BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

ÄNDERUNG NR. 10

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: 12.11.2026
Stand: **VORENTWURF**

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

1. Begründung 4
1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung 4
1.2 Beschreibung 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 Räumliche Lage und Begrenzung 9
1.4.2 Verkehrsanbindung 10
1.4.3 Infrastruktur 10
1.5 Zu berücksichtigende Belange gemäß § 1 Absatz 6 BauGB 10
2. Umweltbericht 14
2.1 Einleitung 14
2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung 14
2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1) 14
2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2) 14
2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3) 14
2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung 15
2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt 15
2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung 15
2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 15
2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden 15
2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung 15
2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG 16
2.2.2.1 Schutzgut Fläche 16
2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen 17
2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume 18
2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten 20
2.2.2.5 Schutzgut Wasser 21
2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft 23
2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild 24
2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter 25
2.2.2.9 Wechselwirkungen 25
2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB 26
2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung) 26
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung 27
2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 27
2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung 27
2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich 27
2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 27
2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen 27
2.4.3 Eingriffsregelung 27
2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl 28

VORENTWURF

2.4.3.2 Ausgleichsfläche 28
2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz 28

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring 28
2.5.1 Standortwahl 28
2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung 29
2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring 29

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 29

VORENTWURF

1. Begründung

1.1 Anlass, Grundsatzziele und Zweck der Planung

In Reichertsheim besteht großer Bedarf an Wohnflächen sowie Bedarf an Flächen mit gemischter Nutzung. Die 10. Flächennutzungsplanänderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO im Anschluss an bestehendes Wohn- und Mischgebiet am südöstlichen Ortsrand von Ramasau (Gemeindeteil von Reichertsheim) schaffen und in eine städtebaulich verträgliche Dimension und Ordnung führen.
Bisher war eine Ausweisung von Gewerbegebiet in diesem Bereich vorgesehen. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohnraum sieht die vorliegende Planung ein Allgemeines Wohngebiet südlich bzw. östlich der bestehenden Straße „Am Schmiedanger“ auf einer Fläche von 1,69ha vor. Aufgrund bestender Nachfrage wird zudem im westlichen Abschnitt ein Mischgebiet ausgewiesen.

Die Flächennutzungsplanänderung steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Reihertsheim nicht entgegen. Der Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“ zum vorliegenden Vorhaben wird im Parallelverfahren aufgestellt.

1.2 Beschreibung des Planungsgebietes

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.

1.3 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

VORENTWURF

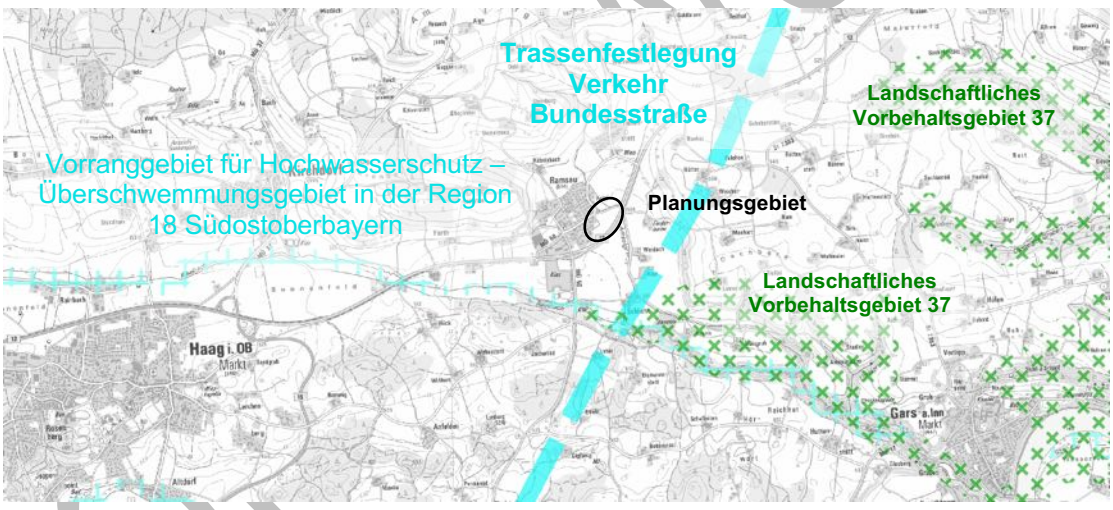
zentraler Ort ist das Oberzentrum Waldkraiburg im Osten. Karten und Texte können unter www.landesentwickung-bayern.de eingesehen werden.

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.

VORENTWURF

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.

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:
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 1. Änderung“ zu berücksichtigen. Die jeweiligen Planungsgebiete grenzen zum Teil aneinander an.

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):

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

VORENTWURF

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)

BayernNetzNatur-Projekte

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

BayernNetzNatur-Projekte „Schätze der Eiszeitlandschaft“:
Für Tiere und Pflanzen sind die Senken und trockenen Hügel der Eiszeitlandschaft ein bedeutsamer Lebensraum sowie wichtiger Rückzugsort in der sonst intensiver 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.

BayernNetzNatur-Projekt „Allen Unkenrufen zum Trotz“:
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 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.

VORENTWURF

1.3.1.4 Verfahrensart

Die vorliegende 10. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“.

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 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.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung schafft durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO und eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nachgeordneten Planungen.

VORL

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 nachfolgend in der vorliegenden Unterlage.

