

# **Gemeinde Ramerberg**

## **Bebauungsplan / Grünordnungsplan „Sendling - Mitte“**

### **4. Änderung und Erweiterung (Nachverdichtung)**

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8, BauGB

01.03.13

14.05.13

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

## **ANLAGEN:**

- Übersichtsichtplan Eingriff und Ausgleich

## **Begründung nach § 9 Absatz 8 BauGB**

### **1 ANLASS UND AUFTRAG**

Der Gemeinderat der Gemeinde Ramerberg hat die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Sendling-Mitte" mit dem Ziel der Nachverdichtung beschlossen. Damit soll Wohnraum geschaffen werden, der der sensiblen landschaftlichen Situation im Gemeindegebiet Rechnung trägt.

Durch die geplante Nachverdichtung werden vorhandene Strukturen wie Verkehrs- oder Ver- und Entsorgungsinfrastruktur genutzt. Landschaftlich und aus Gründen des Ortsbildes wird die Nachverdichtung einer Neuausweisung an anderer Stelle vorgezogen.

Die vorliegende BP-Änderung zur Nachverdichtung folgt damit den Empfehlungen des Ortsentwicklungskonzepts, vorhandene Hauptorte siedlungstechnisch weiterzuentwickeln und kleinere Weiler und Einzelstandorte in Ihrer Entwicklung zu erhalten aber nicht zu erweitern.

Mit der 4. Änderung (Nachverdichtung) des Bebauungsplan/Grünordnungsplan wurde das

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

beauftragt.

### **2 LAGE UND GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. BP-Änderung deckt sich weitgehend mit den Grenzen des Bebauungsplans "Sendling-Mitte" in der Fassung der 3. Änderung und Erweiterung v. 16.10.12.

Die Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplans betrifft die Flurnummern 636/1, 636/3, 598 T, 630 T, 860 T .

Der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplan- Änderung wird begrenzt durch:

FNP-Darstellung

Norden, Kreisstraße RO43, Übergang zur freien Landschaft, Geltungsbereich der 3. Änderung (Erweiterung)

Straßenverkehrsfläche,  
Dorfgebiet,  
Landwirtschaftliche Fläche

Osten,  
Süden,  
Westen Übergang zur freien Landschaft

Landwirtschaftliche Fläche

Großräumlich befindet sich der Ortsteil im westlichen Bereich der landschaftlich 2-geteilten Gemeinde. Dieser kann als ehemalige Flussterrasse des Inns definiert werden, ist weitgehend eben und durch die Kreis- und Bundesstraßen gut erschlossen. Die Hangkante, die die beiden Teilbereiche trennt, befindet sich im Westen in ca. 900 m Entfernung.

### **3 INHALTE DER ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

Inhalt der BP-Änderung und Erweiterung ist zum einen die Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches sowie zum Anderen die Erweiterung des Geltungsbereiches in 3 Bereichen. Insgesamt werden 13 neue Bauparzellen ausgewiesen davon 12 als Wohngebäude sowie 1 Parzelle zur Errichtung einer landwirtschaftlichen Halle.

Die Ausgleichsflächen für die Erweiterung werden jeweils auf dem Grundstück, zugeordnet zu den einzelnen Parzellen umgesetzt.

#### **Bauliche Inhalte:**

Die neuen Bauparzellen richten sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Es wird eine seitliche Wandhöhe statt einer absoluten Giebelhöhe festgesetzt um den Bauwerbern mehr Spielraum zu ermöglichen. Durch seitliche Wandhöhe und max. Dachneigung ergeben sich dann auch Giebelhöhen.

Die festgesetzte Firstrichtung ermöglicht eine sonnenenergetische Nutzung der Dachflächen. Firstrichtungen in Nord-Süd-Richtung (Bauparzellen 1 und 7) sind durch eine städtebauliche Raumbildung begründet.

Die Geschossigkeit wird durchgehend mit II festgesetzt. Dies entspricht auch der Geschosszahl des rechtskräftigen BP (I+D).

Um auch zukünftig ein flexibles Planungsinstrument zu erhalten werden keine maximalen Wohneinheiten festgesetzt. Im jeweiligen Bauantrag sind dann auch die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Diese richten sich nach der Zahl der Wohneinheiten und der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ramerberg in der jeweils aktuellen Fassung.

Für jedes Grundstück wird eine überbaubare Grundfläche festgesetzt. Diese orientiert sich an der Grundstücksgröße und beträgt für Haupt- und Nebengebäude zusammen ca. 20 % der Grundstücksfläche. Eine Siedlungsentwicklung, die dem Gleichheitssatz Rechnung trägt kann so gewährleistet werden. Als einziger Ausreißer kann die Bauparzelle Nr. 11 angeführt werden. Aufgrund der zentralen Lage sowie des sehr kleinen Grundstücks wurde die überbaubare Grundfläche auf ca. 25 % erhöht, sodass gut nutzbare, moderne Gebäudegrößen möglich sind.

