TEIL E. BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

„Ramsau/Schmiedanger“

3. Änderung

GEMEINDE REICHERTSHEIM

LANDKREIS MÜHLDORF AM INN

VORENTWURF

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt **byak** / Stadtplaner **srl**
Industriestraße 1 94419 Reisbach / Obermünchsdorf

Telefon: 08734 - 93 91 396
Mobil: 0151 - 108 198 24
Mail: info@breinl-planung.de

Datum: 19.11.2026 bearbeitet: 12.12.2026
Stand: **VORENTWURF**

Bearbeitung:
Florian Breinl - Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Anita Wiester - Dipl. Ing. (FH) Landschaftsplanung

1. Begründung ... 3
1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung ... 3
1.2 Auswahl des Planungsgebietes ... 4
1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen ... 4
1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung ... 4
1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ... 4
1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans ... 5
1.3.1.3 Weitere Fachplanungen ... 6
1.3.1.4 Verfahrensart ... 8
1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen ... 8
1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan ... 8
1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung ... 9
1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen ... 9
1.4 Angaben zum Planungsgebiet ... 9
1.4.1 Beschreibung ... 9
1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung ... 9
1.4.3 Verkehrsanbindung ... 10
1.4.4 Infrastruktur ... 10
1.5 Städtebauliches Konzept ... 11
1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung ... 11
1.5.2 Versorgung/Entsorgung ... 11
1.5.2.1 Wasserversorgung ... 11
1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung ... 11
1.5.2.3 Niederschlagswasser ... 11
1.5.2.4 Löschwasser ... 11
1.5.2.5 Stromversorgung ... 11
1.5.2.6 Abfallbeseitigung ... 12
1.5.2.7 Fernmeldewesen ... 12
1.5.2.8 Spartengespräche ... 12
1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen ... 12
1.7 Städtebauliche Begründung / Entwurf ... 13
1.7.1 **Art der baulichen Nutzung** ... 13
1.7.2 **Maß der baulichen Nutzung** ... 14
1.7.3 **Bauweise und überbaubare Grundfläche** ... 15
1.7.4 **Bauliche Gestalt** ... 15
1.7.5 **Verkehrsflächen** ... 15
1.7.6 **Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen** ... 16
1.7.7 **Flächen und Anzahl der Stellplätze** ... 16
1.7.8 **Grünordnung** ... 16
1.8 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB ... 17
1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung ... 20
1.10 Immissionsschutz ... 21
1.11 Denkmalschutz ... 24
1.12 Artenschutz ... 24
1.13 Flächenbilanz ... 26

VORENTWURF

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

Aufgrund des großen Bedarfs an Wohnflächen beabsichtigt die Gemeinde Reichertsheim die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO sowie eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO.

Am südöstlichen Ortsrand von Ramsau, zum Teil im planungsrechtlichen Innenbereich, ansonsten Außenbereich, soll die derzeit im bestehenden Flächennutzungsplan sowie im Bebauungsplan „Ramsau Schmiedanger“ ausgewiesene Fläche für „Gewerbegebiet“ (GE) nun in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Mischgebiet (MI) umgewandelt werden.

Der Gemeinderat Reichertsheim hat deshalb die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Ramsau/Schmiedanger“ beschlossen. Die Änderung erfolgt, um den Bedarf an Wohnraum für Familien sowie Flächen mit gemischter Nutzung in Reichertsheim, hier Gemeindeteil Ramsau, zu decken und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung zu führen.

Ziel und Zweck dieses Bebauungsplanes ist somit die Schaffung von Wohnflächen sowie Flächen mit gemischter Nutzung, um dem bestehenden Bedarf vor Ort gerecht zu werden. Das Wohngebiet soll am südöstlichen Ortsrand von Ramsau, Gemeinde Reichertsheim, Gemarkung Dachberg, im Anschluss an bestehendes Allgemeines Wohngebiet im Norden und Mischgebiet im Westen, entstehen und einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung Rechnung tragen. Andere Flächen stehen der Gemeinde derzeit nicht zur Verfügung.
Es sind Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von 421,5qm bis 720,6qm, ein Einzelgebäude (Mehrfamilienhaus) mit Grundstücksgröße 2211,1qm (Wohngebiet) und ein Einfamilienhaus sowie Halle mit Grundstücksgröße von 1141,0qm (Mischgebiet) geplant. Die geplanten Wohnformen sind vor allem für junge Familien interessant und werden überwiegend in dieser Form im Gemeindegebiet nachgefragt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan für den benötigten Erweiterungsbereich geändert (10. Flächennutzungsplanänderung).
Es erfolgt ein kombiniertes Verfahren zur Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans: Im bereits beplanten Bereich erfolgt das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB. Für den Erweiterungsbereich im Süden und Osten des Geltungsbereichs wird das Regelverfahren angewandt, hier ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt, bewertet und in einem Umweltbericht dargelegt werden.

Durch den Bebauungsplan soll innerhalb des Geltungsbereiches eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung gewährleistet werden. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Reichertsheim nicht entgegen.

VORENTWURF

1.2 Auswahl des Planungsgebietes

Der vorliegende Planungsbereich wurde im Wesentlichen aus den folgenden Gründen gewählt:

- Der nördliche Teil des Planungsgebiets ist im Bebauungsplan und Flächennutzungsplan bereits als Bauland vorgesehen bzw. dargestellt (bisher für Gewerbegebiet)
- Die Einwohnerzahlen in Reichertsheim sind stetig angestiegen. Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde von 1457 auf 1642 Einwohner um 12,7% (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Reichertsheim).

  Die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem Jahr 2011 mit 1631 Einwohnern und Stichtag 15.05.2022 mit 1681 Einwohnern beträgt eine Zunahme von 3% (Quelle: Zensus 2022 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024). Gemäß den Daten des Bayer. Landesamts für Statistik lagen die Einwohnerzahlen am 30. September 2025 bei 1733, was eine weitere Zunahme um 3% zum Bezugsjahr 2011 belegt (Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroffentlichungen/statistische_berichte/a1200c_202543.pdf). Die resultierende Nachfrage an Wohnraum kann derzeit nicht zufriedenstellend gedeckt werden.
- Im Planungsgebiet stehen der Gemeinde Reichertsheim kurzfristig geeignete Grundstücke zur Verfügung.
- Anbindung an die bestehende Erschließung (Straße/Verkehr, Wasser, Abwasser, Strom etc.) ist auf kurze Entfernung möglich.
- Anbindung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets an bereits bebautes Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet.
- Gute und flächensparende Verkehrsanbindung durch die Lage an bestehender Straße „Am Schmiedanger“ (wird im Zuge des Vorhabens erweitert) mit Anbindung an Rosenweg und Lorettoweg, darüber zur „Lorettostraße“ mit Verbindung zu Bundesstraße B12.
- Lage außerhalb von sensiblen Bereichen (betreffend Wasser, Biotope) sowie von geschützten Landschaftselementen und Schutzgebieten.

  Anmerkung: Im Bereich des bestehenden Walls befindet sich eine Ausgleichsfläche. Der Wall soll im Zuge der Planung nach Süden verschoben werden. Die Ausgleichsflächen sind wiederherzustellen bzw. bei Bedarf anderenorts zu ersetzen.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Rahmenbedingungen

1.3.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

1.3.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)

(Stand 01.06.2023)

Das Planungsgebiet liegt gemäß der Strukturkarte (Stand 15.11.2022) in der Region 18 (Südostoberbayern) im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)“. Nächster zentraler Ort ist das Oberzentrum Waldkraiburg im Osten. Karten und Texte können unter www.landesentwicklung-bayern.de eingesehen werden.