1.3.2.3 Gutachten und Untersuchungen

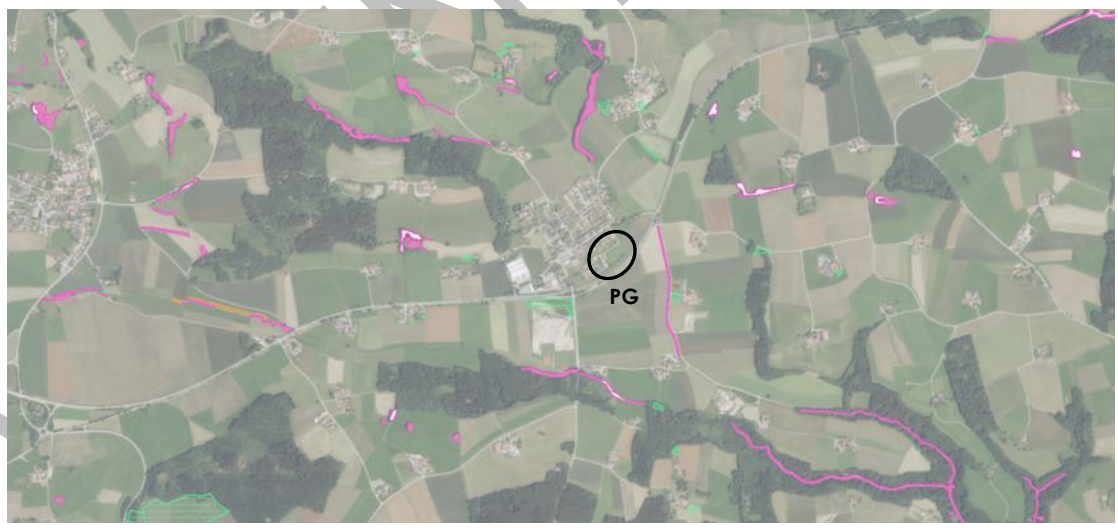
Es wurden folgende Gutachten oder Untersuchungen erstellt:
- Baugebietsuntersuchung Gutachten Nr. S00696 Büro IGEWA mit Datum 23.10.2026
- C.Hentschel Consult Projektnummer 2053-2026 / Bericht VA 04 Datum 10.11.2026

Die Erkenntnisse werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

1.4 Angaben zum Planungsgebiet

1.4.1 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.



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

Das Planungsgebiet mit den Flurnummern 333, 333/22, 333,26, 333/29 und 334/13 schließt eine Fläche von ca. 1,7 ha ein und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bestehende Siedlung (Allgemeines Wohngebiet),
- im Westen durch Siedlung (Mischgebiet),

VORENTWURF

- im Süden durch Wall mit Gehölzbestand
- im Osten durch Landwirtschaftsflächen (Acker).

1.4.2 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.

1.4.3 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.

1.5 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. Begründung und 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 Kapitel Mensch /Immissionen und siehe Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan

- 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

VORENTWURF

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 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 auf Bebauungsplanebene. Durch die Lage am Ortsrand ist eine Eingrünung an den Außengrenzen vorzusehen. Auf den Baugrundstücken erfolgt eine Durchgrünung.

- 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 Kapitel 2. Umweltbericht in vorliegender Unterlage

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

  Für die vorliegende Planung voraussichtlich nicht relevant.

- Die Belange der Land- und Forstwirtschaft

VORENTWURF

Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv 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 Gewerbes mit Wohnen.

- Die Belange des Post- und Telekommunikationswesens

  Für die vorliegende Planung nicht relevant.

- 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 dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan (Begründung, 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

VORENTWURF

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.

  Es liegen jedoch als „potentielle Fließwege bei Starkregen“ sowie als „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ dargestellte Bereiche im Planungsgebiet vor (siehe unter Kapitel Schutzgut Wasser nachfolgend). Die Hinweise sind in der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

- 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 auf Bebauungsplanebene.

VORENTWURF

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.
Durch die vorliegende Planung 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 wird nach Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in den nachfolgenden Planungen überprüft und durchgeführt. Die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter werden geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden nur die wesentlichen Aussagen dargestellt, eine detaillierte Abwägung der Schutzgüter und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren je nach Kenntnisstand ergänzt und fortgeschrieben werden.

Anmerkung: Beim vorliegenden Vorhaben erfolgt ein auf Bebauungsplanebene ein kombiniertes Verfahren (siehe Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“). 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.

2.1.1 Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

2.1.1.1 Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) (s. Kap. 1.3.1.1)

2.1.1.2 Aussagen des Regionalplans (s. Kap. 1.3.1.2)

2.1.1.3 Weitere Fachplanungen (s. Kap. 1.3.1.3)

VORENTWURF

2.1.1.4 Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Merkmal	Betroffenheit ja/nein	Erhebliche Auswirkungen
FFH-Gebiet	Nein	Nein
SPA Gebiet	Nein	Nein
Naturschutzgebiet	Nein	Nein
Naturdenkmal	Nein	Nein
Landschaftsschutzgebiet	Nein	Nein
geschützte Landschaftsbestandteile	Nein	Nein,
geschützte Biotope	Nein	Nein
Überschwemmungsgebiete	Nein	Nein
Wasserschutzgebiete	Nein	Nein
sonstige Schutzausweisung	Nein	Nein
Denkmalschutz / Bodendenkmäler	Nein	Nein
Immissionsschutz	Ja, Lage an der Bundesstraße B12	Bei Umsetzung der Maßnahmen gemäß Lärmschutz-gutachten nicht zu erwarten

2.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umwelt

2.2.1 Beschreibung der Umweltprüfung

2.2.1.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

2.2.1.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:
Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplanes.
Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP (Landesentwicklungsprogramm Bayern), Regionalplan (Region 18, Südostoberbayern) und einer Ortsbegehung im Frühjahr 2026.

2.2.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Datenerhebung

Die Bewertung erfolgt nach Unterscheidung 3er Stufen: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Dabei ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft. Schwierigkeiten bei der Datenerhebung sind bisher nicht aufgetreten. Kenntnislücken sind aus derzeitiger Sicht nicht vorhanden.

