

# Gemeinde Ramerberg

## Bebauungsplan / Grünordnungsplan „Sendling - Mitte“

### 3. Änderung (Erweiterung)

BEGRÜNDUNG

16.10.12

nach § 9 Abs. 8, BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Ramerberg

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Bernhard Hohmann, Landschaftsplanung  
Dipl.-Ing. Wolf Steinert, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro steinert  
landschafts + ortsplanung  
D-83236 übersee greimelstr. 26 T.+49-08642/6198



## **BEGRÜNDUNG**

		Seite
<b>1</b>	<b>ANLASS UND AUFTRAG</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND GELTUNGSBEREICH</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>INHALTE DER ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG</b>	<b>3</b>
	5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	4
	5.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	4
	5.3 Ausgleichsmaßnahme	4
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>

## Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB

### 1 ANLASS UND AUFTRAG

Im Norden des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Geplant ist

- die Errichtung eines Gebäudes mit Wohn- und Gewerbenutzung;
- die Errichtung einer Maschinenhalle sowie
- der Einbau von weiteren Wohneinheiten in das landwirtschaftliche Anwesen.

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Dorfgebiet dargestellt.

Die Bebauungsplan-Änderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit entfällt die Umweltprüfung mit Umweltbericht.

Mit der 3. Änderung (Erweiterung) des Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde das

**Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung**  
**Greimelstr. 26, 83236 Übersee**

beauftragt.

### 2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Änderungsbereich befindet sich im Norden der Kreisstraße RO43, die den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sendling - Mitte" begrenzt.

Der Änderungsbereich beinhaltet den Landwirtschaftlichen Betrieb Baumann, der aufgrund der 7. FNP-Änderung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits als Dorfgebiet (MD) dargestellt ist.

Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplan- Änderung wird begrenzt durch:

FNP-Darstellung

Norden,  
Osten  
und  
Westen

Übergang zur freien Landschaft

Landwirtschaftliche Fläche

Süden: Kreisstraße RO 43, südlich davon Siedlungsbereich von Sendling

Verkehrsfläche, südl MD

Die Lage der 3. Bebauungsplanänderung ist zusätzlich im Planteil dargestellt.

### 3 INHALTE DER ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

Inhalt der BP-Änderung ist die Errichtung von zwei Gebäuden mit unterschiedlichen Nutzungen sowie die Entwicklung von weiteren Wohneinheiten in einem bestehenden Gebäude (landwirtschaftlich).

#### **Bauliche Inhalte:**

In das landwirtschaftliche Wohngebäude Nr. 1 (Haupthaus) werden insgesamt 4 Wohneinheiten errichtet. Stall und Maschinenhalle des landwirtschaftlichen Anwesens bleiben erhalten.

Das Gebäude Nr. 2 ist ein Wohngebäude (3 Wohneinheiten) mit einer Garage im Erdgeschoss für Baumaschinen (z.B. Bagger) als gewerbliche Nutzung.

Gebäude Nr. 3 dient als Unterstellmöglichkeit für Landmaschinen (v. a. Großtraktoren für Hack- und Mähmaschinen) als gewerbliche Nutzung.

Das Gebäude 3 überschreitet im Südwesten die Anbauverbotszone der Kreisstraße. Grund hierfür ist die hofartige Situation im Inneren der Bebauung, die für betriebliche Abläufe (v.a. Rangiertätigkeiten) benötigt wird. Die Halle bildet damit den Abschluss zur Kreisstraße (Ortsrand).

#### **Grünordnerische Inhalte:**

Nach Norden, Süden und Osten erfolgt die Eingrünung des Gebietes mit Gehölzen. Aufgrund innerbetrieblicher Abläufe ist eine Durchgrünung des Änderungsbereiches nur bedingt möglich. Zur Kreisstraße hin werden großkronige Laubbäume gepflanzt, die eine Leitwirkung besitzen. Auf die Einhaltung der Sichtdreiecke (werden im Verfahren ergänzt) wird geachtet.

#### **Erschließung, Ver- und Entsorgung:**

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Nordstraße mit dem Abzweig einer privaten Erschließung nach Osten.

