

GEMEINDE RAMERBERG
LANDKREIS ROSENHEIM



BEBAUUNGSPLAN NR. 7
„GEWERBEGEBIET SENDLING – OST“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Fassung: 13.06.2019

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



S · A · K
Ingenieurgesellschaft mbH

Anlass und Erfordernis der Planung

Um den Wirtschaftsstandort Ramerberg zu sichern, und den Bürgern der Gemeinde Ramerberg auch zukünftig nahe gelegene Arbeitsplätze erhalten und schaffen zu können, ist es nötig, ausreichende Gewerbeflächen anbieten zu können. Die Gemeinde Ramerberg möchte daher ein neues Gewerbegebiet ausweisen. Nach einer umfangreichen und detaillierten Standortuntersuchung wurde festgestellt, dass es in der Gemeinde nur einen Standort gibt, der für größere Gewerbeeinheiten in Frage kommt: „Nördlich der Kreisstraße RO 43 und westlich B 15“, was zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geführt hat. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

Das Planungsgebiet wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt, und im nördlichen Teil ragen Ausläufer einer kartierten Biotopfläche hinein. Im Norden verläuft in einem Abstand von ca. 100 m die Attel, die als Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ausgewiesen ist.

Planungsalternativen

2012 wurde durch das Planungsbüro Steinert ein Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Ramerberg erarbeitet, in dem die Erweiterung von bestehenden Gewerbebeständen (fünf Standorte) sowie die mögliche Neuausweisung von Gewerbebeständen (sieben Standorte) geprüft wurde. 2015-2016 wurde eine erneute Standortüberprüfung durch das Planungsbüro Huber durchgeführt, die das Ortsentwicklungskonzept, bestehende Pläne für die Landschaft und Gewässerentwicklung, sowie drei hydrogeologische und eine schalltechnische Untersuchung einbezog. In der erneuten Standortüberprüfung wurde ein weiterer Standort identifiziert. Die geprüften Standorte sind in der Begründung des Bebauungsplanes aufgelistet und bewertet.

Die Erweiterung sämtlicher bestehender Gewerbebestände und eine Neuausweisung auf sechs der acht möglichen Standorte wurden nach und nach ausgeschlossen. Gründe dafür waren Topographie und Eingriffe in das Landschaftsbild, fehlende bzw. nicht ausreichende Infrastruktur, Grundwasserstand, Immissionsschutz und fehlende Flächenverfügbarkeit. Die zwei verbleibenden möglichen Standorte für eine Neuausweisung waren „Östlich des Weilers Steingassen / Nördlich Obersendling“ (GE6) und „Nördlich der Kreisstraße RO 43 und westlich B 15“ (GE8). Für GE6 ist es jedoch nicht möglich, eine größere Gewerbeeinheit zu integrieren, und aufgrund der Nähe zu Wohnsiedlungen sind weitgehende Immissionsschutzmaßnahmen zu erwarten. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Pumpwerk ist GE8 gegenüber dem weiter entfernten GE6 begünstigt, da hier durch die Pumpstation der Grundwasseranstieg bei Hochwasser deutlicher abgemindert wird.

Die Gesamtschau der Standortüberprüfungen hat GE8 als den bestmöglichen, wenn nicht einzig möglichen, Standort hervorgehoben, was zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes geführt hat.

Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasste die folgenden Schritte:

- Ausarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes (Plan, Begründung, Umweltbericht), einschließlich einer Standortuntersuchung mit hydrogeologischen Stellungnahmen und eines Lärmschutzgutachtens
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Ramerberg am 12.09.2016

- Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 des BauGB zwischen 29.09.2016 bis 31.10.2016 und 20.09.2016 bis 31.10.2016, mit 31 Stellungnahmen
- Erteilung Ausnahme vom Anbindegebot von der Regierung von Oberbayern am 26.10.2016
- Behandlung der Stellungnahmen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Ramerberg am 17.01.2017
- Ausarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes, einschließlich Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Kultur- und Sachgüter durch Phantomgerüste, eine 3D-Darstellung und eine Sichtachsenanalyse
- Feststellungsbeschluss der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes am 09.05.2017
- Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 des BauGB zwischen 29.05.2017 und 30.06.2017, mit 29 Stellungnahmen
- Behandlung der Stellungnahmen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Ramerberg am 25.07.2017
- Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes
- Inkrafttreten der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes am 08.08.2017
- Erneute verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 zwischen 21.08.2017 bis 04.09.2017, sowie 10.08.2017 bis 04.09.2017, mit 29 Stellungnahmen
- Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes, einschließlich FFH-Verträglichkeitsuntersuchung, faunistische Zusatzuntersuchungen zur FFH-Verträglichkeitsuntersuchung und einer Ergänzung des Lärmschutzgutachtens.
- Behandlung der Stellungnahmen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Ramerberg am 26.02.2019
- Erneute verkürzte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 zwischen 18.03.2019 bis 02.04.2019 und 08.03.2019 bis 02.04.2019, mit 29 Stellungnahmen von Behörden und anderen Trägern öffentlicher Belange
- Behandlung der Stellungnahmen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Ramerberg am 04.06.2019, mit Satzungsbeschluss