VORENTWURF

2.2.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter gem. § 2 Absatz 1 UVPG

2.2.2.1 Schutzgut Fläche

Bestand:
Mit der Novellierung des Baugesetzbuches 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer Umweltbelang eingeführt: Gemäß Baugesetzbuch soll sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung sind vorrangig umzusetzen.

Bewertung / Planung:
Eine detailliertere Betrachtung zum Schutzgut Fläche erfolgt im Rahmen der Begründung und des Umweltberichts des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“. Die wesentlichen Gründe für die Auswahl des Planungsgebietes werden nachfolgend aufgeführt (siehe auch Kapitel 1.2 Auswahl des Planungsgebiets Begründung Bebauungsplan):

- 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. zu ersetzen.

VORENTWURF

Ebenso wurden Ausschlusskriterien für innerörtliche Flächen im Rahmen des Bebauungsplans betrachtet. Sie scheiden aus den folgenden Gründen für die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets aus:

- Flächen sind seit Jahren nicht verfügbar durch die bestehenden Eigentumsverhältnisse
- Flächen mit Lage in (wasser-)sensiblen Bereichen
- Zu geringe Flächengrößen für entsprechende Bebauungen
- Fehlende bzw. schlechte Verkehrsanbindung
- Vermeidung von übermäßiger Verkehrsbelastung an anderer Stelle
- Aus städtebaulicher Sicht zu erhaltende innerörtliche Grün- und Freiflächen zur Erhaltung der Freiraumqualität sollen freibleiben von Bebauung

Aus den aufgeführten Gründen für die Planung sowie den Ausschlusskriterien wird das Planungsgebiet als sinnvollste Fläche für die vorliegende Planung erachtet. Ausschlaggebend ist hierbei, dass der Gemeinde keine geeigneten Flächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Planungsgebiets tragen die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ sowie sonstige Festsetzungen zur Verminderung der Bodenversiegelung und zur Anlage von Grünflächen dazu bei, die Versiegelung auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Da andere Potenzialflächen nicht für die vorliegende Planung zur Verfügung stehen, werden in Bezug auf die Nutzbarmachung von Potenzialflächen **keine** erheblichen Wirkungen durch die Ausweisung erwartet. Aus diesen Gründen und vor dem Hintergrund des zulässigen Pro-Kopf-Verbrauchs im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“) werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als **gering** erheblich bewertet.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering

2.2.2.2 Schutzgut Mensch / Immissionen

Bestand:

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 ist von entsprechenden Emissionen wie Lärm, Licht und Abgasen auszugehen. Die bestehenden Nutzungen sind im Bestand konfliktfrei möglich. Die Fläche hat keine Erholungsfunktion.

Bewertung / Planung:

- Es ist im Planungsgebiet weiterhin mit ortsüblichen Immissionen wie landwirtschaftlicher Lärm-, Staub- und Geruchbelästigung zu rechnen, dies gilt auch für die künftige Bebauung. Für Baugebiete in Ortsrandlage sind generell höhere landwirtschaftliche Immissionen zu dulden.
- Die Bebauung grenzt nördlich an bestehendes Allgemeines Wohngebiet, westlich an bebaute Grundstücke im Mischgebiet an.

VORENTWURF

- Durch die Neuplanung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, auch bei den vorhandenen Straßen in der Umgebung.
- Eine Anbindung erfolgt über die bestehende Straße „Am Schmiedanger“, mit Anbindung an Rosenweg und Lorettoweg, darüber zur „Lorettostraße“ mit Verbindung zu Bundesstraße B12.
- Das Gebiet wird durch Erschließungsstraßen erschlossen und an das vorhandene Straßen- bzw. Wegenetz angebunden.
- Reichertsheim hat keine eigene Bahnstation, die nächstgelegene befindet sich in Gars am Inn. Reisen/Pendeln an weiter entfernte Orte ohne eigenes motorisiertes Fahrzeug ist somit nur unter Nutzung der Buslinien und ggf. Umsteigen auf Bahnlinien anderenorts möglich.
- 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.
- Während der Bauphase ist mit verstärkter Belastung durch Lärm, Staub und Abgasen zu rechnen.
- Der erforderliche Mindestabstand der Bebauungen von 20m im geplanten Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet zur Bundesstraße B12 ist einzuhalten.
- Im Zuge der nachfolgenden Planungen müssen, soweit erforderlich, Lärmgutachten erstellt werden. Die gesetzlichen Vorgaben bzgl. Immissionsschutz für die ausgewiesenen Nutzungen sind einzuhalten. Der bestehende Lärmschutzwall wird nach Süden verschoben (siehe auch Begründung zum Bebauungsplan Kapitel Immissionsschutz).

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Mensch/ Immissionen	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel

2.2.2.3 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand: Ein Großteil des Planungsgebiets wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland sowie als Erdwall zum Lärmschutz, zum Teil mit Gehölzen bewachsen, genutzt.
Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Flächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamt für Umwelt innerhalb oder auf benachbarten Flächen und Umfeld der Planung. Verzeichnete Biotope liegen weiter entfernt, z.B. am Amselgraben südlich des Vorhabens. Die Böschungen und Gehölzflächen des Walls sind als höherwertige Lebensräume einzustufen. Der Bereich des Erdwalls dient als Ausgleichsfläche für einen innerörtlichen Bebauungsplan. In diesem Bereich sind auch Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen. Ansonsten fehlen im Geltungsbereich und im direkten Umfeld naturschutzfachlich wertvolle Lebensräume oder Vegetationsbestände.

