

GEMEINDE RAMERBERG

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN "EICH - WEST"
UND TEILAUFBHEBUNG BEBAUUNGSPLAN "EICH"**

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	07.04.2015
Entwurf:	07.07.2015
Entwurf:	14.12.2015
redaktionell ergänzt:	07.06.2016

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

1.0. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1. Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Ramerberg hat beschlossen, im Westen anschließend an den Ortsteil Eich 22 Bauparzellen auszuweisen. Dabei soll es sich um Wohnbebauung handeln. Festgesetzt werden soll diese Ortserweiterung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Ein Allgemeines Wohngebiet wurde deshalb gewählt, weil zwar überwiegend Wohnnutzung geplant ist, aber auch nichtstörendes Kleingewerbe, wie z.B. Maler oder Fliesenleger und Büros, die wenig Fläche benötigen, ermöglicht werden soll. Dies ist auch der ausdrückliche Wunsch der Gemeinde für die Entwicklung des Gebietes. Beim Ort Eich handelt es sich um eine bisher etwa 25 Häuser umfassende Ortschaft, die von der Baustruktur und dem Ortsbild her immer noch landwirtschaftlich geprägt ist, auch wenn die vier ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt sind.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und übergeordneten Planungen festgelegten Ziele

Übergeordnete Planungen sind
das Landesentwicklungsprogramm Bayern,
der Regionalplan Südostoberbayern,
der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramerberg
sowie seine 8. Änderung für die Planungsfläche - die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes.

2.0. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Die Gemeinde Ramerberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4,8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

3.0. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS - EINGRIFFSREGELUNG

3.1. Gebietsbezogene Planungsgrundlagen

Naturräumliche Gliederung

Das Eingriffsgebiet befindet sich in der

Naturraum-Haupteinheit (Ssymank):	Voralpines Moor- und Hügelland	D66
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes	038-A

Bodentypen

Im GeoFachdatenAtlas wird der hier vorkommende Bodentyp als *vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)* bezeichnet.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation im Eingriffsraum wäre der Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald (M6cT).

Biotopkartierung Bayern Flachland

Im Eingriffsraum und in der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Natura 2000-Gebiet, Wasserschutzgebiet etc.) im Eingriffsraum oder seiner Umgebung ausgewiesen.

Denkmalschutz

Auf der Planungsfläche sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal ist ein Stadel in Eich Nr. 19a (D-1-87-164-7).

Durch die Planung sind keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler betroffen.

3.2. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans „Eich-West“ wurde der Leitfaden der **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung** zu Grunde gelegt. Die Nachvollziehbarkeit der Arbeitsschritte und ihre vollständige Bearbeitung sollen somit gesichert werden. Auch ist mit diesem Leitfaden der Gemeinde eine objektive Beurteilungsgrundlage an die Hand gegeben, die die Gleichbehandlung gegenüber den Bauherrn und gegenüber anderen Bebauungsplänen optimiert.

Die Ortschaft Eich liegt südlich der Kreisstraße RO43 und westlich der RO34 nordwestlich von Ramerberg. Über die Kreisstraße RO34 kann man Eich erreichen. Bei dem Eingriffsgebiet handelt es sich derzeit um eine als Ackerfläche landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche. Die angrenzenden Flächen sind ebenfalls intensiv genutzte Wiesen und Äcker. Im Süden des Eingriffsraums grenzt eine Gemeindestraße an. Gemäß der Liste 1a des Leitfadens ist die Eingriffsfläche als „Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild - Kategorie I“ einzustufen. Innerhalb dieser Einstufung wird ihr ein „oberer Wert“ bescheinigt.

3.3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Das Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs bedeutet die Ermittlung der Eingriffsschwere. Bei Baugebieten mit überwiegend Wohnbebauung kann diese über den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ermittelt werden. Im vorliegenden Fall liegt mit einer GRZ $\leq 0,35$ ein niedriger Versiegelungsgrad vor, was eine Einstufung in Typ B der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ bedeutet. Durch die niedrige GRZ ist ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angemessen.