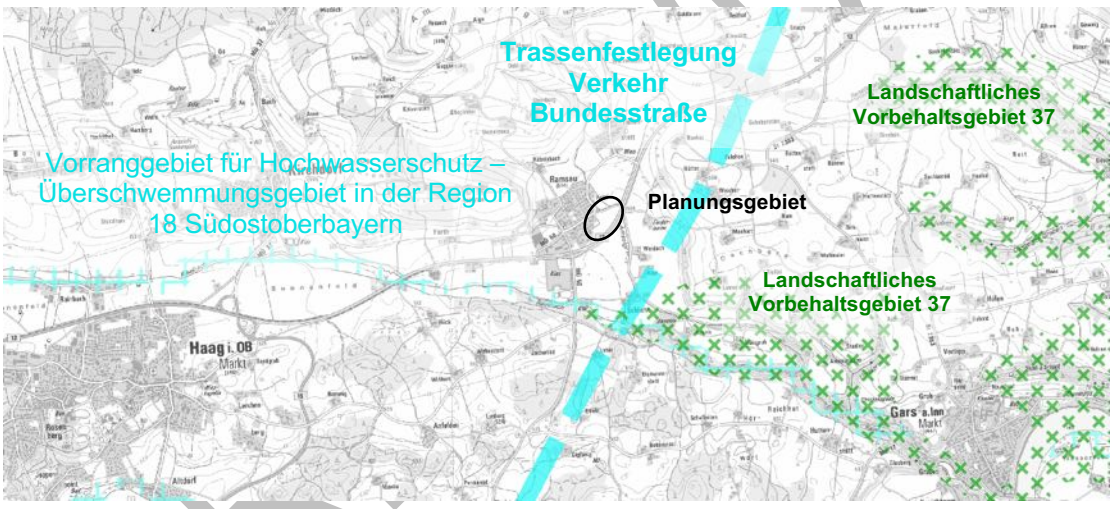
VORENTWURF

1.3.1.2 Aussagen des Regionalplans

(Stand REP Südostoberbayern vom 25.11.2024, wenn nicht anders angegeben)

Gemäß der Karte „Nahbereiche der Zentralen Orte“ (Stand 05.05.2020) des Regionalplanes liegt Reichertsheim im Nahbereich mit dem Grundzentrum Haag in Oberbayern. Gemäß der Karte „Raumstruktur“ (Stand 05.05.2020) liegt Reichertsheim im „Allgemeinen ländlichen Raum“ sowie im „Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)“. Karten und Texte können unter https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de eingesehen werden.

Das Planungsgebiet liegt gemäß den Daten des Regionalplans außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten des Regionalplans. Östlich von Ramsau liegen Flächen des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 37 - Hügelland zwischen Heldenstein und Gars am Inn“, sowie eine verzeichnete „Trassenfestlegung Verkehr Bundesstraße“. Südlich von Ramsau ist ein „Vorranggebiet für Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiet in der Region 18 Südostoberbayern“ dargestellt.



Regionalplan bei Reichertsheim/Gemeindeteil Ramsau aus FIS-Natur Online des LfU, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1 Leitbild
1 G Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt,
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden und
- das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird.

Bei der Gestaltung einer nachhaltigen Raumentwicklung sollen die durch die demografische Entwicklung, den Klimawandel, die Digitalisierung und den Umbau der Energieversorgung hervorgerufenen aktuellen Veränderungen berücksichtigt werden.
Im Hinblick auf die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen die verschiedenen Teilräume unter Wahrung ihrer Eigenarten weiterentwickelt und eventuell vorhandene Entwicklungsunterschiede zwischen Teilräumen abgebaut werden.

VORENTWURF

2 Entwicklungsgrundsätze
2.1 G Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein.
Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.
2.2 G Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden. Die Flächeninanspruchnahme soll durch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung reduziert werden.
2.3 G In der Region Südostoberbayern soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden.
Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen im Hinblick auf den Klimawandel besonders genutzt werden.

Weitere Karten und Texte können unter https://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/ eingesehen werden.

Fazit:
Es erfolgt eine verträgliche und ressourcenschonende Ausweisung von Bauland in Anbindung an bestehendes Siedlungsgebiet. Es kann auf kurzem Weg an bestehende Straßen und Versorgung angeschlossen werden.
Überbeanspruchungen von Natur und Landschaft und Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts werden mit der vorliegenden Planung vermieden, Verunreinigungen von Luft, Wasser und Boden und die Versiegelung des Bodens werden weitgehend minimiert (siehe Umweltbericht).
Das Planungsgebiet liegt gemäß den Daten des Regionalplans außerhalb von Vorbehalts- und Vorranggebieten des Regionalplans. Im Planungsgebiet sowie auf benachbarten Flächen sind gemäß den Kartenwerken des Regionalplans keine Einschränkungen verzeichnet (kein Trenngrün, keine Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze, Landschaft, Wasserversorgung, Hochwasserschutz, Windkraft). Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebietes wird eine ausgewogene Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen bewahrt.

1.3.1.3 Weitere Fachplanungen

Bebauungsplan
Bei der vorliegenden Planung ist der bereits aufgestellte Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger“ zu berücksichtigen. Die jeweiligen Planungsgebiete grenzen zum Teil aneinander an. Ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Ramsau/Schmiedanger“ wird durch die vorliegende Planung vollständig ersetzt.

Arten und Biotopschutzprogramm (ABSP) Mühldorf am Inn
Das Planungsgebiet liegt im ABSP-Naturraum „052 Isen-Sempt-Hügelland“ mit den entsprechenden Naturraumzielen. Unter anderen sind darin folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen enthalten (Kapitel 4.8.2):

VORENTWURF

1. Erhalt, Sicherung, evtl. Pflege und Sanierung des Bestandes an naturnahen Lebensräumen und Landschaftsteilen, insbesondere durch Rücknahme anthropogener Beeinträchtigungen

2. Erhalt, Sicherung und Wiederherstellung der Lebensraum- und Vernetzungsqualität der Bachtäler, insbesondere durch Entrohrung, Beseitigung von Barrieren, ökol. Rückbau und Rückentwicklung begradigter Bäche, Anlage von Uferstreifen, Schließen von Ufergehölzlücken, Grünlandextensivierung, besonders in Bachschlingen unter besonderer Berücksichtigung der Geophytenflora (vgl. Abschn. 3.2.2)

3. Rückführung von Ackerland in Erosions- oder Überschwemmungsbereichen sowie auf den nach Agrarleitplan absoluten Grünlandstandorten in extensiv genutztes Grünland oder andere, natur- und ressourcenschonende Nutzungen

5. Durchführen von Maßnahmen der Gewässerunterhaltung nur nach den in Abschn. 3.2 beschriebenen Grundsätzen

6. Eindämmen der Erosion auf Ackerlagen durch gliedernde Strukturen, etwa Hecken, Ranken, Raine, auch Grünlandstreifen

8. Aufbau eines Kleinstruktursystems aus Rainen, Ranken, Hecken, Waldrändern/- säumen, bachbegleitenden Gehölzen, Grünlandstreifen usw. Dabei Einbindung der. Begleitstrukturen anthropogener Infrastrukturen wie z. B. Straßenböschungen, Feldwegen (Hecken statt Schneezäune; extensive Böschungspflege)

<u>BayernNetzNatur-Projekte</u>

Der Bereich liegt zudem innerhalb der Grenzen folgender BayernNetzNatur-Projekte:
„Schätze der Eiszeitlandschaft“ und „Allen Unkenrufen zum Trotz“.

<u>BayernNetzNatur-Projekte „Schätze der Eiszeitlandschaft“:</u>
Für Tiere und Pflanzen sind die Senken und trockenen Hügel der Eiszeitlandschaft ein bedeutsamer Lebensraum sowie wichtiger Rückzugsort in der sonst intensiv genutzten Landschaft. In den Senken befinden sich Moore, Weiher und Seen, an den Moränenhängen wurden die Quellmoore zur Streugewinnung genutzt und auf den Kuppen finden wir blumenreiche Wiesen. Die Relikte der Eiszeit beherbergen seltene Tier- und Pflanzenarten.
Gemeinsam mit den Landschaftspflegeverbänden Mühldorf und Rosenheim sollen im Rahmen des Projekts die Schätze der Eiszeitlandschaft und Nutzungsformen der traditionellen Kulturlandschaft bewahrt werden.

Projektträger sind die Landkreise Ebersberg, München, Mühldorf am Inn und Rosenheim unter fachlicher Beratung der Regierung von Oberbayern. Das Projektmanagement für die Landkreise Ebersberg und München obliegt dem Planungsbüro PAN. Die Umsetzung von Maßnahmen erfolgen durch die Landschaftspflegeverbände in den jeweiligen Landkreisen.

