

Gemeinde Ramerberg

Landkreis Rosenheim



Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichlsiedlung“

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 05.08.2021
geändert: 08.12.2021
redaktionell geändert: 01.03.2022

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 5. August 2021, geändert am 8. Dezember 2021 und redaktionell
geändert am 1. März 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2.	Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1.	Landes- und Regionalplanung	3
2.2.	Flächennutzungsplan	4
2.3.	Satzungen	4
2.4.	Verfahrenswahl	4
3.	Bestehende Verhältnisse	5
3.1.	Lage und Geltungsbereich	5
3.2.	Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft	5
3.3.	Gelände- und Bodenverhältnisse	5
4.	Geplante Bebauung	7
4.1.	Beschreibung des Vorhabens	7
4.2.	Erläuterung zu den Festsetzungen	7
5.	Erschließung	8
5.1.	Verkehr	8
5.2.	Energie- und Kommunikationsversorgung	8
5.3.	Wasserversorgung	8
5.4.	Abwasserentsorgung	8
5.5.	Niederschlagswasser	8
6.	Umweltbelange	9

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichlsiedlung“
Begründung, Fassung vom 5. August 2021, geändert am 8. Dezember 2021 und redaktionell
geändert am 1. März 2022

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Ramerberg hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 07.09.2021 die Aufstellung der Satzung „Reichlsiedlung“ beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Mit der vorliegenden Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich im Ortsteil Reichlsiedlung deutlich definiert und eine bereits bebaute Außenbereichsfläche von ca. 0,1 ha in den Ortsteil einbezogen.

Die Gemeinde möchte damit den Abriss von drei baufälligen Gebäuden und den nachfolgenden Neubau eines Mehrfamilienhauses, zweier Doppelhäuser und eines Einfamilienhauses ermöglichen. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen. Sonst richten sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot). Als naturschutzrechtlicher Ausgleich dieses Eingriffes wird die Pflanzung von vier heimischen Laubbäumen festgesetzt.

Die vorliegende Planung ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die Schaffung von Wohnungen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Hauptort und mit minimaler Beanspruchung bisher un bebauter Flächen, kann die Gemeinde dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nachkommen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung als eigenständiger Lebensraum sichern, was zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beiträgt.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Ramerberg, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt auf der Westseite des Inns, etwa 20 km nördlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 8,1 km², aufgeteilt in 21 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von etwa 1.400¹, die in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich um rund 6 %² wachsen wird.

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt³, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet⁴, und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, [Einwohnerzahlen der Gemeinden, Kreise und Regierungsbezirke 3. Vierteljahr 2020](#) (abgerufen am 26.05.2021)

² Bayerisches Landesamt für Statistik, [Demographiespiegel für bayerische Gemeinden](#) (abgerufen am 26.05.2021)

³ Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

⁴ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 5. August 2021, geändert am 8. Dezember 2021 und redaktionell
geändert am 1. März 2022

2.2. Flächennutzungsplan

Im seit 1995 gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramerberg ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der BauNVO dargestellt (siehe Abbildung 1).

