

# **Gemeinde Ramerberg**

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

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

UMWELTBERICHT

01.03.13

16.04.13

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



## UMWELTBERICHT

### GLIEDERUNG

		Seite
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1	Inhalte und Ziele der Bebauungsplanerweiterung	1
1.2	Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen	1
<b>2</b>	<b>Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>3</b>
2.1	Schutzgut Boden	3
2.2	Schutzgut Wasser	3
2.3	Schutzgut Luft und Klima	4
2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
2.5	Schutzgut Mensch (Erholung, Immission)	4
2.6	Schutzgut Landschaft	4
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	5
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	5
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>5</b>
3.1	Planungsalternativen	5
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Monitoring</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>6</b>

## **Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB**

### **1. Einleitung**

Im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die Ergebnisse der Umweltprüfung vorliegender Planung zusammengefasst. Der vorliegende Umweltbericht, als Ergebnis der Umweltprüfung, ist Teil der Begründung zur Bebauungsplanänderung und --erweiterung.

#### **1.1 Inhalte und Ziele der Bebauungsplanerweiterung**

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

#### **1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen**

##### **Raumordnung (Regionalplanung, Landesentwicklung)**

Aus landesplanerischer Sicht sind die Ziele und Grundsätze aus dem **Landesentwicklungsprogramm** Bayern und Regionalplan Südostoberbayern zu würdigen. Besondere Bedeutung haben die Ziele und Grundsätze zur Nachhaltigen **Siedlungsentwicklung** (LEP B VI) sowie zum **Siedlungswesen** (RP18 B II):

##### Siedlungsentwicklung und Siedlungswesen

- „... der Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlage entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu ....
- ... Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig vorhandenes Potential (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Die Siedlungsentwicklung ist möglichst den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abzustimmen.
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.
- Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll vermieden werden ...“

**Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung.**

## Flächennutzungs-/Landschaftsplan

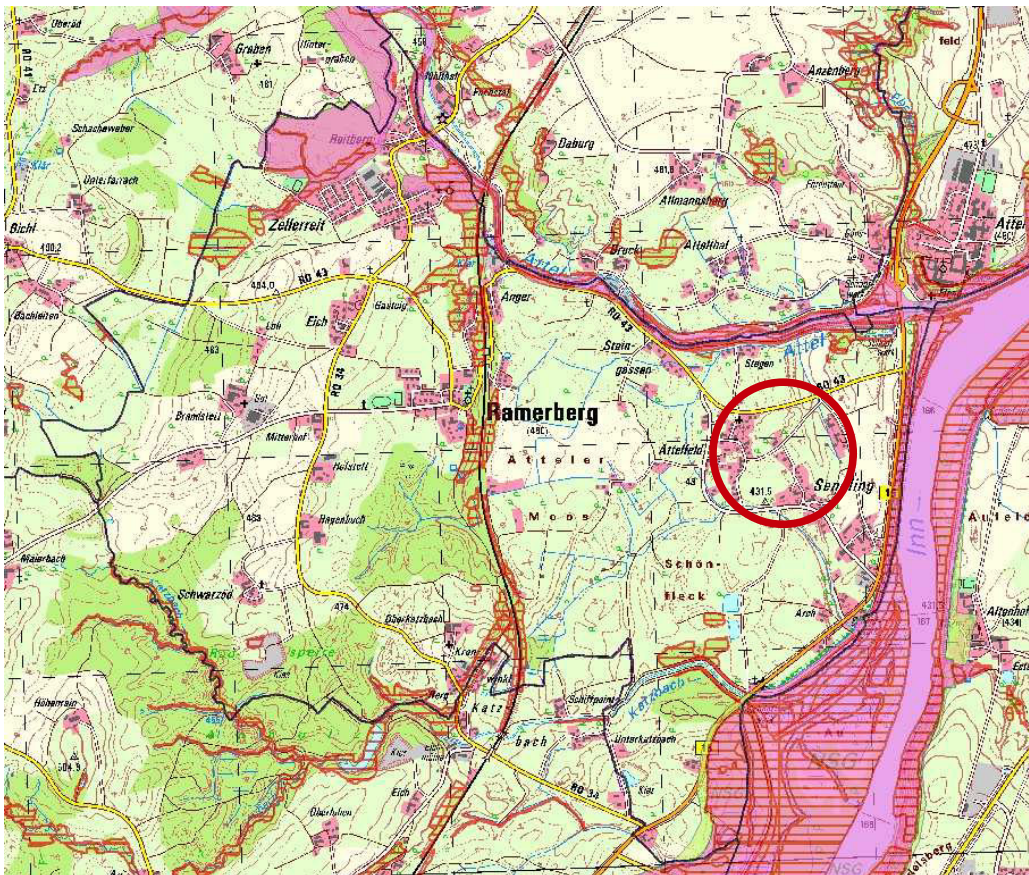
Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Ramerberg ist das Bebauungsplangebiet bereits als Dorfmischgebiet (MD) ausgewiesen. Die Nachverdichtung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans kann daher als „aus dem FNP entwickelt“ bezeichnet werden.