#### **Grünordnerische Inhalte:**

Sämtlichen Erweiterungsgrundstücken wird eine Ausgleichsfläche auf dem Grundstück zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche übernimmt auch die Funktion der Eingrünung, sodass die Ortsränder in allen Himmelsrichtungen neu definiert und mit einem Grüngürtel abgegrenzt werden.

Trotz der Nachverdichtung werden die ortsbildprägenden, zentralen Grünflächen erhalten. Es kann so eine landschaftsbildverträgliche Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches erfolgen. Die hohe Wohnqualität der vorhandenen Bausubstanz kann erhalten werden.

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

Die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen und bestehende private Erschließungsstiche. Zusätzliche, private Erschließungsstiche sind für die Erweiterung im Süden (Bauparzellen 9 und 10) sowie im Westen (Bauparzellen 3, 4 und 5) vorgesehen. Somit erfolgt die Grundstückszufahrt abseits der Sendlinger Straße (öffentliche Erschließung).

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. Einleitungen in Oberflächengewässer erfolgen nicht.

## 4 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN

Die Einordnung und Bewertung der naturräumlichen Grundlagen ist Ausgangspunkt für die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich. Bewertet wird hier nur der reine Erweiterungsbereich, für den bereits versiegelten und bebauten Bestand sowie für bauliche Verdichtung der Innenentwicklung erfolgt keine Bilanzierung. Die Flächen, die als Eingriffsflächen bewertet werden sind dem Übersichtsplan "Eingriff und Ausgleich" zu entnehmen. Es handelt sich um 3 Erweiterungsbereiche:

- Erweiterungsbereich 1: östlich des Attelner Weges, Fl.Nrn. 636/1, 636/3
- Erweiterungsbereich 2: südwestlich des Geltungsbereiches zwischen Erschließungsstich und vorhandenem landwirtschaftlichem Anwesen, Teilflächen der Fl.Nrn. 860 und 630
- Erweiterungsbereich 3 östlich Sendlinger Straße, Teilfläche Fl.Nr. 598

die weiteren Flächen der Nachverdichtung sind als Innenentwicklung zu definieren und nicht Teil der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich.

Die Bewertung und Einstufung in die Gebietskategorien erfolgt gemäß Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Umwelt" wie folgt:

Schutzgut Boden:

Alle Erweiterungsbereiche:

Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche

=> Kategorie II, unterer Wert

Schutzgut Wasser:

Als Oberflächengewässer kann ein Graben im Südwesten des Geltungsbereichs genannt werden. Dieser quert die Atteler Straße auf Höhe des Erweiterungsbereiches 3 und verläuft im Anschluss entlang der Atteler Straße nach Süden. Es handelt sich um einen landwirtschaftlichen Entwässerungsgraben ohne Strukturen. Dieser verläuft außerhalb der Erweiterungsbereiche und wird von der baulichen Entwicklung nicht tangiert.

Quellen 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 kleinräumigen Flächen haben 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 Biotop sind durch die BP-Änderung nicht betroffen. Die Erweiterungsflächen selbst sind intensiv landwirtschaftlich als Grünland (artenarm) genutzt. Die Flächen haben keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

=> Kategorie I, oberer Wert

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Erweiterungsbereiche und sein Umfeld sind v. a. geprägt durch die freie Landschaft und den dörflichen Charakter. Besondere Strukturen befinden sich nicht im Geltungsbereich der Änderung. Die Erweiterungsflächen werden aus landschaftlicher Sicht dem Siedlungsbereich zugeordnet, der Bereich 1 bildet den neuen Ortsrand von Sendling.

=> 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. Dies gilt auch für Erweiterungsflächen, die der Innenentwicklung zugeordnet werden. 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.

### 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).

- Weitgehender Verzicht auf Entwicklung nach Außen;
- Erhalt der ortsbildprägenden innerörtlichen Grünflächen;
- Ausbildung der Stellplätze aus versickerungsfähigen Belägen (Festsetzung);
- weitgehender Verzicht auf zusätzliche Erschließungstische, damit Nutzung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur;

## 5.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Als Eingriffsfläche wird die Erweiterung des Geltungsbereiches definiert. Die Nachverdichtung im Inneren des Geltungsbereiches ist nicht Gegenstand der Bilanzierung.