Es erfolgte eine Auswertung der Artenschutzkartierung, die Ergebnisse sind im Umweltbericht zu Bebauungsplan aufgeführt. Artennachweise geschützter Tier- und Pflanzenarten, im nahen und im unmittelbaren Wirkraum des Planungsgebiets, sind, ausgenommen der bereits zuvor genannten Zauneidechsen, nicht bekannt.

VORENTWURF

Bewertung / Planung:

- Bei Umsetzung der Planung kommt es zu Verlust von Lebensraum sowie zu Neuninanspruchnahme von unbebauten Flächen. Insbesondere versiegelte Flächen stehen nicht mehr als (Teil-)Habitat zur Verfügung.
- Dabei handelt es sich überwiegend um intensiv genutzte Grünlandflächen und Flächen beim Erdwall einschließlich Böschungen und Gehölzflächen. Der Wall wird nach Süden verschoben, das heißt es entstehen im Zuge der Baumaßnahmen wieder neue Böschungen mit Gehölzflächen. Die als Ausgleichsfläche dienenden Flächen müssen soweit möglich wiederhergestellt und zum Teil anderenorts ersetzt werden.
- Es sind keine amtlich kartierten Biotope oder Ökoflächen des Ökoflächenkatastes des LfU von der Planung betroffen.
- Durch das geplante Wohngebiet und Mischgebiet sowie deren Nutzung kommt es auf den Flächen und deren Umgebung zu vermehrten Störungen von Tieren durch erhöhten Lärm, Bewegung, Licht und Verkehr, jedoch im bereits vorbelasteten Raum.
- Stoffeinträge durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngemittel, Pflanzenschutz, Abgase) werden bei Umsetzung der Planung eingestellt. Durch die Nutzung als Wohngebiet und Mischgebiet ist von neu entstehenden Stoffeinträgen (z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) auszugehen.
- Durch Festsetzungen auf Bebauungsplanebene im Zuge nachfolgender Planungen sind siedlungsnahe, ökologisch wertvolle Lebensräume zu schaffen, z.B. durch Neupflanzung heimischer Bäume und Sträucher, Anlage von Grünflächen, Wahrung der Durchgängigkeit für kleine Säugetiere durch durchgängige Einfriedungen, Verwendung insektenunschädlicher Leuchtmittel und geplante Ausgleichsflächen (siehe Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“).
- Besonders schützenswerte Bereiche (ausgenommen des bereits genannten Wallbereichs), z.B. Biotope an Bächen/Gräben mit wertgebenden, zum Teil gefährdeten Tier- und Pflanzenarten liegen weiter entfernt, außerhalb des Planungsgebiets. Gehölzflächen im Bereich des Walles werden teilweise gerodet. Baumbestände sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Konkrete Aussagen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“, welcher im Parallelverfahren erstellt wird, getroffen.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

VORENTWURF

2.2.2.4 Schutzgut Boden/Geologie/Altlasten

Bestand: Die Böden werden bisher überwiegend als landwirtschaftliches Grünland genutzt, die natürliche Ertragsfunktion und Bodenstruktur ist hier noch intakt. Der Bereich im Süden wurde mit einem Erdwall überbaut.
Gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) im Maßstab 1:25.000 befindet sich das Planungsgebiet auf der nachfolgend beschriebenen Legendeneinheit.

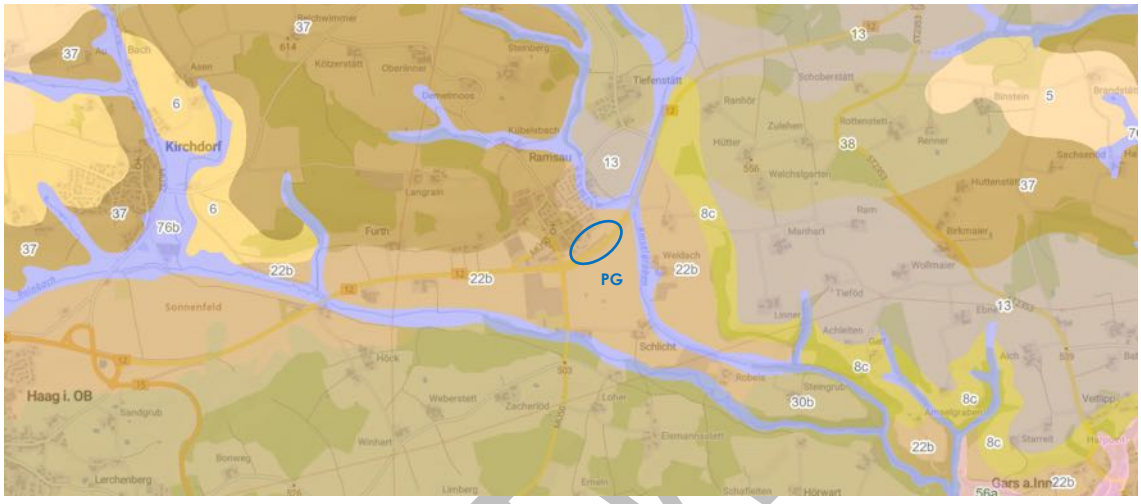


Abbildung des ÜBK25-Ausschnitts aus dem Fin-Web des Bayerischen Landesamts für Umwelt Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Sachdaten der Übersichtsbodenkarte M 1:25.000 des LfU	
Legendeneinheit (Kurzname)	**Legendentext**
22b	Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

Zudem wurde geprüft, ob es sich um einen Boden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte handelt: Innerhalb der Planung befinden sich gemäß der digitalen Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, welche auf der Homepage „Bayerischer Denkmalatlas“ zur Verfügung stehen, keine Bodendenkmäler.

