



Gemeinde Ramerberg  
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro

nach § 12 BauGB

Die Gemeinde Ramerberg erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ - Elpro.

**als Satzung vom 03.05.2022**

in der Fassung vom 25.04.2022



Gemeinde Ramerberg

Rotter Str. 2  
83561 Ramerberg  
Tel. 08039 5588  
gemeinde@ramerberg.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Anbindegebot	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.5.2	Besitzverhältnisse	6
A.5.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.5.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.5.5	Verkehr und Infrastruktur	10
A.5.6	Brandbekämpfung	10
A.5.7	Denkmalschutz	10
A.5.8	Schutzgebiete	11
A.5.9	Geschützte Arten	11
A.5.10	Boden	11
A.5.11	Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge	12
A.5.12	Altlasten	12
A.5.13	Emissionen und Immissionen	12
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>14</b>
B.1	Ziele der Planung	14
B.2	Vorhaben	14
B.2.1	Städtebauliches Konzept	14
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	15
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
B.2.4	Höhenentwicklung	18
B.2.5	Abstandsflächen	18
B.2.6	Garagen und Nebenanlagen	19
B.2.7	Dächer	19
B.2.8	Gestaltung	20
B.2.9	Einfriedungen	20
B.2.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	20
B.3	Grünordnungskonzept	21
B.4	Immissionsschutz	22
B.5	Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse	22
B.6	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze / Infrastruktur	24
B.7	Brandbekämpfung	25
B.8	Klimaschutz und Klimaadaptation	25
B.9	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	25
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
B.11	Flächenbilanz	27
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>28</b>
C.1	Einleitung	28
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	28
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	29
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	29
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	31
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	31
C.2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	32

## Gemeinde Ramerberg

C.2.3	Schutzgut Fläche	33
C.2.4	Schutzgut Boden	34
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	35
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	36
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	37
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	38
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes	38
C.4.1	Abfälle	38
C.4.2	Abwasser	38
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	39
C.4.4	Schonender Umgang mit Grund und Boden	39
C.4.5	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	39
C.5	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
C.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	40
C.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	40
C.6.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	40
C.6.3	CEF-Maßnahmen	41
C.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	41
C.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	41
C.9	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	42
C.10	Datengrundlage	42
C.11	Zusammenfassung	42
C.12	Quellenverzeichnis	44
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>45</b>
D.1	Einleitung	45
D.2	Ziel des Bebauungsplans	45
D.3	Verfahrensablauf	45
D.4	Berücksichtigung der Umweltbelange	47
D.5	Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	48
D.5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	48
D.5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	49
D.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
<b>E</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>52</b>

**Planung****WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1099

**Anlagen**

Schalltechnische Untersuchung:

700-6386; Möhler+Partner Ingenieure AG; München; März 2021; 20 Seiten + 8 Anlagen

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Innerhalb des Planungsgebietes bestehen bereits ein Produktions- und Handwerksbetrieb sowie ein Wohnhaus, welches weitere Nebenfunktionen des Betriebs beherbergt. Nun soll zur Sicherung und Weiterentwicklung des bereits ansässigen Betriebs eine weitere Produktions- und Lagerhalle mit angegliederten Verwaltungsfunktionen im Westen errichtet werden. Aufgrund der exponierten Lage am Ortsrand und um die Ausweisung ausschließlich auf die Entwicklung des bestehenden Betriebes zu beschränken, soll hierzu ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Ein entsprechender Einleitungsantrag wurde durch den Vorhabenträger die ELPRO Automatisierung GmbH & Co. KG gestellt. Der Gemeinderat Ramerberg hat darauffolgend in seiner Sitzung vom 08.06.2021 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

### A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der Lage am Ortsrand sowie der geplanten Nutzungen ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen zu können. Insbesondere soll auch der Bezug der geplanten Nutzungen als Erweiterung des bestehenden Betriebs sichergestellt werden.

Dies ist insbesondere im Hinblick auf das Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms Bayern 3.3 (Z) von Belang (Siehe Ziffer A.4).

Somit wird der Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

Der im Rahmen des Bebauungsplans betroffene Bereich liegt im direkten räumlichen Zusammenhang eines bereits bestehenden Siedlungsgefüges und ist an eine bestehende Erschließung angebunden. Im Zuge der Planung sollen die Rahmenbedingungen für die Errichtung einer weiteren baulichen Anlage im räumlichen und funktionalen Zusammenhang eines bestehenden Betriebes geschaffen werden. Es wird, unter Abwägung mit der Notwendigkeit der geplanten Nutzung, eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant, um die Weiterentwicklung der ansässigen Produktionsstätte zu ermöglichen.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen ist in den vorherigen Absätzen begründet. Durch den notwendigen, direkten räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Produktionsstätte kommt eine Ausweisung auf anderen, nicht landwirtschaftlichen Flächen nicht infrage. Die Anlage ist möglichst flächensparend, in direkter Erweiterung der bestehenden Nutzung vorgesehen, um die landwirtschaftliche Nutzung auf den übrigen Flächen möglichst wenig zu beeinträchtigt. Die Ausgleichsflächen werden südwestlich in Erweiterung eines bereits bestehenden Waldbereiches entwickelt. Diese Flächen sind zeitweise stark durch den bestehenden Wald verschattet und sehr feucht. Somit sind sie für die Landwirtschaft nicht von besonders hohem Wert. Der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen erfolgt somit auch diesbezüglich möglichst schonend.

Wald ist nicht direkt betroffen.

## A.4 Anbindegebot

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Dies ist auch im Regionalplan Südostoberbayern (RP18) in B II 3.1 (Z) verankert.

Der Weiler Berg stellt heute jedoch in diesem Sinne keine eigene Siedlungseinheit dar. Ihm fehlt das dafür notwendige Gewicht sowohl im Hinblick auf die Größe als auch die dafür notwendigen Funktionen. Die Nachbarweiler Katzbach und Kronwinkel der Gemeinde Rott am Inn sind durch eine steile, bewaldete Hangkante von Berg räumlich und funktional getrennt. Sie bilden mit Berg keine gemeinsame Siedlungseinheit. Berg und der Planungsbereich liegen somit im bisher nicht überplanten Außenbereich.

Im gegenständlichen Fall handelt es sich jedoch nicht um eine neue Siedlungsfläche nach LEP Ziel 3.3 im eigentlichen Sinne. Durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die bauplanungsrechtliche Ausweisung allein auf einen schon vorhandenen, genehmigten Bestand und eine untergeordnete (angemessene Erweiterung) beschränkt. Durch den Vorhabenbezug des Bebauungsplans und die darin enthaltene entsprechende Betriebsbeschreibung wird die Eigenart dieses Bestandsbetriebs sicher gewahrt.

## A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

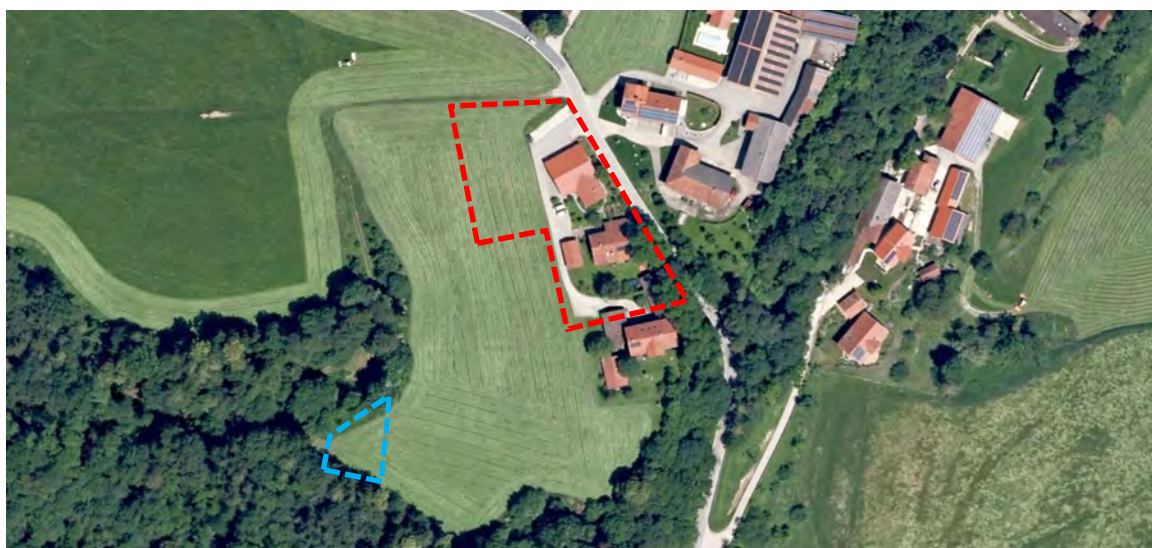


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich rot, Ausgleichsflächen blau) - ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Berg der Gemeinde Ramerberg. Es liegt etwa 1,3 km südlich des Gemeindezentrums von Ramerberg, am südlichen Rand des Gemeindegebiets. Das Kleinzentrum Rott am Inn liegt 2,8 km südlich. Das Gemeindegebiet von Rott am Inn beginnt direkt südlich und östlich des Ortsteils Berg. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 500/3, 500/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 509, 510 und 501 (Kreisstraße RO34). Es liegt in der Gemarkung Ramerberg.

Das Planungsgebiet wird im Süden durch bestehende Wohnbebauung und im Osten durch die Kreisstraße (RO34) begrenzt. Jenseits der Straße befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Diese besteht heute aus einem Wohngebäude und einen gewerblichen Betrieb. Im Westen und Norden grenzt intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland an.

Der Bereich der Ausgleichsfläche liegt ebenfalls auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 510 etwa 100 m südwestlich abgesetzt vom eigentlichen Planungsgebiet. Dieser ist im Norden, Westen und Süden von Waldflächen, im Osten von intensiv landwirtschaftlichem Grünland begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,45 ha und hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 90 m und in Ost-West Richtung von ca. 70 m. Der Bereich der Ausgleichsfläche umfasst ca. 0,05 ha.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern spart die Fläche der Kreisstraße sowie die Ausgleichsflächen aus. Diese Fläche wird nach § 12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

### A.5.2 Besitzverhältnisse

Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich in der Verfügungsgewalt des Vorhabenträgers. Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend der geplanten Festsetzungen und der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereiches befindlichen Grundstücke.

### A.5.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Ramerberg ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 2020) im allgemeinen ländlichen Raum verzeichnet. Sie liegt im Westen der Region 18 Südostoberbayern. Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet. Abweichend ist gemäß des Demographie-Spiegels für Bayern, für die Gemeinde Ramerberg, herausgegeben durch das Bayerische Landesamt für Statistik im Juli 2019, ist ausgehend von 2017 mit einem Bevölkerungswachstum von ca. 12 % bis 2031 zu rechnen. Für den Landkreis Rosenheim wird ein Bevölkerungswachstum von 2018 bis 2038 von ca. 6,6 % prognostiziert (herausgegeben Januar 2020) (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik; [www.statistik.bayern.de/demographie;2020](http://www.statistik.bayern.de/demographie;2020)).

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms relevant:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.

*-> Sicherung von Arbeitsplätzen im Rahmen der Entwicklung eines Bestandsbetriebs*

3.1 G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

*-> Entwicklung an bestehender Erschließung in direkter Erweiterung bzw. Kombination mit bestehenden Siedlungsflächen*

3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

*-> Da es sich um die Erweiterung eines Bestandsbetriebes handelt, an welchen keine Innenentwicklungspotenziale angrenzen ist eine Innenentwicklung unter Abwägung aller Belange nicht möglich.*

3.3 Z: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

*-> Angemessene Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes (siehe Ziffer A.4 Anbindegebot)*

### **Regionalplan 18**

Die Gemeinde Ramerberg befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (2019) für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Sie liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von Rosenheim über Wasserburg nach Dorfen.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele und Grundsätze von Belang:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

A III 2.1 Z: An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden.

*-> Ausbau eines bestehenden Betriebs auf einer überregionalen Entwicklungsachsen*

B II 1 G: Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

*-> da es sich um die angemessene Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs handelt in dessen direkter Umgebung keine Innenentwicklungspotenziale vorliegen, ist eine Innenentwicklung nicht möglich. Die Flächen befinden sich in direktem Zusammenhang mit der Bestandsnutzung an bestehender Infrastruktur. Somit ist in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen ein sparsamer Umgang mit heute unbebauten Flächen zu unterstellen.*

B II 3.1 Z: Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.

*-> Angemessene Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes (siehe Ziffer A.4 Anbindegebot)*

B II 5 G: Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen.

*-> Aufgrund der sehr kleinen, auf einen Bestandsbetrieb bezogenen Entwicklung ist keine gegenüber dem Wohnen überproportionale Entwicklung zu unterstellen.*



### Flächennutzungsplan

Für das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993, ergänzt 1995, im östlichen Bereich entlang der Kreisstraße (RO34) keine Flächenkategorie dargestellt. Im westlichen Bereich sowie im Bereich der Ausgleichsflächen ist „Wiese, Weide, Acker“ dargestellt.

Im Osten jenseits der Kreisstraße (RO34), schließen weiter Flächen ohne Darstellung an. Im westlichen Bereich setzen sich die landwirtschaftlichen Grünflächen mit der Bezeichnung „Wiese, Weide, Acker“ fort.