<u>BayernNetzNaturProjekt „Allen Unkenrufen zum Trotz“:</u>
Gemäß Informationen des Bundesamts für Naturschutz (BfN) handelt es sich um ein Projekt, das die Verbesserung der Lebensbedingungen der bundesweit stark gefährdeten Gelbbauchunke zum Ziel hat. Das Projekt beinhaltet in allen bayerischen Kernarealen der Art

VORENTWURF

verschiedene Maßnahmen zum Schutz dieser Froschlurche, u.a. Schaffen von neuen Verbreitungskorridoren und regelmäßiges Anlegen neuer Kleingewässer als Laichhabitate.

Es liegen keine weiteren planerisch zu berücksichtigenden Vorgaben oder Fachplanungen vor.

1.3.1.4 Verfahrensart

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichertsheim im nördlichen Teil derzeit noch als „Gewerbegebiet“ ausgewiesen, im südlichen Teilbereich ist der Lärmschutzwall dargestellt, der nach Süden verlegt werden soll. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist daher nur mit dessen Änderung nach §8 Abs. 3 BauGB möglich.

Hierzu wird derzeit im Parallelverfahren die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

1.3.2 Örtliche Rahmenbedingungen

1.3.2.1 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit Planungsgebiet „Am Schmiedanger“ (blauer Kreis, PG)

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das Planungsgebiet derzeit im nördlichen Teil als Gewerbegebiet, im südlichen Teilbereich als Lärmschutzwall und Einwirkungen durch Lärm dargestellt. Entlang der Bundesstraße B12 sind Grünflächen verzeichnet. Ein dargestellter „Schutzstreifen, Flächen für Eingrünungsmaßnahmen“ liegt nördlich des beplanten Bereichs, darüber befinden sich Flächen mit Allgemeinen Wohngebiet (WA). Westlich grenzt Mischgebiet an das vorliegende Planungsgebiet an.
Weitere Aussagen sind für das Gebiet nicht getroffen.

ENTWURF

Die im Parallelverfahren erfolgende 10. Änderung des Flächennutzungsplans schafft durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO und Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorliegende Planung.

1.3.2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Durchführung einer UVP ist für die vorliegende Erweiterung nicht notwendig da die Schwellenwerte zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht überschritten werden. Den umweltschützenden Belangen gem. §1a BauGB wird im Rahmen der Planung Rechnung getragen. Die erforderliche Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB erfolgt in der Unterlage Umweltbericht Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

Es wurden folgende Gutachten oder Untersuchungen erstellt:
- Baugebietsuntersuchung Gutachten Nr. S00696 Büro IGEWA mit Datum 23.10.2026
- Schallgutachten C.Hentschel Consult Projektnummer 2053-2026 / Bericht VA 04 Datum 10.11.2026

Die Erkenntnisse werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 Beschreibung

Die Gemeinde Reichertsheim liegt im oberbayerischen Landkreis Mühldorf am Inn und gehört der Region Südostoberbayern an. Naturräumlich ist Reichertsheim gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (Landkreis Mühldorf am Inn) dem Isen-Sempt-Hügelland zugeordnet. Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Ramsau (Gemeindeteil von Reichertsheim) und schließt an das bestehende Siedlungsgebiet an. Die Landschaft ist durch das Siedlungsgebiet der kleinen Ortschaft und die umgebende land- und forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Lärmschutzwall und die südlich davon verlaufende Bundesstraße B12 prägen als anthropogene Elemente den Bereich. Aus naturschutzfachlicher und landschaftlicher Sicht wertgebende Flächen liegen vor allem im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen im Umfeld der Planung.
Es sind keine Schutzgebiete oder sonstige besonders schutzwürdige Bereiche innerhalb des Planungsgebiets oder auf angrenzenden Flächen ausgewiesen. Es liegen keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete oder andere Restriktionen des Regionalplans innerhalb des Planungsgebiets sowie auf angrenzenden Flächen vor.

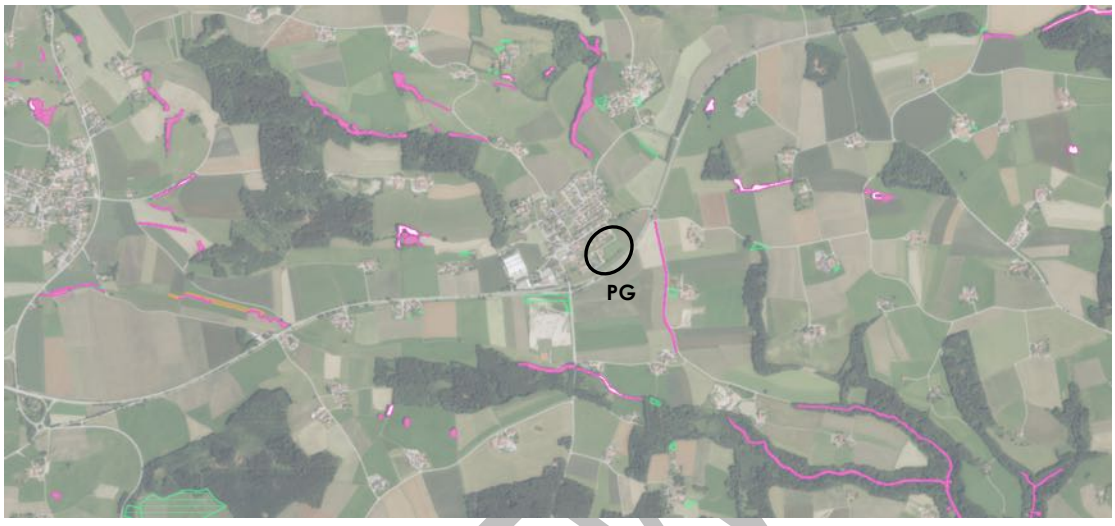
1.4.2 Räumliche Lage und Begrenzung

Das Planungsgebiet (PG) liegt am südöstlichen Ortsrand von Ramsau, Gemeinde Reichertsheim, Gemarkung Dachberg. Reichertsheim gehört zur Region Südostoberbayern (Region 18) und liegt im Landkreis Mühldorf am Inn, Regierungsbezirk Oberbayern.

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 333, 333/22, 333,26, 333/29 und 334/13 schließt eine Fläche von ca. 1,65 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

VORENTWURF

- Im Norden durch bestehende Siedlung (Allgemeines Wohngebiet),
- im Westen durch Siedlung (Mischgebiet),
- im Süden durch Wall mit Gehölzbestand
- im Osten durch Landwirtschaftsflächen (Acker).



Luftbildausschnitt von Ramsau aus FIS-Natur Online des LfU mit Daten der Biotopkartierung (rot), Ökoflächenkataster (grüne und orange Schraffuren) und mit Planungsgebiet (schwarzer Kreis, PG), Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.4.3 Verkehrsanbindung

Die Planung schließt an die bestehende Straße „Am Schmiedanger“ mit Verbindung zu den Straßen „Rosenweg“ im Nordosten und „Lorettoweg“ im Südwesten an. Die genannte Straße wird im Zuge des Vorhabens ausgebaut und mit Erschließungsstraßen im Bereich des geplanten Wohngebiets ergänzt.
Die nördlich des Gebiets gelegene „Lorettostraße“ führt in Richtung Westen sowie Osten zur Bundesstraße B12, welche die Ortschaften Haag in Oberbayern und Reichertsheim verbindet. Die erforderliche Erschließung der vorliegenden Planung wird verkehrsberuhigt angelegt.

1.4.4 Infrastruktur

Die Gemeinde Reichertsheim gehört einer Verwaltungsgemeinschaft mit der Gemeinde Kirchdorf an. Im Bereich Kinderbetreuung und Bildung gibt es den „Franziskus-von-Assisi Kindergarten“ und die „Grundschule Ramsau“. Eine Volkshochschule befindet sich in Haag in Oberbayern. In Ramsau gibt es einen Dorfladen. Reichertsheim verfügt über ein intaktes Vereinsleben und kann einige Sport- und Freizeitangebote vorweisen.