Gemäß den Angaben der Bodenschätzungskarte 1:25.000 liegen die Flächen des Planungsgebietes überwiegend auf der Einheit sL4D (sL = sandiger Lehm; Wertzahl Ackerschätzungsrahmen zwischen 59 bis 53).

Bewertung / Planung:
Das Standortpotenzial der vorliegenden Böden für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) ist als gering bis mittel einzustufen, da es sich weder um besonders wertvolle Feucht- noch Magerstandorte handelt.
Die Ertragsfähigkeit des Bodens bewegt sich im mittleren Bereich, das Wasserrückhaltevermögen im hohen Bereich. (Quelle: Daten zu Bodenfunktionen, Bayerischer Umwelt-Atlas des Bayer. Landesamts für Umwelt).

Durch bauliche Maßnahmen wird das Bodengefüge gestört. Diese werden in der vorliegenden Planung auf das notwendige Mindestmaß begrenzt. Die natürliche Ertragsfunktion wird

VORENTWURF

aufgrund von Versiegelung gestört. Im Rahmen von Baumaßnahmen kann es zu nachteiligen Bodenverdichtungen kommen.

Folgende Minimierungsmaßnahmen sollen getroffen werden:

- Begrenzung der Versiegelung durch Festsetzungen auf Ebene nachfolgender Planungen bzw. Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung".
- Erdmassenbewegungen für Gebäude, bauliche Anlagen und Verkehrsflächen sollen durch die Festsetzungen nachfolgender Planungen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert werden.
- Festsetzungen zum Geländeauftrag bzw. -abtrag sollen weitere Bodeneingriffe auf den Freiflächen verhindern.
- Die bevorzugte Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soll einen Beitrag zum Erhalt der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens leisten.

Darüber hinaus soll nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Der Mutterboden, welcher bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Um einen fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden gewährleisten zu können ist DIN 19731, welche in Kapitel 7.2 den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

Prognose:

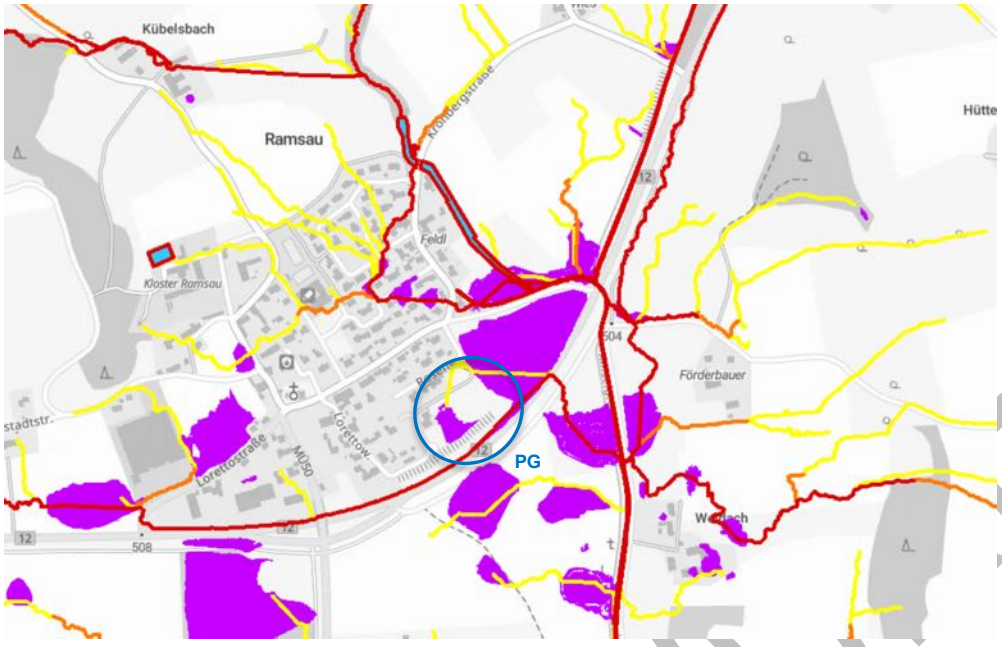
Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Boden/ Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel

2.2.2.5 Schutzgut Wasser

Bestand:
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.

Es liegen jedoch als „potentielle Fließwege bei Starkregen" sowie als „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche" dargestellte Bereiche im Planungsgebiet vor (siehe Abbildung nachfolgend).

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

Die Böden sind mäßig sickerfähig. Gemäß den Informationen aus der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 des Bayerischen Bodeninformationssystems reicht die Filterwirkung von sehr gering bis gering. Die detaillierten Angaben sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Hydrogeologische Karte M 1:100.000 des LfU		
Hydromorphe Merkmale der Legendeneinheit	**Klassifikation / Gesteinsausbildung**	**Hydrogeologische Eigenschaften / Schutzfunktionseigenschaften**
Talschotter ohne Anbindung an das Talgrundwasser und Quartäre Schotter außerhalb der Täler (glazifluviatile Schotter)	Kies und Sand mit wechselndem Feinsand- und Schluffgehalt, Feinsand und Schluff z. T. als Lagen oder Linsen, Schotter bereichsweise durch karbonatische Zementation zu Nagelfluh verfestigt; Mächtigkeit wenige Meter bis 50 m, in Rinnen bis 70 m	Poren-Grundwasserleiter mit mittleren bis sehr hohen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten, Nagelfluh Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringen bis mittleren Durchlässigkeiten, wasserwirtschaftlich von lokaler bis überregionaler Bedeutung; überwiegend sehr geringes bis geringes Filtervermögen

VORENTWURF

Bewertung / Planung:

- Die Gewässer liegen außerhalb des unmittelbaren Wirkraums der Planung. Durch die Entfernung und den Höhenunterschied des Planungsbereichs zu den Gewässern bestehen keine Hochwassergefahren.
- Auf Gefahren durch Starkregenereignisse wird jedoch verwiesen (siehe Abb. zuvor: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut und Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung"). Die Verhältnisse sind entsprechend zu berücksichtigen.
- Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse versickert werden. Die Planung zum Umgang mit anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser erfolgt auf Bebauungsplanebene.