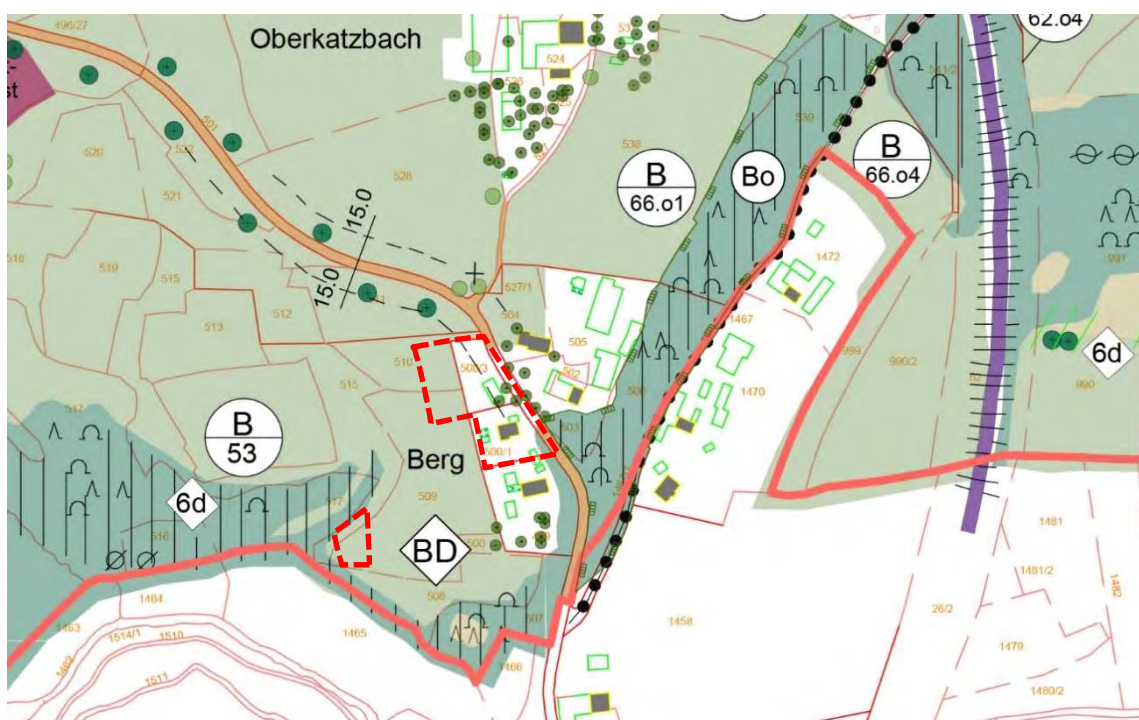


Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (rot) - ohne Maßstab

Sie werden etwa auf Höhe der geplanten Ausgleichsfläche durch die Darstellung von Wald begrenzt. Südlich ist ein Bodendenkmal verzeichnet. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen somit im eigentlichen Geltungsbereich nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan kann nicht aus den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

Im Bereich der geplanten Ausgleichsflächen können diese aus der Darstellung von „Wiese, Weide, Acker“ entwickelt werden. Hier ist keine Bebauungsplanänderung notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

### Bebauungspläne / bestehendes Baurecht

Im Planungsgebiet oder direkt daran angrenzend besteht heute kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Planungsbereich ist teilweise bereits bebaut. Auch die östlich anliegenden Flächen sind baulich genutzt.



Es handelt sich jedoch aufgrund des mangelnden städtebaulichen Gewichtes des Weilers (Größe und Nutzungen) nicht um eine eigene Siedlungseinheit. Somit ist der Gesamtbereich ein unplanter Außenbereich und nach § 35 BauGB zu beurteilen.

#### **A.5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

##### **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet befindet sich im Weiler Berg der Gemeinde Ramerberg, welcher von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern umgeben ist. Das Planungsgebiet liegt westlich der Kreisstraße RO34. Diese verläuft in einem Geländeeinschnitt welcher Richtung Norden am Ende des Planungsbereichs ausläuft.

Der Planungsbereich ist durch diese Straße vom übrigen Weiler getrennt.

Östlich und südlich des geplanten neuen Baukörpers ist das Planungsgebiet heute bereits mit zwei Gebäuden bebaut. Das nördliche der Gebäude ist eine eingeschossige Werkstatt und Bürogebäude mit einer Wandhöhe von ca. 4,0 m und einem flachen Satteldach. Weiter im Süden befindet sich ein Wohngebäude mit einer Wandhöhe von 4,0 – 5,0 m (an einigen Stellen heruntergezogenes Dach).

Westlich dieses Gebäudes befindet sich ein Garagengebäude. Südlich an der Grenze des Geltungsbereichs befindet sich ein weiteres kleines Nebengebäude.

Die Zufahrt zu den Gebäuden erfolgt am nördlichen Ende des Geltungsbereichs von der Kreisstraße RO34 aus. Direkt an der Einfahrt befinden sich umfängliche Stellplatzflächen und eine größere versiegelte Fläche. Die Zufahrt führt an der Westgrenze des heutigen Siedlungsbereichs nach Süden und erschließt die beiden im Planungsbereich befindlichen Gebäude, sowie ganz im Süden ein Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs. Entlang dieser Zufahrt befinden sich nach Osten hin weitere Stellplätze.

Die Kreisstraße RO34 im Osten führt Richtung Süden in einen Einschnitt. Am Nordende liegt sie noch auf Höhe des eigentlichen Planungsgebiets. Im Süden liegt sie bereits einige Meter unter diesem. Der steile Abhang vom südlichen Wohngebäude zur Straße ist dicht mit Sträuchern und größeren Laubbäumen bestockt. Weiterer kleinerer Baumbestand befindet sich an der Südgrenze des Änderungsbereichs und zwischen den beiden Bestandsgebäuden. Die übrigen unbebauten Flächen des Planungsgebiets sind intensiv gärtnerisch genutzt.

Das Planungsgebiet fällt Richtung Westen von ca. 476 m ü. NHN auf 473 m ü. NHN (DHHN 2016) ab. Zusätzlich besteht von Norden an der Ostseite ein Gefälle nach Süden welches jedoch in den Einschnitt der Kreisstraße übergeht.

##### **Umgebung**

Östlich der Kreisstraße befindet sich eine große ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Diese besteht aus mehreren Wohn- und ehemaligen Wirtschaftsgebäuden mit Satteldächern. Die Flächen dazwischen sind durch umfangreiche Verkehrs- und Wirtschaftsflächen geprägt. Die ehemaligen Wirtschaftsgebäude werden heute in Teilen gewerblich genutzt. Südlich des hier gegenständlichen Planungsgebiets grenzt ein weiteres zweigeschossiges Wohngebäude mit umfangreichen Nebengebäuden an.

Der Weiler Berg liegt im Osten direkt an der ins Inntal abfallenden, steilen Hangkante. Diese Hangkante ist dicht mit vornehmlich Laubbäumen bewaldet. Im Bereich der Kreisstraße zieht sich dieser Baumbestand an den Böschungen des Straßeneinschnitts bis an das Planungsgebiet heran.

Unterhalb dieser Abbruchkante liegt, bereits auf dem Gebiet der Gemeinde Rott am Inn, der kleine Weiler Kronwinkel. Im Bereich der Ausgleichsfläche zieht sich dieser Wald in einem weiteren Geländeeinschnitt auch weiter nach Norden an das eigentliche Planungsgebiet heran.

Die Ausgleichsflächen sind somit mit Ausnahme des östlichen Bereichs von diesen Waldflächen umschlossen.

Nördlich, westlich und südwestlich ist der Weiler Berg von weiträumigen, weitgehend ausgeräumten Wiesen- und Ackerflächen umgeben. Im Norden, ca. 100 m abgesetzt, liegt die Hofstelle Oberkatzbach.

#### **A.5.5 Verkehr und Infrastruktur**

##### **Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt im Osten direkt an die Kreisstraße RO34 an. Eine Zufahrt zu dieser ist jedoch aufgrund der Topographie nur im Norden möglich.

Zudem erfolgt die Erschließung der südlich außerhalb des Änderungsbereichs gelegenen Wohnnutzung über eine Zufahrt an der Westseite des heutigen Siedlungsbereichs.

##### **Sonstige Infrastrukturen**

Der Geltungsbereich ist im Osten bereits baulich genutzt. Durch die bestehende Bebauung ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc., mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass auch die leitungsmäßige Erschließung des südlich angrenzenden Gebiets durch das hier gegenständliche Planungsgebiet erfolgt.

#### **A.5.6 Brandbekämpfung**

Der weit überwiegende Teil des Planungsgebiets ist weniger als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Kreisstraße RO34 entfernt. Lediglich einige Quadratmeter des geplanten Erweiterungsbereichs liegen weiter entfernt.

Jedoch ist aufgrund der topographischen Situation ein Feuerwehrrangriff im Süden von der Kreisstraße nicht möglich. Somit sind Flächen für den Feuerwehrrangriff des südlichen Gebäudes und des Gebäudes südlich des Planungsumgriffs im Geltungsbereich erforderlich.

Die nächsten Hydranten liegen in der Kreisstraße. Im Zuge der Erschließung des Planungsgebietes ist ggf. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

#### **A.5.7 Denkmalschutz**

Innerhalb des eigentlichen Planungsgebietes sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bau- und Bodendenkmäler oder geschützten Ensemble vorhanden. Jedoch ist direkt südlich an das Planungsgebiet angrenzend und im Bereich der Ausgleichsfläche, das Bodendenkmal D-1-7938-0050 „Burgstall des Mittelalters“ verzeichnet. Bei Bodendenkmälern kann die genaue Ausdehnung und Lage nicht ermittelt werden. Somit ist davon auszugehen, dass ggf. auch im eigentlichen Geltungsbereich Teile des Bodendenkmals vorhanden sein können. Bei Baumaßnahmen sind daher besondere Vorsichtsmaßnahmen einzuhalten.

Insbesondere ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Rosenheim) zu beantragen ist.

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche sind durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern nur kleinsträumige Bodeneingriffe, welche nicht wesentlich über die heutige landwirtschaftliche Bewirtschaftung hinausgehen zu erwarten. Somit ist hier mit keinen Beeinträchtigungen der untertägigen Denkmäler zu rechnen. Sollten dennoch Bodenfunde auftreten, gilt auch hier Art. 8 BayDSchG entsprechend.

#### **A.5.8 Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich sind weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.).

Die südlich gelegene Hangkante, welche auch dreiseitig die geplanten Ausgleichsflächen umschließt, ist als Biotop verzeichnet.

Es handelt sich um Teilfläche 1 des Biotops 7938-0053 „Bachsystem mit Leitenwäldern zwischen Maierbach und Katzbach“. Nördlich der Kreisstraße ist der bewaldete Abhang als Biotop 7938-0066-001 „Hangwälder bei Berg“ geschützt.

Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet bzw. des sehr geringen bzw. positiven Eingriffs im Bereich der Ausgleichsfläche bestehen keine funktionalen und räumlichen Wechselwirkungen mit dem Planungsgebiet. Bzw. ist im Rahmen der Erstellung der Ausgleichsfläche mit positiven Auswirkungen auf das westliche Biotop zu rechnen.

#### **A.5.9 Geschützte Arten**

Das Planungsgebiet ist im westlichen Bereich bereits bebaut. Hier wird im Rahmen des Bebauungsplans lediglich der heutige Bestand gesichert. Somit ergibt sich für geschützte Arten durch die Bauleitplanung hier keine geänderte Situation. Bei Maßnahmen an den Bestandsgebäuden etc. ist auch wie bisher im Rahmen des Bauvollzuges sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Maßnahmen verwirklicht werden.

Die heute unbebauten, im Rahmen des Bebauungsplans überbauten Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund fehlender Habitatsbedingungen kann hier das Vorkommen geschützter Arten ausgeschlossen werden. Insbesondere Bodenbrüter o.Ä. können aufgrund der nahen Waldflächen und kleinen Flächengrößen ausgeschlossen werden.

#### **A.5.10 Boden**

Der Boden innerhalb des Planungsgebietes setzt sich nach der Bodenübersichtskarte von Bayern 1:25.000 (UmweltAtlas Bayern) aus bindigen, feinkörnigen Lockergesteinen, welche mäßig bis gut konsolidiert sind, zusammen.

Die geringe bis mittlere Tragfähigkeit, im Zusammenhang mit der Wasserempfindlichkeit (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), einer möglichen Staunässe, den frostempfindlichen und setzungsempfindlichen Eigenschaften erfordern zum Teil besondere Gründungsmaßnahmen. Es kann jedoch von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Planungsgebiets mit angemessenem Aufwand ausgegangen werden.

#### **Sickerfähigkeit**

Aufgrund der Bodenzusammensetzung kann davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet möglich ist. Dies erfolgt im Planungsbereich bereits heute. Auch können aufgrund des zu erwartenden Grundwasserflurabstandes Wechselwirkungen zwischen Versickerung und Grundwasser weitgehend ausgeschlossen werden.

### **A.5.11 Oberflächengewässer / Grundwasser / Niederschläge**

#### **Grundwasser**

Aufgrund der relativ starken Topographie ist von einem großen Grundwasserflurabstand auszugehen. Eingriffe in das Grundwasser, im Rahmen von normalen Kellerbauwerken, können somit ausgeschlossen werden. Jedoch können insbesondere Hang und Schichtwässer auftreten.

#### **Gewässer**

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer, der Katzbach, verläuft ca. 180 m östlich und 30 Höhenmeter unterhalb des Geltungsbereichs.

Im Planungsgebiet oder dessen direkten Umgebung befinden sich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt keine Überschwemmungsgebiete HQ100 bzw. HQextrem, es ist kein wassersensibler Bereich verzeichnet.

Dennoch können, insbesondere im Rahmen von Starkregenereignissen, lokale Überschwemmungen auftreten.

#### **Starkregenereignisse**

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Darüber hinaus kann es bei Starkregenereignissen zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen.

Das Planungsgebiet fällt nach Süden und Westen ab. Richtung Nordwesten fällt das Gebiet außerhalb des Planungsgebiets ebenfalls leicht ab. Im Osten ist ein Zufluss von Oberflächenwässern durch den Einschnitt der Kreisstraße ausgeschlossen.

Jedoch besteht Richtung Oberkatzbach im Norden ein relativ langer Hang. Hier können bei Starkregenereignissen Zuflüsse von Oberflächenwässern nicht ausgeschlossen werden.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

### **A.5.12 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets als landwirtschaftliche Fläche bzw. zu Wohnzwecken oder als Werkstatt für Kleinmaschinenbau ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Lediglich im Rahmen der Baugrubenverfüllungen der Bestandsgebäude sind ggf. kontaminierte Böden anzutreffen.

Diese sind jedoch voraussichtlich mit angemessenem Aufwand zu sanieren bzw. zu entsorgen.

### **A.5.13 Emissionen und Immissionen**

Die gesamte Lärmsituation wurde im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung 700-6386 (März 2021) durch Möhler + Partner Ingenieure untersucht. Die Rahmenbedingungen der Bestandssituation sind in den folgenden Absätzen aufgeführt. Hinsichtlich der Auswirkung der geplanten Nutzung wird auf Ziffer B.4 verwiesen.