Kleinere Teilflächen im Osten und Südwesten sind derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Da es sich hier nur um Teilflächen handelt wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Das Siedlungsgebiet stellt sich als eine Mischung aus Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung und landwirtschaftlicher Hofstellen dar. Die Einstufung als MD wird beibehalten, nicht zuletzt um eine, der ländlichen Struktur angepasste Siedlungsentwicklung auch künftig zu fördern.

## Naturschutz

- **Amtliche Bayerische Biotopkartierung, FFH- und SPA-Gebiete, Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete:** Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzgebiete. Die naturschutzfachlich hochwertigen Gebiete der Gemeinde befinden sich entlang Inn und Attel (und Katzbach), sowie an der zentralen Hangkante. Attel und Inn sind in diesen Abschnitten als FFH-Gebiete eingestuft. Der Inn ist darüber hinaus als Landschaftsschutzgebiet und als Naturschutzgebiet eingestuft.



*Biotope und Schutzgebiete* (Quelle: FIS-Natur)  
Bebauungsplangebiet: roter Kreis

- **Wassersensible Bereiche und Überschwemmungsgebiete:** gemäß des Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete (IÜG Bayern, LfU) befinden sich im Geltungsbereich der Bebauungsplanerweiterung sowie im Umfeld davon keine festgesetzten oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete.  
Der Geltungsbereich liegt (wie nahezu der gesamte Bereich zwischen Inn im Osten und Hangkante im Westen) im wassersensiblen Bereich
- **Wasserschutzgebiete:** Wasserschutzgebiete sind von der Bebauungsplan-Änderung nicht betroffen.

### **Forstwirtschaft**

- **Waldfunktionsplan:** Wald ist von der BP-Erweiterung nicht betroffen.

### **Denkmalschutz**

- **Bodendenkmäler:** Bodendenkmäler sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gem. Art 8 Abs. 1-2 DSchG.
- **Baudenkmäler:** Baudenkmäler sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

## **2. Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Als Grundlage für die Analyse und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wurde die im Umweltbericht unter Kapitel 1.2 genannten Fachplanungen sowie der Bayerische Klimaatlas und die Geologische Karte von Bayern herangezogen.

**Auf eine erneute Wiederholung von Bestand und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird im Umweltbericht verzichtet. Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens beschrieben.**

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter bewertet und in 3 Stufen in ihren Umweltauswirkungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1. Schutzgut Boden**

Durch die Bebauungsplanänderung und -erweiterung kommt es zu Versiegelung des Bodens, der damit seine Lebensraum- und Filterfunktion verliert. Teils handelt es sich bei versiegelten Flächen um bereits gestörte Böden ohne natürlichen Aufbau im Inneren des Siedlungsgebietes. Bei den Erweiterungsflächen sind landwirtschaftlich genutzte, gleye geprägte Böden betroffen. Seltene Bodenarten, wie z.B. Moorflächen sind durch die Bebauungsplanung nicht betroffen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **2.2 Schutzgut Wasser**

Eingriffe in Oberflächengewässer entstehen durch die Bauleitplanung nicht. Im Südwesten des Geltungsbereiches verläuft ein Entwässerungsgraben, der nach Norden in die Attel entwässert. Abschnittsweise wird der Graben am Rande der geplanten Ausgleichsfläche (Obstwiese) verlau-

fen. Durch den Festgesetzten Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel hat dies positive Auswirkungen auf die Wasserqualität.

Das anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert. Zu Einleitungen kommt es daher nicht.

Messungen zum Grundwasserstand wurden nicht durchgeführt. Aufgrund des wassersensiblen Bereichs und der Nähe zu Inn und Attel ist im Rahmen des Bauantrags auf eine angepasste Bauweise zu achten und ggf. Untersuchungen durchzuführen.

Es ist von einer geringen – mittleren Erheblichkeit auszugehen.

### **2.3 Schutzgut Luft und Klima**

Durch die geplante Bebauung werden Kaltluftentstehungsflächen in sehr geringem Maße reduziert. Im Vergleich zur Klimafunktion der Umgebung ist der Verlust jedoch zu vernachlässigen.

Frischluffentstehungsgebiete oder Abflussbahnen sind nicht betroffen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Wie die Bestandsbeschreibung und -bewertung zeigt, sind keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen von der Planung betroffen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen erfahren Teilbereiche des Grabens im Südwesten des Geltungsbereichs eine Aufwertung durch Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie die eingeschränkte Mahd.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Immission)**

#### **Erholung**

Der Ortsteil der Gemeinde Ramerberg im Einflussbereich von Inn und Attel und ihren Gewässerbegleitgehölzen ist durch eine starke Erholungsnutzung geprägt. Die neuen Ortsränder werden vollständig eingegrünt, sodass keine Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion zu erwarten sind.

#### **Immission**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht entsteht durch die Wohngebietserweiterung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger, bestehender Wohnbebauung (gleiche Gebietskategorie). Immissionen aus der Landwirtschaft, z. B. Düngung usw. sind innerhalb des Dorfgebietes zu dulden.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

### **2.6 Schutzgut Landschaft**

Der Ortsteil Sendling ist durch seine Lage im ländlichen Raum zwischen Inn und Attel geprägt. Landwirtschaftliche Flächen und Gehölzstrukturen bestimmen das Landschaftsbild. Der geschlos-

sene Ortsbereich von Sendling wird nur geringfügig nach Außen erweitert, die neuen Ortsränder eingegrünt. Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Sollten wider Erwarten Bodendenkmäler in den ausgewiesenen Bauflächen auftreten, so sind diese dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Im Zusammenhang mit der Überbauung und Befestigung von Flächen im Bereich der Erweiterung entstehen in geringem Maße negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden (Substrat), Wasserhaushalt und kleinklimatischen Zusammenhängen. Diese lassen sich jedoch durch geeignete Maßnahmen wie Versickerung des Oberflächenwassers oder Pflanzflächen (Ortsrandeingrünung) ausgleichen. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

## **3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Erweiterungsbereich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Um den Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde zu decken wären anderweitige Siedlungsflächen erforderlich. Es bestünde die Möglichkeit einer Ausweisung an anderer Stelle, ohne vorhandene Infrastruktur und wäre damit mit einem höheren Aufwand verbunden.

### **3.1 Planungsalternativen**

Wohngebiete sind gemäß Landesentwicklungsprogramm an vorhandene, geeignete Siedlungseinheiten anzubinden. Die Erweiterungsfläche ist angebunden und erschlossen, so dass von einer geordneten Entwicklung ausgegangen wird.

Bei der starken Vorgabe der Erschließung und Einbindung in den Ortsrand im Rahmen der Nachverdichtung wurde auf die Prüfung von Alternativen verzichtet.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich**

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind der Begründung zur Bebauungsplanerweiterung zu entnehmen.

Zur Kompensation des Eingriffs werden extensive Wiesen am Bach mit einzelnen Gehölzen sowie eine Strukturanreicherung in der Fläche durch Pflanzungen und Extensivierungsmahd durchgeführt.

## 5 Monitoring

Da die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen besitzt und nicht in naturschutzfachlich hochwertige Flächen eingreift, ist keine zusätzliche Überwachung erforderlich. Die ordnungsgemäße Durchführung der Eingrünungsmaßnahmen sowie die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen werden durch Freiflächengestaltungspläne im Rahmen des Bauantrages gewährleistet.

## 6 Zusammenfassung

Bei vorliegender Planung handelt es sich um die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Sendling-Mitte im Zuge der Nachverdichtung. Infrastruktureinrichtungen, wie Straße, Kanal, Strom- und Wasseranschluss sind bereits durch den Bestand vorhanden.

Durch die Erweiterung sind keine naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche betroffen. Ein Graben im Südwesten des Geltungsbereiches ist von der Planung nur durch die Ausgleichsfläche betroffen. Mögliche, hohe Grundwasserstände sind im Rahmen der Bauanträge zu prüfen.

Eingrünungen an den neuen Ortsrändern führen zum Erhalt des Landschaftsbildes mit seiner ländlichen Prägung und kompakten Siedlungsstruktur.

Die Ausgleichsflächen kompensieren die unvermeidlichen Eingriffe.

Die Planung hat keine erhebliche Auswirkungen / Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft.

### Zusammenfassende Beurteilung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Luft und Klima	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung, Immission)	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter	nicht betroffen