- Mit Festsetzungen/Hinweisen nachfolgender Planungen auf Bebauungsplanebene zum Umgang mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. sickerfähige Beläge), Festsetzung eines geringen Versiegelungsgrades bzw. Festsetzungen zur Minimierung der Bodeneingriffe soll die natürliche Ertragsfunktion und Sickerfähigkeit des Bodens, so weit möglich, erhalten werden. Die Grundwasserneubildung sowie Filterfunktion des Bodens werden dadurch in geringerem Ausmaß reduziert.
- Auf Bebauungsplanebene sind Festsetzungen zur getrennten Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu treffen.
- Die Geländehöhen im Planungsgebiet liegen etwa zwischen 503,5 und 506 mNN. Gemäß den Angaben zu den Grundwassergleichen der digitalen Hydrogeologischen Karte 1:100.000 liegt das Grundwasser im Planungsgebiet etwa bei 460 mNN. Ein Auftreten von Hang-/Schichtwasser ist unwahrscheinlich aber nicht auszuschließen.
- Die Verdunstung (Evaporation) soll durch den Erhalt und Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen verbessert werden.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

2.2.2.6 Schutzgut Klima/Luft

Bestand:
Die folgenden Angaben zum Klima wurden dem wetterkontor entnommen. Der Landkreis Mühldorf am Inn ist durch das kühl-feuchte Klima des Alpenvorlandes geprägt. Die jährlichen Niederschläge nehmen von Norden nach Süden kontinuierlich zu. Für die Niederschlagsverteilung haben das nahe gelegene Alpenmassiv und die Endmoränenhügel eine entscheidende Bedeutung. Die mittleren Jahresniederschlagsmengen liegen bei 700 – 1.000 mm an. Der Großteil der Niederschläge fällt im hydrologischen Sommerhalbjahr, was auf häufige Gewitter zurückzuführen ist. Die relative Trockenheit im Winter hängt mit der häufig auftretenden Hochdruckzone über den Alpen zusammen. Die mittleren Jahrestemperaturen liegen zwischen 8,0 °C und 10,0 °C. Der gesamte Landkreis liegt im Einflussbereich des Föhns.

Das Planungsgebiet am südöstlichen Ortsrand von Ramsau hat aufgrund seiner Siedlungsstruktur und Topographie eine günstige Durchlüftungssituation und liegt unterhalb eines nordwestlich gelegenen Hangs, im Westen zum Teil in Hanglage. Die Fläche ist ansonsten relativ eben und bildet eine leichte Mulde aus. Die landwirtschaftlichen Grünlandflächen leisten einen Beitrag zur Klimaregulierung als Kaltluftentstehungsflächen. Die Gehölze tragen zur Frischluftproduktion bei.

Bewertung / Planung:
- Es ist von erhöhten Emissionsbelastungen und Staubentwicklung baubedingter Art, durch Baustellenfahrzeuge während Bauphasen auszugehen.
- Der Reduzierung landwirtschaftlicher Emissionen steht die Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Anwohner, Anlieger, Liefer- und Entsorgungsverkehr) gegenüber.
- Zur Vermeidung höherer Hitze- und Staubentwicklung soll die Versiegelung begrenzt werden und Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sollen erfolgen.
- Zum Erhalt des Mikroklimas sollen bei nachfolgenden Planungen die Gebäudestellung und Pflanzungen beitragen. Luftaustauschbahnen (Nordsüd- beschränkt durch Wall und

VORENTWURF

Westostdurchlässigkeit) innerhalb des Planungsgebietes (Luftfeuchtigkeit, Staub, Temperatur) sollen erhalten bleiben.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel

2.2.2.7 Schutzgut Landschaft /Landschaftsbild

Bestand:
Das Planungsgebiet nimmt aufgrund seiner Lage (Ortsrandlage), Topographie und umgebender Bebauung eine mittlere Funktion für das Landschaftsbild ein. Das Planungsgebiet liegt unterhalb eines Hangs und ist von Westen, Osten sowie Norden aus einsehbar. Im Süden liegt ein bestehender Wall mit Gehölzen, daher ist der Bereich aus dieser Richtung nicht einsehbar. Die Landschaft ist geprägt vom Ortsbild von Ramsau (hier südöstlicher Ortsrand mit Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet), den nahegelegen kleinen Waldflächen und Heckenstrukturen, Bächen und Gräben, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie den anthropogenen bzw. technischen Elementen, hier insbesondere durch die bestehende Straßentrasse der Bundesstraße B12.

Bewertung / Planung:

- Durch die Planung geht unbebaute Landschaft verloren und es findet ein Eingriff in das Landschaftsbild statt, der durch die Grünordnung und Gebäudetypologie / -stellung minimiert und ausgeglichen werden muss. Die erforderlichen Maßnahmen werden in den nachfolgenden Planungen festgelegt, bzw. im Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“ (derzeit in Aufstellung im Parallelverfahren).
- Dies erfolgt im bereits durch anthropogene Elemente bzw. technische Überprägung der Landschaft vorbelasteten Raum.
- Am südöstlichen Ortsrand von Ramsau ist ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild gewünscht.
- Mit Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude auf Bebauungsplanebene sollen Eingriffe in die Topographie minimiert werden. Das Landschaftsrelief soll erhalten bleiben.
- Die auf Bebauungsplanebene festgesetzten Baufenster und die großzügigen Grünflächen sollen die Durchlässigkeit des Gebietes sichern.
- Die Planung soll durch kompakte Bauweise und günstige Erschließung einen unnötigen Flächenverbrauch an anderer Stelle verhindern und dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, Rechnung tragen.
- Neupflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern auf den Flächen und zum planungsrechtlichen Außenbereich sollen die Einbindung des Wohngebiets und Mischgebiets in die Landschaft sichern.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel

VORENTWURF

2.2.2.8 Schutzgut Schutzgebiete bzw. Kultur und Sachgüter

Bestand:

Amtlich kartierte Biotope sowie Ökoflächen des Ökoflächenkatasters des Bayerischen Landesamts für Umwelt werden im Kapitel Schutzgut Arten und Lebensräume behandelt und liegen außerhalb des Planungsgebiets. Es liegt jedoch eine Ausgleichsfläche im Bereich des bestehenden Walls.