### **Anlagenlärm**

Die nächsten relevanten, schutzbedürftigen Aufenthaltsräume befinden sich im Geltungsbereich am südlich gelegenen Wohngebäude und außerhalb des Geltungsbereichs, auf der anderen Seite des Kreisstraße (Berg 3). Da es sich hier um planungsrechtlichen Außenbereich handelt, sind hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit die Werte der TA-Lärm für Misch- bzw. Dorfgebiet anzusetzen.

### **Verkehrslärm**

Die anliegende Kreisstraße RO34 hat lediglich eine untergeordnete Verbindungsfunktion. Es ist mit nur geringen Verkehrsbelastungen zu rechnen. Eine unzulässige Verkehrslärmbelastung des Planungsgebiets kann somit ausgeschlossen werden.

### **Immissionen aus der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen**

Westlich und südlich des Planungsgebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch deren Bewirtschaftung kann es im Planungsgebiet zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Entsprechende Emissionen sind auch während der Ruhezeiten, an Feiertagen oder während der Nachtzeit möglich. So sich diese im zulässigen Rahmen bewegen, sind diese hinzunehmen. Insbesondere können entsprechende Belastungen auch auf den angrenzenden Straßen auftreten, welche zum Erreichen der landwirtschaftlichen Flächen befahren werden.

### **Geruch**

Im Norden des Planungsgebiets in ca. 70 m Entfernung befinden sich die Stallgebäude eines landwirtschaftlichen Betriebs. Zwischen diesem und dem Planungsgebiet befinden sich jedoch andere schutzbedürftige Nutzungen (Wohnen). Somit kann davon ausgegangen werden, dass im Planungsgebiet keine relevanten Immissionen auftreten.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

#### **Städtebauliche/ ortsplanerische und grünordnerische Ziele**

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bestandssicherung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs
- Sicherung der Erschließung, der südlichen des Planungsbereichs befindlichen Wohnnutzungen
- Angemessene Durch- und Eingrünung des Planungsgebiets
- Wahrung eines angemessenen ländlichen Ortsbildes
- Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe

### **B.2 Vorhaben**

Die Firma ELPRO Automatisierung GmbH & Co. KG ist im Bereich der Automatisierung und des Sondermaschinenbaus tätig. Sie ist seit mehreren Jahrzehnten im Planungsgebiet ansässig. Bisher besteht das Betriebsgelände entlang der östlich gelegenen Straße aus zwei Gebäuden. Im nördlichen Teil befindet sich eine Werkstatt sowie Büronutzungen. Im südlichen Teil befindet sich das Wohngebäude des Betriebsleiters. Darin befinden sich auch untergeordnete Verwaltungsfunktionen. Darüber hinaus befinden sich hier diverse Nebenanlagen mit Lagerfunktion. Diese Gebäude und Funktionen bleiben unverändert erhalten.

Um den Betrieb langfristig entwickeln zu können und somit eine Erhaltungsperspektive zu eröffnen sind neue Flächen für Verwaltung und Produktion notwendig. Zu diesem Zweck soll nun im westlichen Bereich eine Werkstatt und Bürogebäude errichtet werden. Durch die Organisation der Büroräume und Sozialräume über zwei Etagen und die Planung eines Kellers wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Grundfläche weitestgehend minimiert. Im neuen Gebäude werden, wie auch in den Bestandsgebäuden, Lösungen aus dem Bereich des Spezialmaschinenbaus und Automatisierungstechnik entwickelt und in den Werkstätten als Prototypen oder in Kleinserien gefertigt und gewartet.

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Die bestehenden Gebäude im Osten werden in ihrer heutigen Funktion und Lage bestandsorientiert festgesetzt. Auch die Zu- bzw. Durchfahrt zum Bereich südlich außerhalb des Änderungsbereichs und die daran angeordneten Stellplätze bleiben unverändert erhalten.

Im nördlichen Bereich wird Richtung Osten ein zweigeschossiges Gebäude vorgelagert. Durch die gegenüber der Bestandsbebauung geringfügig höhere Höhenentwicklung ergibt sich die Möglichkeit einer Zweigeschossigkeit und somit eines sparsameren Umgangs mit Grund und Boden. Im Übrigen werden zur Wahrung des dörflichen Erscheinungsbilds entsprechende Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Durch die Anlage von entsprechenden Eingrünungsflächen und Baumpflanzungen nach Norden soll eine angemessene Eingrünung nach Norden sichergestellt werden. Richtung Westen ist der Bereich durch den nahen Wald weniger einsichtig. Somit sind hier die festgesetzten Baumpflanzungen ausreichend.

Um den Eingriff in hochwertiges Grünland zu minimieren und eine positive Wechselwirkung mit den angrenzenden, bereits bestehenden Waldflächen zu erreichen sind die Ausgleichsflächen etwas abgerückt vom Eingriffsbereich situiert.



### B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist die Sicherung der weiteren Entwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebs. Da es sich heute bei der Fläche um unbeplanten Außenbereich handelt und auch der gesamte Weiler Berg als solcher zu behandeln ist, soll die Nutzung möglichst genau auf diesen Zweck beschränkt werden. Dies ist notwendig, um einer ungeordneten baulichen Entwicklung im Außenbereich vorzubeugen. Um dies zu erreichen ist entsprechend der heutigen und geplanten Nutzung ein präzise zugeschnittenes Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Maschinenbau“ festgesetzt.

Entsprechend der heutigen Nutzung und um auch zukünftig den gewerblichen Betrieb zu ermöglichen, sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerflächen zur Entwicklung, Wartung und Konstruktion von Maschinen zulässig. Darüber hinaus sind in funktionalem Zusammenhang mit diesen Nutzungen auch Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude zulässig.

Abgeleitet aus der heutigen, organisch gewachsenen Situation und um auch weiterhin eine entsprechend kleinteilige Verzahnung zu ermöglichen, sind auch Wohnungen für Inhaber, Betriebsleiter sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bis zu 280 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig. Die Beschränkung der Geschossfläche ist erforderlich, um die Unterordnung der Wohnnutzung sicherzustellen.

Eine Beschränkung der Wohnnutzung auf Betriebsleiter etc. ist notwendig, um die enge Verzahnung der Funktionen zu ermöglichen, ohne entsprechende Immissionskonflikte zu bedingen.

Um vor dem Hintergrund der heutigen Lage der Flächen im unbeplanten Außenbereich eine über diese Festsetzung hinausgehende Bindung der Flächen an den heutigen Betrieb zu erreichen, sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Die umgebenden, baulich genutzten Flächen sind durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Anlagen geprägt. In diese gemischt genutzte Umgebung fügt sich die festgesetzte Art der Nutzung sinnvoll ein.

### B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die dörfliche Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung fixe Zahlen je Bauraum festgesetzt.

Darüber hinaus soll vor dem Hintergrund der Lage des Planungsgebiets im planungsrechtlichen Außenbereich die zusätzlich zulässige Nutzung auf eine angemessene Erweiterung des bestehenden Betriebes beschränkt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume)
- maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen und Außenarbeitsbereiche
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche, soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen erreicht werden. Insgesamt sind die Bauräume daher etwas größer als die zulässige Grundfläche. Durch die Bauräume sind lediglich die städtebaulich bedeutsamen Baukanten bzw. Freiflächen definiert.

Ziel ist hierbei eine, dem ländlichen Umfeld entsprechende Bebauung mit Einzelgebäuden, getrennt durch großzügige Freiraumbereiche. Der Bauraum für das neue Gebäude hält dabei einen etwas größeren Abstand zu den Grenzen des Geltungsbereichs ein, um negativen Auswirkungen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Flächen und das Landschaftsbild auszuschließen. Durch die Orientierung des Bauraums längs der Höhenlinien, werden die, für eine sinnvolle Nutzung notwendigen Wandhöhen möglichst minimiert.

### **Überschreitungen**

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) kann durch, aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete Erker, Balkone und Vordächer, auf 33% der entsprechenden Fassaden um bis zu 1,0 m zugelassen werden. Die betreffenden Anbauten müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sind auch Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. zu große, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen ausgeschlossen.

Um die städtebaulich besonders bedeutsamen Baukörper möglichst genau definieren zu können sind die Bauräume in Abwägung mit einer gewissen Flexibilität bestimmt. Durch eine zulässige Überschreitung der Bauräume um 1,0 m sollen dennoch der Wohn- bzw. Nutzwert gesteigert werden. Insbesondere können so Hauptbaukörper auch direkt an die Grenze der Bauräume gestellt werden.

### **Maximal zulässige Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl festgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt scheint eine flächenbezogene Festsetzung über eine Verhältniszahl (GRZ) nicht sinnvoll.

Insbesondere kann so die vor dem Hintergrund der Ortsrandlage und der dörflichen Umgebung sinnvolle Gebäudekürnung auch in Zusammenspiel mit großen Baukörpern sichergestellt werden.

Die zulässige maximale Grundfläche von insgesamt 680 m<sup>2</sup> bildet im Wesentlichen die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts bzw. des Vorhabens geplanten Hauptanlagen ab. Darüber hinaus ist ein kleiner Puffer für An- und Umbauten berücksichtigt. Somit ist sichergestellt, dass das Gebäude auch langfristig bei geänderten Anforderungen bestimmungsgemäß genutzt werden kann.

Die beiden bestehenden Gebäude weisen, ähnlich wie die Gebäude westlich der Kreisstraße und südlich angrenzend, eine Größe von 280 bzw. 150 m<sup>2</sup> GR auf. Auch das neu hinzukommende Gebäude ordnet sich im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und die dörfliche Umgebung mit 250 m<sup>2</sup> Grundfläche in dieser Größenordnung ein.

Insbesondere ist so, auch vor dem Hintergrund der Lage des Planungsgebiets im planungsrechtlichen Außenbereich, eine Beschränkung auf eine angemessene Erweiterung sichergestellt.

Überschreitungen Terrassen und Außenarbeitsbereiche

Die je Bauraum festgesetzte Grundfläche ist so gewählt, dass diese gemeinsam mit der Höhenfestsetzung die städtebaulich verträglichen Baukörper definiert. Terrassen und Außenarbeitsbereiche haben eine geringere raumbildende Funktion. Somit sind sie für das Ortsbild als Ganzes von geringerem Belang. Dem folgend ist für diese eine entsprechende Überschreitung festgesetzt.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Terrassen und Außenarbeitsbereiche bis zu einer GRZ von 0,30 überschritten werden.

Überschreitungen für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Aufgrund der möglichst geringen Grundfläche (genaue Definition des Bauraums) in Kombination mit den notwendigen Stellplätzen, der Anlieferung, der Feuerwehrezufahrten und insbesondere der für das südliche Gebäude notwendigen Durchwegung des Planungsgebiets etc. reicht dies für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes nicht aus.

Dem folgend ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 durch Garagen und Carports mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO) sowie sonstige Hofflächen und Zufahrten zulässig.

Dieser relativ hohe zulässige Versiegelungsgrad rührt auch daher, dass das Planungsgebiet vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst verkleinert und die Nutzungen verdichtet wurden. Somit bleiben außerhalb des Planungsgebiets mehr „unberührte Flächen“ erhalten. Darüber hinaus ist der Wert gegenüber einer sonst in Gewerbegebieten möglichen und zulässigen Gesamtversiegelung von 0,8 vor dem Hintergrund der ländlichen Lage etwas geringer angesetzt.

	Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Terrassen, Balkone etc. (bei GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Garagen, Carports, Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten etc. (bei GRZ)	Zulässige Gesamtversiegelung (entspricht GRZ)
SO	3.612 m <sup>2</sup>	680 m <sup>2</sup> (0,19)	404 m <sup>2</sup> (0,3)	1.264 m <sup>2</sup> (0,65)	2.348 m <sup>2</sup> (0,65)

Der Orientierungswert für die GRZ in Sondergebieten in § 17 BauNVO von 0,8 wird somit bei weitem unterschritten. Dies gilt auch für die nach § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Maximalversiegelung von 0,8.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung von 65% des Baugrundstücks ist ausreichend Platz für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Auch kann eine der Umgebung entsprechende, üppige Durchgrünung entwickelt werden.

#### **B.2.4 Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull differenziert nach Bauräumen Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen definiert.

##### **Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe**

Die Oberkante der Wandhöhe OKWH wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für alle Bauräume festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Dies trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Die quantitative Höhenfestsetzung orientiert sich dabei an dem Höhenkanon der Umgebung. Für die Bestandsgebäude ist dabei jeweils eine Wandhöhe von ca. 6,0 m möglich. Dies liegt, insbesondere für das nördliche Gebäude über der heutigen Bestandshöhe von ca. 4,0 m. Somit soll perspektivisch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch hier eine zweigeschossige Bebauung möglich sein. Im Rahmen des südlichen Bestandsgebäudes besteht bereits ein Obergeschoss mit Kniestock. Hier ist somit ein weiterer Dachausbau möglich. Der im Westen neu hinzukommende Bauraum weist die gleiche absolute Oberkante der Dachhaut wie der nördliche Bauraum für die Bestandsgebäude auf. Somit soll insbesondere eine für eine gewerbliche Nutzung sinnvolle einheitliche Hofsituation zwischen den beiden Gebäuden ermöglicht werden. Aufgrund des nach Westen fallenden Geländes ergibt sich auf dieser Seite somit eine etwas größere Wandhöhe von 6,5 m. Auch diese ist jedoch im Rahmen der dörflichen Struktur verträglich.

##### **Höhe Nebenanlagen**

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen. Die sich aus der Höhenfestsetzung ergebenden möglichen Wandhöhen von 3,5 m sind bei der westlichen Fläche durch eine möglich gewerbliche Nutzung gerechtfertigt. Hier sollen ggf. auch Kleinlieferwagen mit einer größeren Höhe oder Ähnliches unterkommen. Aufgrund der lockeren Situation außen, ist auch durch diese Höhenentwicklung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen. Bei der südlich gelegenen Nebenanlage ist die Höhe so definiert, dass auch von Westen eine Wandhöhe von 3,0 m möglich ist. Somit soll eine angemessene Nutzung ermöglicht werden. Richtung Osten ergibt sich durch die Topographie eine etwas höhere Wandhöhe.

#### **B.2.5 Abstandsflächen**

Um gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung. Insbesondere ist Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden.

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht zwangsläufig an allen Stellen gleichzeitig) eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe möglich.