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist über den Bestand gesichert.

Das Abwasser wird über die Kanalisation abgeführt. Die vorhandene Druckwasserabführung wurde seitens der Gemeinde auf ihre offenen Kapazitäten geprüft. Ein Anschluss der Gebäude des Geltungsbereiches ist ohne weiteres möglich. Es sind noch Kapazitäten offen.

#### **Entwässerung:**

Die Entwässerung von anfallendem Oberflächenwasser auf Dach- und Freiflächen wird über die Grünstreifen in den Untergrund versickert.

#### **Ausgleichsflächen:**

Die Ausgleichsbilanzierung erfolgt getrennt nach den Eingriffen auf Fl.Nr. 616/2 und 841. Es werden auch 2 getrennte Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Bilanzierung und genaue Maßnahmenbeschreibung ist dem Kapitel 5 zu entnehmen.

### 4 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Im Änderungsbereich der Bebauungsplanung ist der naturräumliche Bestand (Schutzgüter) zu bewerten. Bewertet wird hier nur der reine Erweiterungsbereich, für den bereits versiegelten und bebauten Bestand erfolgt keine Bilanzierung. Die Bewertung und Einstufung in die Gebietskategorien erfolgt gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt" wie folgt:

#### Schutzgut Boden:

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche

=> Kategorie II, unterer Wert

#### Schutzgut Wasser:

Quellen oder Oberflächengewässer befinden sich nicht im Geltungsbereich der BP-Änderung. Untersuchungen zum Grundwasserstand wurden nicht gemacht, es ist aber aufgrund der Lage zu Attel und Inn von relativ hohen Grundwasserständen auszugehen. Im Rahmen des Bauantrags sind Grundwasserstände zu klären.

=> Kategorie II, unterer Wert

#### Schutzgut Klima:

Die kleinräumige Fläche hat keine klimatisch besonderen Funktionen. Der Grünlandbestand fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet, im Vergleich zu den umliegenden, landwirtschaftlichen Flächen ist dies jedoch zu vernachlässigen.

=> Kategorie I, unterer Wert

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Schutzgebiete oder kartierte Biotope sind durch die BP-Änderung nicht betroffen. Die Erweiterungsflächen selbst sind intensiv landwirtschaftlich als Grünland (artenarm) genutzt. Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

=> Kategorie I, oberer Wert

#### Schutzgut Landschaftsbild:

Der Erweiterungsbereich und sein Umfeld ist v. a. geprägt durch die freie Landschaft und den dörflichen Charakter. Besondere Strukturen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Änderung. Durch die Kreisstraße und die vorhandene Bebauung ist eine Vorbelastung des Standortes gegeben.

=> Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut	Zuordnung zur Kategorie
Boden	Kategorie II – Unterer Wert
Wasser	Kategorie II – Unterer Wert
Klima	Kategorie I – Unterer Wert
Tiere und Pflanzen	Kategorie I – Oberer Wert
Landschaftsbild	Kategorie I – Oberer Wert

Die Fläche wird der **Kategorie I, Gebiete niedriger Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** zugeordnet.

## 5 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Bei der Bewertung des Eingriffes geht es um die geplante Erweiterungsflächen und deren Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Der planungsrechtlich abgesicherte Bestand ist nicht mehr neu zu beurteilen. Die vereinfachte Vorgehensweise ohne Ausgleichsbedarf gemäß Checkliste im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist nicht anwendbar.

Die Ausgleichsflächen werden z. T. innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung verwirklicht.

Die Eingriffe auf den Fl. Nr. 616/2 und 841 werden getrennt bilanziert und auch auf verschiedenen Ausgleichsflächen kompensiert.

## 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Durch die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann der Eingriff in die Schutzgüter von Natur und Landschaft verringert werden. Dies führt dadurch auch zur Reduzierung des Kompensationsbedarfes (geringerer Kompensationsfaktor).

