

Gemeinde Ramerberg

Landkreis Rosenheim



1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichlsiedlung“

im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 01.03.2021

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	5
3. Bestehende Verhältnisse.....	5
3.1. Lage und Geltungsbereich	5
3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft	6
3.3. Gelände- und Bodenverhältnisse	6
4. Geplante Bebauung	8
4.1. Beschreibung des Vorhabens	8
4.2. Erläuterung zu den Festsetzungen.....	8
5. Erschließung	9
5.1. Verkehr	9
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung	9
5.3. Wasserversorgung	9
5.4. Abwasserentsorgung.....	9
5.5. Niederschlagswasser	9
6. Umweltbelange	10

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Ramerberg hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 18.01.2022 die 1. Änderung und Erweiterung der Satzung „Reichlsiedlung“ beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Um eine nachhaltige soziale und wirtschaftliche Entwicklung zu sichern, ist das Ziel der Gemeinde, den Verbleib und die Zuwanderung von Einwohnern zu unterstützen. Vor allem möchte die Gemeinde den aus den jeweiligen Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit geben, am Heimatort zu siedeln. Auch mit Blick auf die alternde Bevölkerung und den damit verbundenen wachsenden Pflegebedarf begrüßt die Gemeinde die Ansiedlung jüngerer Menschen in direkter Nähe zu ihren Eltern. Dieser Ansatz führt im Einzelfall dazu, dass Vorhaben im Außenbereich aus sozialen Gründen in Frage kommen können, obwohl die Gemeinde grundsätzlich Innenentwicklung vor Außenentwicklung bevorzugt.

Mit der vorliegenden Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung wird eine Außenbereichsfläche von ca. 0,2 ha in den Ortsteil einbezogen. Die Fläche, derzeit als Grünfläche genutzt, schließt sich direkt an den bestehenden Ortsteil an und ist räumlich von der bestehenden Bebauung „Reichlsiedlung“ geprägt.

Die Gemeinde möchte damit den Neubau eines Einfamilienhauses für eine einheimische Familie 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 Errichtung einer extensiven Wiese mit Streuobstbäumen direkt anschließend an den Neubau festgesetzt.

Durch die Schaffung von Wohnungen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Hauptort und mit geringer Beanspruchung bisher unbebauter 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

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](#)

1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“ Begründung, Fassung vom 1. März 2022

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.

2.2. Flächennutzungsplan

Im seit 1995 gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramerberg ist der Änderungs- bzw. Einbeziehungsbereich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der BauNVO und als Grünfläche dargestellt (siehe Abbildung 1).

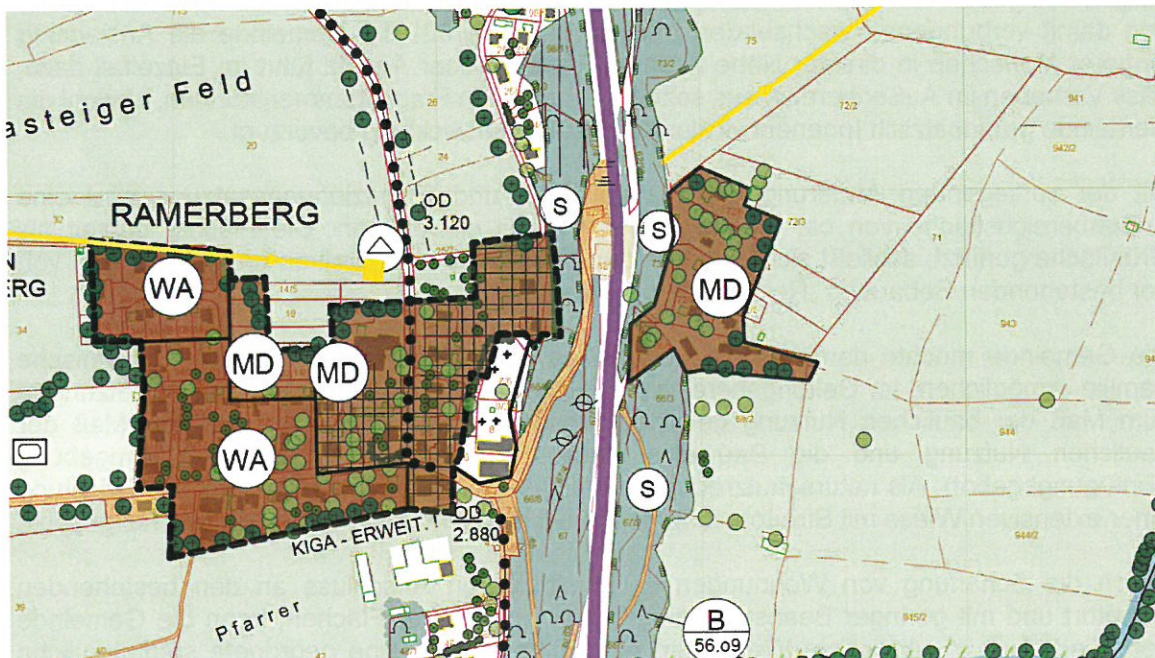


Abbildung 1 Ausschnitt des [Flächennutzungsplans der Gemeinde Ramerberg](#)

2.3. Satzungen

Die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“ ist seit 2022 für den Ortsteil gültig (siehe Abbildung 2). Bei der Aufstellung der Satzung wurde die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich im Ortsteil Reichsiedlung deutlich definiert und eine bereits bebaute Außenbereichsfläche von ca. 0,1 ha in den Ortsteil einbezogen; für den Einbeziehungsbereich wurden einzelne Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. 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).