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan eröffnet, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

### B.2.6 Garagen und Nebenanlagen

Um möglichst funktionsfähige und durchgehende Grünräume und eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten sind im gesamten Planungsgebiet Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 20 m<sup>2</sup>, nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie den Bauräumen zulässig. Somit wird auch sichergestellt, dass gerade in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung zum Ortsrand hin keine das Orts- und Landschaftsbild störenden Gebäudeagglomerationen entstehen.

Aufgrund deren geringerer städtebaulicher Präsenz (fehlende dritte Dimension) sind offene Stellplätze, offene, nicht überdachten Sichtbereiche (Terrassen) nicht überdachte Außenarbeitsbereiche, Zufahrten und Zuwegungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports und der Bauräume zulässig.

Dasselbe gilt in Abwägung mit ihrer Zweckbestimmung für Stützmauern und Einfriedungen.

### B.2.7 Dächer

Aus den lokalen Bautraditionen heraus und der umgebenden, wie bestehenden Bebauung entsprechend sind bei Dachflächen mit einer Größe über 5 m<sup>2</sup> ausschließlich gleich geneigte Dachflächen und einem Neigungswinkel von 12 – 25° zulässig.

Um eine, der lokalen Bautradition entsprechende, möglichst ruhige Dachlandschaft sicherzustellen sind Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig. Gerade Dachgauben führen bei den relativ niedrigen Dachneigungen zu überdimensionalen Konstruktionen.

In Abwägung mit deren technischen Notwendigkeit sind abweichend Kamine, Entlüftungs- und Entrauchungsrohre und -öffnungen zulässig.

Um die Dachräume im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden besser nutzen zu können sind auch Dachflächenfenster zulässig. Durch die Flächenbeschränkung und die Zulässigkeit nur in der Ebene der Dachhaut ist deren Unterordnung unter die sonst ruhigen Dachflächen sichergestellt.

Ebenfalls in Abwägung mit deren Notwendigkeit sind auch Solaranlagen auf den Dächern zulässig. Um hier negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, sind entsprechende gestalterische Rahmenbedingungen festgesetzt.

Aus der lokalen Bautradition heraus sind auf Dachflächen über 5 m<sup>2</sup> ausschließlich Dachziegel und Dachsteine in Rot- und Rotbrauntönen zulässig. Dächer unter 5 m<sup>2</sup> haben einen geringeren Einfluss auf das Ortsbild und können somit ohne Restriktion bleiben.

Um die Gesamtdachhöhe zu minimieren sind auch Dächer ab 12° Neigung zulässig. Bis zu einer Neigung von ca. 15° sind Ziegeleindeckungen aus technischen Gründen weniger geeignet. Auch sind diese Dächer von der Fußgängerperspektive weniger einsichtig. Dem folgend sind auf diesen auch Blechdeckungen in rotem Farbton zulässig.

Um übergroße Dachkonstruktionen auf untergeordneten Anbauten zu vermeiden und so eine Strukturierung der Baukörper zu unterstützen sind auf untergeordneten Flächen welche maximal 10 % der Gesamtdachfläche ausmachen und welche höhenmäßig vom Hauptdach abgesetzt sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig. Diese Dächer haben aufgrund ihrer Unterordnung einen untergeordneten Einfluss auf die Ortsgestalt. Dem folgend sind auf diesen Flächen auch von den aufgehenden Bauteilen abgeschleppte Pultdächer zulässig.

Entsprechend der lokalen Bautradition sind Minstdachüberstände festgesetzt.

Carports sollen möglichst luftige, weniger einem Bauwerk im eigentlichen Sinne ähnelnde Konstruktionen sein, um das Ortsbild möglichst wenig zu beeinträchtigen. In diesem Zusammenhang sollen insbesondere überdimensionale Dächer vermieden werden. Dem folgend sind bei Carports als an mindestens drei Seiten komplett offenen Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen auch Flachdächer bis 5° Neigung mit Blechdeckung oder als Gründach zulässig.

### **B.2.8 Gestaltung**

Aufgrund der Lage im eigentlichen Außenbereich am Rand eines Weilers kommt einer landschaftsgerechten Gestaltung besondere Bedeutung zu. Dem folgend sind, entwickelt aus der lokalen Bautradition, Fassadenoberflächen in Putz oder Holz auszuführen. Dies gilt auch für Türen, Fenster und Tore. Putzflächen sind in Weiß auszuführen. Holz ist natürlich zu belassen oder in Brauntönen zu lasieren.

### **B.2.9 Einfriedungen**

Die Einfriedungen sollen in Abwägung mit den Anforderungen eines Gewerbebetriebs aufgrund der Ortsrandlage im ländlichen Umfeld auf ein Minimum reduziert werden.

Dem folgend sind Einfriedungen inkl. geschnittener Hecken nur bis zu einer Höhe von 2,0 m ab Gelände zulässig. Um die Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere zu gewährleisten, sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Mindestabstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Durch die Festsetzung eines Abstandes der Einfriedungen im Einfahrtsbereich von min. 10 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sollen auch vor dem Hintergrund von entsprechenden Lieferverkehren Verkehrsbehinderungen auf der Kreisstraße vermieden werden.

Um einen angemessenen Ortsrandeingrünung und eine gute Durchgängigkeit für Tiere zu gewährleisten, sind im Bereich der Ortsrandeingrünung und der Ausgleichsflächen, Einfriedungen ausgeschlossen. Ausgenommen sind, um eine schnelle Entwicklung der Fläche zu garantieren temporäre Wildschutzzäune während der Entwicklungsphase. Durch den Ausschluss von Mauern und massiven Pfeilern und Sockeln werden im ländlichen Umfeld fremde zu hermetische Situationen vermieden. Gerade im Westen besteht eine gewisse Topographie. In Abwägung einer möglichst offenen und barrierefreien Gestaltung mit den Nutzungsansprüchen, gerade auch in Zusammenhang mit Stellplätzen und Zufahrten etc. sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,6 m und einer Länge von 5,0 m zulässig. Das Abrücken um deren Höhe von der Grundstücksgrenze schließt negative Auswirkungen für die Nachbarn weitgehend aus.

### **B.2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts und Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen sind deshalb nur zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Topographie, zum Angleichen von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche und zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Darüber hinaus ist in Abwägung mit der geplanten gewerblichen Nutzung auch eine Modellierung von Hofflächen zulässig. Aufgrund der Hanglage sind in Abwägung mit den räumlichen Erfordernissen Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 1,0 m im Vergleich zum bestehenden Gelände zulässig. Somit kann auch negativen Auswirkungen auf das Ablaufverhalten von niederschlagsbedingtem Oberflächenabfluss weitgehend vorgebeugt werden. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).



### B.3 Grünordnungskonzept

Ziele des Grünordnungskonzeptes ist eine angemessene und qualitätvolle Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes langfristig zu sichern.

Um den Oberflächenabfluss und die negativen Auswirkungen auf den Boden möglichst gering zu halten sind min. 60% der befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen und den übrigen 40% sind in Abwägung mit den zu erwartenden technischen Anforderungen und Belastungen auch andere Beläge zulässig.

Durch die Festsetzung von mindestens einem standortgerechten, heimischen Laubbaum je 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche soll eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets sichergestellt werden. Auch haben diese Bäume klimaregulierende Wirkung. Da es um eine Gesamtdurchgrünung geht, dürfen Bestandsbäume darauf angerechnet werden. Die zu erwartende Mindestwuchshöhe stellt sicher, dass die Bäume auch eine entsprechende Wirkung für das Ortsbild entfalten. Die vorgegebenen Pflanzqualitäten führen zu einem möglichst schnellen Erreichen dieser Ziele.

Die bestehenden Bäume im Südosten sollen dabei aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Qualität und Bedeutung für das Ortsbild erhalten bleiben. Kleinere bestehende Bäume, insbesondere in Verbindung mit Gebäuden haben hier eine wesentlich geringere Qualität und sind somit nicht zwangsläufig zu erhalten.

Um eine möglichst gute Ortsrandeingrünung gerade in Verbindung mit der ländlichen Umgebung sicherzustellen sind weitere Bäume an den Grenzen des Geltungsbereichs verortet. Im Hinblick auf eine sinnvolle Flexibilität für die spätere Bauausführung, darf von den dargestellten Orten um bis zu 5,0 m abgewichen werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass die nach AGBGB notwendigen Abstände von Baumpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (4,0 m) eingehalten werden. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte ermöglichen dies.

Entsprechend der Struktur des übrigen Weilers ist eine heterogene, lückige Ortsrandeingrünung vorgesehen. Nach Norden, wo ein weiteren Sichtbezug besteht, ist eine durchgehende Fläche mit einer Tiefe von min. 5,0 m vorgesehen. Insbesondere umfasst dies auch die Nordwestecke. Richtung Osten kann aufgrund des nahen Waldes auf eine Ortsrandeingrünung auf Augenhöhe verzichtet werden. Die Bauräume halten hier ausreichend Abstand. Der Bereich ist als zu begrünende Fläche des Baugrundstücks festgesetzt. Somit ist ein Heranreichen versiegelter Flächen an den Ortsrand ausgeschlossen.

Im Südwesten wird lediglich der Bestand festgesetzt. Hier verläuft bereits heute die Zufahrt direkt am Ortsrand ohne Eingrünung. Aufgrund des nahen Waldes kann dies hier toleriert werden.

In den Flächen sind lückige Feldgehölze anzulegen, um zum einen auf „Fußgängerebene“ einen Sichtschutz und zum anderen einen angemessenen Übergang zu den umgebenen Agrarflächen zu bilden. Ergänzt wird dies durch einzelne Bäume, um auch die Gebäude in die Landschaft einzubinden. Entsprechende Mindestzahlen für die Gehölze sind festgesetzt, um eine angemessene Qualität und Dichte der Eingrünung sicherzustellen.

#### **Ausgleichsflächen**

Die notwendigen Ausgleichsflächen sollen aufgrund der besseren Biotopvernetzung und Standortbedingungen etwas abgesetzt südwestlich des eigentlichen Planungsgebiets entwickelt werden.

In Erweiterung des nördlich angrenzenden Waldbestandes wird der Bereich als naturnaher Waldrand mit Gehölzen und Sträuchern entwickelt.

Eine Aufwertung der Fläche aus dem heutigen Zustand als artenarmes Grünland im Rahmen einer Extensivierung erscheint nicht sinnvoll möglich. Aufgrund der Flächengröße und der topographischen Verhältnisse erscheint eine sinnvolle Abkopplung von der Bewirtschaftung der östlich angrenzenden Flächen (Nährstoffeintrag etc.) nicht möglich.

Zur Entwicklung des Waldrandes sind im Übergang zum Bestandswald je zwei Stück *Quercus robur* (Stiel-Eiche) und *Prunus avium* (Vogelkirsche) zu pflanzen. Der davor befindliche Strauchsaum ist aus insgesamt 180 Sträuchern der Arten *Crateagus monayna* (Weißdorn), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche), *Corylus avellana* (Hasel), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Comus sanguinea* (Roter Hartriegel) zu pflanzen.

Durch Festsetzungen zu Pflanzqualitäten, Pflanzabständen und Maßnahmen gegen Wildverbiss soll eine möglichst zügige und nachhaltige Erreichung des Entwicklungsziels sichergestellt werden.

#### **B.4 Immissionsschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6386 vom März 2021, liegt als Anlage dem Bebauungsplan bei) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV sowie TA Lärm beurteilt.

Im vorliegenden Fall kann eine Erhöhung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche in jedem Fall ausgeschlossen werden. Daher wurde auf eine detaillierte Untersuchung diesbezüglich verzichtet.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrsgeräuschen gemäß Nr. 5.5.7 der DIN 4109: 2016, zu berücksichtigen.

Auf die Planung einwirkende Anlagen-/Gewerbegeräusche sind nicht relevant. Durch die geplante Erweiterung selbst sind in Summe mit der vorhandenen Vorbelastung durch Gewerbe keine Konflikte nach TA Lärm tagsüber (6-22 Uhr) zu erwarten. Ein relevanter Nachtbetrieb ist nicht geplant. Sofern künftig dennoch ein Nachtbetrieb stattfinden soll, sind Anlieferungen und Ladetätigkeiten im Freien und eine Nutzung der Stellplätze südwestlich des Bestandsgebäudes unzulässig. Weiterhin sind bei lärmrelevanten Tätigkeiten innerhalb der Gebäude nachts sämtliche Tore, Türen und Fenster geschlossen zu halten. Durch den Ausschluss von nächtlichen Anlieferungen und der Nutzung der südwestlich des Bestandsgebäudes der Firma ELPRO gelegenen Stellplätze können die Anforderungen der TA Lärm in der Nachbarschaft, sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden (Immissionsrichtwerte und Spitzenpegelkriterium). Diese Maßnahmen sind entsprechend festgesetzt.

#### **B.5 Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse**

##### **Versickerung / Niederschlagswasserentsorgung**

Grundsätzlich soll, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, das Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück versickert werden.

Im Rahmen der Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen ist ausreichend Spielraum für die Errichtung entsprechender Mulden oder Ähnlichem gegeben.

Im Rahmen einer zulässigen Maximalversiegelung des Grundstücks von 65 % bleiben ausreichend Flächen für eine Versickerung des Niederschlagswassers direkt im Planungsgebiet übrig. Diese können insbesondere westlich und südlich des geplanten Neubaus unterkommen.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind soweit möglich die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, ob eine Verschmutzung vorliegt, ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind 60% der befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind hier ausgenommen um eine Befahrbarkeit für die Feuerwehr etc. zu gewährleisten.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Der § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

### **Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser**

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dieser ist vor allem im Bereich der Zufahrt von der Kreisstraße zu beachten.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.

Die Gebäude sollten bis zu dieser Höhenlage (OK Rohfußboden) wasserdicht errichtet werden. Dabei ist insbesondere der Keller wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc.). Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei hohen Schichtwasser- und Grundwasserständen zu verhindern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenfestsetzungen lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Fertigfußböden wurde verzichtet, da auch andere Möglichkeiten der Prävention gegen Starkregenereignisse möglich sind. Insbesondere, da das Planungsgebiet in drei Richtungen abfällt. Somit ist in Abwägung mit der im Zuge einer gewerblichen Nutzung notwendigen Befahrbarkeit der Gebäude die konkrete Lösung offengelassen.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke erfolgt. Dies ist im Rahmen des § 37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten.

Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen und Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## **B.6 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze / Infrastruktur**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt auch weiterhin im Nordosten direkt von der Kreisstraße RO34 aus.

Die Erschließung, der weiter südlich gelegenen Anwesen außerhalb des Geltungsbereichs, erfolgt über die bestehende Zufahrt. Im Bebauungsplan ist diese als dinglich zu sichernde Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht dargestellt.

Auch das neu hinzugekommene Baufenster liegt unmittelbar westlich dieser Zufahrt und kann von dieser Erschlossen werden.

Aufgrund der nur sehr moderaten Erweiterung kann davon ausgegangen werden, dass die RO34 die zusätzlich zu erwartende Verkehrsmenge ohne negative Folgen aufnehmen kann.

Um ein verkehrssicheres Ausfahren auf die Kreisstraße zu ermöglichen, sind Sichtdreiecke mit einer Anfahrtssicht von 3,0 m (keine getrennte Gehbahn vorhanden) und einer Schenkellänge von 70 m dargestellt.

Um innerhalb dieser ausreichende Sichtverhältnisse sicherzustellen sind in deren Überschneidung mit den Baugrundstücken und den Flächen für Grünstrukturen entsprechende Festsetzung zum Freihalten von baulichen Anlagen, Einfriedungen sowie Einfassungen etc. getroffen.

### **Stellplätze**

Eine explizite Lage der Stellplätze ist nicht vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist eine ausreichend hohe Versiegelung zulässig, um die notwendigen Stellplätze, auch für den neu hinzukommenden Baukörper abzubilden.

### **Infrastruktur**

Der östliche Teil des Planungsgebiets ist bereits heute bebaut. Hier liegt die notwendige Infrastruktur vor. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch das direkt westlich angrenzende neue mögliche Gebäude mit angemessenem Aufwand an diese angeschlossen werden kann.

Um die Erschließung des südlich, außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gebäudes auch weiterhin zu sichern, ist entlang der heutigen Zufahrt zu diesem Grundstück ein dinglich zu sicherndes Leitungsrecht festgesetzt.

## B.7 Brandbekämpfung

Sämtliche Bauräume liegen näher als 50 m an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Lediglich kleine Bereiche des Baugrundstücks liegen mehr als 50 m von der RO34 entfernt.

Jedoch besteht nach Süden ein wesentlicher topographischer Sprung zur nördlich gelegenen Straße. Hier ist kein Feuerwehrangegriff möglich. Somit ist auf dem Baugrundstück voraussichtlich für das südliche Gebäude und auch das Gebäude südlich außerhalb des Geltungsbereichs eine Feuerwehrezufahrt erforderlich. Der Bebauungsplan steht dieser nicht entgegen. Insbesondere die Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen wie auch die zulässigen Versiegelungsgrade lassen dies zu.

Eine Löschwasserversorgung liegt heute im Planungsgebiet bereits vor. Es ist davon auszugehen, dass diese mit angemessenem Aufwand soweit möglich ausgebaut werden kann. So aufgrund spezieller gewerblicher Nutzungen größere Löschwassermengen erforderlich sind, steht der Bebauungsplan (unterirdischen) Löschwasserbehältern nicht entgegen.

## B.8 Klimaschutz und Klimaadaptation

### Anpassung an den Klimawandel

Durch die Begrenzung der zulässigen Versiegelung auf 65 % bleiben auch bei Starkregenereignissen ausreichend Fläche für die Versickerung vorhanden. Zusätzlich wird der Oberflächenabfluss durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf 60 % der versiegelten Flächen reduziert.

Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen führen vor dem Hintergrund von Hitzeereignissen zu einer besseren Verschattung etc.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise (Lokale Hochwässer durch vermehrt auftretende Starkregenereignisse) möglich.

### Klimaschutz (Mitigation)

Durch die kleinteilige Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbebetriebes am bisherigen Standort kann der großflächigen Ausweisung komplett neuer Gewerbeflächen an anderem Ort vorgebeugt werden.

## B.9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die Ermittlung dieses naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

### Bestandsaufnahme

Der östliche Teil des Planungsgebiets ist heute bereits baulich genutzt. Für diesen Bereich wird im Rahmen des Bebauungsplans keine, wesentlich über den Bestand hinausgehende Bebauung zugelassen. Dem folgend entsteht für diesen Bereich keine zusätzliche Ausgleichserfordernis.





### Ausgleichsermittlung

Der Ausgleich erfolgt südwestlich, etwa 90 m abgesetzt vom eigentlichen Geltungsbereich. Der Bereich ist heute intensiv landwirtschaftlich als artenarmes Grünland genutzt. Aufgrund des daraus folgenden hohen Aufwertungspotenzials kann ein Ausgleichsfaktor von 1,0 angesetzt werden. Die Ausgleichsflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Entwicklungsziel ist ein naturnaher Waldrand mit Gehölzen und Sträuchern.

Bereich	Fläche	Faktor	Ausgleich
Naturnaher Waldrand	485 m <sup>2</sup>	1,0	485 m <sup>2</sup>
Ausgleich vorhanden gesamt:			485 m <sup>2</sup>

Somit kann der notwendige Ausgleich direkt und vollumfänglich innerhalb des hier gegenständlichen Bebauungsplans erbracht werden.

## **B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung einer Erweiterungsfläche von ca. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche für einen bestehenden Gewerbebetrieb
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung und Durchgrünung
- Schaffung von ca. 485 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche

## **B.11 Flächenbilanz**

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	3.612 m <sup>2</sup>	74 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung)	549 m <sup>2</sup>	11 %
Ausgleichsflächen	485 m <sup>2</sup>	10 %
Verkehrsflächen	265 m <sup>2</sup>	5 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>4.911 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

*Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.*

## C Umweltbericht

---

### C.1 Einleitung

Ziel der gegenständlichen Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Produktions- und Lagerhalle für einen bereits bestehenden Betrieb. In diesem Zuge soll auch der bestehende Betrieb inkl. Betriebsleiterwohnhaus mit überplant werden. Aufgrund der exponierten Lage am Rand des kleinen Ortsteils Berg soll hierzu ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, um die Entwicklung auf den Betrieb zu beschränken und explizite Rahmenbedingungen sicherstellen zu können.

#### C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

##### Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt am nord-östlichen Rand des Ortsteils Berg der Gemeinde Ramerberg. Es liegt etwa 1,3 km südlich des Gemeindezentrums von Ramerberg, am südlichen Rand des Gemeindegebiets in Richtung Rott am Inn. Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 500/3, 500/1 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 509 und 510. Es liegt in der Gemarkung Ramerberg. Gegenwärtig wird das Planungsgebiet im Westen intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Osten sind die Bereiche bereits durch den nun zu erweiternden Gewerbebetrieb genutzt bzw. besteht weiter südlich ein Wohnhaus.

Das Planungsgebiet wird im Süden durch bestehende Wohnbebauung, im Osten durch die Kreisstraße (R034) begrenzt. Jenseits dieser befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Westen und Norden grenzt großräumig intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,45 ha. Hinzu kommen ca. 0,05 ha Ausgleichsflächen. Der Geltungsbereich hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 90 m und in Ost-West Richtung von ca. 70 m.

Der Vorhabenbereich ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, sondern spart die Fläche der Kreisstraße und der Ausgleichsflächen aus.

##### Ziele des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen

Mit dem hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bestandssicherung und Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes geschaffen werden. Darüber hinaus soll eine angemessene Durch- und Eingrünung sichergestellt werden.

Der Planungsbereich ist als Sondergebiet „Maschinenbau“ festgesetzt. Insgesamt ist eine Grundfläche von 680 m<sup>2</sup> bei einer Maximalversiegelung von bis zu 65% festgesetzt. Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zu Höhenentwicklung, Baugrenzen, Abstandsflächen, Nebenanlagen etc., Dächern, der Gestaltung, Verkehrs- und Versorgungsflächen, Einfriedungen und Einfassungen, Aufschüttungen und Abgrabungen, dem Immissionsschutz sowie der Grünordnung und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich getroffen.

### C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sogenannte Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit. Die Regelungsinhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 „Berg“ - Elpro legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest. Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst ca. 4.911 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 265 m<sup>2</sup> auf bereits bestehende Straßenverkehrsflächen, 2.646 m<sup>2</sup> auf bereits bebaute Flächen und 485 m<sup>2</sup> sind als Ausgleichsflächen festgesetzt. Von den verbleibenden 1.515 m<sup>2</sup> sind 966 m<sup>2</sup> als Sondergebiet und 549 m<sup>2</sup> zu begrünende Flächen. Somit wird auf einer Fläche von ca. 966 m<sup>2</sup> heute landwirtschaftlich genutzten Intensivgrünland neues Bauland festgesetzt. Ca. 549 m<sup>2</sup> heute landwirtschaftliche Flächen werden der Nutzung entzogen und zu hochwertigeren Grünstrukturen entwickelt.

### C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

#### Allgemeine rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Ramerberg ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemeinen ländlichen Raum verzeichnet. Sie liegt im Westen der Region 18 Südostoberbayern.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms relevant:

- 1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.
- 3.1 G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.3 Z: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen

### **Regionalplan 18**

Die Gemeinde Ramerberg befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (2019) für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Sie liegt auf der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung von Rosenheim über Wasserburg nach Dorfen.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele und Grundsätze von Belang:

A III 2.1 Z: An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden.

B II 1 G: Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

B II 3.1 Z: Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.

B II 5 G: Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen.

### **Flächennutzungsplan**

Für das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993, ergänzt 1995, im östlichen Bereich entlang der Kreisstraße (RO34) keine Flächenkategorie dargestellt. Im westlichen Bereich sowie im Bereich der Ausgleichsflächen ist „Wiese, Weide, Acker“ dargestellt.

Im Osten jenseits der Kreisstraße (RO34), schließen weiter Flächen ohne Darstellung an. Im westlichen Bereich setzen sich die landwirtschaftlichen Grünflächen mit der Bezeichnung „Wiese, Weide, Acker“ fort.

Sie werden etwa auf Höhe der geplanten Ausgleichsfläche durch die Darstellung von Wald begrenzt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen somit im eigentlichen Geltungsbereich nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan kann nicht aus den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Rosenheim, sind für den gegenständlichen Planungsbereich keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen.

### **Biotopschutzkartierung, FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete**

Im Geltungsbereich und dessen unmittelbaren Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.). Das nächste Biotop liegt ca. 100 m südlich und umfasst das Waldgebiet entlang des Katzbachs und verläuft weiter Richtung Osten und anschließend östlich des Ortsteilrandes von Berg nach Norden. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung bestehen jedoch keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen mit dem Planungsgebiet.

## **C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung**

Die im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur- und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Mit dem östlichen Teil des Bebauungsplans wird ein bereits bebauter Bereich bestandsorientiert überplant. Lediglich die Höhenentwicklung geht in diesem Bereich über den heutigen Bebauungsplan hinaus. Dies ist jedoch in den Vorhabenplänen nicht berücksichtigt und ist als perspektivische Maßnahme zu sehen. Dem folgend bezieht sich die folgende Darstellung der Umweltauswirkungen auf die neu hinzukommende Bebauung und die zusätzliche Höhenentwicklung.

### **C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten**

#### **Bestand**

Der neu hinzukommende Bereich im Westen wird heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Bereich besteht ausschließlich aus einer artenarmen Wiesenfläche. Andere Vegetationsstrukturen sind nicht vorhanden. Die Qualität als Lebensraum ist somit eingeschränkt. Der Bereich der Ausgleichsflächen ist heute ebenfalls als artenarmes Grünland zu charakterisieren und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Hier besteht durch die Nähe zum Wald und die daran anschließenden Randbereiche eine höhere Lebensraumqualität.

#### **Artenschutzrechtliche Belange**

Aufgrund der Lebensraumbedingungen ist im eigentlichen Eingriffsgebiet nicht mit dem Vorkommen geschützter Arten zu rechnen. Insbesondere ist auch nach Umsetzung des Vorhabens ein Abstand zum Waldrand von über 40 m gewahrt. Somit kann die Beeinträchtigung von Flugrouten oder Sauml Lebensräumen sicher ausgeschlossen werden. Für Vogelarten des Offenlandes ist der Bereich bereits heute aufgrund der Bestandsbebauung und des Waldes zu kleinteilig. Somit ist auch hier keine Beeinträchtigung zu erwarten. Der Bereich der Ausgleichsflächen wird ausgehend von der heutigen Nutzung aufgewertet. Die Lebensraumbedingungen werden sich somit verändern, was auch Auswirkungen auf die Fauna in diesem Bereich haben wird. Jedoch grenzen östlich ausreichend weitere Grünlandflächen an.

Insgesamt ist auch im Hinblick auf die Fauna mit einer Aufwertung zu rechnen.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubemissionen. Aufgrund der sehr überschaubaren Größe der Bebauung ist jedoch nur mit Beeinträchtigungen geringer Intensität zu rechnen.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die Umsetzung des Vorhabens gehen als Lebensraum lediglich artenarme, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Da dieser Lebensraumtyp großflächig in der Umgebung auch weiterhin vorkommt ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch den Betrieb kommt es zu Lärm- und Lichtemissionen. Diese werden jedoch nicht wesentlich über die bestehenden Beeinträchtigungen der heutigen Bebauung hinausgehen. Somit ist betriebsbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

## **Ergebnis**

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Bestand, insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

### **Bestand**

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer, der Katzbach, verläuft ca. 180 m östlich des Geltungsbereichs und 30 Höhenmeter tiefer. Im Planungsgebiet oder dessen direkten Umgebung befinden sich nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt auch keine Überschwemmungsgebiete HQ100 bzw. HQ extrem, es ist nicht als wassersensibler Bereich kartiert.

### **Starkregenereignisse**

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet können lokale kurzzeitige Überschwemmungen durch wildabfließende Hangwasser, insbesondere aus dem Norden, nicht ausgeschlossen werden.