- Optimierung der Gebäudestellung um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten
- Eingrünung des Bereiches nach Norden, Osten und Süden
- Verwirklichung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches

## 5.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Als Eingriffsfläche wird die Fläche des Geltungsbereiches der BP-Änderung ohne die geplante Ortsrandeingrünung sowie ohne den Baubestand auf Fl.Nr. 616 definiert.

<b>Eingriffsfläche A (Fl. Nr. 616/2)</b>	<b>1.020 m<sup>2</sup></b>
<b>Eingriffsfläche B (Fl. Nr. 841)</b>	<b>910 m<sup>2</sup></b>

Die Einordnung des Bestandes der einzelnen Schutzgüter erfolgt entsprechend Kapitel 5 wie folgt:

### Einordnung in Kategorie: I (geringe Bedeutung)

**Typ A : hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad**

Im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung wurde ein Kompensationsfaktor von 0,5 vorgeschlagen. Aufgrund der hochwertigen Eingrünung und Schaffung eines neuen Ortsrandes wird der Faktor auf 0,4 reduziert.

<b>Erforderlicher Ausgleichsbedarf - Teilfläche A: (1.020 m<sup>2</sup> x 0,4 =)</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>
<b>Erforderlicher Ausgleichsbedarf - Teilfläche B: ( 910 m<sup>2</sup> x 0,4 =)</b>	<b>365 m<sup>2</sup></b>

### Ausgleichsbilanzierung

<b>Kompensationsfläche A: (475 m<sup>2</sup> x 0,85 =)</b>	<b>400 m<sup>2</sup></b>
<b>Kompensationsfläche B: (520 m<sup>2</sup> x 0,7 =)</b>	<b>365 m<sup>2</sup></b>

## 5.3 Ausgleichsmaßnahmen

### Teilfläche A: (außerhalb Geltungsbereich)

Das Flurstück 891 liegt im Atteler Moos und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Teilfläche der benötigten 475 m<sup>2</sup> wird extensiviert.

Der Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel wird festgesetzt.

Es erfolgt eine einmalige, jährliche Herbstmahd nach dem 15.09. mit Abtransport des Mähgutes.

Die Fläche wird mit Eichenpflocken im Gelände abgemarkt.

### Teilfläche B (innerhalb Geltungsbereich)

Als Ausgleichsmaßnahme wird die Pflanzung von Obstbäumen in einem Grünstreifen im Osten des Geltungsbereiches sowie im Bereich der Zufahrt, südlich des bestehenden Gebäudes verwirklicht.

Die Obstwiesen werden mit heimischen, standortgerechten Obstbäumen bepflanzt. Die Sortenauswahl bleibt dem Bauherren vorbehalten.

Es werden ausschließlich Hochstämme mit einer Pflanzqualität H, St.U. 14-16 mDb gepflanzt (Hochstamm, Stammumfang 14-16 mit Drahtballen).

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan nicht eingeschränkt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan sichert eine geordnete bauliche Entwicklung. Die neue Bebauung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst und aus dem FNP entwickelt.

Eigentümer und Bewohner im Geltungsbereich der BP-Erweiterung haben, die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der „guten fachlichen Praxis“ ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen, gegebenenfalls auch frühmorgens bzw. abends (vor 6 Uhr bzw. nach 22 Uhr) und an den Sonn- und Feiertagen, sowie die ortsüblichen Lärmimmissionen, zu dulden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung der Bauvorhaben aufgefunden werden, der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden müssen.

Die Halle Nr. 3 ragt mit einer Ecke in die Anbauverbotszone der Kreisstraße RO43. Aufgrund der weiten Einsehbarkeit der Strecke ohne Gefahrenstellen entsteht keine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit.

## **7 UMWELTBERICHT**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Umweltprüfung und Umweltbericht entfallen demnach für diese Änderung.

Übersee, den 23.10.12

Ramerberg, den

.....  
Dipl. Ing. Wolf Steinert  
Landschaftsarchitekt/ Stadtplaner

.....  
Georg Gäch  
1. Bürgermeister

**Planungsbüro Steinert  
Landschafts- und Ortsplanung, Übersee**

**Gemeinde Ramerberg**