VORENTWURF

1.5 Städtebauliches Konzept

1.5.1 Erschließung/Verkehrsanbindung

Die Anbindung des Planungsgebiets erfolgt direkt im Bereich der bestehenden Straße „Am Schmiedanger“ und über neu geplante Erschließungsstraßen im Planungsgebiet (siehe auch Kapitel Verkehrsanbindung).

1.5.2 Versorgung/Entsorgung

1.5.2.1 Wasserversorgung

Die Baugrundstücke werden an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers (Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlichtgruppe) angeschlossen.

1.5.2.2 Schmutzwasser/Abwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutz-/Abwasser wird über ein Trennsystem entsorgt. Die Baugrundstücke werden an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentsorgers angeschlossen.

1.5.2.3 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse an Ort und Stelle versickert werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Für die Privatgrundstücke wird die Nutzung des Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung bzw. Gartenbewässerung in Regenwasserzisternen empfohlen.

1.5.2.4 Löschwasser

Für das Planungsgebiet ist die Grundversorgung an Löschwasser durch die vorhandenen Hydranten gedeckt.

1.5.2.5 Stromversorgung

Die Belieferung mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Netz der Bayernwerke sowie der Kraftwerke Haag GmbH. Für sämtliche Neubauten wird die Zuleitung mittels Erdkabel ausgeführt. Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz kann der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig werden. Damit eine Beeinträchtigung der Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit den Grundstücksgrenzen bzw. Zaunflucht übereinstimmt und die Anlage ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen. Die genaue Lage dieser Anlagen ergibt sich erst im Rahmen der Netzwerkprojektierung.

VORENTWURF

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist in Form von Photovoltaikanlagen und der Nutzung von Warmwasserkollektoren wird empfohlen.

1.5.2.6 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Landkreises Mühldorf am Inn. In Ramsau gibt es einen Wertstoffhof zur Entsorgung von Altglas, geringen Mengen Bauschutt, Metall, Grüngut, Holz, Elektrokleingeräten, Altspeiseölen/-fetten und Leuchtstoffröhren/Energiesparlampen. Zudem gibt es Wertstoffinseln in Reichertsheim für die Entsorgung von Altglas, Altkleidern und Grüngut.

1.5.2.7 Fernmeldewesen

Alle Kabelleitungen sind mit ausreichenden Dienstbarkeiten zu sichern. Die Verlegung kann oberirdisch und unterirdisch erfolgen. Eine rechtzeitige Koordinierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

1.5.2.8 Spartengespräche

Es wird angeregt vor Baubeginn ein Spartengespräch mit den unterschiedlichen Versorgungsträgern durchzuführen. (Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlichtgruppe, Bayernwerke, Deutsche Telekom, usw.).

1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen

Gemäß § 1a (2) BauGB sowie Ziel 3.2 des LEP ist der städtebaulichen Innenentwicklung eindeutig Vorrang vor Außenentwicklung, also der Inanspruchnahme von Landwirtschafts- und Waldflächen, einzuräumen. Die Gemeinde Reichertsheim verfolgt dementsprechend gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig die Strategie qualifizierter Innenentwicklung. Für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum ist jedoch die derzeit mögliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen bei weitem nicht ausreichend. Daher ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Dies belegen auch die Zahlen: Die Einwohnerzahl in Reichertsheim ist stetig angestiegen. Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde von 1457 auf 1642 Einwohner um 12,7% (Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Reichertsheim).
Die Bevölkerungsentwicklung zwischen dem Jahr 2011 mit 1631 Einwohnern und Stichtag 15.05.2022 mit 1681 Einwohnern beträgt eine Zunahme von 3% (Quelle: Zensus 2022 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2024). Gemäß den Daten des Bayer. Landesamts für Statistik lagen die Einwohnerzahlen am 30. September 2025 bei 1733, was eine weitere Zunahme um 3% zum Bezugsjahr 2011 belegt (Quelle: https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroffentlichungen/statistische_berichte/a1200c_202543.pdf).
Es finden sich noch vereinzelte unbebaute Flächen innerorts. Diese scheiden jedoch aus Gründen wie der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse oder Defizite bei der Lage wie z.B. sensible Flächen oder ungeeignete Anbindung für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets aus.

Das vorliegende Vorhaben überplant bisher im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet geplanten Flächen, der Bedarf an Gewerbeflächen liegt derzeit nicht vor. Zusätzlich sollen

VORENTWURF

Flächen für Bauland im Bereich des bestehenden Erdwalls durch ein Verschieben in Richtung Süden entstehen.

Der kurzfristige Bedarf an Bauland in Reichertsheim/Gemeindeteil Ramsau wird seitens der Gemeinde mit ca. 30 Bauparzellen innerhalb der nächsten 5 Jahre beziffert. Alle Grundstücke werden zudem auch mit einer Bauverpflichtung veräußert (Bebauug innerhalb von 5 Jahren), so dass es zu keinen Spekulationsobjekten und leerstehenden Grundstücken kommt.

1.7 Städtebauliche Begründung / Entwurf

Der städtebauliche Entwurf geht von einer Erweiterung der Bebauung in Richtung Süden aus und wird an die bestehende Straße „Am Schmiedanger“ angeschlossen sowie durch neu geplante Erschließungsstraßen ergänzt. Das Planungsgebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 1-2 m auf, ausgenommen dem Hangebereich im Westen und dem Erdwall im Süden.

Innerhalb bzw. angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Biotope. Die Fläche wird derzeit überwiegend als landwirtschaftliche Fläche (Grünland) genutzt, zudem befindet sich ein Erdwall im Süden. Im Nordwesten liegt ein Grundstück mit bestehender Bebauung. Als wertgebende Strukturen liegen in der Umgebung die Böschungen am Erdwall und die Gehölzflächen vor. Amtlich kartierte Biotope liegen weiter entfernt. Ausgenommen der mageren Böschungen und Gehölzstrukturen fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Der Bebauungsplan schafft Wohnraum für maximal 18 Gebäude mit max. 45 Wohnungen. Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, sowie als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO im westlichen Teil, festgesetzt. Dies trägt auch der gewünschten Nutzung und dem Bedarf Rechnung.

Das städtebauliche Entwurf sieht die Anlage von 16 Einfamilienhäusern sowie einem Mehrfamilienhaus und einem gemischt genutzten Gründstück vor, deren Situierung hauptsächlich aus der Topographie und einer guten Belichtung (durch Orientierung in Richtungen Süd- und Südwesten) resultiert. Es sollen dadurch auch die Eingriffe in die Topographie auf ein Mindestmaß reduziert werden. Diese Orientierung ist auch aus energetischen Gründen (süd-/südwestorientiert) optimal.

Um eine unerwünschte Dominanz der Gebäude zu vermeiden wurden zudem für die Hauptgebäude nur Satteldächer zugelassen.

Um attraktive Freiflächen auf den Grundstücken zu schaffen wurden die Haupt- und Nebengebäude so situiert, dass die Südwestseiten gut belichtet bleiben.

1.7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgelegt. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass dieser Bereich der gewünschten Nutzung und der in der Umgebung vorhandenen Prägung, hier vorwiegend dem Wohnen, vorbehalten bleibt. Nördlich liegt ebenfalls Allgemeines Wohngebiet.

VORENTWURF

Der Teilbereich mit Mischgebiet im Westen entspricht der hier anzutreffenden Prägung und schließt an bestehendes Mischgebiet an.

1.7.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebengebäude und der Angabe der maximalen Wandhöhe bezogen auf einen definierten Höhenpunkt über Normalnull festgelegt. Die Größe der Hauptgebäude wird weiter auch durch die Baugrenzen definiert.
Für Hauptgebäude, Garagen, Carports und Nebengebäude wurde eine maximale Obergrenze von 180 qm für Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen festgesetzt, ausgenommen von Parzelle 1 (max. 510 qm, 3 Geschosse, 12 Wohnungen), Parzelle 6 (max. 360 qm) und Parzelle 18 (max. 400 qm und nur maximal einer Wohnung).