Es liegen im Planungsgebiet und auf angrenzenden Flächen keine Schutzgebiete oder ausgewiesene Hochwasserrisikobereiche bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete vor.

Es liegen keine weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, Trenngrün oder andere Restriktionen gemäß Regionalplan Südostoberbayern vor.

Gemäß den Angaben des Bayerischen Denkmal-Atlas liegen keine Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Planung oder auf benachbarten bzw. nahegelegen Flächen vor.

Bewertung / Planung:

- Der Wall wird weiter südlich wiederhergestellt. Damit wird die Grünfläche wiederhergestellt, und soweit erforderlich anderenorts ersetzt.
- 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.
- Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Prognose:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Schutzgebiete/ Kultur- und Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

2.2.2.9 Wechselwirkungen

Durch die Planung erfolgen Eingriffe in den Naturhaushalt (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser) und in das Landschaftsbild. Auswirkungen auf Boden und Wasser z.B. durch Versiegelung und Überbauung betreffen i.d.R. auch die vorhandenen Arten mit den entsprechenden Lebensräumen. Eine Zunahme von Verkehr und Lärmbelastungen betreffen den Menschen ebenso wie lärm-, immissions- oder störungsempfindliche Arten. Eine Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzung kann je nach erfolgter Bewirtschaftungsweise eine Abnahme von Stoffeinträgen (z.B. verursacht durch Düngemittel) in Boden und Wasser bewirken, was gleichzeitig einen positiven Effekt auf zuvor betroffene Gewässer bzw. Grundwasser (Schutzgut Wasser, Schutzgut Arten und Lebensräume) durch eine Minderung der stofflichen Belastung bewirkt. Gleichzeitig gehen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie unbebaute Flächen verloren. Als Wechselwirkungen sind auch die vorzunehmenden Maßnahmen der Grünordnung zu nennen. Nur bei fachgerechter Anlage und Pflege der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen ist die Einbindung des Wohngebiets in die Landschaft bzw. der naturschutzrechtlich geforderte Ausgleich gegeben.

VORENTWURF

Weitere Wechselwirkungen im Sinne von Beeinträchtigungen, die nicht bereits in Bezug auf die Schutzgüter beschrieben wurden, sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine detaillierte Betrachtung und Festlegung von konkreten Gestaltungs-, Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Zuge des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“.

2.2.3 Umweltauswirkungen der Planung auf sonstige Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB

Im Folgenden wird auf die Umweltauswirkungen des Vorhabens auf sonstige Umweltbelange gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eingegangen. Zur Vermeidung von Überschneidungen und Wiederholungen wird auf die bereits betrachteten Schutzgüter bzw. Inhalte an dieser Stelle nicht erneut eingegangen, es werden nur noch nicht in der vorliegenden Unterlage enthaltene Punkte aufgeführt.
Die sonstigen zu berücksichtigenden Belange des §1 Abs. 6 BauGB werden unter Kap. 1.7 behandelt. Auch hier wird teilweise zur Vermeidung von inhaltlichen Überschneidungen und im Interesse eines „schlanken“ Umweltberichts mit Verweisen gearbeitet.

Noch nicht an anderer Stelle der vorliegenden Unterlage bearbeitete sonstige Umweltauswirkungen der Planung auf Umweltbelange gem. § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB:

- Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
  → wird auf Bebauungsplanebene behandelt

- Nutzung von erneuerbaren Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energien
  → wird auf Bebauungsplanebene behandelt

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
  → nicht relevant da keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten, daher keine negativen Auswirkungen möglich

- Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen
  → wird auf Bebauungsplanebene behandelt

2.2.4 Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

Derzeit sind der Gemeinde Reichertsheim keine Vorhaben in benachbarten Plangebieten bekannt, welche eine Kumulierung solcher Auswirkungen verursachen könnten.

VORENTWURF

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung und Durchführung der Planung

2.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie deren Bewertung.
Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d.h. die Flächen werden weiter genutzt wie bisher. Die Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden in diesem Gebiet unterbleiben. Der Bedarf an Wohnflächen und Flächen im Mischgebiet müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend der auf Bebauungsplanebene getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Pflanzungen und Entwicklung der Ausgleichsfläche einstellen. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden in der vorliegenden Unterlage im ***Kapitel 5.2 Bestandsaufnahme, Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung*** beschrieben. In den nachfolgenden Planungen bzw. im Umweltbericht Kapitel 1.4.1 Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“ sollen diese weiter konkretisiert werden.

2.4.2 Art und Maß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Durch die vorliegende Planung kommt es zum Verlust von unbebauter Landschaft. Die hierfür erforderlichen Erdbewegungen und Eingriffe in das Bodengefüge müssen an anderer Stelle ausgeglichen werden.
Durch die Anlage von Ausgleichsflächen sollen die unvermeidbaren Auswirkungen wie z.B. Versiegelung und die weiteren Beeinträchtigungen der Schutzgüter zusätzlich verringert werden.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“ festgelegt und sollen neuen Lebensraum für die vorkommenden Tier- und Pflanzenarten schaffen und gleichzeitig die Auswirkungen auf Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter minimieren.