Für den Änderungs- bzw. Einbeziehungsbereich besteht keine Satzung.

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

1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichlsiedlung“ Begründung, Fassung vom 1. März 2022



Abbildung 2 Derzeit gültige Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichlsiedlung“

2.4. Verfahrenswahl

Da die Änderungs- bzw. Einbeziehungsfläche durch den auf zwei Seiten angrenzenden Innenbereich räumlich geprägt ist, ist sie für eine Einbeziehungssatzung geeignet. Voraussetzungen für eine 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).

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Der Ortsteil Reichlsiedlung liegt direkt östlich bzw. talseitig der Ortsmitte Ramerbergs (siehe Abbildung 3). Der Änderungs- bzw. Einziehungsbereich liegt auf den Flurstücknummern 72 (Teilfläche), 72/8 (Teilfläche) und 72/10 der Gemarkung Ramerberg und beträgt ca. 0,2 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.

1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“ Begründung, Fassung vom 1. März 2022



Abbildung 3 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 4). Drei dieser Gebäude stehen derzeit leer und sind baufällig (Hausnummern 44, 45 und 46), auf dieser Fläche ist bereits die Errichtung eines Mehrfamilienhauses, zweier Doppelhäuser und eines Einfamilienhauses geplant. Die Einbeziehungsfläche bzw. das vorliegende Planungsgebiet ist derzeit als Garten, Zufahrtsstraße und Ackerfläche genutzt.

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 5). Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist.

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

⁵ Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, abgerufen von [Bayern Atlas](#) am 23.02.2022.

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

1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichlsiedlung“
Begründung, Fassung vom 1. März 2022



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen, der Geltungsbereich ist in Gelb markiert (Quelle: Bayernatlas)

1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 1. März 2022



Abbildung 5 Geländeverlauf durch den Geltungsbereich in ost-westlicher Richtung (Quelle: BayernAtlas)

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Mit der vorliegenden Änderung und Erweiterung soll der Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage sowie die Herstellung einer Streuobstwiese auf Flurstück 72/10 der Gemarkung Ramerberg ermöglicht werden.

4.2. Erläuterung zu den Festsetzungen

Der Geltungsbereich der Einbeziehungsfläche ist so gezogen, dass der geplante Neubau sowie der dafür notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich realisiert werden können. Es handelt sich um eine Fläche von insgesamt 2.070 m², davon 1.499 m² Garten- und Ackerfläche wovon 878 m² in Bauland umgewandelt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Einbeziehungsfläche textlich festgesetzt (maximale seitliche Wandhöhe 6,6 m, Grundflächenzahl 0,3 und Dachneigung 22-26°), um eine möglichst ortstypische Einbindung bzw. Planungssicherheit zu schaffen. Für alle anderen Fälle (sowie 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).

Um den Eingriff naturschutzrechtlich zu kompensieren, wird die Errichtung einer 621 m² großen extensiven Wiese mit Streuobstbäumen festgesetzt (siehe Kapitel 6 für die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung). Zu pflanzen sind drei Hochstamm-Obstbäume, die zusammen mit dem jetzigen Baumbestand dauerhaft zu erhalten sind.

1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichlsiedlung“
Begründung, Fassung vom 1. März 2022

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die wegemäßige Erschließung des geplanten Einfamilienhauses auf Flur Nr. 72/10 der Gemarkung Ramerberg erfolgt über das Privatgrundstück Flur Nr. 72 der Gemarkung Ramerberg. Zugunsten des Baugrundstücks besteht eine Geh- und Fahrrecht.

Die verkehrstechnische Erschließung des Ortsteils 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.

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 6).

Durch das geplante Vorhaben werden 878 m² Garten- und Ackerfläche 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“ aus dem Jahr 2021 wird die 878 m² große Eingriffsfläche mit 3 Wertpunkten bewertet (struktur- bzw. artenarme Privatgärten und Ackerflächen), und die Eingriffsschwere mit 0,3 (Grundflächenzahl), was zu einem Ausgleichsbedarf von 790 Wertpunkten führt (siehe Tabelle 1). Als Ausgleich wird eine 621 m² große Fläche direkt anschließend an das geplante Bauland festgesetzt, davon können 305 m² aufgewertet werden. Der Ausgangszustand dieser 305 m² großen Fläche wird mit 6 Wertpunkten bewertet (mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland), der Prognosezustand mit 12 (extensive Wiese mit Streuobstbäumen), was zu einem Ausgleichsumfang von 1830 Wertpunkten führt (siehe Tabelle 2). Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

Die Errichtung und Pflege der Ausgleichmaßnahmen sind in der Satzung festgesetzt.



Abbildung 6 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 23.02.2022)

1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 1. März 2022



Abbildung 7 Eingriff- und Ausgleichsflächen

Tabelle 1 Eingriffsermittlung

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Garten- bzw. Ackerfläche	878	3	0,30	790
Summe	878	-	-	790

Tabelle 2 Ausgleichsermittlung

Ausgangszustand nach der BNT-Liste				
Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	
1	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	
Prognosezustand nach der BNT-Liste				
Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	
1	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge Ausbildung)	12	
Ausgleichsmaßnahme				
Nr.	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Entsieglungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	305	6	0	1830
Summe Ausgleichsumfang (WP)				1830

1. Änderung und Erweiterung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Reichsiedlung“
Begründung, Fassung vom 1. März 2022

Aufgestellt:

Ramerberg, 19. MAI 2022
Gemeinde Ramerberg



1. Bürgermeister, Manfred Reithmeier