Umweltbelange

Die naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Aspekte einschließlich Eingriffsermittlung und Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen, wurden im separat erstellten Umweltbericht bearbeitet. Die Umweltprüfung beinhaltet eine Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaft und Kultur- und Sachgüter durch Phantomgerüste, 3D-Darstellung und Sichtachsenanalyse, eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung mit faunistischen Zusatzuntersuchungen, und eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung.

Das geplante Vorhaben ist aufgrund der geringen ökologischen Bedeutung der geplanten Baulandfläche (derzeit landwirtschaftlich genutzt), in Verbindung mit weitgehenden Maßnahmen zum Artenschutz und Ausgleich, mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume verbunden. Aufgrund eines hohen Versiegelungsgrades sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser mittel bis hoch, werden aber durch die umgebenden Grün- und Ausgleichsflächen mit Muldenversickerung abgemildert. Das Landschaftsbild wird zwar vom geplanten Vorhaben beeinflusst, aber durch die umfangreiche Eingrünung, eine moderate Wandhöhe und eine landschaftsbildschonende Gestaltung, wird davon ausgegangen, dass die Baukörper in wenigen Jahren von der Eingrünung teilweise überragt und dahinter weitgehend verschwinden werden. Durch Phantomgerüste, 3D-Darstellung und eine Sichtachsenanalyse wurde festgestellt, dass die Sichtachsen auf das Kloster Attel nach der Bauzeit nicht unterbrochen werden.

Als Ausgleich werden zwei separate Flächen, die derzeit als Wiese genutzt sind, festgesetzt: eine innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, und eine außerhalb des Geltungsbereiches, direkt östlich der B 15 innerhalb des Naturschutzgebietes „Vogelfreistätte Innstausee bei Attel und Freiham“. Für beide Flächen wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Detailkonzept zur Umsetzung der Maßnahmen erarbeitet.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen wurden vom Gemeinderat und von den Planungsbüros ausführlich abgewogen, und die vom Gemeinderat beschlossenen Änderungen und Ergänzungen wurden in die Planung eingearbeitet. Mehrere zusätzliche Untersuchungen wurden durchgeführt, um die Stellungnahmen fachgemäß abzuwägen.

Untenstehend folgt eine kurze Zusammenfassung der wichtigsten Themen der Stellungnahmen und der entsprechenden Abwägungen. Eine vollständige Liste und eine detaillierte Behandlung der Stellungnahmen sind in den Niederschriften der Gemeinderatssitzungen zu finden.

Stellungnahmenthema	Abwägungen
<p>Verstoß gegen Anbindegebot Das LEP stellt ein Anbindegebot dar, welches vorschreibt, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Im vorliegenden Fall kann das Anbindegebot nicht erfüllt werden.</p>	<p>Das LEP erlaubt Ausnahmen vom Anbindegebot, wenn aufgrund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist. Die umfangreiche Standortuntersuchung schließt alternative Standorte aus. Die Situation wurde mit der Regierung von Oberbayern, als höhere Landesplanungsbehörde, besprochen, die bestätigt hat, dass die erforderlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme vorliegen, und dass die Planung am vorgesehenen Standort verwirklicht werden kann.</p>
<p>Einzelhandel Auf Grund der abgesetzten Lage des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsvorhaben auszuschließen.</p>	<p>Anlagen für sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Tankstellen, Lebensmitteleinzelhandel, innenstadtrelevante Einzelhandel und Fabrikverkauf wurden ausgeschlossen.</p>
<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes/ Maß der baulichen Nutzung Das Landschaftsbild im nordöstlichen Teil der Gemeinde Ramerberg ist geprägt von den linearen Strukturen der großen Fließgewässer Attel und Inn und ihren Begleitgehölzen. Im Nordosten ist, erhöht in einiger Entfernung, das Baudenkmal Kloster Attel zu sehen. Die vorliegende Planung fügt dem Landschaftsbild ein</p>	<p>Die Auswirkungen auf die Landschaft und das Kloster Attel wurden durch Phantomgerüste, 3D-Darstellung und eine Sichtachsenanalyse ermittelt, und sind im Umweltbericht im Detail beschrieben. In Erwidern auf die Stellungnahme wurde das Gewerbegebiet von der B 15 abgerückt und in Richtung Westen in die Nähe des Auwalds verschoben. Die Baufenster wurden so gesetzt, dass eine lockerere</p>