<b>Eingriffsbereich 1 (Fl. Nr. 636/1; 636/3)</b>	<b>1.460 m<sup>2</sup></b>
<b>Eingriffsbereich 2 (Fl. Nr. 860 T, 630 T)</b>	<b>2.630 m<sup>2</sup></b>
Davon Parzelle 7: 580 m <sup>2</sup>	
Parzelle 8: 760 m <sup>2</sup>	
Parzelle 9: 820 m <sup>2</sup>	
Parzelle 10: 470 m <sup>2</sup>	
<b>Eingriffsbereich 3 (Fl. Nr. 598 T)</b>	<b>2.135 m<sup>2</sup></b>
Davon Parzelle 3: 645 m <sup>2</sup>	
Parzelle 4: 645 m <sup>2</sup>	
Parzelle 5: 645 m <sup>2</sup> jeweils einschließlich Straßenanteil (200 m <sup>2</sup> : 3)	

Die Einordnung des Bestandes der einzelnen Schutzgüter erfolgt entsprechend Kapitel 4 wie folgt:

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

**Typ B : niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad**

Aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wird ein **Kompensationsfaktor von 0,4** vorgeschlagen.

<b>Erforderlicher Ausgleichsbedarf - Bereich1: (1.460 m<sup>2</sup> x 0,4 =)</b>	<b>584 m<sup>2</sup></b>
<b>Erforderlicher Ausgleichsbedarf - Bereich2: (2.630 m<sup>2</sup> x 0,4 =)</b>	<b>1.052 m<sup>2</sup></b>
Davon Parzelle 7: 232 m <sup>2</sup>	
Parzelle 8: 304 m <sup>2</sup>	
Parzelle 9: 328 m <sup>2</sup>	
Parzelle 10: 188 m <sup>2</sup>	
<b>Erforderlicher Ausgleichsbedarf - Bereich3: (2.135 m<sup>2</sup> x 0,4 =)</b>	<b>854 m<sup>2</sup></b>
Davon Parzelle 3, 4, 5: jeweils 285 m <sup>2</sup>	

### Ausgleichsbilanzierung

Den einzelnen Eingriffsbereichen wird jeweils direkt eine Ausgleichsfläche zugeordnet:

<b>Kompensationsfläche 1: (585 m<sup>2</sup> x 1,0 =)</b>	<b>585 m<sup>2</sup></b>
<b>Kompensationsfläche 2: (1052 m<sup>2</sup> x 1,0 =)</b>	<b>1052 m<sup>2</sup></b>
Davon Parzelle 7: 232 m <sup>2</sup>	
Parzelle 8: 304 m <sup>2</sup>	
Parzelle 9: 328 m <sup>2</sup>	
Parzelle 10: 188 m <sup>2</sup>	
<b>Kompensationsfläche 3: (854 m<sup>2</sup> x 1,0 =)</b>	<b>854 m<sup>2</sup></b>
Davon Parzelle 3, 4, 5: jeweils 285 m <sup>2</sup>	

### 5.3 Ausgleichsmaßnahmen

#### Kompensationsfläche 1 und 2

Die Fläche ist nach einer 5-jährigen Aushagerungsphase zur Verbesserung der Artenvielfalt (mehrmalige jährliche Mahd mit Mähgutabfuhr, kein Düngemittel- und Pestizideinsatz) als artenreiche Blumenwiese erst ab dem 15.07. zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

20 % der Gesamtfläche sind als wechselnde Brache (Rückzugsraum für Tiere) zu erhalten.

Es sind einzelne Gehölzpflanzungen durchzuführen.

**Im Rahmen der Bauanträge ist eine gemeinsame Detailplanung zu erstellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ausgleichsflächen sind durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.**

#### Kompensationsflächen 3 (außerhalb Geltungsbereich)

Als Ausgleichsmaßnahme wird durch Pflanzungen und Extensivierungsmahd Strukturanreicherungen verwirklicht, die sowohl dem Landschaftsbild als auch Insekten und Vögeln zugute kommt.

Es erfolgt die Pflanzung einer kleinen Gehölzgruppe. Als landschaftlich prägendes Element wird eine einzelne Eiche als großer Solitär gepflanzt (Artenliste s. Festsetzungen).

Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (1 Schnitt/Jahr nach dem 15.07.), auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Etwaige Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Ausgleichsflächen sind durch Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

## 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. Teilflächen des Geltungsbereiches im Osten und Südwesten sind derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Diese Teilflächen werden im Wege der Berichtigung im Flächennutzungsplan angepasst.

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.



## 7 UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Er gliedert sich in mehrere abgestufte bzw. aufeinander aufbauende Teile und wird begleitend zum Bebauungsplanverfahren laufend ergänzt und aktualisiert. Der Umweltbericht beinhaltet die Raumempfindlichkeitsanalyse sowie die Auswirkungsprognose. Mit Beurteilung der Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der Stellungnahme und Einwände des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB. Er ist in den Verfahrensunterlagen als eigenständiger Textteil beigefügt.