2.4.3 Eingriffsregelung

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 den Vorgaben des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen überprüft und durchgeführt. Durch den Eingriff entsteht ein Ausgleichsbedarf, welcher innerhalb des Geltungsbereiches minimiert und außerhalb des Vorhabensbereiches (gemeindliche Flächen) geleistet wird.

VORENTWURF

Die Eingriffsermittlung erfolgt im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“. Hierzu werden die konkreten Eingriffe herangezogen und im Umweltbericht bilanziert.

Anmerkung: Beim vorliegenden Vorhaben (Bebauungsplan) erfolgt ein kombiniertes Verfahren (siehe Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“). 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.

2.4.3.1 Art des Eingriffs und Faktorenwahl

Siehe nachfolgende Planungen bzw. Umweltbericht Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“

2.4.3.2 Ausgleichsfläche

Beim Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland und um einen bestehenden Wall, der bisher als Ausgleichsfläche für einen innerörtlichen Bebauungsplan diente. Die Kompensationsfaktoren sind entsprechend dem Leitfaden auf Bebauungsplanebene anzuwenden.
Die Planung von Ausgleichsmaßnahmen zur Deckung des Kompensationsbedarfs sowie Ersatz erfolgt auf Bebauungsplanebene (siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“).

2.4.3.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Siehe Umweltbericht Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“

2.5 Standortwahl, Planungsalternativen, Abwägung – Monitoring

2.5.1 Standortwahl

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Standorte bzw. Varianten für eine mögliche Erweiterung der Bebauung eruiert. Potentielle Bauflächen im Innenbereich bzw. „Ortskernnähe“ stehen der Gemeinde aufgrund der örtlichen Besitzverhältnisse und eingeschränkten Erwerbsmöglichkeiten seit Jahren nicht im ausreichenden Maß zur Verfügung (siehe auch Kapitel 1.6 Begründung der Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen in der Begründung zum Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“).

Die Gemeinde erachtet den Standort des geplanten Wohngebiets und Mischgebiets für die Umwelt als den verträglichsten Standort (ungeachtet der sonstigen technischen Anforderungen).
Für die Wahl des Standortes spricht außerdem:

- Verfügbarkeit der Fläche
- Technische Eignung auf Grund von Hangneigung und Exposition
- Anschluss an bestehendes Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet

VORENTWURF

- Anschluss an bestehende Erschließungsstraßen, gute Verkehrsanbindung (Straße „Am Schmiedanger“, über Lorettostraße Verbindung zur Bundesstraße B12)
- Lage außerhalb von Schutzgebieten und Hochwasserrisikogebieten bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebieten
- Fehlen von naturschutzfachlich besonders bedeutsamen Vegetations-/Lebensraumstrukturen

Anmerkung: Es wird eine bestehende Ausgleichsfläche im Bereich des Walls überplant. Diese wird zum Teil nach Herstellung des Walls weiter südlich wiederhergestellt und wird entsprechend dem ermittelten Bedarf (siehe Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“) anderenorts ersetzt.

Eine weitere Abwägung wird im Rahmen der nachfolgenden Planungen bzw. Begründung und Umweltbericht Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“ dargelegt.

2.5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort für das geplante Wohngebiet von vorneherein ausgeschlossen und geeignete Flächen, entsprechend der gesetzlichen Anforderungen und Entwicklungsprogramme eruiert. Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

2.5.3 Maßnahmen zur Überwachung – Monitoring

Nach § 4 Abs. 3 BauGB haben die Behörden die Gemeinden zu unterrichten, sofern und soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Eine Planung der Überwachung orientiert sich an den jeweils betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Die getroffenen Festsetzungen lassen nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen (wie Lärm, Artenschutz) erwarten.

Bei jeder baulichen Maßnahme soll die Einhaltung und Wirksamkeit der Festsetzungen und Maßnahmen der Grünordnung von der Gemeinde Reichertsheim und / oder dem Planfertiger überprüft werden.

2.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und Mischgebiets am südöstlichen Ortsrand von Ramsau erfolgt eine verträgliche Ausweisung von Bauland. Innerhalb des Planungsgebiets liegen überwiegend landwirtschaftliche Grünlandflächen sowie ein Lärmschutzwall. Der bestehende Erdwall wird nach Süden verschoben.
In der vorliegenden Unterlage werden bereits Aussagen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie zur Grünordnung getroffen die auf Bebauungsplanebene noch konkretisiert werden sollen. Der Bebauungsplan „Ramsau/Schmiedanger 3. Änderung“ wird im Parallelverfahren aufgestellt.
Es sollen neue Lebensräume geschaffen, schädigende Auswirkungen für Flora und Fauna minimiert und das Planungsgebiet durch festgesetzte Pflanzungen in die Landschaft eingebunden werden. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen sollen ausgeglichen werden. Nach

VORENTWURF

derzeitigem Planungsstand werden die vom Vorhaben betroffenen Schutzgüter nicht erheblich beeinträchtigt.
Schutzgut Mensch/Lärm: Ein Lärmschutzgutachten liegt vor, dessen Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Zusammen-fassung
Fläche	Gering	Mittel	Gering/Mittel	Gering
Mensch / Immissionen	Gering/Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Arten und Lebensräume	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Boden / Geologie	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering/Mittel
Wasser	Gering/Mittel	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Klima/Luft	Gering/Mittel	Mittel	Gering/Mittel	Mittel
Landschaftsbild	Gering	Gering/Mittel	Gering	Gering/Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

F. Breinl

....

Erster Bürgermeister
Martin Huber

Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
Florian Breinl Dipl.-Ing.

VORENTWURF