### **Grundwasser / Versickerung**

Aufgrund der relativ starken Topographie ist von einem großen Grundwasserflurabstand auszugehen.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Voraussichtlich ist baubedingt mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Aufgrund der begrenzten Größe des Bauvorhabens besteht auch keine größere Gefahr von Erosion der Baugrube im Rahmen von Starkregenereignissen etc.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Ein anlagenbedingter Eingriff in den Grundwasserspiegel ist nicht zu erwarten. Auch beim Eingriff in Schichtwasserhorizonte ist aufgrund der kleinteiligen Bebauung mit keinen wesentlichen Aufstauungen etc. zu rechnen.

Aufgrund der Entfernung und des Höhenunterschiedes zwischen Planungsgebiet und dem Wasserlauf des Katzbachs, sind hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die in Richtung Westen abfallende Topographie ist die Wahrscheinlichkeit von länger anhaltenden Überschwemmungen durch Starkregenereignisse gering. Aufgrund der Topographie besteht hier eher ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser oder Schichtwassern. Aufgrund der konkreten Topographie besteht diese Gefahr vor allem im Bereich der Zufahrt der Kreisstraße. Darauf kann jedoch im Rahmen des Bauvollzugs durch entsprechende Maßnahmen reagiert werden.

Der geplante Eingriff führt zu einer Verringerung der wasserrückhaltenden bzw. versickernden Fläche. Aufgrund der geringen Flächengröße und den Festsetzungen zur Sickerfähigkeit von Belägen ist hier jedoch nur mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Der geplante Eingriff führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses. Diese Auswirkungen werden durch die Minimierung von versiegelten Flächen (wasserdurchlässige Belagsflächen) begrenzt.

Im Rahmen des Betriebes eines Produktions- und Handwerksbetriebs kann ein Hantieren mit gewässergefährdenden Stoffen wie Ölen etc. nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Einhaltung der diesbezüglich geltenden (Bau-) Vorschriften ist dennoch mit einem nur sehr geringen Risiko der Verunreinigung zu rechnen.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.3 Schutzgut Fläche**

### Bestand

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,49 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 90 m und in Ost-West Richtung von ca. 70 m.

Der westliche Bereich ist bereits heute durch Wohngebäude und gewerbliche Gebäude bebaut bzw. besteht hier bereits eine Kreisstraße. Die übrigen Flächen sind landwirtschaftlich als intensives Grünland genutzt.

### Auswirkungen

Der zusätzliche überplante Bereich setzt sich aus 1.515 m<sup>2</sup> neuer Siedlungsfläche und 485 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen zusammen. Diese Bereiche sind heute intensiv landwirtschaftlich als artenarmes Grünland genutzt.

### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit kommt es zu Flächeninanspruchnahme und Bodenabtragung für Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrten und Baugrube. Diese beschränken sich jedoch auf den neu in Anspruch genommenen Bereich von 1.515 m<sup>2</sup>.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplante Nutzung führt zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche und zur Versiegelung von bisher unbebauten Flächen. Es ist mit einer Neuversiegelung von bis zu ca. 628 m<sup>2</sup> heute landwirtschaftlicher Fläche zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Nachdem die Baumaßnahmen fertiggestellt sind, werden keine zusätzlichen Flächen, weder temporär noch dauerhaft, in Anspruch genommen.

#### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### **C.2.4 Schutzgut Boden**

#### **Bestand**

Der Boden innerhalb des Planungsgebietes setzt sich nach der Bodenübersichtskarte von Bayern 1:25.000 (UmweltAtlas Bayern) aus bindigen, feinkörnigen Lockergesteinen, welche mäßig bis gut konsolidiert sind, zusammen. Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden. Allerdings grenzt im Süden ein Bodendenkmal an, auf dessen Bereich die Ausgleichsflächen liegen sollen. Dabei handelt es sich um einen Burgstall des Mittelalters.

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets (Erweiterungsbereich) als landwirtschaftliche Fläche ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen. Lediglich im Rahmen anthropogener Auffüllungen und der Baugrubenverfüllungen im Bereich der Bestandsbebauung sind ggf. kontaminierte Böden anzutreffen.

#### **Auswirkungen**

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bautätigkeit kommt es zu Bodenerschütterungen und -verdichtungen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr und Baugebietsarbeiten sowie zu Flächeninanspruchnahme des bisher intakten, landwirtschaftlich genutzten Bodens. Während der Bauphase wird der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren. Im Bereich der Baugrube kann es ggf. in Verbindung mit Regenereignissen zu Ausschwemmungen kommen. So im Zusammenhang mit den angrenzenden Bodendenkmälern Ausgrabungen notwendig sind, erhöht sich aufgrund der längeren Grabungszeiten die Gefahr für Ausschwemmungen entsprechend. Durch die relativ kleine Baumaßnahme ist jedoch nur mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen

Abgetragener und überbauter Boden geht mit seinen heutigen Funktionen als Lebensraum, Sicker- und Pufferfunktion und landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren. Durch die Minimierung des baulichen Eingriffs und Festsetzung versickerungsfähiger Beläge und Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Sicker- und Pufferfunktion vermindert werden. Außerhalb der Gebäude- und Erschließungsflächen wird der Boden mit all seinen ökologischen Funktionen wiederhergestellt.



### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen des Betriebes eines Maschinenbaubetriebes kann ein Hantieren mit beeinträchtigenden Stoffen wie Ölen etc. nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Einhaltung der diesbezüglich geltenden (Bau-) Vorschriften ist dennoch mit einem nur sehr geringen Risiko der Verunreinigung zu rechnen.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.5 Schutzgut Klima und Luft**

### Bestand

Für das Planungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel mehr als 929 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 8,5°C. (Quelle: climate-data.org).

Aufgrund der ländlichen Lage und den umfänglichen umgebenden Grünflächen hat der Planungsbereich keine besondere Funktion als Frischluftentstehungsfläche oder -leitbahn.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeiten entstehen kurzfristig erhöhte Abgas- und Staubemissionen. Aufgrund der sehr geringen Größe des Vorhabens ist jedoch nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Gebäude und baulichen Anlagen wird die Fläche für die Frischluftentstehung reduziert. Hierbei handelt es sich jedoch um wenig klimarelevante Feldfrüchte. Durch die Lage, in der ansonsten offenen Landschaft, werden hier jedoch nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet. Im Rahmen des Vorhabens kommt es zu Neuversiegelungen von ca. 600 m<sup>2</sup>. Durch die Festsetzung von Bäumen werden diese in Teilen verschattet. Aufgrund der geringen Flächengröße und der umfänglichen umgebenden freien Landschaft, ist anlagenbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Erweiterung eines bestehenden Betriebs ist nur mit einem kaum erhöhten Verkehrsaufkommen, also lokal-begrenzte Abgas- und Staubemissionen, zu rechnen. Gewerbliche bzw. industrielle Abgase von Produktionsprozessen sind aufgrund des ansässigen Betriebes nicht zu erwarten.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind **Auswirkungen von geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt im kleinen Ortsteil Berg der Gemeinde Ramerberg, welches von landwirtschaftlichen Flächen und Wäldern umgeben ist. Der geplante Neubau befindet sich versetzt hinter einem bestehenden Gebäude. Südlich des geplanten neuen Baukörpers ist das Planungsgebiet heute bereits mit zwei Gebäuden bebaut. Bei den westlichen, heute unbebauten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Die Fläche ist komplett unbebaut und ausschließlich intensiv als Grünland genutzt. Im Südosten entlang der Kreisstraße befinden sich größere Baumbestände.

Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Westen von ca. 476,5 m auf 473,0 m ü. NHN (DHHN 2016) um ca. 3,5 m ab.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es durch Baucontainer, -zäune und -kräne zu einer temporären Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die geplante Bebauung hinter den bestehenden Gebäuden integriert sich in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild von Berg. Insbesondere ist durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine „ländliche Gestaltung“ in besonderem Maße gesichert. Richtung Norden wird im Rahmen des Bebauungsplans eine Ortsrandeingrünung entwickelt.

Richtung Süden und Westen ist der Bereich durch den nahen Wald vor Einblicken geschützt. Hier besteht weniger Wechselwirkung hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes.

Aufgrund der guten Einbindung und zukünftigen Eingrünung ist anlagenbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

keine Auswirkungen

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind **Auswirkungen von geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

### C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

#### Bestand

Innerhalb des Planungsgebietes sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bau- und Bodendenkmäler oder geschützten Ensemble vorhanden. Allerdings grenzt im Süden die Darstellung eines Bodendenkmals an, auf dessen Bereich die Ausgleichsflächen liegen sollen. Dabei handelt es sich um einen Burgstall des Mittelalters.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Da die räumlichen Abgrenzungen von Bodendenkmälern nicht genau bestimmt werden können, kann eine Ausdehnung des Bodendenkmals bis in den Planungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Hier könnten somit bei Grabungen im Zuge des Bauvollzuges entsprechende Funde auftreten. Diese sind nach Art. 8 BayDSchG zu melden und entsprechend zu behandeln.

Darüber hinaus besteht nach Art. 7 BayDSchG schon vor Baubeginn eine entsprechende Genehmigungspflicht durch die untere Denkmalschutzbehörde. In diesem Rahmen können gegebenenfalls vorgezogene Grabungen oder Erkundungen angeordnet werden.

Unter Maßgabe dieser gesetzlichen Regelung ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Die Anlage der Ausgleichsflächen führt zu keinen, über die heutige Bewirtschaftung der Flächen hinausgehenden Bodeneingriffen. Somit ist hier mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Keine Auswirkungen

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

keine Auswirkungen

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)**

### **Bestand**

#### Lärm

Landwirtschaft: Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Wenn es Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Verkehrslärm: Im Osten und Norden verläuft in unmittelbarer Entfernung die Kreisstraße RO34. Von dieser ist mit entsprechendem Verkehrslärm zu rechnen. Aufgrund der sehr geringen Verkehrsbelastung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass alle Grenzwerte eingehalten werden können. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können somit gewahrt werden.

Anlagenlärm: Im Planungsgebiet befindet sich ein Produktions- und Handwerksbetrieb, der mit dem Neubau erweitert werden soll. Die nächsten relevanten Immissionsorte liegen an der südlich und östlich gelegenen Wohnbebauung. Diese Bereiche sind heute als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Somit sind die Immissionsgrenzwerte für Dorfgebiet heranzuziehen.

#### Erholungseignung

Das Planungsgebiet weist keine besonders hohe Eignung für die Naherholung auf. Es verlaufen keine Rad- oder Wanderwege unmittelbar am Planungsgebiet vorbei.

### **Auswirkungen**

#### Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Lärmemissionen durch Baumaschinen zu erwarten. So diese im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bleiben ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Lärm und Erholungseignung auszugehen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der sehr überschaubaren Größe des Vorhabens.

### Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Anlagen sind keine Auswirkungen hinsichtlich Lärms (Reflektionen o.Ä.) zu erwarten. Im Hinblick auf die Erholungsfunktion sind ebenfalls aufgrund der nicht vorhandenen Vorprägung keine Auswirkungen zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die gesamte Immissionssituation wurde im Rahmen eines Gutachtens untersucht (liegt als Anlage dem Umweltbericht bei). Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass unter Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Vorhaben sicher ausgeschlossen werden können. Hinsichtlich des zusätzlichen Verkehrs ist aufgrund der sehr geringen Vorhabengröße auch mit keiner relevanten Erhöhung der Verkehrszahlen und somit des Verkehrslärms zu rechnen. Negative anlagenbedingte Auswirkungen auf die Erholungsfunktion können ausgeschlossen werden.

### Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind insgesamt **Auswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## **C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

### Wechselwirkung Boden – Wasser – Pflanzen - Klima

Durch den Verlust von Boden kommt es zum Verlust der Funktion als Lebensraum, Sicker- und Pufferbereich, landwirtschaftlicher Produktionsfaktor und Standort für Pflanzen und Flächen für die Frischluftproduktion.

### Wechselwirkung Boden – Wasser – Kultur- und Sachgüter

Durch ggf. notwendige Grabungsarbeiten in Zusammenhang mit Bodendenkmälern besteht eine besondere Gefahr von Ausschwemmungen in Zusammenhang mit Starkregenereignissen.

## **C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes**

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

### **C.4.1 Abfälle**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung wird durch die geplante Nutzung marginal steigen. Es ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Müllmenge der bereits heute entstehenden Fraktionen zu rechnen.

Der Anfall von „besonderem Müll“ bzw. besonderen Mengen, welche nicht über die üblichen Entsorgungs- und Verwertungswege behandelt werden können, ist nicht zu erwarten.

Da keine Altlasten bekannt sind und auch die bisherige Flächennutzung auf keine erhöhte Gefahr schließen lässt ist auch im Rahmen der Baumaßnahmen mit keinen zu entsorgenden, kontaminierten Böden in größerem Umfang zu rechnen.

### **C.4.2 Abwasser**

Es sind ausschließlich normale Hausabwässer zu erwarten. Durch die Siedlung im Norden bzw. den Bestand im Osten liegt bereits eine Kanalisation vor und kann mit angemessenem Aufwand erweitert werden.

### **C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Rahmen des Bebauungsplans sind spezielle Festsetzungen enthalten, um auch in Abwägung mit dem Ortsbild Solaranlagen zu ermöglichen. Andere Konzepte zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme) etc. werden im Rahmen des Bebauungsplans nicht ausgeschlossen. Eine über die gesetzlichen Vorschriften zur Energieeffizienz hinausgehende Auflagen im Bebauungsplan erscheinen nicht angemessen und sind daher nicht festgesetzt.

### **C.4.4 Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Angaben zum Flächenverbrauch sind der Ziffer C.1.2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Durch die in Abwägung mit dem Orts- und Landschaftsbild möglichst dichten Bebauung wird der in Anspruch genommene Boden möglichst effizient genutzt. Dies ergibt sich insbesondere auch schon durch die Erweiterung eines bestehenden Betriebs anstelle der Neuansiedelung an anderer Stelle.

### **C.4.5 Risiken durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

## **C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsgebiet weiterhin als Wohn- und Arbeitsstätte sowie landwirtschaftlich genutzt werden und es ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

### **Schutzgut Lebensräume und Arten**

Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Anreicherung von Grünstrukturen, wie Baum –und Strauchpflanzung würde nicht erfolgen.

Auch die Entwicklung eines naturnahen Waldsaumes im Bereich der Ausgleichsflächen würde ausbleiben.

### **Schutzgut Fläche**

Das landwirtschaftliche Grünland würde erhalten bleiben. Es würde zu keinen zusätzlichen Flächenversiegelungen kommen.