Übersee, den 22.05.13

Ramerberg, den

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

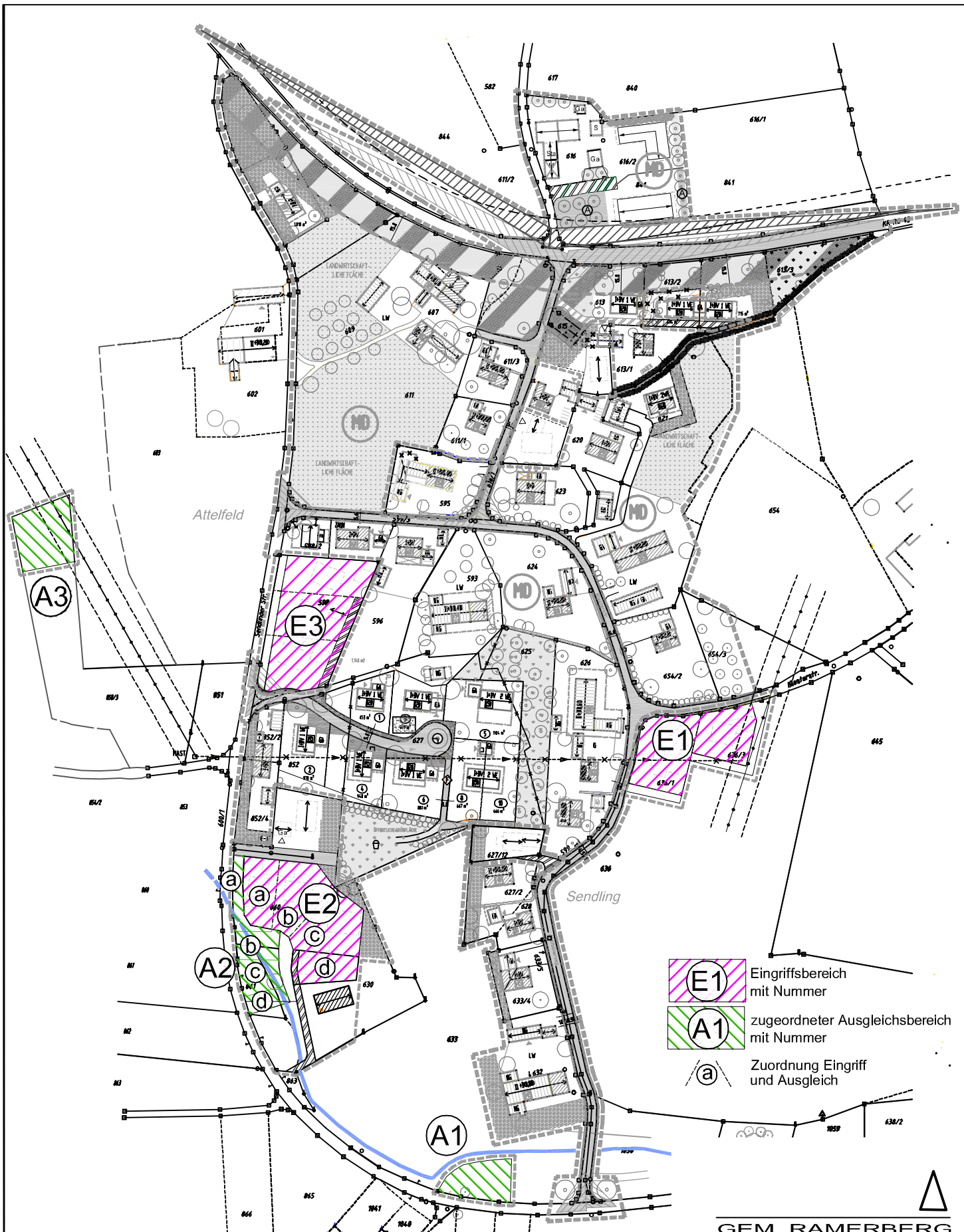
.....  
Georg Gäch  
1. Bürgermeister

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

**Gemeinde Ramerberg**

## **ANHANG - Übersichtsplan Eingriff - Ausgleich**

**s. Plan nächste Seite**



-  **E1** Eingriffsbereich mit Nummer
-  **A1** zugeordneter Ausgleichsbereich mit Nummer
-  **a** Zuordnung Eingriff und Ausgleich

**GEM. RAMERBERG**  
**BP/GOP Sendling Mitte**  
**4. Änderung und Erweiterung**  
**Übersichtsplan Eingriff - Ausgleich**

maßstab: 1:2 500 bearbeitet: SIV/hb/mw  
 datum: 01.03.2013 ergänzt: 16.04.2013  
14.05.2013

planungsbüro steinert  
 landschafts + ortspannung  
 E-433363 Dornsee, Grunmetzstr. 26 | 445-6964261/96  
 info@buerosteinert.de 