Die maximal zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper (Hauptgebäude + Garagen/Carports/Nebengebäude) darf durch Anlagen des § 19 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen i.S. des § 14 des bis zu einer Grundflächenzahl von 0,70 im WA und 0,80 im MI überschritten werden. Die Überschreitungen sind aufgrund der notwendigen Nebenflächen wie Stellplätzen, Zufahrten, Terrassen etc. und der relativ kleinen Grundstücke erforderlich.

Die festgesetzten Wandhöhen sind bei Hauptgebäuden bezogen auf den individuell je Bauraum definierten Höhenbezugspunkt max. 6,50m bzw. Parzelle 1 max. 7,50m definiert. Um eine flächensparende Bauweise festzusetzen, wurden zudem Mindestwandhöhen mit mindestens 4,50m festgesetzt, ausgenommen auf Parzellen 12-17 hier können auch Bungalows errichtet werden. In Bauraum x.1 wurde eine Mindestwand-/Firsthöhe von 6,80m festgesetzt, da dieses Gebäude Teil des aktiven Lärmschutzes ist. Die maximale Wandhöhe für Nebengebäude beträgt 3,50m gemessen vom Gelände bzw. ist eine maximale talseitige Wandhöhe von max. 4,0m einzuhalten.
Die Außenwandhöhe der Hauptgebäude wird vom jeweiligen Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen. Talseitig können durch die getroffenen Festsetzungen je nach Geländegestaltung größere Wandhöhen entstehen, wobei diese durch die zulässigen Abgrabungen und Festsetzung einer zusätzlichen Wandhöhe vom künftigen Gelände wiederum begrenzt sind. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe bezogen auf einen Höhenkotenbezugspunktes kann es zu Abweichungen von der Bayerischen Bauordnung führen. Maßgebend sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Ein Freilegen der Untergeschosse ist nicht möglich und auch nicht gewünscht.
Die zulässige überbaubare Grundfläche, sowie Wandhöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung und begrenzen die Versiegelung auf ein ortstypisches Maß in diesem Bereich.

Um das Relief und das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild weiter zu definieren, werden Aufschüttungen bis maximal 0,50m und Abgrabungen bis max. 0,5m zugelassen wobei Abgrabungen und Aufschüttungen nicht aneinandergrenzen grenzen dürfen, um eine Terrassierung der Grundstücke zu vermeiden. Ausgenommen hiervon ist der Lärmschutzwall, Teiche oder Entwässerungsanlagen, hier sind Geländeveränderungen bis 2,5m zulässig. Das vorhandene Gelände ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten, ausgenommen hiervon ist die Straßenseite hier ist eine Anpassung des Geländes an die Straßenhöhe zulässig.

Stützmauern sind nur im Bereich der Garagenzufahrten, zu Stellplätzen und zwischen den

VORENTWURF

Bauparzellen bis zu einer Höhe von max. 0,50m zulässig. Mauern entlang (parallel) öffentlicher Straßen und zu den Aussengrenzen des Bebauungsplanes sind unzulässig. Wo Stützmauern unzulässig sind, sind die Geländesprünge als Erdböschung (bepflanzt) auszuführen. Eine Staffelung von Stützmauern, also mehr als eine in Reihe, ist unzulässig.

1.7.3 Bauweise und überbaubare Grundfläche

Die Festlegung von Baugrenzen für Hauptgebäude und Baugrenzen für Garagen/Carports bzw. Nebengebäude sichert die für dieses Quartier gewünschte Lage bzw. städtebauliche Qualität. Am südöstlichen Ortsrand von Ramsau ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.
Die Situierung der Nebengebäude (Garagen, Carports und genehmigungspflichtige Nebengebäude) wurde verbindlich definiert, um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild zu definieren. Genehmigungsfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die offenen Stellplätze sind frei wählbar, diese dürfen jedoch nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen liegen.

1.7.4 Bauliche Gestalt

Generell wurden im Planungsgebiet für die prägenden Hauptbaukörper nur Satteldächer zugelassen. Für Hauptgebäude sind symmetrische Satteldächer (hinsichtlich der Dachneigung) mit einer Dachneigung von 15°- 35°, bei Gebäuden mit max. 4,80m traufseitiger Wandhöhe gemessen ab FFBOK (=I+D) und 15° - 26° bei Gebäuden mit traufseitigen Wandhöhen von mehr als 4,80m gemessen ab FFBOK zugelassen. Eingangsüberdachungen bis 10qm sind auch als Flachdach zulässig.
Dachüberstande sind trauf- und giebelseitig bis max. 1,10m zugelassen, ausgenommen hiervon von sind Loggien oder Rücksprünge in der Fassade.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind erst ab 28° Dachneigung zulässig. Zwerch- und Standgiebel sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
Dacheindeckungen sind nur in roten oder rotbraunen, grau und schwarzen Tönen zulässig. Anlagen zur energetischen Nutzung der Sonne sind nur in der Ebene des Daches zulässig. Ziel der Festsetzungen ist es, dem Quartier ein klares Erscheinungsbild, Bauform und Ortsgestaltung zu verleihen.
Lediglich bei den untergeordneten Anbauten oder Nebengebäuden/Garagen/Carports sind auch angelehnte Pult- und begrünte Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung dient der besseren Belichtung der Hauptgebäude, als auch der gewünschten städtebaulichen Gestalt.

1.7.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Planungsgebiets „Am Schmiedanger“ erfolgt direkt von der Straße „Am Schmiedanger“ und im Westen vom „Lorettoweg“ aus, es werden zusätzliche Erschließungsstraßen ergänzt. Die Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich angelegt werden. Die bestehende Straße „Am Schmiedanger“ soll, soweit erforderlich, zu einer Straßenraumbreite von 6m erweitert werden. Ein Gehweg ist nicht vorgesehen.

VORENTWURF

1.7.6 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen

Die Lage von Garagen, Carports und genehmigungspflichtigen Nebengebäuden wurde verbindlich definiert. Stellplätze, private Verkehrsflächen und teilweise auch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und verfahrensfreie Nebengebäude sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei festgesetzt wird, dass nur ein verfahrensfreies Nebengebäude bis zu 15 qm Grundfläche je Parzelle errichtet wird.
Dachform, siehe städtebauliche Gestalt.

1.7.7 Flächen und Anzahl der Stellplätze

Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Reichertsheim nachzuweisen. Die Stellplätze können entweder in Garagen oder als freie Stellplätze nachgewiesen werden. Es ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m vor den Garagen einzuhalten. Bei Doppelgaragen darf der Stauraum vor einer Garage als Stellpatz angerechnet werden, wenn die Fläche je Stellplatz eine Mindestlänge von 5,0m und Mindestbreite von 2,5m hat.

1.7.8 Grünordnung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind auch die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen.

Das Planungsgebiet nimmt mit seiner Lage im ortsräumlichen Verbund eine wichtige räumliche und zugleich vernetzende Stellung ein. Die Sicherung wertvoller Lebensräume und Biotopstrukturen wurde bereits bei der Standortwahl berücksichtigt und ist bei der vorliegenden Planung nicht erforderlich. Die Bebauung erfolgt überwiegend auf naturschutzfachlich weniger wertvollen Flächen (Landwirtschaftsfläche mit Nutzung als Grünland). Es müssen jedoch auch Gehölze im Bereich des derzeitigen Erdwalls aufgrund des Verschiebens in Richtung Süden gerodet werden. Die mageren Böschungen gehen an dieser Stelle verloren, es werden bisherige Ausgleichsflächen überplant. Die Fläche ist aufgrund der Ausgangsbedingungen für die Bebauung geeignet. Der Erdwall wird weiter südlich wieder hergestellt und die Ausgleichsflächen werden, soweit erforderlich, anderenorts ersetzt .

Ziel der Grünordnung ist es, eine verträgliche Einbindung der Bebauung am südöstlichen Ortsrand von Ramsau sicherzustellen und naturschutzfachlich wertvolle Flächen zu sichern und zu schaffen.
Es müssen Gehölze im Bereich des Walles gerodet werden. Als ortstypisches, grünes Gerüst werden Baumpflanzungen auf privaten Flächen festgesetzt. Die geplanten Neupflanzungen binden das geplante Wohn- und das Mischgebiet in die Landschaft ein und schaffen zugleich vernetzende Strukturen. Die Festsetzung einer Mindestanzahl von neu zu pflanzenden Bäumen auf Privatgrund in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksgröße sichert zudem eine Mindestdurchgrünung des Planungsgebietes.

