

Gemeinde Ramerberg

Landkreis Rosenheim



11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich
„Sportplatz Zellerreit“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 04.12.2018

- VORENTWURF -

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	2
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	2
3. Planung.....	3
4. Alternative zur Planung	4
5. Erschließung	4

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Ramerberg hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 04.12.2018 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Geplant ist eine Erweiterung des derzeitigen Sportplatzes Zellerreit, um einen Standortwechsel des derzeitigen Fußballplatzes und die gemeinsame Infrastrukturnutzung mit den bestehenden Stockschieß- und Tennisanlagen zu ermöglichen. Um die Erschließung des Sportplatzes zu sichern, ist eine Verbreiterung der bestehenden Zufahrtsstraße geplant. Der Sportplatz wird großzügig eingegrünt.

Derzeit hat der Fußballverein etwa 500 Mitglieder und zehn Mannschaften, aber nur ein Spielfeld, was es schwierig macht, genügend Trainingszeiten zu schaffen. Es sind keine Umkleidemöglichkeiten im direkten Anschluss zum Sportplatz vorhanden, und die straßennahe Lage stellt insbesondere für die jüngeren Spieler eine erhebliche Verkehrsgefahr dar. Darüber hinaus ist der derzeitige Standort nicht rechtlich abgesichert, was ein Ausschlussgrund für eine öffentliche Finanzierung ist.

Die Änderungsfläche ist derzeit im Flächennutzungsplan teilweise als Sportanlage und teilweise als Wiese dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung wird die Änderungsfläche hauptsächlich als Sportanlage dargestellt, sowie als Ausgleichsfläche.

Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, die durch eine Umweltprüfung einschließlich einer spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung und einer Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsabschätzung ermittelt worden sind. Ökologisch besonders wertvolle Standorte sind nicht betroffen, und durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann der Eingriff natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden. Der ökologische Ausgleich wird angrenzend zum Sportplatz erbracht, was sich im Sinne des Arten- und Landschaftsschutzes positiv auswirkt.

Durch das geplante Vorhaben kann die Gemeinde seinen Bürgern ein umfassendes Sportangebot bieten, was das Vereinsleben und die zugehörige Jugendarbeit ermöglicht und fördert. Folglich stellt das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Zusammengehörigkeit, dem Wohlfühl und der Gesundheit der gesamten Gemeinde dar, und trägt schließlich zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

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.

11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sportplatz Zellerreit“ Begründung, Fassung vom 4. Dezember 2018

Die Gemeinde hat eine Fläche von 8,1 km², aufgeteilt in 21 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von etwa 1.400, die in den nächsten 10 Jahren voraussichtlich um rund 6 %¹ wachsen wird.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt², 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. Weiterhin werden „gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen“ Bayerns gefordert, unter anderen, dass die Bürger, unabhängig von ihrem Wohnort, Zugang zu Sporteinrichtungen haben, die aus dem Umland in angemessener Zeit zu erreichen sind. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet³, und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Als Ziel der sozial nachhaltigen Entwicklung der Region ist die Versorgung mit Sportstätten zu erhalten und weiter zu verbessern.

Im seit 1995 gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ramerberg⁴, und durch die dritte Flächennutzungsplanänderung von 2003, ist die Änderungsfläche teilweise als Sportanlage und teilweise als Wiese dargestellt. Für die Sportanlagenflächen wird spezifiziert, dass in den angrenzenden Waldflächen der Gehölzsaum zu erhalten bzw. zu verstärken ist, und dass Eingrünungsstreifen von 5 m zur freien Landschaft zu erstellen ist. Die Änderungsfläche soll künftig als Fläche für Sportanlagen und Ausgleichsfläche gemäß BayNatSchG dargestellt werden.

Für die Änderungsfläche besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der für das Vorhaben notwendige Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt, wo die Änderungsfläche als Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO, mit der Zweckbestimmung Sportplatz, und als Ausgleichsfläche festgesetzt wird.

Rund um die Änderungsfläche befinden sich Waldflächen, die teilweise als Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und Teilweise als Biotopflächen festgesetzt sind. Die Änderungsfläche ist weiterhin auch als wassersensibler Bereich ausgewiesen. Die Umweltbelange werden im separaten Bericht, einschließlich dreier spezieller artenschutzrechtlicher Prüfungen und einer Flora-Fauna-Habitat-Verträglichkeitsabschätzung, ermittelt.