Stellungnahmenthema	Abwägungen
<p>unübersehbares, neues Merkmal hinzu, das durch Lage und Dimension eine Beeinträchtigung des Denkmals darstellt.</p>	<p>Bebauung entsteht, die das Landschaftsbild möglichst wenig beeinträchtigt. Die Firsthöhe wird auf 8,9 m begrenzt. Diese Höhe ist mit dem nördlich dahinterliegenden Auwald zu vergleichen, der bis zu 28 m hoch ist. Auf allen drei zur Landschaft offenen Seiten des Gebietes, ist eine geschlossene Eingrünung mit einer mindestens zweireihigen Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt, sodass in kurzer Zeit eine Silhouette wie im nördlich angrenzenden Auwald entsteht. Die Fassaden sind in zurückhaltender, landschaftsverträglicher Weise hinsichtlich Material, Gliederung und Farbe zu gestalten. Photovoltaik- und Solaranlagen dürfen nicht aufgeständert werden, und Werbeanlagen sind in einem nur eingeschränkten Ausmaß an Gebäuden und der Grundstückszufahrt zulässig. Sämtliche Vorhaben innerhalb des Planungsgebietes (auch im Freistellungsverfahren) bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.</p>
<p>Beeinträchtigung des FFH-Gebiets Der Geltungsbereich schließt sich an Gehölzflächen an, die als amtliches Biotop 7939-0094-001 „Feuchtwald und Gehölzsaum S-SW- Kloster Attel“ kartiert sind. Die in etwa 100 m Abstand nördlich verlaufende Attel ist als FFH-Gebiet 7939-371 „Attel“ ausgewiesen. Die Ausweisung in der in Hinblick auf Naturhaushalt und Landschaftsbild sehr empfindlichen Lage ist aus naturschutzfachlicher Sicht problematisch.</p>	<p>Zum Artenschutz und in Erwiderung auf die Stellungnahmen wurden zahlreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt. Auf allen drei zur Landschaft offenen Seiten des Gebietes, ist eine geschlossene Eingrünung mit einer mindestens zweireihigen Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt, sodass in kurzer Zeit eine Silhouette wie im nördlich angrenzenden Auwald entsteht. Der ökologische Ausgleich wird teilweise innerhalb des Planungsgebietes erbracht, im Norden im direkten Anschluss an die kartierte Biotopfläche und das dahinterliegende FFH-Gebiet, was sich im Sinne des Arten- und Landschaftsschutzes positiv auswirkt. Auf dieser Ausgleichsfläche sind die bestehenden Waldflächen vollständig zu erhalten und eine Waldnutzung ist unzulässig. Übrige Flächen sind zu einer Extensivwiese zu entwickeln. Zum Schutz der Tierwelt sind Gebäudefassaden nach Norden hin geschlossen auszuführen, und es darf keine Beleuchtungsabstrahlung nach Norden erfolgen. Nur insektenfreundliche Beleuchtung ist zulässig.</p>
<p>Grundwasser/Hochwasser</p>	<p>Ein gemeinsamer Besprechungstermin mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und</p>

Stellungnahmenthema	Abwägungen
<p>Im Norden des Gewerbegebietes verläuft in etwa 100 m Abstand die Attel mit entsprechenden Dämmen, die das Planungsgebiet vor Überflutungen schützen. Das Pumpwerk „Attel“ kontrolliert den Grundwasserstand des Planungsgebietes, das sonst im extremen Hochwasserfall unter Wasser stehen würde. Das Pumpwerk regelt den Grundwasserstand auf ca. 1,0 m unter dem Gelände des Planungsgebietes. Im Falle eines Versagens des Pumpwerks wird das gesamte Gebiet möglicherweise unter Wasser stehen, was den Standort ungeeignet macht.</p>	<p>dem Verbund Innkraftwerke fand am 11.11.2016 statt. Aufgrund des hohen Grundwasserstands sind während der Bauzeit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um eventuelle Eingriffe in das Grundwasser möglichst gering zu halten. Bei der Gründung der Baukörper werden keine Eingriffe in das Grundwasser erwartet (keine Unterkellerungen).</p>
<p>Immissionsschutz Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird empfohlen, eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 durchzuführen, um eine geregelte Entwicklung und eine mögliche Weiterentwicklung des geplanten Gewerbegebietes zu gewährleisten.</p>	<p>In Erwiderung auf die Stellungnahmen wurde das Lärmschutzgutachten ergänzt und Geräuschkontingente festgesetzt.</p>