### **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Die unversiegelte Grünfläche bliebe für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten.

### **Schutzgut Boden**

Die Funktionen des Bodens blieben als Produktionsfaktor, Lebensraum, Sickerbereich sowie als Schadstofffilter weiterhin erhalten.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Es würden keine neuen Baukörper entstehen, welche die Fläche für die Entstehung von Frischluft und Durchlüftung geringfügig behindern.

Jedoch würden auch keine Bäume und Strauchpflanzungen entstehen.

### **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Es würden keine neuen Baukörper in diesem Bereich entstehen. Das Ort- und Landschaftsbild bliebe unverändert. Jedoch würde auch keine Ortsrandeingrünung im Norden des Planungsgebiets entstehen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es würde keine Gefahr des Eingriffs in potenziell vorhandene Bodendenkmäler entstehen.

### **Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)**

Es würde sich keine Veränderung der Immissionssituation bzw. der Erholungseignung ergeben.

## **C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **Schutzgut Lebensräume und Arten**

- Möglichst geringer Flächenverbrauch
- Erhöhung der Strukturvielfalt durch Baum- und Strauchpflanzungen

#### **Schutzgut Boden und Wasser**

- Möglichst geringer Flächenverbrauch
- Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Anlage einer Ortsrandeingrünung im Norden
- Festsetzungen zur Durchgrünung
- Sicherung einer ortsüblichen Bebauung durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

#### **Schutzgut Mensch, Luft, Klima**

- Festsetzungen zum Immissionsschutz

### **C.6.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

#### **Bestandsaufnahme**

Der östliche Teil des Planungsgebiets ist heute bereits baulich genutzt. Hier sind nur bestandsorientierte Festsetzungen vorgesehen. Somit bleibt dieser Bereich bei der Eingriffsermittlung außen vor.

Der westliche, heute unbebaute Teil der Flächen ist als artenarme Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit ist die Fläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) nach Leitfaden einzuordnen.

### Erfassung der Auswirkungen

Dieser Bereich wird zukünftig im Rahmen eines Sondergebiets „Maschinenbau“ genutzt. Es ist eine Maximalversiegelung von 65% zulässig. Dem folgend ist der Bereich nach Leitfaden dem Eingriffsschweretyp A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

### Vermeidungsmaßnahmen

- Festsetzungen zu versickerungsfähigen / wasserdurchlässigen Belägen
- Entwicklung einer Ortsrandeingrünung im Norden und Süden
- Festsetzungen zu Baumpflanzungen

### Ausgleich

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich für die Fläche folgende Kompensationsfaktoren: Kategorie I (mittlerer Wert) Typ A = 0,5

Daraus folgt bei einer Eingriffsfläche von 963 m<sup>2</sup> ein Ausgleichsbedarf von 482 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich soll ca. 90 m südwestlich abgesetzt vom eigentlichen Planungsbereich auf einer Fläche von 485 m<sup>2</sup> heute intensiv genutztem Grünland erbracht werden. Entwicklungsziel für diese Fläche ist ein naturnaher Waldrand mit Gehölzen und Sträuchern. Die Flächen sind im Bebauungsplan als Ausgleichsflächen festgesetzt.

#### **C.6.3 CEF-Maßnahmen**

Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen notwendig.

#### **C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund des direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhangs zu dem bereits bestehenden Betrieb wurden keine externen alternativen Planungsmöglichkeiten untersucht. Im Rahmen unterschiedlicher Alternativen wurde das neue Gebäude möglichst weit nach Osten geschoben. Somit sind kleinere topographische Veränderungen notwendig und der Bedarf an Fläche wird minimiert. In einer Planungsvariante wurden die Ausgleichsflächen nordwestlich der Eingriffsfläche situiert um gleichzeitig als Ortsrandeingrünung zu fungieren. Da die Ortsrandeingrünung auch anderweitig erfolgen kann und der jetzige Standort in Verbindung mit den angrenzenden Waldflächen eine wesentlich bessere Aufwertungsperspektive verspricht wurde diese Variante gewählt. Auch wird so die Zerschneidung der landwirtschaftlichen Flächen etwas verringert.

#### **C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. In einem fünf- bis zehnjährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Pflanzen überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).
- Kontrolle des Erreichens des Entwicklungsziels auf den Ausgleichsflächen nach zwei, 5 und 10 Jahren. Nach 10 Jahren ist insbesondere, so der Entwicklungsziel dies zulässig. Die Entfernung des Wildschutzzauns zu kontrollieren.

## C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) und das vorliegende Fachgutachten. Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfadens.

Eine gutachterliche Einschätzung zum speziellen Artenschutz lag nicht vor. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Verhältnisse vor Ort sowie der sonstigen Datenlage erscheint eine Bewertung jedoch auch ohne dieses Fachgutachten mit ausreichender Genauigkeit möglich.

## C.10 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- Schalltechnische Untersuchung; Möhler+Partner Ingenieure AG, München; Bericht 700-6386; März 2021; 20 Seiten + 8 Anlagen

## C.11 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan wird auf einer insgesamt 0,45 ha großen Fläche aufgestellt. Der östliche Bereich ist heute bereits baulich genutzt. Es werden ca. 963 m<sup>2</sup> Sondergebietsflächen auf heutigem Grünland ausgewiesen.

Für das **Schutzgut Arten- und Lebensräume** sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Bestand Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** sind Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Fläche** kommt es aufgrund der sehr kleinräumigen Inanspruchnahme, heute un bebauter, landwirtschaftlicher Flächen zu Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

Für das **Schutzgut Boden** sind aufgrund des räumlich begrenzten Eingriffs, Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Der neu zu bebauende Bereich hat keine besondere Funktion für das **Schutzgut Klima/Luft**. Somit sind hier Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Rahmenbedingungen vor Ort, Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind ggf. in Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Bodendenkmal Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind sowohl im Rahmen des Immissionsschutzes als auch im Hinblick auf die Erholungseignung, Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.



Insgesamt werden die Auswirkungen des Eingriffes durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Die Versiegelung wird durch Verwendung sickerfähiger Beläge, soweit möglich, begrenzt.
- Sicherung einer angemessenen Grünausstattung und Eingrünung durch die Festsetzung von Baumpflanzungen.
- Anlage einer Ausgleichsfläche

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Der notwendige Ausgleich (482 m<sup>2</sup>) erfolgt die Aufwertung einer im Planungsgebiet befindlichen Grünlandfläche von 485 m<sup>2</sup>.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Wasser	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Fläche	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Boden	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Klima / Luft	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Landschaftsbild	gering	gering	keine	<b>gering</b>
Kultur- und Sachgüter	gering	keine	keine	<b>keine</b>
Mensch (Lärm / Erholungseignung)	gering	gering	gering	<b>gering</b>

## C.12 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch, in der derzeit gültigen Fassung
- BNatSchG, in der derzeit gültigen Fassung
- BayNatSchG, in der derzeit gültigen Fassung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal, Stand 02/2022
- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU), Artenschutzkartierung (ASK), Stand 02/2022
- LfU: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Online-Abfrage 02/2022
- LfU: Geologie, Digit. Fassung, Online-Abfrage 02/2022
- LfU: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, Digit. Fassung, Online-Abfrage 05/2021
- LfU: [www.lfu.wasser.kartendienst/index.html](http://www.lfu.wasser.kartendienst/index.html), Online-Abfrage 02/2022
- LfU: Übersichtsbodenkarte, Online-Abfrage 02/2022
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramerberg aus dem Jahr 1993, ergänzt 1995
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2003
- Schalltechnische Untersuchung  
700-6386 Möhler+Partner Ingenieure AG; März 2021

## D Zusammenfassende Erklärung

---

### D.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ - Elpro berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### D.2 Ziel des Bebauungsplans

Ziele der Bauleitplanung sind die langfristige Sicherung und bestandsorientierte Weiterentwicklung des bestehenden Standortes eines ansässigen Gewerbebetriebes. Der ansässige Betrieb beabsichtigt eine weitere Produktions- und Lagerhalle, mit an angegliederten Verwaltungsfunktionen, zu errichten. Hierfür sollen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Festsetzung eines Sondergebiets „Maschinenbau“ sowie durch die Eingrenzung der zulässigen gewerblichen Nutzungen, auf eine spezifische Nutzung, wird sichergestellt, dass die Erweiterungsfläche ausschließlich durch den bestehenden Gewerbebetrieb genutzt werden kann.

Hinsichtlich der exponierten Lage am Ortsrand, hin zu den freien Natur- und Landschaftsräumen, soll durch eine angemessene und qualitätvolle Eingrünung der Erweiterungsflächen, entlang der nördlichen und westlichen Randbereiche, als Ortsrandeingrünung, eine Einbettung in die umgebende Landschaft sichergestellt werden.

Eingriffe in die Natur und Landschaft, welche im Zuge der Planung notwendig sind, werden im Zuge von Ausgleichsflächen ortsnah entsprechend ausgeglichen.

### D.3 Verfahrensablauf

Am **08.06.2021** wurde durch den Gemeinderat Ramerberg der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **23.08.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

In der Gemeinderatssitzung vom **08.06.2021** hat der Gemeinderat den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro mit Datum vom **08.06.2021** gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro, in der Fassung vom **08.06.2021**, fand in der Zeit vom **24.08.2021** bis einschließlich zum **27.09.2021** statt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am **23.08.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **24.08.2021** bis einschließlich **27.09.2021**.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gingen **keine** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **8** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 Landes- und Regionalplanung; Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung; Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Rosenheim, Hoch- und Tiefbau;

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim; Bayernwerk Netz GmbH

In seiner Sitzung vom **05.10.2021** hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro im Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom **05.10.2021**, fand in der Zeit vom **17.11.2021** bis **20.12.2021** statt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am **10.11.2021** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom **05.10.2021**, erfolgte im Zeitraum vom **10.11.2021** bis **20.12.2021**.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gingen **keine** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **9** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 Landes- und Regionalplanung; Landratsamt Rosenheim, Brandschutzdienststelle; Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung; Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Rosenheim, Hoch- und Tiefbau; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim; IHK für München und Oberbayern; Bayernwerk Netz GmbH

In seiner Sitzung vom **22.03.2022** hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die erneute Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro im Verfahren nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom **24.01.2022**, fand in der Zeit vom **06.04.2022** bis **22.04.2022** statt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am **29.03.2022** ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro mit Begründung und Umweltbericht, in der Fassung vom **24.01.2022**, erfolgte im Zeitraum vom **30.03.2022** bis **22.04.2022**.

Im Rahmen des erneuten Beteiligungsverfahrens gingen **keine** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **7** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1 Landes- und Regionalplanung; Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung; Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim; Bayernwerk Netz GmbH; IHK für München und Oberbayern

In seiner Sitzung vom **03.05.2022** hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **25.04.2022**, unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 "Berg" - Elpro wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

#### **D.4 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im Umweltbericht dargelegt. Dieser liegt als Teil der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergab folgende Ergebnisse:

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,45 ha. Das Vorhaben liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteils Berg der Gemeinde Ramerberg, etwa 1,3 km südlich des Gemeindezentrums von Ramerberg. Gegenwärtig wird das Planungsgebiet im Westen intensiv landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt. Im Osten sind die Bereiche bereits durch den bereits ansässigen Gewerbebetrieb genutzt. Im Südosten besteht ein Wohnhaus, welches weitere Nebenfunktionen des Betriebs beherbergt, sowie einzelne Baum- und Strauchpflanzungen. Im Westen zu den bestehenden Baukörpern verläuft die Erschließungsstraße. Das Planungsgebiet wird im Südosten durch weitere Wohnbebauung begrenzt. Im Südwesten, Westen und Norden grenzen großräumig intensiv landwirtschaftlich genutztes Grün- und Ackerland an. Im Osten begrenzt die Kreisstraße RO34 das Planungsgebiet. Jenseits der Straße befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Diese besteht heute jedoch aus einem Wohngebäude und einen gewerblichen Betrieb.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden in einem gesonderten Geltungsbereich auch die notwendigen Ausgleichsflächen planungsrechtlich geregelt. Dieser Bereich liegt ca. 100 m südwestlich des übrigen Planungsgebietes. Der Bereich ist heute intensiv landwirtschaftlich als artenarmes Grünland genutzt. Im Norden, Westen und Süden ist die Fläche von Waldflächen und im Osten von intensiv landwirtschaftlichem Grünland begrenzt.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank in FIS-Natur) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

Nach Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Rosenheim befindet sich das Planungsgebiet in der „Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes“, jedoch ist dieses nicht in einem ausgewiesenen Schwerpunktgebiet des Naturschutzes gelegen. Es sind somit keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele des ABSP gelten dennoch unverändert.

Im Planungsgebiet selbst sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete, wie kartierte Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete, etc.) vorhanden. Auf der anderen Straßenseite der Kreisstraße, südlich der Hofstelle, in ca. 10 m Entfernung, befinden sich Waldflächen, welche als Biotop kartiert sind. Weiter befinden sich in ca. 100 m Entfernung südlich des Änderungsbereichs weitere Biotopflächen. Diese umfassen das Waldgebiet entlang des Katzbachs, dieser verläuft weiter Richtung Osten und anschließend östlich des Ortsteilrandes von Berg nach Norden. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung, Nutzungen und der Entfernung zu den südlichen Flächen bestehen jedoch keine funktionalen bzw. räumlichen Wechselwirkungen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird lediglich der heutige Bestand gesichert, wodurch sich für geschützte Arten hier keine geänderte Situation ergibt. Bei Maßnahmen an den Bestandsgebäuden etc. ist auch weiterhin im Rahmen des Bauvollzuges sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Maßnahmen verwirklicht werden. Die heute un bebauten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen, lassen aufgrund fehlender Habitatstrukturen ein Vorkommen geschützter Arten ausschließen. Insbesondere Bodenbrüter o.Ä. können aufgrund der nahen Waldflächen und kleinen Flächengrößen ausgeschlossen werden. Weiter sind in der Artenschutzkartierung für Wiesenbrüter- und Feldvogelkulisse (FIN Web des BLfU) für den hier gegenständlichen Planungsumgriff und dessen nähere Umgebung keine relevanten Nachweise vorhanden.

Für das Schutzgut **Lebensräume und Arten** sind, aufgrund der im Verhältnis zu den umliegenden Flächen kleinen Eingriffsfläche, der fehlenden Habitatstrukturen und der bereits bestehenden Bebauung insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Da im direkten Umfeld keine Oberflächengewässer vorhanden sind, aufgrund der bestehenden Topographie ein hoher Grundwasserflurabstand besteht, nur eine geringe Fläche für Versickerung und als Wasser-Puffer verloren geht sowie aufgrund des Umfangs des Vorhabens nur ein geringes Risiko hinsichtlich des Hantierens mit wassergefährdenden Stoffen besteht, sind für das Schutzgut **Grundwasser und Oberflächenwasser** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Es kommt in moderaten Umfang zu Flächeninanspruchnahmen heute landwirtschaftlich genutzter Flächen. Weite Flächen des Umgriffs sind heute bereits überbaut. Somit kommt es für das Schutzgut **Fläche** zu Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

Aufgrund des räumlich begrenzten geplanten Eingriffs und dem daraus geringen Verlust der Bodenfunktion sind für das Schutzgut **Boden** Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Hinsichtlich des Umfangs des Eingriffs gegenüber der ansonsten offenen Landschaft kommt es lediglich zu einem minimalen Verlust von Flächen für die Frischluftentstehung. Auch kommt es aufgrund der geplanten Erweiterung eines ansässigen Betriebes zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen. Somit sind für das Schutzgut **Klima / Luft** insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund der Integration der geplanten Bebauung in eine bestehende Bebauungsstruktur und der örtlichen Gegebenheiten (Wald in der Umgebung) sowie geplanten Eingrünungsmaßnahmen ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut **Orts- und Landschaftsbild** zu rechnen.

Für das Schutzgut **Kultur- und Sachgüter** sind aufgrund der nicht genau bestimmaren Abgrenzung eines Bodendenkmals im Süden durch die Planung Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das Schutzgut **Mensch** sind hinsichtlich der Erholungseignung (minimale Reduzierung des freien Landschaftsbereichs) und den Lärm (moderate Erhöhung Anlagenlärm, keine relevante Erhöhung Verkehrslärm) Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

## D.5 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

### D.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## D.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung dieser nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende wesentliche Belange vorgebracht. Deren Berücksichtigung im Planungsprozess ist in den einzelnen Aspekten kursiv und *grau* nachgestellt.

### Siedlungs- und Nutzungsstruktur

Die geplante Betriebserweiterung der Firma ELPRO kann mit den Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden, sofern eine Ausweisung als Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung erfolgt und nach entsprechender Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde.

*Die Planunterlagen der vorliegenden Bauleitplanung sind mit der unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen und eine entsprechende Zweckbestimmung zu berücksichtigen.*

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird ein Sondergebiet „Ländliches Gewerbe“ auch im Rahmen eines VEP für nicht geeignet und als zulässig angesehen, da diese Zweckbestimmung zu allgemein und undefiniert formuliert ist. Es ist landesplanerisch und bauplanungsrechtlich erforderlich, ein auch in der Begründung so bezeichnetes „präzise zugeschnittenes Sondergebiet“ auszuweisen. Aufgrund der bestehenden Nutzung wird als Beispiel „SO - Sondermaschinenbau“ vorgeschlagen. Weiter wird aufgeführt welche Arten zulässiger Nutzungen hinsichtlich des Vorhabens möglich wären.

*Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die konkrete Nutzung über den Bebauungsplan hinaus durch den Vorhabenplan genau bestimmt. Dem folgend ist unter §2 Abs. 3 der Satzung die zulässige Nutzung auch nur auf solche Vorhaben beschränkt zu welchen der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet ist. Die Art der Nutzung wird nun als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Maschinenbau“ festgesetzt. Weiter werden entsprechende Nutzungen als zulässig festgesetzt, welche den heutigen Nutzungen des bestehenden Betriebes entsprechen.*

Es wird angeregt, die Ausweisung als Sondergebiet im Sinne der gültigen Rechtsprechung nochmals zu überprüfen, dass Sondergebiet sollte sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

*Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Nr. 11, „Berg“ – Elpro soll der bestehende Betrieb angemessen und bestandsorientiert erweitert werden. Auch soll die Eigenart des Betriebs gewahrt bleiben. Mit der Festsetzung eines Sondergebiets „Maschinenbau“ wird sichergestellt, dass die Erweiterungsfläche ausschließlich für den ansässigen Gewerbebetrieb genutzt werden kann. Das festgesetzte Sondergebiet unterscheidet sich von den übrigen Gebietskategorien (insbesondere Mischgebiet und Gewerbegebiet) eindeutig durch die Eingrenzung der zulässigen gewerblichen Nutzungen auf eine spezifische Nutzung.*

### Grünordnung / Ausgleichsflächen

Es wird darum gebeten die Grenzabstände von Bepflanzung mit Bäumen in ausreichendem Maße gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Schattenwurf, Beeinträchtigungen durch Äste und Wurzelwerk) zu berücksichtigen. Es wird auf Art. 48 Abs. 1 AGBGB hingewiesen, wonach Bäume von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten haben gegenüber Landwirtschaftsflächen.

*Die Flächen für die Ortsrandeingrünung werden überarbeitet und erweitert. Somit ist nun ein größerer Abstand von Pflanzungen zu den landwirtschaftlichen Flächen möglich. Die vorgegebenen Abstände nach AGBGB werden nun durch alle festgesetzten oder verzeichneten Pflanzungen eingehalten.*

Hinsichtlich der Eingrünungsfläche wird deren Ausgestaltung sowie Breite (Mindeststandards für die Ortsrandeingrünung liegen bei 5 m für Wohn- und 10 m für Gewerbegebiete) bemängelt. Die Pflanzung des lückigen Feldgehölz ist naturschutzfachlich mit Sträuchern zu ergänzen.

*Die Flächen für die Ortsrandeingrünung wurden im nördlichen Bereich auf die gesamte Ost- West-Ausdehnung des Bebauungsplans erweitert. Sie haben hier eine Tiefe von min. 5 m. Grundgerüst der Eingrünung stellt eine Strauchpflanzung dar, welche punktuell mit Baumpflanzungen ergänzt wird. Im Westen grenzt relativ nah Wald an, demnach ist keine durchgehende Eingrünung erforderlich bzw. wird im Süden lediglich der Bestand abgebildet.*

Vorhandene Bäume sind zur dauerhaften Durchgrünung des Gebiets zu erhalten.

*Die ortsbildprägenden Bäume werden als zu erhalten festgesetzt. Lediglich kleinere Bäume, welche in Bauräumen liegen und keinen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild haben, sind lediglich als Hinweis enthalten.*

Es besteht kein Einverständnis mit der gewählten Ausgleichsfläche, diese wird als nicht geeignet angesehen. Weiter widersprechen sich die Ausgleichsmaßnahmen in Begründung und Festsetzung.

*Das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche wird hinsichtlich einer besseren Kompatibilität mit dem vorgeschlagenen Ausgleichsstandort angepasst. Wie in der Stellungnahme angeregt wird ein naturnaher Waldrand mit Gehölzen und Sträuchern geplant. Da aufgrund mangelnder Flächenverfügbarkeit kein Erweitern bzw. Verschieben der Ausgleichsfläche nach Süden möglich ist, wird der Waldrand nur im Norden geplant.*

Für die Ausgleichsflächen werden Hinweise und Einwendungen zu Arten gegeben, welche gepflanzt bzw. aus der Artenliste entfernt werden sollen. Weiter ist die Pflanzqualität für zu pflanzende Bäume anzupassen.

*Die verbindlich zu pflanzende Art wird ergänzt, die weitere Art aus der bestehenden Pflanzliste gestrichen. Die Pflanzqualität für zu pflanzende Bäume wird entsprechend angepasst.*

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Ausgleichsfläche auf einem Bodendenkmal befindet. Für Eingriffe in den Boden (auch Pflanzungen) ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG erforderlich.

*Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege hat bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung auf eine mögliche Auswirkung des Bodendenkmals D-1-7938-0050 auf den Geltungsbereich des VEP hingewiesen. Auch wurde im Bebauungsplan unter C.5 Hinweise zum Denkmalschutz ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen.*

### Infrastrukturen

Es wird auf die fehlenden Sichtdreiecke in der Planung zum Vorentwurf hingewiesen. Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Flächen des Baugrundstücks sind von Bebauung, Bepflanzung und sonstigen sichtbehindernden Gegenständen über 0,8 m Höhe sowie Stellplätzen freizuhalten.

*Innerhalb der Planzeichnung werden die Sichtdreiecke entsprechend ergänzt und textlich ergänzt, dass die sich daraus ergebenden Flächen des Baugrundstücks von Bebauung, Bepflanzung etc. über 80 cm Höhe freizuhalten sind. Die Stellplatzanordnung wird im Vorhabenplan nochmals geändert.*

Es wird auf bestehende Verläufe von Versorgungsleitungen (Strom) im überplanten Bereich hingewiesen.



*Die Hauptleitung liegt vollumfänglich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Hier kommt es zu keinerlei Eingriffen und Beeinträchtigungen. Weiter handelt es sich um Anschlussleitungen, welche innerhalb von vorgesehenen Flächen mit Leitungsrecht verlaufen, oder es betrifft Hausanschlussleitungen, welche es im Zuge des Bauvollzuges zu beachten gilt.*

Es wird auf den Schutzzonenbereich für Kabel bei Aufgrabungen von je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse hingewiesen. Weiter wird angemerkt, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

*Dies wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Bepflanzungen im Bereich der Leitungsverläufe geplant.*

### Brandschutz

Hinsichtlich der Umsetzung des Vorhabens ist eine u.U. erhöhte notwendige Löschwassermenge zu beachten sowie ist die Entfernung der 1. Löschwasserentnahmestelle zu den jeweiligen neu geplanten Objekten zu berücksichtigen. Ebenfalls wird auf die Beachtung der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die Zugänglichkeit zu den Objekten hingewiesen.

*Die Löschwasserbereitstellung ist im Bauvollzug zu prüfen. Der Bebauungsplan steht ggf. notwendigen Löschwasserbehältern (unterirdisch) nicht entgegen. Die Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr können im Rahmen des Bebauungsplans eingehalten werden. Die Vorhabenplanung sieht ausreichend groß dimensionierte Flächen vor.*

### Denkmäler

Es wird auf das in der Nähe befindliche Bodendenkmal „D-1-7938-0050“ hingewiesen und das im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gem. Art. 7 Bay DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

*In den Planunterlagen wird unter Hinweise wird ein entsprechender Absatz bzgl. der denkmalrechtlichen Erlaubnis ergänzt. Weiter wird von Seiten der Gemeinde nochmals Kontakt zur unteren Denkmalschutzbehörde aufgenommen und das Vorhaben abgestimmt.*

### Niederschlagswasser / Grundwasser / Versickerung / Hochwassergefahren

Es wird auf eine mögliche Gefährdung bei Starkniederschlägen, die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser, Hochwasserereignissen und Versickerungen sowie zum vorsorgenden Bodenschutz hingewiesen. Weiter sollen die bereits enthaltenen Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregen und zum Umgang mit Niederschlagswasser sowie zur Versickerung als Festsetzung aufgenommen werden.

*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Überführung der Hinweise zu den Festsetzungen erscheint nicht sinnvoll, da es sich zum einen bei den überplanten Flächen um eine Hangfläche handelt, was einer Festsetzung der Oberkante des Rohfußbodens hinsichtlich der Vermeidung des Wassereintritts entgegensteht. Ein Erreichen des Schutzziels erscheint auch ohne eine solche Festsetzung möglich. Gleiches gilt auch für eine wasserdichte Ausführung des Gebäudes über dem anstehenden Gelände. Insgesamt kann im vorliegenden Fall eine sinnvolle Abwehr gegen Starkregenereignissen nur auf Ebene des konkreten Hochbaus entwickelt werden. Dem folgend bleiben die Hinweise enthalten.*

Es wird darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser ortsnah zu versickern ist. Es wird empfohlen Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. Mulden) festzusetzen.

*Eine Festsetzung diesbezüglich ist aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht möglich. Dies ist auch nicht notwendig, da hier nur auf die Einhaltung sowieso verbindlicher Regeln, Gesetze und Vorschriften verwiesen wird. Im Rahmen des Planungsgebiets ist, gerade Richtung Süden und Westen (hangabwärts) des geplanten Neubaus, ausreichend Platz für entsprechende Mulden. Eine genaue Verordnung (flächenhafte Festsetzung) erscheint weder nötig noch sinnvoll.*

#### Sonstiges

Es wird auf die Bodengüte von 55 von 100 (Landkreisdurchschnitt 52) hingewiesen. Somit wird der landwirtschaftlichen Nutzung ein überdurchschnittlicher Ertragsgrund entzogen.

*Dies wird zur Kenntnis genommen. Bei den gegenständlichen Flächen handelt es sich nur um einen kleinen Teilbereich größerer, zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen.*

Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird auf Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen hingewiesen. Diese sind weiterhin zu dulden.

*Dies wird zur Kenntnis genommen.*

## **D.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vordergrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Berg“ – Elpro steht die Sicherung sowie eine moderate Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes. Aufgrund des direkten räumlichen und funktionalen Zusammenhangs zu den bereits bestehenden Betriebsflächen wurden keine externen alternativen Planungsmöglichkeiten untersucht.

Alternativ wäre die Umsiedlung des kompletten Betriebes in ein Gewerbegebiet. Da ein solches in Ramerberg aktuell nicht zur Verfügung steht und auch erst ausgewiesen werden müsste, wurde der Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Vorzug gegeben.

In einer Planungsvariante wurden die Ausgleichsflächen nordwestlich der Eingriffsfläche situiert um gleichzeitig als Ortsrandeingrünung zu fungieren. Da die Ortsrandeingrünung auch anderweitig erfolgen kann und der jetzige Standort in Verbindung mit den angrenzenden Waldflächen eine wesentlich bessere Aufwertungsperspektive verspricht wurde diese Variante gewählt. Auch wird so die Zerschneidung der landwirtschaftlichen Flächen etwas verringert.

## **E Ausfertigung**

---

Mit Beschluss des Gemeinderates Ramerberg vom 03.05.2022 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. 11 "Berg" - Elpro in Fassung vom 25.04.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ramerberg, den .....

(Siegel)

.....  
Manfred Reithmeier, Erster Bürgermeister