VORENTWURF

1.8 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB

Nach §1 Abs. 6 BauGB sind die im Folgenden ausgeführten, öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und gegeneinander und untereinander abzuwägen.
Anmerkung: Verweise auf den Planteil bzw. Umweltbericht zum Bebauungsplan beziehen sich auf den Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

  Siehe Umweltbericht Bebauungsplan Kapitel Mensch /Immissionen

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, […] Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

  Durch die Planung werden zusätzliche Wohnhäuser und ein Grundstück mit gemischter Nutzung in Reichertsheim Gemeindeteil Ramsau geschaffen. Damit wird dem großen Bedarf an Wohnraum sowie dem Bedarf an Flächen mit gemischter Nutzung Rechnung getragen.

- Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung

  Über die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer, sowie junge, alte und behinderte Menschen können auf der vorliegenden Planungsebene keine Aussagen getroffen werden. Es sind hierauf jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.
  Es sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf die Belange des Bildungswesens zu erwarten. Bei einer entsprechenden Eingrünung (siehe grünordnerische Maßnahmen Bebauungsplan) sind keine nachteiligen Wirkungen auf Sport, Freizeit und Erholung zu erwarten.

- Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

  Die vorliegende Planung schließt an das Allgemeine Wohngebiet sowie an Mischgebiet nördlich und westlich des Planungsgebiets an. Das bestehende Angebot an Wohnraum und gemischter Nutzung wird somit im Südosten von Ramsau erhöht.

- Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

  Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Planung sowie auf angrenzenden Flächen. Verzeichnete Bau- und Bodendenkmäler liegen nordwestlich des Vorhabens, nördlich der Lorettostraße, im Bereich der katholischen Pfarrkirche „St. Maria Loreto“ und am nordwestlichen Ortsrand von Ramsau im

VORENTWURF

Bereich und Umfeld des ehemaligen Augustinereremiten-Klosters Ramsau mit Kloster und Klostergarten.

Durch das vorliegende Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen von Baudenkmälern im Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen zu erwarten. Es bestehen nur eingeschränkte Sichtbeziehungen aufgrund Lage, Topographie und bestehenden Landschaftselementen.
Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an den Außengrenzen, wo noch nicht vorhanden, geplant. Im geplanten Wohn- und Mischgebiet sind Einzelbäume sowie eine Durchgrünung der Baugrundstücke vorgesehen.

- Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

  Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

  Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan

- Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung

  Im Mischgebiet ist der Bau einer Halle sowie eines Wohnhauses vorgesehen. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet war ursprünglich die Ausweisung von Gewerbegebiet vorgesehen. Die Nachfrage nach Gewerbegebietsflächen ist jedoch zurückgegangen, dagegen besteht vor allem großer Bedarf an Wohnraum. Daher hat die Gemeinde entschieden, Bauland zur Wohnnutzung zu schaffen.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

  Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Flächen mit gemäß den Angaben zu Bodenfunktionen des Bayerischen Umwelt-Atlas mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit verloren. Auf den durch die vorliegende Planung entstehenden Wohnflächen sowie Flächen im Mischgebiet ist auch weiterhin mit ortsüblichem Lärm, Staub und Geruchsbelästigung durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen im Osten zu rechnen.

- Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

  Von einem Ausbau des Wohnraumangebots profitieren sowohl Arbeitnehmer als auch ansässige Betriebe in Reichertsheim und Umgebung. Leben und Arbeiten in Reichertsheim wird durch ein erhöhtes Angebot an Wohnungen attraktiver. Die Parzelle im Mischgebiet mit geplanter Wohnnutzung sowie Halle ermöglicht den Aufbau eines Unternehmens.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

VORENTWURF

- Die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit

  Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange von Versorgung, insbesondere Energie und Wasser. Genaue Angaben zur Versorgung können Kapitel „Versorgung/Entsorgung“ entnommen werden.

- Die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen

  Die vorliegende Planung hat keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen. Es liegen keine Vorrang-/Vorbehaltsgebiete im untersuchten Bereich.

- Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung

  Allgemein kann durch die Planung in der Umgebung von einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch eine erhöhte Anzahl von Anwohnern sowie von Liefer-/Entsorgungsverkehr, jedoch in verträglichem Rahmen, gerechnet werden. Siehe auch Kapitel Mensch /Immissionen. Die nächstgelegene Bahnstation befindet sich in Gars am Inn. Viele Orte sind von Ramsau aus mit Bus bzw. einer Kombination von Bus und Bahn erreichbar. Durch Ramsau führt eine verzeichnete Radroute („Kleine Klosterrunde“) des örtlichen Radwegenetzes. Südlich der Bundesstraße B12, liegt der „Panoramaweg“, welcher entlang der Ortschaften Ramsau, Haag in Oberbayern, Kirchdorf bei Haag und Reichertsheim verläuft (Quelle: https://radlland-bayern.de). Bei den genannten Radrouten handelt es sich überwiegend um keine ausgebauten Geh- und Radwege, sondern um bestehende Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen.

- Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

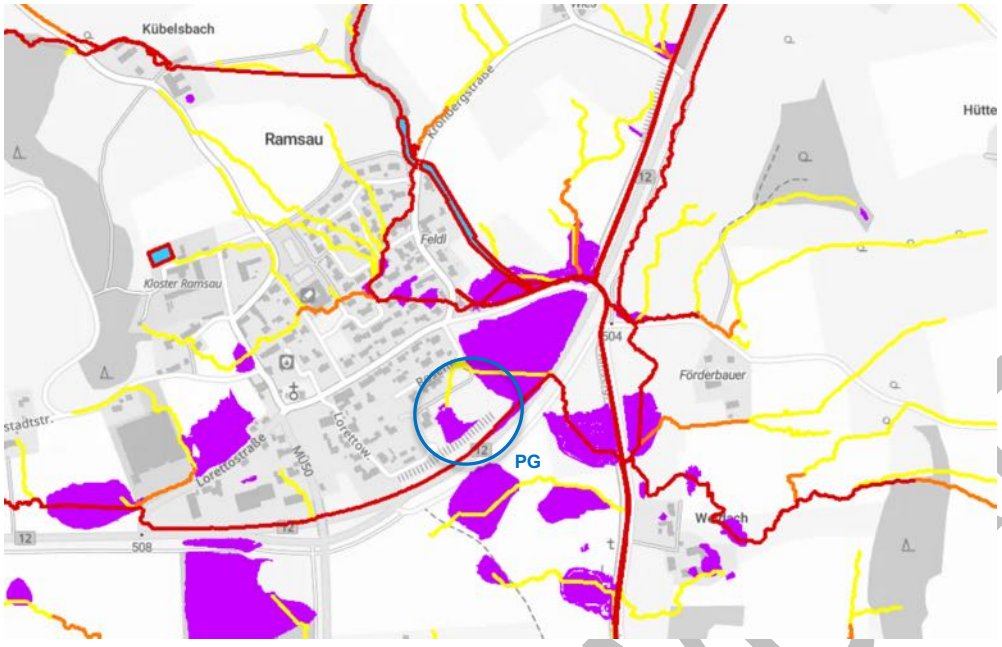
- Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung

  Ein städtebauliches Entwicklungskonzept liegt in der Gemeinde nicht vor. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird die städtebauliche Entwicklung von Reichertsheim jedoch miteinbezogen.

- Die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

  Im unmittelbaren Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Nordöstlich des Vorhabens, etwa 100m und mehr entfernt, nördlich der Lorettostraße, liegt ein Graben.
  Die Gewässer der Umgebung liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zu den Gewässern bestehen keine Hochwassergefahren. Es sind keine Hochwassergefahrenflächen oder Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Umfeld ausgewiesen. Eine Beeinträchtigung durch Hochwasser ist daher nicht zu erwarten.

VORENTWURF



Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit „potentiellen Fließwegen bei Starkregen“ (Linien: gelb = mäßiger Abfluss, orange = erhöhter A., rot = starker A.) sowie „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ (pinke Flächen) mit Planungsgebiet (blauer Kreis), im Hintergrund Topographische Karte 1:25000; Quelle: Bayern-Atlas; Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Es liegen jedoch als „potentielle Fließwege bei Starkregen“ sowie als „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ dargestellte Bereiche im Planungsgebiet vor (siehe Abbildung zuvor; weiterführende Informationen siehe unter Kapitel Schutzgut Wasser im Umweltbericht). Die Hinweise werden in der Planung entsprechend berücksichtigt.

- Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Nach derzeitigem Wissensstand für die vorliegende Planung nicht relevant. Sollte es Auswirkungen geben, wären diese durch die Planung voraussichtlich positiv da das Wohnraumangebot im Gemeindegebiet erhöht werden soll.

- Die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen

Die Festsetzung von Grün- und Freiflächen erfolgt im Rahmen der Grünordnung der vorliegenden Planung.

1.9 Naturschutz und Landschaftspflege / Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft, gemäß § 1a BauGB und § 15 BNatSchG gegeben. Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beziehungsweise des Landschaftsbildes wird dadurch beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Durch die baulichen Maßnahmen entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher auf Flächen außerhalb des Vorhabensbereiches gedeckt wird.

VORENTWURF

1.10 Immissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet ist von bestehenden Siedlungsflächen, darunter Allgemeines Wohngebiet im Norden und Mischgebiet im Westen, von Landwirtschaftsflächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Ackerland im Osten und von einem Erdwall sowie der Bundesstraße B12 im Süden umgeben. Es treten ortsübliche Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen auf, die im Umweltbericht beschrieben werden.

Es wurde bereits im Vorfeld ein schalltechnisches Gutachten (Lärmschutzgutachten) erstellt und verschiedene Varianten berechnet, um zu prüfen, welche Voraussetzungen zu erfüllen wären, um das gewünschte Wohngebiet unter Einhaltung der gesetzlichen Lärmschutzvorgaben umsetzen zu können. Es wurde eine Verschiebung des Erdwalls in Richtung Süden sowie eine Kombination von Wall und Lärmschutzwand gewählt. Im Zuge der Planung wurden Lärmschutzmaßnahmen festgelegt und das Lärmschutzgutachten wurde entsprechend aktualisiert. Die Erkenntnisse und Vorgaben wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Nachfolgend werden die Ergebnisse zusammengefasst:

Der Bebauungsplan „Ramsau / Schmiedanger 3. Änderung“, setzt für insgesamt 17 Parzellen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und für eine Parzelle mit zwei Baufenster ein Mischgebiet (MI) fest. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine zulässige Geschossigkeit von II+D bzw. III Geschossen ohne zusätzlichen Dachgeschossausbau vorgesehen. Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der südlich verlaufenden Bundesstraße B12 sowie angrenzender Gewerbebetriebe.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die VDI 2719:1987, Kapitel 9 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht. Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie Schiebeläden, Prallscheiben,

VORENTWURF

Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	**Planung**		**Verkehr**		**Gewerbe**	
Vorschrift	**DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2023**		**16. BImSchV Ausgabe 1990/2020**		**TA Lärm Ausgabe 1998**	
Nutzung	**Orientierungswert ($ORW_{DIN\ 18005}$)**		**Immissionsgrenzwert ($IGW_{16.BImSchV}$)**		**Immissionsrichtwert ($IRW_{TA\text{-}Lärm}$)**	
	Tag	**Nacht***	**Tag**	**Nacht**	**Tag**	**Nacht**
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45

* in Klammern: gilt für Gewerbe

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßenverkehr sowie aus den Gewerbebetrieben berechnet und beurteilt (Projektnummer: 2053-26 V04, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand November 2026).

Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der anzustrebende Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ weder im Mischgebiet noch im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung durch die B12, mit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h, liegt an den nächstgelegenen Parzellen bei bis zu 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird im Einflussbereich der B12 am Tag sowie in der Nacht überschritten. Nachts wird auch die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) erreicht und um bis zu 2 dB(A) überschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden mögliche Schallschutzmaßnahmen diskutiert. Ein lärmmindernder Fahrbahnbelag wurde 2023 bereits aufgebracht und in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Eine Geschwindigkeitsreduzierung kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht in Aussicht gestellt werden, da die Bundesstraße nicht in der Baulast der Gemeinde steht. Ein Abrücken der Bebauung ist nicht zielführend, da das gesamte Plangebiet von Überschreitungen betroffen ist.

In schalltechnischen Voruntersuchungen, für den 1. Planungsentwurf, wurde die Wirkung verschiedener Abschirmung (Wall / Wand) entlang der B12 aufgezeigt. Um auch in der ersten Häuserreihe im zulässigen obersten Geschoss (II+D) zumindest den $IGW_{16.BImSchV}$ einhalten zu können, müsste die Abschirmung eine Höhe von etwa 8,5 m über Geländeoberkante aufweisen,

VORENTWURF

für die Einhaltung des $ORW_{DIN\ 18005}$ wäre eine mehr als 12 m hohe Abschirmung nötig, welche auch an der West- und Ostseite fortgeführt werden müsste.

Eine Abschirmung in dieser Höhe ist städtebaulich nicht vertretbar. Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird eine Abschirmung entlang der B12 mit einer Höhe von 5,0 m über der Geländeoberkante festgesetzt.

Mit der Schallschutzmaßnahme 5m wird erreicht, dass tagsüber in der Parzelle 2 bis 11 (II+D) durchgängig zumindest der $IGW_{16.BImSchV}$ eingehalten werden kann und somit auch angemessene Außenbereiche vorhanden sind. Die Abschirmung durch die Gebäude auf den Parzellen 1, x.1 und 12 bis 18 ist dabei nicht notwendig. An den Parzellen 12 bis 17 im WA wird mit der Schallschutzmaßnahme 5m im Erdgeschoss durchgängig der $IGW_{16.BImSchV}$ Tag und Nacht eingehalten. Im 1.Obergeschoss kann mit Ausnahme der Südfassade zur B12 der $IGW_{16.BImSchV}$ eingehalten werden, so dass auch hier angemessene Außenbereiche vorhanden sind, worüber auch die Wohnung belüftet werden kann.

Da auf Grund der Grundstücksverhältnisse eine über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinausgehende Verlängerung der Schallschutzmaßnahme nicht möglich ist, wurde die Schallschutzmaßnahme an der Ostseite in das Plangebiet verlängert. Die Parzelle x.1 wird zusätzlich an der Ostseite mit einer Wand-/Firsthöhe (an der markierten Linie/Fassade) von mindestens 6,8 m festgesetzt. Mit dieser zusätzlichen Schallschutzmaßnahme wird erreicht, dass an der Parzelle 1 mit der zulässigen dreigeschossigen Bebauung tagsüber bis in das 2.Obergeschoss der $IGW_{16.BImSchV}$ der 16.BImSchV mit Ausnahme der Südfassade (Richtung B12) eingehalten wird.

Die Schallschutzmaßnahme 5m an der B12 inkl. östlicher Verlängerung muss vor der Nutzungsaufnahme in den Parzellen 1 bis 18 realisiert sein. Vor Nutzungsaufnahme in der Parzelle 1 muss zusätzlich die Abschirmung in der Parzelle x.1 hergestellt sein. Die Schallschutzmaßnahmen können als Wall-, Wand oder Wall-Wandkombination hergestellt werden. Die Schallschutzmaßnahme in der Parzelle x.1 kann alternativ auch als Gebäude hergestellt werden, wobei an der Ostseite keine schutzbedürftige Aufenthaltsräume ohne Abschirmung (z.B. durch einen verglaster Laubengang) zugelassen werden.

Für die verbleibenden Überschreitungen werden für alle Parzellen zusätzlich bauliche Schallschutzmaßnahmen im Sinne der „architektonische Selbsthilfe“ in Kombination mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt.

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen (aktive und passive) sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet.

Gewerbe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den bestehenden Betrieb auf der Parzelle 6 mit Überschreitungen des $IRW_{TALärm}$ für ein Allgemeines Wohngebiet auf der südlich gelegenen Parzelle 7 zu rechnen ist. Die Immissionsbelastung wurde an der Nordfassade mit bis zu 57 dB(A) tags prognostiziert, der Immissionsrichtwert für ein WA von 55 dB(A) wird um 2 dB(A) überschritten.

Um den genehmigten Betrieb nicht einzuschränken, wird an der Nordfassade der Parzelle 7 kein Immissionsort nach TA Lärm zugelassen.

Verkehrszunahme

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Rosenweg von Norden und dem Lorettoweg von Südwesten. Im Endausbau ist abgeleitet aus der Parkplatzlärmstudie mit zusätzlich 36 Bewegungen/h tagsüber und 4,5 Bewegungen/h nachts zu rechnen. Die Zunahme kann als irrelevant angesehen werden.

VORENTWURF

1.11 Denkmalschutz

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Planung sowie auf angrenzenden Flächen. Verzeichnete Bau- und Bodendenkmäler liegen nordwestlich des Vorhabens nördlich der Lorettostraße im Bereich der katholischen Pfarrkirche „St. Maria Loreto“ und am nordwestlichen Ortsrand von Ramsau im Bereich und Umfeld des ehemaligen Augustinereremiten-Klosters Ramsau mit Kloster und Klostergarten.

Durch das vorliegende Vorhaben sind keine Beeinträchtigungen von Baudenkmälern im Umfeld z.B. durch die Einschränkung von Blickbezügen zu erwarten. Es bestehen nur eingeschränkte Sichtbeziehungen aufgrund Lage, Topographie und bestehenden Landschaftselementen.
Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds erfolgt durch die Grünordnung. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an den Außengrenzen, wo noch nicht vorhanden, geplant. Im geplanten Wohn- und Mischgebiet sind Einzelbäume sowie eine Durchgrünung der Baugrundstücke vorgesehen.

Es ist zu beachten, dass auch Objekte, die nicht verzeichnet sind, Denkmäler sein können. Jede Veränderung an oder im Nähebereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Artikel 6 und 7 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese gemäß Artikel 8 BayDSchG unverzüglich den Unteren Denkmalschutzbehörden oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.12 Artenschutz

Nach den Ergebnissen der erfolgten Bestandsaufnahme ist davon auszugehen, dass das Planungsvorhaben unter Voraussetzung getroffener Maßnahmen zum Artenschutz keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auslöst.

Von der vorliegenden Planung sind überwiegend Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung (Grünland) sowie Böschungen und Flächen des bestehenden Erdwalls, zum Teil mit Gehölzen bewachsen, betroffen. Das Vorkommen von Bodenbrütern ist aufgrund der vorhandenen Störungen und der Kulissenwirkung angrenzender Bebauungen, Straßen, Wall und Gehölzen nicht zu erwarten. Im Bereich des Erdwalls sind jedoch Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen.

Eine Auswertung der Artenschutzkartierung zeigt Vorkommen von folgenden wertgebenden und zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Umkreis von ca. 1 km um den Mittelpunkt des Planungsgebiets: Es liegen Nachweise des Großen Mausohrs (Ort Dachboden in Ramsau, Jahr 1986) und der Feldgrille (nordwestlicher Ortsrand von Ramsau, Jahr 2009) vor. Im Bereich einer Kiesabbaus liegen Sichtungen des Flussregenpfeifers aus dem Jahr 2017, im Bereich der Kläranlage südlich von Ramsau Nachweise von Forelle, Aitel und Bachschmerle und weiter westlich im Rainbach von Forelle, Aitel, Bachschmerle, Gründling und Bachsaibling vor. Westlich von Weidach, sowie südöstlich von Weidach bestätigen zwei Fundpunkte die Sichtungen von Feldlerchen im Jahr 2020. Im Bereich der Deponie südöstlich von Schlicht ist eine Sichtung der Hufeisen-Azurjungfer aus dem Jahr 2009, damalige Kiesgrube, belegt. Weitere Artennachweise wertgebender oder geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind nicht bekannt.

VORENTWURF

Aufgrund der im Planungsgebiet vorliegenden und umgebenden Landschaft mit Feldern und Wiesen, Wäldern sowie Bächen und Gräben ist eine Nutzung des Planungsbereichs von diversen Fledermaus- und Vogelarten als Teilhabitat beispielsweise zur Nahrungssuche anzunehmen. Es erfolgen Eingriffe in Gehölzbestände überwiegend im Bereich des Erdwalls, potenzielle Quartiersbäume mit Baumhöhlen und/oder Rindenspalten sind jedoch nicht betroffen. Aufgrund der vorhandenen, verbleibenden Grün- und Gehölzstrukturen auf angrenzenden Flächen und in der weiteren Umgebung ist ein Ausweichen auf diese Bestände im Sinne eines Teilhabitats während der Bauphase möglich. Die vorgesehenen Pflanzungen von Gehölzen im Zuge der Neugestaltung der Grünflächen bieten neuen Lebensraum für die genannten Tiergruppen. Es erfolgt eine Verbesserung der Vernetzung von Grün- und Gehölzflächen.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung getroffen, welche vor allem dem Artenschutz dienen:

- Festsetzungen für Einfriedungen (Erhalt der Durchlässigkeit für kleine Säugetiere/Erscheinungsbild)
- Insektenfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel/Beleuchtungszeiten)
- Reduzierung von Störungen durch festgelegte Betriebs- und Ruhezeiten (Mischgebiet)
- Verwendung heimischer Bäume und Sträucher
- Begrenzung von Rodungen auf erforderliches Mindestmaß
- Rodungen aufgrund des Vogelschutzes außerhalb der Brutzeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar

Es erfolgen zudem folgende Maßnahmen im Bereich des Erdwalls aufgrund der Vorkommen von Zauneidechsen:

- Vergrämung der Zauneidechsen (Zeitraum Mitte/Ende März bis Mitte/Ende Mai, vor der Eiablage; wenn erforderlich Fortführung bis August/September):
    - Entfernen von Gras, Sträuchern und Kraut im Winter, andere Versteckmöglichkeiten (Stein-, Holz- oder Reisighaufen)
    - Schaffung von Unruhe durch Begehungen und leichte Bodenbearbeitung, Flächen „unbewohnbar“ machen
    - Sicherung nach der Vergrämung durch Reptilienschutzzaun, Kontrollen der Dichtigkeit, um erneutes Einwandern in das Baufeld zu unterbinden
- Ist die Vergrämung nicht möglich, müssen die Eidechsen durch Fachpersonal abgefangen und in einen geeigneten Ersatzlebensraum umgesiedelt werden
- Aufwertung von nahegelegen, geeigneten Flächen als Ersatzlebensraum; CEF-Maßnahmen: Schaffung von Versteckplätzen (Gesteinsschüttungen mit Totholz, z.B. Wurzelstöcke, Schaffung von Rohboden- oder Sandstandorten für die Eiablage, Ausbringung von sonnenexponierten Baumstubben und Totholzhaufen, Anlage von als Winterquartier geeigneten Habitaten „Totholz-Steinhaufen“ gemäß Plan, bei Bedarf Schaffung von „Trittsteinen“)
- Nach Herstellung des nach Süden verschobenen Walls Ansaat und Bepflanzung mit Gehölzen sowie Neuanlage von Zauneidechsenhabitaten, Vernetzung zu bestehenden Strukturen
- Geeignete rotierende Pflege zur Schaffung eines Flächenmosaiks mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien mit dem Ziel von vegetationsfreien, grasigen Flächen, verbuschten Bereichen und krautigen Hochstaudenfluren

VORENTWURF

(Quelle: Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – Zauneidechse, Relevanzprüfung-Erhebungsmethoden-Maßnahmen, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2020)

Entsprechend der Verfahrenshinweise des bayerischen Landesamts für Umweltschutz ist die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) entbehrlich.

1.13 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich Nr.1	ca.	16.540 qm
davon Verkehrsflächen	ca.	2.724 qm
davon Grundstücke /Bauland	ca.	11.076 qm
davon Grünflächen	ca.	2.717 qm
davon öffentliche Grünfläche	ca.	1.383 qm
davon private Grünfläche	ca.	1.334qm
davon Versorgung	ca.	23 qm
Ausgleichsfläche Geltungsbereich Nr.2	ca.	2225,1 qm

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Martin Huber

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

VORENTWURF