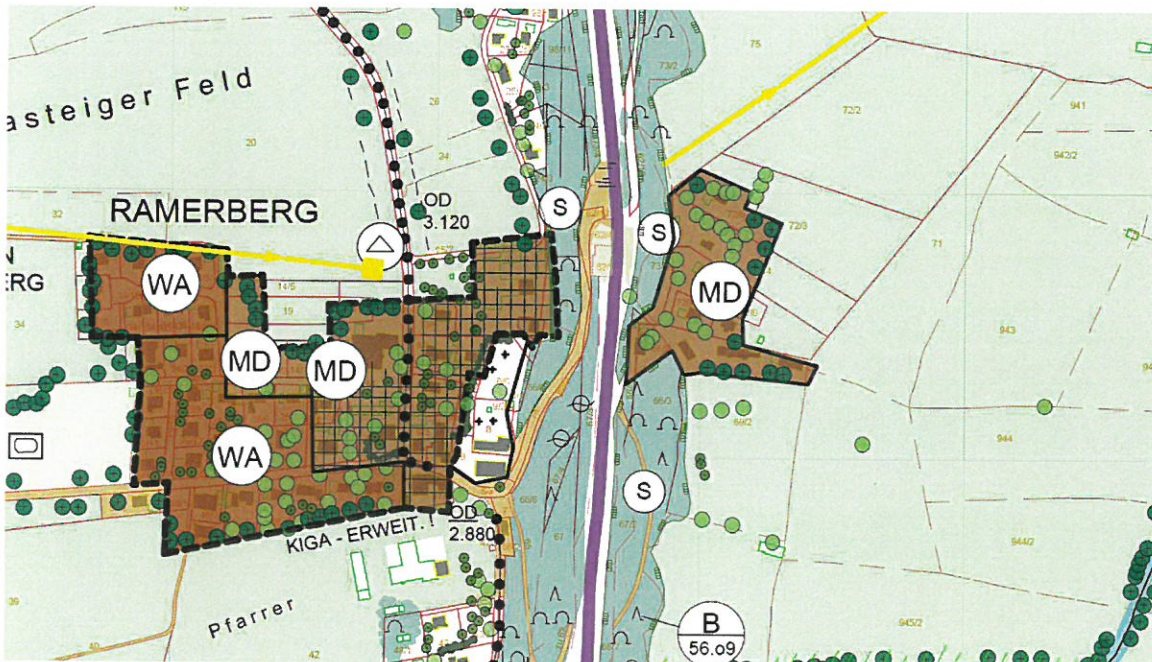


Abbildung 1 Ausschnitt des [Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramerberg](#)

2.3. Satzungen

Für den Geltungsbereich besteht keine Satzung. Nach Aussage des Landratsamtes Rosenheim liegen die Gebäude mit den Hausnummern 44 und 45 im bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB, das Gebäude mit der Hausnummer 46 im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

2.4. Verfahrenswahl

Die Gemeinde stellt die vorliegende Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 (Klarstellungssatzung) und Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) des Baugesetzbuches (BauGB) auf, um die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich klar zu definieren und eine Außenbereichsfläche von ca. 0,1 ha in den Ortsteil Reichsiedlung einzubeziehen. Da die Außenbereichsfläche zum Großteil bereits bebaut ist (siehe Kapitel 3.2), ist sie durch den angrenzenden Innenbereich geprägt, und daher für eine Einbeziehungssatzung geeignet.

Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind nach § 34 Absatz 5 des BauGB, dass das geplante Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt, und keine schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erwartet werden. Diese Voraussetzungen sind in der vorliegenden Planung erfüllt (siehe Kapitel 6).

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 5. August 2021, geändert am 8. Dezember 2021 und redaktionell
geändert am 1. März 2022

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Ortsteil Reichsiedlung, der direkt östlich bzw. talseitig der Ortsmitte Ramerbergs liegt (siehe Abbildung 2). Der Geltungsbereich liegt auf den Flurstücknummern 66/5, 66/8, 72, 72/5, 72/6, 72/7 und 72/8 der Gemarkung Ramerberg, die Klarstellungsfläche beträgt ca. 0,7 ha und die Einbeziehungsfläche ca. 0,1 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Planteil der Satzung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Satzung wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.



Abbildung 2 Amtliche Übersichtskarte, der Geltungsbereich ist in Rot markiert (Quelle: Bayernatlas)

3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft

Im Ortsteil befinden sich acht Anwesen und zehn Wohngebäude (siehe Abbildung 3). Drei dieser Gebäude stehen derzeit leer und sind baufällig (Hausnummern 44, 45 und 46), eins davon auf der Einbeziehungsfläche (Hausnummer 46). Der südliche Teil der Einbeziehungsfläche ist eine Ackerfläche.

Direkt nordwestlich des Geltungsbereiches liegt der Bahnhof Ramerbergs und entlang des westlichen Waldrands bzw. Hangs sind im Norden und im Süden Biotopflächen ausgewiesen. Im Norden, Osten und Süden breiten sich landwirtschaftliche Flächen aus.

3.3. Gelände- und Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich, der naturräumlich dem Inn-Chiemsee-Hügelland zuzuordnen ist, liegt am Fuße eines Hanggeländes und hat einen weitgehend ebenen Geländeverlauf mit Höhen um 435-445 m über Normalhöhennull (siehe Abbildung 4). Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist.

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 5. August 2021, geändert am 8. Dezember 2021 und redaktionell
geändert am 1. März 2022

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.⁵ Nach Angaben des
Landratsamtes Rosenheim, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz, gibt es auf der Fläche
keine Eintragungen im Altlastenkataster.⁶



Abbildung 3 Luftbild mit Flurstückgrenzen, der Geltungsbereich ist in Gelb markiert (Quelle: Bayernatlas)

⁵ Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, abgerufen von [Bayern Atlas](#) am 29.07.2021.

⁶ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 29.07.2021

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 5. August 2021, geändert am 8. Dezember 2021 und redaktionell
geändert am 1. März 2022



Abbildung 4 Geländeverlauf durch den Geltungsbereich in ost-westlicher Richtung (Quelle: BayernAtlas)

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Mit der Satzung sollen der Abriss und Neubau der bestehenden Gebäude mit den Hausnummern 44, 45 und 46 ermöglicht werden. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, zweier Doppelhäuser und eines Einfamilienhauses.