3.4. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eingriffsfläche	x	Ausgleichsfaktor	=	Ausgleichsflächenbedarf
16.200 m ²	x	0,5	=	8.100 m ²

Der Ausgleich ist von jedem Grundeigentümer entsprechend dem Grundstücksanteil zu erbringen:

Gemeinde Ramerberg:	50,01 % = 4.050,81 qm
Familie F:	13,01 % = 1.053,81 qm
Familie Z:	36,98 % = 2.995,38 qm

3.5. Ausgleichsmaßnahmen

a) GEMEINDE RAMERBERG

Extensive Streuobstwiese und Versickerungsmulde (3.130 m²)

Anlage einer extensiven Streuobstwiese als westlichen Abschluss der Neubaufäche. Sie stellt den Übergang der Siedlung in die freie Landschaft dar. Ein fünf Meter breiter Streifen, der ca. alle 15 Meter mit einem Obstbaum bepflanzt ist, wird von Ackerland in eine Streuobstwiese umgewandelt. Dazu wird die Ackerfläche angeebnet und mit einer Saatgutmischung für Streuobstwiesen (z.B. WeiSa, Samenmischung Nr. M 656) angesät. Die Wiese wird extensiv gepflegt, d.h. zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr, keine Düngung, kein Pesticid- oder Fungizideinsatz.

Für die ebenfalls am westlichen Ortsrand geplante Versickerungsmulde für die Regenwasserversickerung und -rückhaltung des Neubaugebiets ist eine randliche Eingrünung bzw. Bepflanzung mit Strauchreihen heimischer Sträucher der pot. nat. Vegetation und Einzelbaumpflanzungen von Laubbäumen, die ebenfalls der pot. nat. Vegetation entsprechen geplant. Auf der Fläche selbst wird eine autochthone Samenmischung für feuchte/nasse Standorte ausgebracht (z.B. WeiSa, Samenmischung Nr. M 1070). Mahd ein- bis zweimal jährlich, Mähgutabfuhr, keine Düngung, kein Pesticid- oder Fungizideinsatz. Auf der Beckensohle werden unterschiedlich tiefe flache wechselfeuchte bis dauerfeuchte Mulden angelegt.

Extensive Blumenwiese (980 m²)

Die Eingriffsfläche wird im Süden von einer Gemeindestraße begrenzt. Südlich von dieser Straße soll ein etwa vier Meter breiter, im Osten sich bis auf zehn Meter verbreitender Grünstreifen anschließen. Dieser Grünstreifen soll als extensive Blumenwiese angelegt werden. Dabei wird die Straßenböschung ca. 10 cm dick abgeschoben (Bankette müssen angeglichen werden) und eine autochthone Samenmischung für Blumenwiesen (z.B. Fa. WeiSa, Samenmischung Nr. M1200) aufgebracht. Die Pflege beinhaltet eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Entfernen des Mahdguts. Keine Düngung, kein Pesticid- oder Fungizideinsatz.

Mit der Festsetzung der Ausgleichsflächen

- Streuobstwiese und Versickerungsfläche 3.130 m²
 - Blumenwiese 980 m²
- 4.110 m²

ist der Eingriff für die Gemeinde Ramerberg als ausgeglichen anzusehen, da der festgesetzten Ausgleichsfläche nur 4.050,81 m² Ausgleichsflächenbedarf gegenüberstehen.

b) FAMILIE F

Ausgleichsfläche Streuobstwiese (1.053,81 m²)

Der notwendige Ausgleich von 1.053,81 m² erfolgt auf Fl.Nr. 301 Gemarkung Ramerberg. Diese Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen. Die Fläche wird nicht mehr gedüngt (Ausnahme organischer Dünger im Bereich der Baumkrone) und nur noch zweimal pro Jahr gemäht mit Abfuhr des Mähgutes. Kein Spritzmittel- oder Pestizideinsatz.

Zusätzlich Verlegung der Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Eich"

Die für den Bebauungsplan "Eich" festgesetzte Ausgleichsfläche 'Familie F' von 700 m², die sich auf dem Gebiet der jetzigen Eingriffsfläche befindet, wird auf die südliche Teilfläche des Flurstücks Nr. 301 Gemarkung Ramerberg verlegt.

c) FAMILIE Z

Ausgleichsfläche Streuwiese (2.995,38 m²)

Der notwendige Ausgleich von 2.995,38 m² erfolgt auf Fl.Nr. 331 Gemarkung Ramerberg in Form einer Anlage einer Streuwiese. Ein Teil des Grundstücks im Osten ist bereits ökologisch wertvoll (vermutlich durch Nutzungsaufgabe auf vernässtem Boden). Ein größerer Teil wird jedoch noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (Düngung und Mahd 3-4 x / Jahr. Hier soll auf einer Teilfläche im Anschluss an den bereits ökologisch wertvollen Teil die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden. Die Fläche soll nicht mehr gedüngt und nach einer mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegten Aushagerungsphase nur noch 1x / Jahr gemäht werden mit Abfuhr des Mähgutes.

Sämtliche Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

4.0. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

4.1. Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Neubaugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt und umfasst 22 Bauparzellen. Die Bebauung kann sowohl mit Einfamilien- wie auch mit Doppelhäusern erfolgen. Jeder Wohneinheit ist eine oberirdische Garage zugeordnet.

Planliche und textliche Festsetzungen sind so gewählt, dass sie sich der Umgebungsbebauung anpassen (insbesondere Dachgestaltung). Die maximale Wandhöhe wurde mit 6,2 m festgesetzt bezogen auf eine festgesetzte Ausgangshöhe in m üNN. Hierzu wurde ein Geländenivellement erstellt und entsprechend den Geländeschnitten für jede Parzelle die ortsplanerisch ideale Ausgangshöhe festgesetzt.

Grünordnung: Zur Einbindung in die Landschaft wurden an den Ortsrändern überwiegend zweireihige Obstbaumpflanzungen festgesetzt. Um den Sickerteich werden heimische Laubbäume und Laubsträucher gepflanzt. Die innere Durchgrünung erfolgt mittels heimischer Laubbäume. Die entlang der Erschließungsstraße, am Spielplatz und vereinzelt in den Privatflächen zu pflanzenden Laubbäume dienen neben der Beschattung auch der Eingliederung in die Landschaft. Die für die Bepflanzung ausgewählten Bäume stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Die auf den privaten Bauparzellen zu pflanzenden Obstbäume sollen die in Oberbayern übliche dörfliche Kulturlandschaft stärken. Zur weiteren Einbindung in die Landschaft wird die im Westen angrenzende Ausgleichsfläche als Streuobstwiese gestaltet.

4.2. Erschließung

Regenwasser

Hierzu wurde vom Planungsbüro RO-Plan in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Roseheim ein umfangreiches Konzept erstellt, nachdem eine Oberflächenversickerung nicht möglich ist und kein geeigneter Vorfluter in der Nähe ist.

Nachdem das Oberflächenwasser im Becken gesammelt, rückgehalten und gereinigt wird, folgt eine Tiefenversickerung über Sickerbrunnen. Lage und Sickerleitungen wurden vom Fachbüro in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt berechnet.

Schmutzwasser / Trinkwasser

Schmutzwasser- und Trinkwasseranschluss erfolgen über das bestehende Leitungsnetz von Eich.

Verkehr

Die Erschließung des Baugebiets „Eich-West“ erfolgt über die bestehende Gemeindestraße südlich davon. Das Baugebiet selbst wird von Süden her etwa mittig über eine Stichstraße, die mit einem rundum befahrbaren Platz endet, erschlossen. Hiervon gehen die Privateinfahrten zu den Bauparzellen ab. Entlang der Erschließungsstraße befinden sich sechs öffentliche Parkplätze.

Vom Umkehrplatz im Norden des Baugebiets geht ein Fußweg ab nach Norden zu einem bestehenden Trampelpfad, der in die bestehende Ortschaft führt. Bei der Einmündung der Gemeindestraße in die Kreisstraße werden zur Verkehrssicherheit Sichtdreiecke von 10 m x 70 m festgesetzt. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,8 m sowie Stellplätze nicht zulässig.

Zur Kreisstraße sind 15 m Anbauverbotszone festgesetzt.

4.3. Beschreibung der Prüfungen anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderer Standorte für das Baugebiet erwies sich als weniger geeignet, da sich im geplanten Baugebiet sowohl die Erschließungsmöglichkeiten als auch die Lage zum restlichen Dorfgebiet als besser erwiesen.

Beinahe im gesamten östlichen Gemeindebereich finden sich sehr hohe Grundwasserstände vor, was eine Bebauung aus ökologischen und wirtschaftlichen Gründen schwieriger gestaltet. Der ökologisch und für das Landschaftsbild bedeutende Höhenrücken, der das Gemeindegebiet von Nord nach Süd unterteilt, soll einschließlich Hangkante und Hangfuß ebenfalls von Bebauung freigehalten werden.

Eine Bebauung um Ramerberg ist ebenfalls schwierig, da sich im Osten die markante Hangkante befindet sowie im Norden und Westen Emissionsprobleme bezüglich dem bestehenden Sportplatz und einer großen Gaststätte geschaffen würden.

5.0. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Im Falle einer Nichtdurchführung würde der Eingriffsraum weiterhin Ackerfläche bleiben. Eine Bebauungsplanung für Einfamilien- und Doppelhäuser würde dann an anderer Stelle durchgeführt werden, da in der Gemeinde der Bedarf entsprechend gegeben ist.

6.0. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Bei der Planung des Neubaugebiets bzw. der Erstellung des Bebauungsplans wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgegangen. Die Bestandermittlung und Planung erfolgte in Zusammenarbeit mit den beteiligten kommunalen Behörden, Auswertung und Einbeziehung von übergeordneten Planungen und Augenscheinnahe des Geländes.

Es traten weder bei der Beschaffung der nötigen Grundlagen noch bei der Planung Schwierigkeiten auf.

7.0. ZUSAMMENFASSUNG UND ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Um dem Wunsch der einheimischen Bevölkerung nach Baugrund nachzukommen hat die Gemeinde Ramerberg in der Ortschaft Eich einen Bebauungsplan aufgestellt, der die Ausweisung von 22 Bauparzellen beinhaltet. Um auch den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, wurden alle Schutzgüter in ihrem Bestand aufgenommen, beschrieben und die möglichen Umweltauswirkungen bei einer Umsetzung des Planungsvorhabens bewertet. Mit berücksichtigt wurden dabei auch die festgesetzten Vermeidungs-, Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Belange des Landschaftsbildes wurden durch umfangreiche Eingrünungen berücksichtigt. Für die Pflanzen- und Tierwelt wurden als Ausgleich für den Eingriff Ausgleichsflächen festgesetzt. Zur Oberflächenwasserentsorgung wurden Gutachten und Planungen durch das Ing.Büro RoPlan erstellt. Um die Versiegelung des Bodens gering zu halten wurden die Erschließungsflächen und die überbaubaren Grundflächen gering gehalten sowie für Stellplätze versickerungsfähige Beläge festgesetzt.

Ramerberg,

Rosenheim, 07.06.2016



G. Gäch
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH

LITERATURVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE DATENGRUNDLAGEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen zur Übersichtskarte, S. 6, Augsburg, <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2013): Landesentwicklungsprogramm (LEP), Stand 01.09.2013, München

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München