3. Planung

Die Änderungsfläche liegt im Ortsteil Zellerreit – Unterfeld, anderthalb Kilometer nordöstlich der Ortsmitte Ramerbergs, und die Größe beträgt ca. 4,0 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus dem Flächennutzungsplan. Die Fläche wird derzeit als Tennis- und Stockschießplatz und Wiese benutzt. Im Ortsteil Zellerreit – Unterfeld befindet sich auch ein Wohngebiet (ca. 200 m entfernt) und die größte gewerbliche Ansiedlung der Gemeinde (ca. 450 m entfernt).

Geplant ist der Neubau eines Fußballplatzes mit drei Spielfeldern, ein Gebäude mit Umkleiden, Toiletten und Duschen (kein Gaststättengewerbe) und Stellplätze. Die derzeit bestehenden Anlagen bleiben weitgehend unverändert. Um die Erschließung des Sportplatzes zu sichern, ist eine Verbreiterung der bestehenden Zufahrtsstraße geplant, vom Sportplatz bis zur

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, [Demographiespiegel für bayerische Gemeinden](#) (abgerufen im Mai 2018)

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

³ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

⁴ [Flächennutzungsplan Ramerberg](#) (Stand 1995)

11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sportplatz Zellerreit“ Begründung, Fassung vom 4. Dezember 2018

Straßenkreuzung Rotwandstraße-Pfaffingerstraße. Die Sportplätze werden großzügig eingegrünt, mit Ausgleichsflächen direkt südlich, westlich und nördlich der Änderungsfläche, bis zum anschließenden Wald. Nordwestlich der Änderungsfläche wird ein bestehender Graben aufgewertet, und die Grabenränder als artenreiche Hochstaudensäume ausgebildet. Die geplanten Stellplätze werden mit Baumpflanzungen eingegrünt.

4. Alternative zur Planung

Das Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde⁵ beschäftigt sich mit den Bereichen Gewerbe, Wohnen und Sportflächen, und stellt fest, dass das Gelände des heutigen Sportplatzes „Eicher Feld“ wegen seiner ortskernnahen Belegenheit ein geeigneter Standort für Wohnbebauung ist. Für den Standortwechsel des Fußballplatzes wurden zwei Alternativen geprüft: „Bereich des Sportgeländes des WSV Zellerreit / Eisstockclub Zellerreith-Sendling“ (aktuelle Änderungsfläche) und „Ramerberg, westlich des bestehenden Standortes“. Zu den Vorteilen für den „Bereich des Sportgeländes des WSV Zellerreit / Eisstockclub Zellerreith-Sendling“ zählen unter anderem die Möglichkeit der gemeinsamen Infrastrukturnutzung mit bestehenden Sportanlagen und eine im Hinblick auf den Immissionsschutz günstige Topografie. Ein genannter Vorteil für „Ramerberg, westlich des bestehenden Standortes“ ist das ebene Gelände, ein genannter Nachteil, dass der Standort mit Schallschutzmaßnahmen verbunden ist. Nach ersten Gesprächen mit dem Grundstücksbesitzer wurde darüber hinaus klar, dass diese Flächen dem Sportverein nicht zur Verfügung stehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben der momentane Zustand und die derzeitige Nutzung der Flächen zunächst bestehen. Allerdings bestehen auch der Mangel an Umkleidemöglichkeiten im Anschluss an den Sportplatz, sowie die mit der straßennahen Lage verbundene Verkehrsgefahr. Bei Nichtdurchführung der Planung würde deshalb die Gemeinde die Möglichkeit verlieren, seinen Bürgern ein umfassendes Sportangebot zu bieten und das Vereinsleben und die zugehörige Jugendarbeit zu fördern.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Änderungsfläche erfolgt in südlicher Richtung über die Pfaffingerstraße und weiter über die Kreisstraßen RO34, RO41 und RO43, die Staatsstraßen 2359 und 2079 und die Bundesstraße 15 Rosenheim-Wasserburg. Die RO43 kann auch vom Sportplatz aus in nördlicher Richtung erreicht werden, auf Pfaffingerstraße durch Ortsteil Graben. Die Energie-, Kommunikations, Trink- und Löschwasserversorgung sowie die abwassertechnische Erschließung werden durch Anschlüsse an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt, und im Zuge des weiteren Entwurfs mit der Gemeinde abgestimmt und konkretisiert.

⁵ [Ortsentwicklungskonzept für die Gemeinde Ramerberg](#) (Stand 2012)

11. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Sportplatz Zellerreit“
Begründung, Fassung vom 4. Dezember 2018

Aufgestellt:

Traunstein, _____
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Ramerberg, _____
Gemeinde Ramerberg

Hans Althammer

Georg Gäch, 1. Bürgermeister