4.2. Erläuterung zu den Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Klarstellungsfläche ist in den Randbereichen eng um die Bestandsgebäude gezogen, um den baulichen Zusammenhang korrekt darzustellen und um keine weitere Erweiterungen des bebauten Bereiches in den Außenbereich zuzulassen. Der Geltungsbereich der Einbeziehungsfläche ist so gezogen, dass die geplanten Neubauten realisiert werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Einbeziehungsfläche textlich festgesetzt (maximale seitliche Wandhöhe 6,0 m, überbaubare Grundfläche 250 m² und Dachneigung 24-28°), um eine möglichst ortstypische Einbindung bzw. Planungssicherheit zu schaffen. Für alle anderen Fälle und für den Klarstellungsbereich richten sich die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise nach der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot gemäß § 34 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Durch die Einbeziehung wird 0,04 ha Ackerland in Bauland umgewandelt. Als naturschutzrechtlicher Ausgleich dieses Eingriffes wird die Pflanzung von vier heimischen Laubbäumen auf demselben Grundstück (Flur Nr. 69/2) festgesetzt. Aufgrund der landschaftlich gesehen „entfernten“ Lage des Ortsteiles (nicht sichtbar von nächstgelegener Bebauung bzw. vom Westen her aufgrund der Tallage, und in sämtlichen anderen Richtungen aufgrund des ebenen Geländes bzw. der langgezogenen landwirtschaftlichen Flächen, siehe Abbildung 4), wird eine Ortsrandeingrünung von der Gemeinde als nicht notwendig gesehen.

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 5. August 2021, geändert am 8. Dezember 2021 und redaktionell
geändert am 1. März 2022

Daher sind die Standorte der Bäume innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Grundstückes
frei zu wählen.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die wegemäßige Erschließung der zukünftig vorgesehenen Mehrfamilienhäuser auf dem im
südlichen Geltungsbereich liegenden Grundstück Flur Nr. 69/2 der Gemarkung Ramerberg
erfolgt über dasselbe Baugrundstück. Das Baugrundstück ist über einen öffentlich gewidmeten
Feld- und Waldweg erschlossen.

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt weiter über den
bestehenden Weg auf der Flur Nr. 62/0, der sich im Besitz der Deutschen Bahn befindet und
als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist. Danach folgen die Gemeindestraßen
Dorfstraße und Rotter Straße sowie die Kreisstraßen RO34 und RO43 und die Bundesstraße
15 Rosenheim-Wasserburg.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung wird durch einen Anschluss an die
entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch einen Anschluss an das öffentliche
Leitungsnetz gesichert.

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

5.5. Niederschlagswasser

Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist im Plan beschrieben.

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 5. August 2021, geändert am 8. Dezember 2021 und redaktionell
geändert am 1. März 2022

6. Umweltbelange

Das geplante Vorhaben (Wohnnutzung) unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es steht nicht in Verdacht schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu verursachen. Die Einbeziehungsfläche berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet; die zwei letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete (siehe Abbildung 5).

Durch das geplante Vorhaben werden 407 m² Ackerland in Bauland umgewandelt, was zu einer Begrenzung und Schädigung der Bodenfunktionen führt, unter anderem als Lebensgrundlage und Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten und für die Versickerung und Retention von Wasser. Aufgrund der geringen Fläche, und deren durch die landwirtschaftliche Nutzung begrenzten ökologischen Wert, ist der Eingriff aber mit sehr geringen Umweltauswirkungen verbunden. Es wird von einer separaten Umweltprüfung abgesehen.

Auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird ein Ausgleichsfaktor von 0,5 festgelegt (Kategorie 1 „Gebiete geringer Bedeutung“ und Eingriffstyp A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“), was zu einem Ausgleichsflächenbedarf von 204 m² führt.

Als Ausgleich wird die Pflanzung von vier heimischen Laubbäumen festgesetzt, mit autochthonem Herkunftsnachweis und in der Mindestqualität H. 3xv, mDb, StU 16-18. Pro Großbaum können 60 m² Ausgleich angerechnet werden, und der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.



Abbildung 5 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; die Einbeziehungsfläche berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die zwei letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 29.07.2021)

Aufstellung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 5. August 2021, geändert am 8. Dezember 2021 und redaktionell
geändert am 1. März 2022

Aufgestellt:

02. MRZ. 2022

Ramerberg,
Gemeinde Ramerberg



1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier