

**Entwurf**

Stand: 04.01.2024



Gemeinde Raubling  
LANDKREIS ROSENHEIM

## Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“

mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“.

als **Satzung vom .....2024**  
in der Fassung vom .....2024.



**Gemeinde Raubling**

Bahnhofstraße 31  
83064 Raubling

Telefon: 08035 / 87 05-0  
E-Mail: [info@raubling.de](mailto:info@raubling.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Bedarf an neuen Flächen	4
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.4.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.4.3	Anbindegebot	10
A.4.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.4.5	Verkehr und Infrastruktur	12
A.4.6	Brandbekämpfung	12
A.4.7	Denkmalschutz	13
A.4.8	Boden	13
A.4.9	Grundwasser	14
A.4.10	Gewässer /Niederschläge	14
A.4.11	Schutzgebiete und ABSP	16
A.4.12	Altlasten	17
A.4.13	Immissionen	17
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>18</b>
B.1	Ziele der Planung	18
B.2	Bebauungsplankonzept	18
B.2.1	Städtebauliches Konzept	18
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	18
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	19
B.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	21
B.2.5	Höhenentwicklung	21
B.2.6	Garagen und Nebenanlagen	22
B.2.7	Dächer	22
B.2.8	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	24
B.2.9	Abstandsflächen	24
B.2.10	Solaranlagen	25
B.2.11	Einfriedungen	25
B.2.12	Aufschüttungen und Abgrabungen	26
B.3	Grünordnungskonzept	26
B.4	Immissionsschutz	28
B.5	Wasser	32
B.6	Infrastruktur	37
B.7	Brandbekämpfung	37
B.8	Artenschutzrechtliche Belange	37
B.9	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	39
B.10	Klimaschutz und Klimaadaptation	41
B.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	43
B.12	Flächenbilanz	43
<b>C</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>44</b>
C.1	Einleitung	44
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	45
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	46
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	46
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	47
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	48
C.2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	49
C.2.3	Schutzgut Fläche	50
C.2.4	Schutzgut Boden	51

Gemeinde Raubling	Begründung	
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	53
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	54
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	55
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	55
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	57
C.4	Weitere Belange des Umweltschutzes	57
C.4.1	Abfälle	57
C.4.2	Abwasser	57
C.4.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	57
C.4.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	58
C.5	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	58
C.5.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	58
C.5.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	58
C.5.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	58
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	59
C.6.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	59
C.6.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	59
C.6.3	Schutzgut Boden	59
C.6.4	Schutzgut Fläche	59
C.6.5	Schutzgut Klima /Luft	59
C.6.6	Schutzgut Landschaftsbild	59
C.6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	59
C.6.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	59
C.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	60
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	60
C.7.2	CEF-Maßnahmen	60
C.7.3	Eingriffsregelung	60
C.8	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	61
C.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	62
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	62
C.11	Datengrundlage	62
C.12	Zusammenfassung	63
C.13	Quellenverzeichnis	65
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung</b>	<b>66</b>
<b>E</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>66</b>

## Planung

### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger.de

Projektnummer 1180

### **Gutachten (Anhang):**

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

*Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 22.02.2021, 24 Seiten*

Schalltechnische Untersuchung

*Möhler+Partner Ingenieure AG; 27.09.2021, 91 Seiten*

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Raubling und im Ortsteil Pfraundorf sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch, gerade vor dem Hintergrund des stetigen Wachstums und der hohen Nachfrage ausreichend Bauland zur Verfügung stellen zu können, wird im westlichen Bereich des Planungsgebiets im moderaten Umfang neues Bauland ausgewiesen.

Des Weiteren soll im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine Intensivierung der bestehenden Bebauung ermöglicht und die baurechtliche Situation abschließend geklärt werden.

Im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklungen geschaffen werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Raubling am ..... gefasst.

### A.2 Innenentwicklung

In der Gemeinde Raubling und im Ortsteil Pfraundorf sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Baurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch vor dem Hintergrund des stetigen Zuzugs und des hohen Bedarfs an Bauland eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, muss in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen werden. Dieser hohe Bedarf an neuem Bauland besteht trotz der umfänglichen Bemühungen der Gemeinde die Nachverdichtungs- und Nutzungsintensivierung der bestehenden Siedlungsflächen zu forcieren.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird im Rahmen der Innenentwicklung ein Bestandsgebäude überplant um hier eine intensivere Nutzung ohne Neuinanspruchnahme von Flächen zu ermöglichen. Im westlichen Bereich wird eine Erweiterung an bestehender Erschließung umgesetzt. So soll möglichst wenig Fläche in Anspruch genommen werden.

Dem folgend ist eine Entwicklung auch auf heute unbebauten Flächen erforderlich und unter Abwägung mit dem Vorrang der Innenentwicklung angemessen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Die gegenständliche Planung berührt Waldflächen nicht.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass die verbleibenden Agrarflächen nach Größe und Zuschnitt auch weiterhin gut landwirtschaftlich nutzbar sind. Im Rahmen einer möglichst kompakten und dichten Bebauung (in Abwägung mit der ländlichen Umgebung) wird die Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert.

Für den erforderlichen ökologischen Ausgleich konnte unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich eine Ausgleichsfläche geschaffen werden.

### A.3 Bedarf an neuen Flächen

Nach Daten der Genesis Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik (auch alle weiteren Daten) ist in den letzten zehn Jahren die Bevölkerung um ca. 5,2 % gestiegen (von ca. 11.070 Einwohnern im Jahr 2012 auf 11.650 im Jahr 2022 (neuere Daten liegen noch nicht vor). Im Landkreis Rosenheim lag die Steigerung im gleichen Zeitraum sogar noch höher. Im gleichen

Zeitraum hat sich die für Wohnnutzungen beanspruchte Fläche in Raubling um ca. 2,5 % erhöht. Somit fand bereits eine Nachverdichtung statt.

Neben der Bevölkerungsentwicklung ist durch den demographischen Wandel auch eine Änderung der Wohnverhältnisse hin zu kleineren Haushaltsgrößen (weniger Bewohner je Wohneinheit, insbesondere im Bereich der Bevölkerung 55+) zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich ein „Auflockerung“ genannter zusätzlicher Bedarf an Wohnraum unabhängig der Bevölkerung, sozusagen „aus dem Bestand heraus“.

Aktuell liegt in Raubling die Wohnfläche mit ca. 47 m<sup>2</sup> je Einwohner unterhalb des Landkreisdurchschnitts von 48 m<sup>2</sup> je Einwohner. Somit ist auch in Raubling mit einem entsprechenden Effekt zu rechnen.

Nach Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist in den nächsten 15 Jahren in ein Bevölkerungswachstum von weiteren ca. 2,1 % bzw. ca. 245 Einwohner zu erwarten. Dies entspricht auch etwa der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik von 2 % bzw. ca. 230 Einwohnern. Entsprechend der heutigen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,18 EW/WE sind somit ca. 105 – 112 neue Haushalte bis 2037 in Raubling zu erwarten.

Im Rahmen des ISEK wurden ebenfalls Bevölkerungsprognosen angestellt. Diese kommen auf eine wesentlich höhere Steigerung von ca. 1.000 – 2.000 neuen Einwohnern bis 2035.

Nach der Haushaltsprognose des BBSR ist jährlich mit einem Auflockerungsfaktor von 0,14 % zu rechnen. Daraus würden sich für Raubling bis 2037 zusätzlich 123 neue Haushalte ergeben.

Heute weist Raubling eine Dichte von ca. 20,5 WE/ha auf. Somit ergäbe sich ein Bedarf an neuen Flächen für Wohnungsbau bis 2037 von ca. 11 ha (ca. 5 ha aus Bevölkerungsentwicklung und ca. 6 ha aus Auflockerung).

Insgesamt zeigt sich, dass der zusätzliche Bedarf, auch durch die Anstrengungen der Gemeinde, in den letzten zehn Jahren mit starkem Wachstum zum Teil in den bestehenden Siedlungsbereichen durch Nachverdichtung gedeckt werden konnte. Aufgrund der großen Bedarfe von fast 5 % der gesamten heutigen Wohnbauflächen der Gemeinde ist jedoch auch weiterhin nicht mit einer vollständigen Deckung innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers zu rechnen.

Somit müssen in moderatem Umfang weiterhin Flächen ausgewiesen werden, in welchen das Wohnen zulässig ist (z.B. Wohngebiete oder Mischgebiete).

## A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,3 km nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Raubling im Ortsteil Pfraundorf. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1623/5, 1623/6 und 1623/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 1623/4, 105/3 (Unterer Tännelbach) und 1591/3 (Prinzregentenstraße) und liegt vollständig in der Gemarkung Raubling, jedoch unmittelbar an der Grenze zur Gemarkung Pfraundorf.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!

Der Bereich liegt beidseits der Prinzregentenstraße. Er wird im Osten, Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden durch den Unteren Tännelbach und den Grenzgraben begrenzt.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,38 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 80 m und in Ost-West Richtung von ca. 90 m.

### A.4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern ist Raubling als Teil des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet.

(Die reale Entwicklung lag jedoch wesentlich darüber. Für den Landkreis Rosenheim lag das Wachstum von 2010 – 2020 bei etwa 7%. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung von einem Wachstum von jährlich ca. 0,3 % bis 2035 für den Landkreis Rosenheim aus.)

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans relevant:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

- 1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.  
*→ Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Erweiterung von bestehenden Gewerbeflächen*
- 1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.  
*→ Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten durch einen Lückenschluss in der bestehenden Siedlungsstruktur, ressourcenschonende Erweiterung der Gewerbeflächen*
- 2.2.7 G: Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe-, Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, [...]  
*→ Erweiterung eines, bestehenden, relativ lockere bebauten Ortsteils*
- 3.1 G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.  
*→ Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und geringfügige Erweiterung an bestehender Erschließung*
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.  
*→ Ausnutzung eines Innenentwicklungspotenzials, darüber hinaus Lückenschluss an bestehender Infrastruktur aufgrund mangelnder anderweitiger Siedlungsflächen*
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)  
*→ Erweiterung bestehender Flächen an bestehender Erschließung.*
- 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.  
*→ Wahrung der Attraktivität für die Wirtschaft durch Bereitstellung angemessener und zukunftsfähiger Gewerbeflächen in Form eines Mischgebiets.*

### **Regionalplan 18 (RP 18)**

Die Gemeinde Raubling befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als Verdichtungsgemeinde im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und ist als Unterzentrum verzeichnet. Raubling liegt entlang der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung, welche vom Oberzentrum Rosenheim ausgeht und in das Inntal hineinführt.

Die Umgebung ist als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

*→ Bedarfsgerechte Schaffung von neuem Wohnraum, Schaffung angemessener Bedingungen für die Ansiedlung und den Verbleib von Gewerbebetrieben.*

A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.

*→ begrenzte Flächenversiegelung, Erhalt von wichtigen Baumstrukturen, Wahrung einer angemessenen Lücke zum südlich gelegenen Hauptort.*

B I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)

*→ Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, Festsetzung zu versickerungsfähigen Belägen*

B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

*→ Aktivierung von Entwicklungspotenzialen an vorhandener Infrastruktur*

B II 2 G: Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

*→ Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Abwägung mit der örtlichen Bautradition*

### Flächennutzungsplan

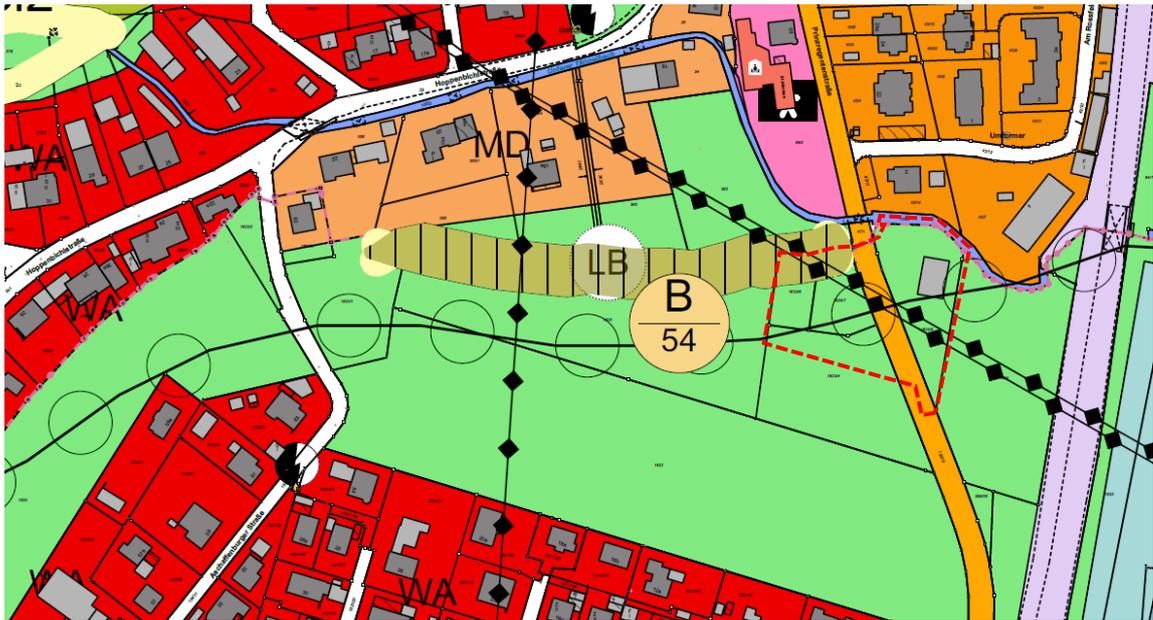


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet rot - ohne Maßstab!

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der gegenständliche Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Von Osten bis Nordwesten ist dieser ebenfalls unmittelbar durch Grünflächen umgeben. Der angrenzende Bereich nördlich und nordöstlich des Planungsgebiets ist als Mischgebiet verzeichnet. Die weitere Umgebung ist durch eine Gemeinbedarfsfläche (Norden), Dorfgebiet (Nordwesten) sowie allgemeines Wohngebiet (Süden) geprägt.

Im Nordwesten, entlang des Grenzgrabens ist ein Biotop eingezeichnet. Dieses ist jedoch nicht Teil der amtlichen Biotopkartierung und ist auch vor Ort heute nicht als solches zu klassifizieren.

Von Südwesten nach Nordosten wird das Planungsgebiet durch die Signatur „Freihaltezone Klima – Luft – Austausch“ durchquert.

Von Südosten nach Nordwesten ist eine Stromleitung verzeichnet. Diese existiert heute jedoch so nichtmehr.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert werden.

Um dem gerecht zu werden, wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach §8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert (36. Änderung).

### ISEK

Im Jahr 2019 wurde für die Gemeinde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gemeinde Raubling erstellt.

Dieses Konzept stellt nicht rechtsverbindliche allgemeine Leitlinien für die Gemeindeentwicklung dar.

Konkrete Ziele und Maßnahmen für den Bereich sind im ISEK nicht formuliert.

Für den hier gegenständlichen Planungsbereich sind insbesondere folgende übergeordnet formulierten Ziele relevant:

- In der Karte Freiraumkonzept ist im Bereich zwischen Pfraundorf und Redenfelden eine „wichtige Grünschneise“ verzeichnet.
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Einer fortschreitenden Versiegelung von Flächen im öffentlichen und privaten Bereich ist entgegenzuwirken.
- Die großräumlichen Landschafts- und Naturräume sollen für Naherholungszwecke und zur Sicherung eines gesunden Lebensraums bewahrt und ggf. aufgewertet werden.
- Streuobstwiesen und standortnahe Gehölzarten sollen das Bild der dörflichen Ortsteile weiterhin prägen.

### **Bebauungsplan/ Planungsrechtliche Situation**

Für das gegenständliche Planungsgebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Im Bereich östlich der Prinzregentenstraße (bestehendes Gewerbegebäude) besteht Baurecht im Zusammenhang mit §34 BauGB.

Der westliche Bereich ist heute nach §35 als Außenbereich zu bewerten.

### **Bebauungsplan Nr. 44 „An der Prinzregentenstraße / Praundorf“**

Im Rahmen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 44 „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Für die Bauräume ist die jeweils maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, Vorgaben zur GRZ sind hier nicht enthalten. Für Hausgruppen sind drei Vollgeschosse festgesetzt, Dachgeschosse sind hier ebenfalls als Vollgeschosse zulässig. Für die Bereiche ohne Hausgruppen sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, Dachgeschosse sind nicht als Vollgeschosse zulässig.

Für die Hausgruppen sind Pultdächer mit einer Neigung von 10-15° festgesetzt. Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Satteldächer nur mit einer Neigung von 20-27° zulässig.

Im Geltungsbereich gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Lediglich für ein Gebäude im Nordosten und die daran anschließenden Gebäude ist eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan weitere Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen, Dachgestaltung, Grünordnung und Einfriedungen.

Dieser Bebauungsplan wurde zuletzt im Jahr 1997 geändert, um die Rahmenbedingungen für die Einrichtung einer Lärmschutzwand im Osten des Geltungsbereichs zu schaffen.

### **Gemeindliche Satzungen**

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) der Gemeinde Raubling
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Raubling

#### **A.4.3 Anbindegebot**

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Pfraundorf und schließt direkt an bestehendes Mischgebiet an. Insbesondere ist der östliche Bereich bereits heute nach §34 BauGB als Innenbereich zu werten.

Somit ist im Rahmen der Planung das Anbindegebot (verbindliches Ziel des Landesentwicklungsprogramms) erfüllt.

#### **A.4.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

##### **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet wird durch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße in einen westlichen und einen östlichen Bereich unterteilt. Der Teil westlich der Prinzregentenstraße (Flurstücke 1623/6, 1623/7 sowie Teilbereiche des Flurstücks 1623/4,) ist derzeit unbebaut und durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland) geprägt. In diesem Bereich befinden sich keine Sträucher oder Bäume. Lediglich im Norden grenzt jenseits des Grenzgrabens einiger Strauchbestand, welcher jedoch außerhalb des Geltungsbereichs stockt, den Geltungsbereich ab.

Der Teil östlich der Prinzregentenstraße (Flurstück 1623/5) ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Dieses wird heute von einem Heizungs- und Klimatechnikbetrieb genutzt. Der Bereich zwischen Gebäude und Prinzregentenstraße ist nahezu komplett befestigt und wird als Parkfläche genutzt. Östlich des Gebäudes befindet sich ein Geräteschuppen sowie ein Abstellplatz für Baustoffe. Eine kleine Terrasse mit Sitzgelegenheiten ist südlich des Gebäudes situiert. Das Grundstück ist durch zahlreiche Gehölze nördlich bis südwestlich des Bestandsgebäude eingegrünt. Es handelt sich hauptsächlich um Bäume mittleren und höherem Alters, eine große, mächtige Weide befindet sich am südlichen Rand des Flurstücks. Hier besteht in Kombination mit anderen Bäumen ein dichter Bewuchs.

Im Norden wird dieser Teilbereich durch den Unteren Tännelbach und dessen Ufervegetation, unter anderem große, alte Laubbäume, begrenzt.

Insgesamt fällt das Gelände nach Norden zum Grenzgraben und zum Unteren Tännelbach hin leicht ab. Im Rahmen anthropogener Aufschüttungen vermutlich im Rahmen des Ausbaus der Prinzregentenstraße in den 1970er Jahren verläuft diese auf einem Wall, welcher sehr flach in die angrenzenden Flächen ausläuft.

Im westlichen Bereich fällt das Gelände von Süden nach Norden sowie von Osten nach Westen leicht ab. Das Höhengniveau beträgt dabei ca. 452,1 – 452,5 m über NHN. Im östlichen Bereich weist das Gelände von Westen nach Osten auf. Das Höhengniveau beträgt dabei ca. 451,8 – 452,5 m über NHN. Die Fahrbahn der Prinzregentenstraße befindet sich im Geltungsbereich auf einer Höhe von ca. 452,5 m über NHN.

##### **Umgebung**

Das vorherrschende Intensivgrünland des östlichen Bereichs setzt sich auch im Süden weiter fort. Richtung Westen grenzen extensive, heute als Pferdekoppeln genutzte Flächen an. Diese sind mit einer Streuobstbaumreihe jüngeren Alters sowie weiteren Gehölzen an deren Südostecke eingefasst.

Dieser Bereich wird in Verlängerung der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs entlang des Grenzgrabens durch einen Baum und Strauchsaum von der nördlich gelegenen Bebauung mit vorgelagerten, Grünflächen abgegrenzt. Diese nördlichen Flächen werden im östlichen Bereich extensiv landwirtschaftlich genutzt. Weitere westlich steht eine gärtnerische Nutzung im Vordergrund.

Im Norden, hinter einem schmalen Ausläufer einer Grünfläche zwischen Grenzgraben und Unterem Tännelbach liegen die Außenbereiche des katholischen Kindergartens „St. Nikolaus“ mit Spielplatz und Garten (Gemeinbedarfsfläche).

Die Umgebung im Osten und Süden des östlichen Bereichs ist wie auch der westliche Teilbereich durch Intensivgrünland geprägt. Ca. 50 m weiter östlich verläuft hinter einem Baumsaum und

einer Lärmschutzwand die Bahnstrecke 5702 Rosenheim-Kufstein. Hinter dieser grenzen großflächig Gewerbe- und Industriegebiete an.

Entlang des Unteren Tännelbaches verläuft ein Baumsaum mit älteren Laubbäumen (u.A. Erle und Ahorn).

Jenseits des Unteren Tännelbaches im Norden schließen sich Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern entlang der Straße „Am Rossfeld“ an. Weiter östlich liegt ein größeres, Büro- und Gewerbegebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss.

Diese Bereiche sind im Bebauungsplan Nr. 44 als Mischgebiet festgesetzt.

Ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs beginnt, nach einer von landwirtschaftlichem Grünland geprägten Zäsur der Ortsteil Redenfelden. Dieser ist hier von kleinteiligen, heterogenen Einfamilien- und Doppelhausstrukturen geprägt.

#### **A.4.5 Verkehr und Infrastruktur**

##### **Straßenverkehr und ÖPNV**

Das Planungsgebiet wird durch die mittig des Geltungsbereichs verlaufende Prinzregentenstraße erschlossen. Über diese besteht über den Ortskern von Pfraundorf und die Hoppenbichlstraße im Norden Anschluss an die Rosenheimer Straße (St 2363) im Osten. Über die Rosenheimer Straße (St 2363) besteht eine Anbindung Richtung Norden zur Autobahn A 8 (München – Salzburg) und der Stadt Rosenheim sowie im Süden zum Hauptort Raubling.

Richtung Süden führt die Prinzregentenstraße in das ca. 1 km entfernt liegende Zentrum von Raubling.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Ortszentrum von Pfraundorf, rund 400 m in nordöstlicher Richtung entfernt. Der nächste Bahnhof liegt ca. 1 km südlich in Raubling.

Aufgrund der moderaten Erweiterung der Baufläche ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verkehrsmenge durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden kann.

##### **Sonstige Infrastrukturen**

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebäudes im Planungsgebiet sowie durch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße liegen die notwendigen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) vor. Ein Anschluss des Planungsgebietes ist mit angemessenem Aufwand möglich.

Der Planbereich ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

#### **A.4.6 Brandbekämpfung**

Der Geltungsbereich liegt an keiner Stelle weiter als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Prinzregentenstraße entfernt.

Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO voraussichtlich keine Feuerwehrezufahrten oder Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich. Der Feuerwehrangegriff kann von der Straßenverkehrsfläche aus erfolgen.

Löschwasser kann voraussichtlich über die bestehende Wasserversorgung, zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Eine ggf. notwendige Erweiterung des Hydrantennetzes ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

Im Weiteren wird auf Ziffer B.7 verwiesen.

#### A.4.7 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: März 2023) sind innerhalb des Planungsgebietes oder direkt daran angrenzend keine Bau- oder Bodendenkmäler, kein geschütztes Ensemble sowie kein landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Im Norden des Planungsgebietes in ca. 330 m Entfernung befindet sich ein Baudenkmal mit folgender Kurzbeschreibung:

- Baudenkmal D-1-87-165-16: Kath. Filialkirche St. Nikolaus, spätgotischer Saalbau, 15./16. Jh., im Kern spätromanisch, Westturm mit Zwiebelhaube, 1693-96; mit Ausstattung.

Dieses Baudenkmal ist zudem auch als Bodendenkmal mit folgender Kurzbeschreibung verzeichnet:

- Bodendenkmal D-1-8138-0225: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Pfraundorf mit zugehörigem Friedhof.

Bis auf die beiden genannten Beispiele sind in der näheren Umgebung keine weiteren Denkmäler verortet. Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet besteht jedoch keine Wechselwirkung zwischen den Denkmälern und dem Planungsgebiet.

#### A.4.8 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Januar 2024) liegt das Planungsgebiet an der Grenze zweier Bodenbereiche.

Im Norden verläuft ein Ost-West-Richtung ein Band welches folgendermaßen charakterisiert wird: „Vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)“.

Der Bereich südlich ist folgendermaßen kartiert: „Fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).“

Aufgrund des Maßstabs der Karte und der Ungenauigkeit der entsprechenden Darstellungen ist eine präzise Zuordnung zu einem der beiden Bereiche oder eine genaue Definition der Trennlinie der Bereich im Geltungsbereich nicht möglich.

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) wird der Baugrund im Änderungsbereich wie folgt charakterisiert (Quelle: UmweltAtlas – Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch

Allg. Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im Einzelfall abweichen können.

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist von einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

#### **A.4.9 Grundwasser**

Grundsätzlich ist aufgrund der topographischen Situation davon auszugehen, dass im Planungsgebiet ähnliche Grundwasserstände wie in der Umgebung anzutreffen sind. Im Rahmen einer Bohrung aus dem Jahr 2020 wurde ca. 120 m nordwestlich des Planungsgebiets Grundwasser ca. 2,0 m unter der Geländeoberfläche erkundet.

Aufgrund der Nähe des Baches und der geringen Topographie ist jedoch, gerade bei Hochwasser, mit Grundwasserständen nahe der Geländeoberfläche zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Grundwassereingriffen (unabhängig ob diese dauerhaft z.B. im Rahmen von Kellern oder Fundamenten oder temporär im Rahmen von z.B. Baugruben erfolgen) eine Wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Rosenheim Wasserrecht erforderlich ist. In diesem Rahmen ist insbesondere nachzuweisen, dass die Eingriffe zu keinen Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse auf den angrenzenden Grundstücken führen.

#### **Versickerung**

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet kann davon ausgegangen werden, dass eine dezentrale Versickerung im Planungsgebiet, wenn auch ggf. eingeschränkt möglich ist. voraussichtlich sind die Versickerungsverhältnisse im Süden besser als im Norden. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist jedoch voraussichtlich nur eine oberflächige Versickerung erlaubnisfrei zulässig. Insbesondere ist auf einen ausreichenden Abstand der Sohlen der Versickerungsanlagen zum Grundwasser zu achten. (Weitere Hinweise siehe Ziffer B.5 Wasser).

#### **A.4.10 Gewässer /Niederschläge**

Entlang der Nord-/Nordostgrenze des Planungsgebiets verläuft der Untere Tännelbach. Hier handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung. Nach Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim besteht eine Genehmigungspflicht entlang des Baches nach Art. 20 Abs. 2 BayWG. Für sämtliche Bauvorhaben ist somit eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Rosenheim erforderlich.

Im Kartenmaterial des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem verzeichnet. Das Planungsgebiet ist entlang des unteren Tännelbaches jedoch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. (Stand: Januar 2024).

Von der Gemeinde wurde jedoch 2023 eine Untersuchung zu den Hochwassergefahren u.a. entlang des Unteren Tännelbaches durchgeführt. Insbesondere wurden für das hier gegenständliche Verfahren entsprechende Untersuchungen durch „Beratende Ingenieure Bichler & Klingemeier PartG mbB“ durchgeführt. In diesem Zuge wurde jeweils die Hochwassersituation HQ100 für den Unteren Tännelbach und den Grenzgraben sowie in einer zweiten Variante ein 100 jährige Starkregenereignis auf der Fläche selbst untersucht.

**HQ 100 Unterer Tännelbach und Grenzgraben**

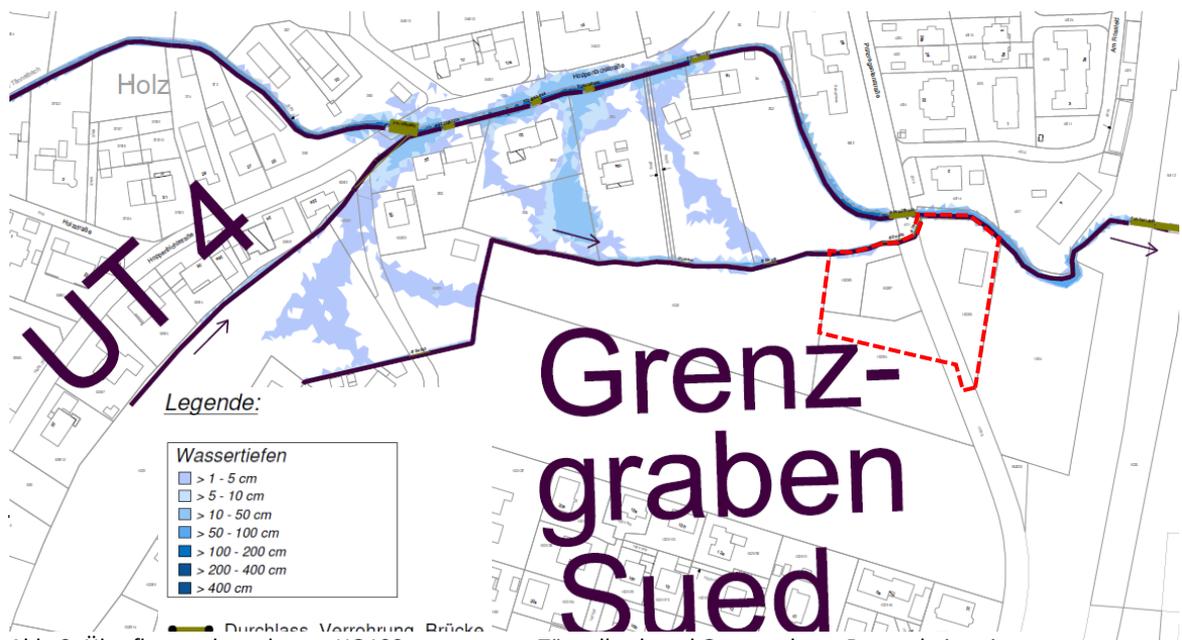


Abb. 3: Überflutungsberechnung HQ100 aus unterem Tännelbach und Grenzgraben - Bestandssituation (Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

Ausweislich der Abb. 3 zu Grunde liegenden Berechnungen ist das Planungsgebiet, mit Ausnahme der direkten Bach- und Grabenbereiche, durch einen Hochwasserfall HQ100 des Unteren Tännelbaches und des Grenzgrabens nicht betroffen.

Somit handelt es sich beim Planungsgebiet, mit Ausnahme der direkten Grabenbereich nicht um ein Überschwemmungsgebiet nach §76 WHG und auch die §§77 und 78 WHG werden hier nicht einschlägig.

**100-jähriger Starkregen**

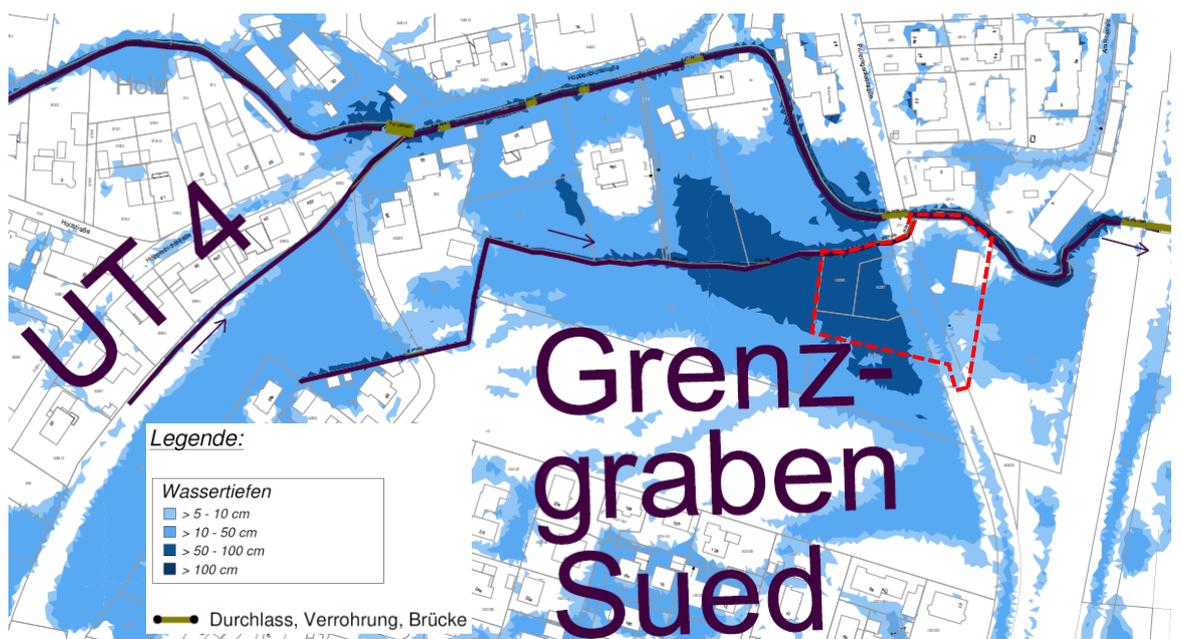


Abb. 4: Überflutungsberechnung 100-jähriger Starkregen - Bestandssituation (Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Wie die in Abb. 4 zusammengefassten Untersuchungen zeigen, ist dies im Planungsgebiet der Fall.

Bei der baulichen Ausführung sollten die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Bebauung im Geltungsbereich zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation auf angrenzenden Flächen führt. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt bzw. in den Festsetzungen berücksichtigt.

#### **A.4.11 Schutzgebiete und ABSP**

##### **Schutzgebiete**

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand: März 2023).

In einer Entfernung von ca. 300 m östlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ (Nr. LSG-00134.01) mit der kartierten Biotopsfläche Nr. 8138-0101-001 „Grauerlenbestände westlich des Inns, O-Pfraundorf.“.

Nordwestlich, in ca. 350 m Entfernung, befindet sich zudem die kartierte Biotopsfläche Nr. 8138-0197-002 „Gehölzsäume W-SW-Pfraundorf.“.

Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung besteht jedoch kein direkter funktionaler oder naturräumlicher Bezug zu diesen Flächen.

##### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Rosenheim, sind für den gegenständlichen Planungsbereich keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen einzuhalten.

##### **Geschützte Arten**

Im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl, wurde im Februar 2021 untersucht, ob mit dem Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet zu rechnen ist.

Diese Vorabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für zahlreiche Fledermausarten am Bestandsgebäude Quartiersmöglichkeiten im Dachbereich bestehen und Hangplätze in vorhandenen Höhlungen der nördlich situierten Bäume existieren.

Brutplätze für europarechtlich geschützte Vogelarten wie Haus- und Feldsperling, Birkenzeisig, Erlenzeisig und Gartenrotschwanz können sowohl am bestehenden Gebäude als auch in den umliegenden Bäumen vorhanden sein.

Im Weiteren wird auf die in als Anlage dem Bebauungsplan beigelegte Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

#### **A.4.12 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes als landwirtschaftliche Grünfläche bzw. durch eine untergeordnete gewerbliche Nutzung ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Lediglich im Bereich der Bestandsgebäude und der Prinzregentenstraße können, insbesondere im Bereich von Baugrubenverfüllungen bzw. der anthropogenen Aufschüttung des Straßenbereichs etc. Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen. Eine Nutzung des Planungsgebiets zu Wohn- und Gewerbebezwecken wird dadurch nicht infrage gestellt.

#### **A.4.13 Immissionen**

##### **Landwirtschaft (Lärm und Geruch)**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, kommen. Wenn es die Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Soweit diese das übliche (zulässige) Maß nicht überschreiten, ist mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Nutzung zu rechnen.

##### **Anlagenlärm**

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich gewerbliche und industrielle Anlagen. Dazu gehören u.a. eine Papierfabrik und ein Pharmaunternehmen im Bereich östlich der Bahnstrecke 5702 an der Rosenheimer Straße. Diese Betriebe verfügen unter Anderem jeweils über Produktionsstätten, Anlieferbereiche sowie ebenerdige Stellplätze, sodass relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden können. Weitere relevante Emissionen können vom nördlich gelegenen Mischgebiet ausgehen.

##### **Verkehrslärm**

Sowohl durch die 100 m östlich verlaufende Bahnstrecke 5702 zwischen Rosenheim und Kufstein als auch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße ist mit relevanten Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet zu rechnen.

Die gesamte Immissionssituation wurde im Rahmen eines Immissionsgutachtens (Bericht 700-6457; Möhler und Partner Ingenieure AG, Juli 2021) untersucht. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind unter Ziffer B.3 näher dargestellt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

#### **Städtebau**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung neuen Baurechts unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Bauweise
- Schaffung von Rahmenbedingungen für eine intensivere gewerbliche Nutzungen
- Wahrung des Ortsbildes des Ortsteils Pfraundorf
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen vor dem Hintergrund der Immissionsbelastung

#### **Grünordnung**

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Minimierung der Flächenversiegelung
- Sicherung einer guten Durchgrünung des Planungsgebietes
- Erhalt der Baumbestände entlang des Unteren Tännelbaches
- Erhalt der Baumgruppe im Südosten
- Schaffung einer „Naturnahen Ortsrandeingrünung“ zur Einbindung in die Landschaft

### **B.2 Bebauungskonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Die geplante Bebauung orientiert sich in ihrer städtebaulichen Ausrichtung sowie in Art und Maß ihrer Nutzung an der bestehenden Bebauung des Ortsteils Pfraundorf. Jedoch ist unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie in Anbetracht der Umwandlung heute unbebauter Flächen in ein Baugebiet, eine gegenüber den umgebenden Strukturen geringfügig höhere Dichte vorgesehen. Durch die Bebauung kommt es zu einer Arrondierung des bestehenden Ortsteils entlang der Prinzregentenstraße.

Das städtebauliche Konzept sieht hierfür drei Bauräume vor. Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe und durch eine offene Bauweise soll sich die neue Bebauung an die örtlichen Gegebenheiten angliedern und sich in die Landschaft einfügen.

Die bestehende, vorgelagerte Baumgruppe wird erhalten und zur Abrundung der Ortsrandeingrünung nach Westen mit einer Streuobstwiese ergänzt.

#### **B.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Planungsgebiet wird als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum und gewerblich nutzbaren Flächen Rechnung und fügt sich in die unmittelbar anschließenden Siedlungsstrukturen ein. Auch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung in M<sub>2</sub> bleibt so weiterhin zulässig.

Neben der vorgesehenen Wohnnutzung lässt ein „Mischgebiet“ nach § 6 Abs. 1 BauNVO Spielraum für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um den beabsichtigten Charakter des Gebietes zu präzisieren und dem Wohnwert entgegenstehende Einrichtungen zu verhindern, sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 7) nicht zulässig.

Tankstellen würden aufgrund der Erschließung, dem durch sie entstehenden Verkehr sowie ihrer Größe dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen.

Auch Vergnügungsstätten nach §§6 Abs. 2 Nr. 8 und 6 Abs. 3 BauNVO würden dem gewünschten, kleinteiligen Ortscharakter in einem direkten Wohnumfeld entgegenstehen und sind demnach grundsätzlich nicht zulässig.

### **B.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche fixe Zahlen je Bauraum festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer fixen Grundfläche und die Festsetzungen der Höhenentwicklung ist die städtebauliche Anmutung des Plangebietes hinreichend sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- maximal zulässige Grundfläche (GR) je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Balkone und Loggien
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO Garagen, und Carports
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht überdachte Stellplätze und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull
- maximal zulässige Wandhöhe in Metern (WH)

#### **Maximal zulässige Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Dies ist aufgrund des differenzierten, im Rahmen der Bauräume festgesetzten, städtebaulichen Konzeptes angezeigt. Die quantitative Festsetzung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sinnvollen Größe der Hauptbaukörper.

Für die beiden Bauräume im MI<sub>1</sub> ist eine jeweilige Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> zulässig. Für den Bauraum im MI<sub>2</sub> ist die Grundfläche mit 400 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen orientieren sich an den jeweiligen Grundstückszuschnitten und sollen einen harmonischen Übergang vom Ortsrand hin zur umgebenden Landschaft gewährleisten.

Sowohl die nördlich angrenzenden Wohn- als auch Gewerbestrukturen weisen ebenfalls vergleichbare Grundflächen auf, weshalb sich die neue Bebauung harmonisch in den Größenkanon der Umgebung einfügt.

#### **Überschreitungen**

Um die städtebauliche Anmut der Bebauung möglichst gut steuern zu können orientiert sich die quantitative Festsetzung der GR an den räumlich besonders relevanten baulichen Anlagen. Balkone, Terrassen und Loggien haben hingegen eine geringere räumliche Prägnanz und sind für das Ortsbild somit von geringerer Bedeutung. Dies gilt besonders für Terrassen, da diese keine Höhenentwicklungen haben. Dem folgend können somit Überschreitungen der GR durch Balkone Terrassen und Loggien um 15% in MI<sub>1</sub> und 10% in MI<sub>2</sub> zugelassen werden. Für Terrassen ist,

aufgrund der sehr untergeordneten räumlichen Auswirkung zusätzlich eine weitere Überschreitung von 15% in MI<sub>1</sub> und 10% in MI<sub>2</sub> zulässig. Der Unterschied zwischen MI<sub>1</sub> und MI<sub>2</sub> erklärt sich dabei aus der ohnehin bereits intensiveren Bebauung in MI<sub>2</sub> und dem Schutz der umgebenden Vegetationsstrukturen.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Aufgrund der vor dem Hintergrund der besseren Steuerbarkeit der städtebaulichen Anmutung möglichst gering festgesetzten Grundfläche und dem im ländlichen Rahmen hohen Bedarf an Stellplätzen geschuldet, reicht die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung für eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke nicht aus. Dem folgend ist die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichend geregelt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO haben aufgrund ihrer eingeschränkten Größe und auch Nutzungsintensität eine nur eingeschränkte städtebauliche Prägnanz. Sie sind daher bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 in MI<sub>1</sub> bzw. 0,60 in MI<sub>2</sub> zulässig. Die Differenz zwischen beiden Bereichen ist dadurch begründet, dass die Bebauung östlich der Straße engerer Verbindung zur Bestandsbebauung steht und durch den südlichen Grünbereich eine intensive Eingrünung besteht. Der westliche Bereich steht stärker in Verbindung mit den westlich angrenzenden offenen Flächen.

Die, neben den Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Garagen für eine bestimmungsgemäße Nutzung notwendigen Zufahrten, offenen nicht überdachten Stellplätze und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche weisen eine noch geringere städtebauliche Wirkung auf, da sie keine dritte Dimension haben. Dem folgend kann hier auch unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der bestehenden Vegetation eine GRZ von 0,5 (MI<sub>1</sub>) bzw. 0,75 (MI<sub>2</sub>) zugelassen werden. Auch hier ist der Unterschied zwischen beiden Bereichen durch die unterschiedliche Lage begründet. Insbesondere kann im Osten eine relativ hohe Versiegelung zugelassen werden, da der Bereich direkt südlich welcher intensiv von Bäumen und Sträuchern bestockt ist, garnicht als Baugrundstück festgesetzt und in seiner heutigen Ausprägung zu erhalten ist.

Da die Überschreitung der Grundfläche grundsätzlich abweichend geregelt ist, sind weitere Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

	Fläche des Baugebietes	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Überschreitung durch Terrassen, Balkone und Loggien (15 % in MI1 und 10% in MI2)	Überschreitung durch Terrassen (weitere 15 % in MI1 und 10% in MI2)	Überschreitung durch Garagen, Carports und Nebenanlagen (bei GRZ)	Überschreitung durch Zufahrten, Stellplätze und Unterbauungen etc. (bei GRZ)	Zulässige Gesamtversiegelung (entspricht GRZ)
MI <sub>1</sub>	1.090 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup> (0,2)	33 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup> (0,35)	164 m <sup>2</sup> (0,5)	545 m <sup>2</sup> (0,5)
MI <sub>2</sub>	864 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup> (0,46)	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup> (0,60)	130 m <sup>2</sup> (0,75)	648 m <sup>2</sup> (0,75)
Gesamt	1.954 m <sup>2</sup>	620 m <sup>2</sup> (0,32)	73 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup> (0,46)	294 m <sup>2</sup> (0,61)	1.193m <sup>2</sup> (0,61)

Die Orientierungswerte des §17 BauNVO für Mischgebiete von GRZ 0,6 sind somit im gesamten Geltungsbereich unterschritten. Dies gilt auch für die Orientierungswerte für die Gesamtversiegelung von GRZ 0,8, welche sich aus §17 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (0,6 + 50% max. 0,8) ergeben.

### B.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume, in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche, soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität hinsichtlich der Größe der Baukörper erreicht werden. Insgesamt sind die Bauräume daher etwas größer als die zulässige Grundfläche.

Die Bauräume geben nur das grundsätzliche städtebauliche Konzept vor. Durch die Situierung der Bauräume ist den Schutzansprüchen der benachbarten Grundstücke (Abstandsflächen etc.) Genüge getan. Zudem wird so ausreichend Platz für eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Insbesondere wird durch die aufgelockerte heterogene Baukörperstruktur auch dem Ortsrandcharakter Genüge getan.

Östlich der Prinzregentenstraße ist dabei in Anlehnung an die nordöstlich gelegenen Gebäude eine etwas größere Bebauung angemessen. Insbesondere ist hier nach Süden eine intensive Eingrünung durch den Grünbestand gesichert.

#### Überschreitungen

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind keine Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall.

### B.2.5 Höhenentwicklung

Um mögliche Vollzugsschwierigkeiten und Unklarheiten im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gelände auszuschließen, wird die zulässige Höhenentwicklung in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe ( $OK_{WH}$ ) in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) (m ü. NHN) als absolutes Maß definiert.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da die städtebauliche Wirksamkeit des Gebäudes unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse und deren Höhe über die Oberkante der Wandhöhe ausreichend definiert ist.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten.

Darüber hinaus wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Sie ist der senkrechte Abstand zwischen oberem und unterem Bezugspunkt in der Ebene der Außenwand an den Traufseiten des Daches. Oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite bzw. der obere Abschluss der Absturzsicherung von Dachterrassen und Balkonen, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände.

Somit wird in Zusammenhang mit möglichen Abgrabungen in sich überhohen Gebäuden vorgebeugt.

Für alle Bauräume wird eine maximale Oberkante der Wandhöhe mit 458,5 m ü. NHN sowie eine maximale Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Dies trägt der Lage am Ortsrand Rechnung. Im Hinblick auf das absolute Höhenniveau ist so vor dem Hintergrund von Überschwemmungsgefahren ein Angleichen des Höhenniveaus auf Straßenniveau möglich.

Für die Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird ebenfalls eine maximale Oberkante der Wandhöhe festgesetzt. Diese ist so gewählt, dass eine maximale Wandhöhe von ca. 3,0m

zulässig ist. Somit wird sichergestellt, dass sich die Nebenanlagen etc. dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und keine ungewollten optischen Barrieren entstehen.

Auch mit der nun festgesetzten Höhenentwicklung können die Abstandsflächen im Rahmen der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Raubling“ innerhalb des Planungsgebiets unterkommen. Somit ist den Ansprüchen des Nachbarschutzes, gesunder Lebensverhältnisse und des Brandschutzes ausreichend Rechnung getragen.

Durch die festgesetzte Höhenentwicklung wird, unter Berücksichtigung der kleinteiligen Baukörperstruktur gegenüber den ohnehin vorhandenen Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahn kein wesentliches zusätzliches Strömungshindernis im Hinblick auf die im FNP verzeichneten „Freihaltezone Klima – Luft- Austausch“ bedingt. Insbesondere gilt dies, da die Bebauung nicht weiter als die östlich bestehenden Gebäude und Baum Strukturen in den südlichen Grünzug hineinragen und hier eine freie Fläche von ca. 100 m verbleibt.

### **B.2.6 Garagen und Nebenanlagen**

Um funktionsfähige und zusammenhängende Grünräume sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in den Bauräumen zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Garagen und Nebenanlagen im MI<sub>1</sub> ist hier jeweils in Erweiterung bzw. Ergänzung der Bauräume angeordnet. Somit ist hier eine Störung des Ortsrandes durch Nebenanlagen ausgeschlossen. In MI<sub>2</sub> sind keine gesonderten Flächen für Garagen und Nebenanlagen vorgesehen, da hier ein relativ großer Bauraum vorgesehen ist. Eine weitere Bebauung würde hier zu einer dem Ortsbild am Ortsrand abträglichen Wirkung führen.

Abweichend von der generellen Regelung, sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche kleiner 5 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Dies gilt auch für offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Aufgrund ihrer Größe bzw. dem Fehlen der dritten Dimension sind diese für die Durchgängigkeit von Grünräumen, die Auswirkung auf das Ortsbild sowie die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten.

Zur Wahrung des Gesamtbildes müssen Nebenanlagen über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche den Anforderungen an die Dächer der Hauptanlagen genügen und die identische Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude aufweisen. Dies gilt nicht, sofern diese unter bestimmten Voraussetzungen (siehe Ziffer B.2.6) mit Flachdächern versehen sind.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen zu integrieren.

### **B.2.7 Dächer**

#### **Dachform**

Aus der lokalen Bautradition heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, sind alle Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> ausschließlich als Satteldächer zulässig, deren Dachneigung auf beiden Dachseiten identisch ist und deren First in der Mitte der Dachfläche zum Liegen kommt (symmetrische Dächer). Es ist eine Dachneigung von 20 bis 27° zulässig.

Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Dies führt tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern und entspricht ebenfalls der lokalen Bautradition.

Dachfläche unter 5 m<sup>2</sup> unterliegen keinen Festsetzungen, da deren städtebauliche Wirkung zu vernachlässigen ist.

Zur Vermeidung von Absätzen in Dächern und um möglichst homogene Dachflächen zu erzeugen, sind grenzständige, aneinander gebaute Häuser und Nebenanlagen profilgleich zu errichten. Durch die einheitliche Dachform, -deckung und -neigung aneinander gebauter Baukörper soll eine städtebaulich gewünschte Homogenität gewährleistet werden. Dies gilt aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen nicht für Nebenanlagen, welche an Hauptgebäude angebaut werden. Der lokalen Bautradition entsprechend, dürfen Gebäude nicht traufseitig aneinandergesetzt werden.

Dem Hauptdach untergeordnete Flächen (z.B. Erker), welche maximal 10 % der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der festgesetzten  $OK_{WH}$  des Hauptdaches liegt, sind als Pultdächer zulässig. Die Neigung des Pultdaches darf maximal  $10^\circ$  zur Neigung des Hauptdaches abweichen, damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt. Es sind Dachneigungen ab  $10^\circ$  zulässig. Somit bleibt die einheitliche und ruhige Dachform des Hauptdaches erhalten und es sind gleichzeitig kleinere Vorbauten ohne überdimensionale Dachkonstruktionen möglich.

### **Dachaufbauten**

Um besonders am Ortsrand homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten wie:

- Kamine und Überdachentlüftungen von Rohren,
- Solaranlagen, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern

Damit eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes ermöglicht werden kann, sind unter bestimmten Voraussetzungen auch Dachflächenfenster zulässig. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen maximal 5 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Als weitere Abweichung ist je Dachfläche ein Quergiebel zulässig. Somit soll vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Nutzung der Dachräume erleichtert werden. Durch die Beschränkung auf einen Quergiebel je Gebäude soll eine Unterordnung der Quergiebel unter das Hauptdach sichergestellt werden und somit ein ruhiges, angemessenes Erscheinungsbild der Gebäude gerade am Ortsrand gewahrt werden. Dieser Intention folgend sind weitere Rahmenbedingungen für Quergiebel festgesetzt. So darf der Quergiebel maximal 30% der Breite der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Seine Dachneigung darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptdaches um maximal  $5^\circ$  übersteigen, sein First muss mindestens 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Traufe des Quergiebels darf max. 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Hier ist der lichte Abstand zwischen der Unterkante der Traufe des Quergiebels und der Oberkante der Traufe des Hauptdaches gemeint. Dacheinschnitte, Dachgauben sowie Dachaufbauten sind dementsprechend nicht zulässig. Gerade bei Dachgauben und Dacheinschnitten besteht auch ein Widerspruch mit den relativ geringen Dachneigungen.

### **Dachdeckung**

Entsprechend der umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur matte Dachziegel und Dachsteine in Braun-, Rot-, und Anthrazittönen zulässig.

Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als  $5 \text{ m}^2$ , da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

### **Dachüberstände**

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. So ist bei Hauptgebäuden allseitig ein Dachüberstand

von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Nebenanlagen, Garagen und dem Hauptdach untergeordnete Flächen sind, um die Proportionen zu den Dachflächen zu wahren, jeweils mindestens 0,4 m vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal, im 90° Winkel, von der Außenkante (Abtropfkante der Dachdeckung) der Außenwand bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.

### **Nebenanlagen und Garagen**

Garagen und Nebenanlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m dürfen auch als Flachdächer bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Diese müssen auf min. 75 % der Dachfläche eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm aufweisen und tragen somit zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses bei. Dies kann zugelassen werden, da diese Anlagen durch ihre untergeordnete Höhe und Größe geringere Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

### **Carports**

Carports, als an mindestens drei Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den entsprechenden Festsetzungen auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen sind ergänzend Blechdeckung und Gründächer zulässig. Bei Carports besteht die Gefahr, dass sie durch übergroße Satteldächer sehr wuchtig wirken. Um ihre städtebauliche Wirkung zu minimieren, wird ein leichter, weniger einem Bauwerk entsprechender Charakter angestrebt. Deshalb gilt als Voraussetzung auch, dass die Carports an mindestens drei Seiten offen sind.

### **Terrassenüberdachungen / Wintergärten**

Der Nutzung und dem untergeordneten Charakter geschuldet, dürfen Überdachungen von Terrassen und Wintergärten, bis zu einer Grundfläche von 15 m<sup>2</sup>, als Satteldächer, Pultdächer und flach geneigte Dächer, ab 10° Dachneigung, ausgeführt werden.

Als Deckung sind neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen auch transparente Eindeckungen zulässig. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

Aufgrund der technischen und gestalterischen Rahmenbedingungen von transparenten Dacheindeckungen sind hier keine Dachüberstände erforderlich.

## **B.2.8 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden**

Die Fassadengestaltung sollte sich an der ortstypischen Bauweise orientieren, wobei die Außenwände der Hauptgebäude als verputzte und gestrichene Mauerflächen in weißer Farbe oder gedeckten Pastelltönen auszuführen sind. Darüber hinaus sind auch Verkleidungen und Konstruktionen aus Holz mit dem Ortsbild vereinbar.

## **B.2.9 Abstandsflächen**

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung der Gemeinde Raubling über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung.

Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Raubling setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg), eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind somit sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

### **B.2.10 Solaranlagen**

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen sind Solaranlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zur Wahrung des Ortsbildes zulässig. Dies ist auch notwendig um den Vorgaben des Art. 44a BayBO zu entsprechen. In diesem Art. ist die Verpflichtung zur Installation von Solaranlagen auf allen geeigneten Dachflächen geregelt. Für Wohngebäude tritt diese Regelung erst ab dem 01.01.2025 in Kraft.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zum Solaranlagen sollen in Abwägung mit dem Vorteil der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit dem Ortsbild, Solaranlagen auf den Dächern und an den Fassaden zugelassen werden.

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild des Gebäudes und Ortsbildes zu gewährleisten, sollen sich die Solaranlagen dem Dach bzw. dem Gebäude möglichst unterordnen. Solaranlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut bzw. der Ebene der Fassade zulässig und auf eine rechteckige Fläche je Dachfläche bzw. Fassade beschränkt. Ein Abstand zur Dachhaut oder Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig.

Solaranlagen müssen auf Dächern mindestens 0,5 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Um durchgehende Grünstrukturen zu sichern und im Hinblick auf das Ortsbild unbefriedigenden Situationen vorzubeugen, sind gebäudeunabhängige Solaranlagen generell unzulässig.

Bei der Installation von Solaranlagen ist auf die Vermeidung von Blendwirkungen für andere zu achten. Dies gilt insbesondere für Blendungen in Zusammenhang mit den Betriebsanlagen der deutschen Bahn (vgl. C) Hinweise durch Text und Planzeichen 10. (2)).

### **B.2.11 Einfriedungen**

Die hier getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen berücksichtigen die Lage des Plangebietes am Ortsrand. Um der Lage im Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden und um einen offenen Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, gilt es, räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. So sind Zäune grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Maschendraht- und Gitterzäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Um eine landschaftsgerechte Gestaltung sicherzustellen sind Mauern, sowie gemauerte oder betonierte Sockel und Pfeiler nicht zulässig. Abweichend sind im Bereich von Türen und Toren beidseitig gemauerte Pfeiler mit einer Breite bis zu 60 cm zulässig. Diese haben aufgrund ihrer räumlichen Beschränkung einen nur untergeordneten Einfluss auf das Erscheinungsbild und ermöglichen die Unterbringung von Klingeln, Briefkästen oder Ähnlichem.

Das am Ortsrand liegende, in Naturräume eingebettete Planungsgebiet, soll keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen freien Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Darüber hinaus sind Zufahrtsbereiche vor Garagen und Stellplätzen zum Straßenraum hin von Einfriedungen freizuhalten. Dadurch sollen räumliche wie optische Barrieren innerhalb des Plangebietes minimiert werden und ein offener, dörflichen Charakter sichergestellt werden. Auch wird so verkehrlichen Behinderungen im Zeitraum des Öffnens eines potenziellen Tores vorgebeugt.

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände sind voraussichtlich Stützmauern nötig. Um die Auswirkungen dieser künstlich geschaffener Barrieren auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,4 m und einer Länge von 5 m zulässig.

### **B.2.12 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. In Abwägung mit einem Schutz der Gebäude vor wild abfließendem Oberflächenwasser sowie Überschwemmungen im Rahmen von Starkregenereignissen ist jedoch eine Aufschüttung der Grundstücke bis zur Oberkante 452,5 m ü. NHN (DHHN 2016) zulässig. Dies entspricht etwa der heutigen Oberkante der Prinzregentenstraße. Somit kann auch ein sinnvoller Anschluss an diese gewährleistet werden.

Zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung sind auch Abgrabungen zulässig. Diese sind jedoch unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes nur bis zu einer Differenz von 0,4 m zum Bestandsgelände zulässig. Dies gilt nicht für Retentionsmulden hier sind Abgrabungen in Abwägung mit deren funktionalen Anforderungen ohne Begrenzung zulässig.

Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).

Um den Wasserabfluss und Unterhaltsmaßnahmen nicht negativ zu beeinflussen, gelten in den Gewässerrandstreifen abweichende Regelungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen. Aufschüttungen sind hier gänzlich verboten. Abgrabungen hingegen unbegrenzt zulässig.

Im Bereich MI<sub>1</sub> ist zum Schutz der Gebäude vor Starkregenereignissen eine Aufschüttung zulässig. Um nachteiligen Auswirkungen für benachbarte Grundstücke vorzubeugen, ist jedoch der durch die Aufschüttung verlorene Retentionsraum auszugleichen. Dies soll im Rahmen einer Absenkung der südlich gelegenen Ausgleichsfläche erfolgen. Um eine Ableitung des Niederschlagswassers in diesen Bereich sicherzustellen, ist zusätzlich ein entsprechender Graben im zentralen Bereich vorgesehen. In diesen Bereichen sind ebenfalls keine Aufschüttungen zulässigen und Abgraben unbegrenzt möglich (Im Hinblick auf den Niederschlagswasserabfluss siehe Ziffer B.5).

### **B.3 Grünordnungskonzept**

Ziele des Grünordnungskonzeptes sind es, eine möglichst qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sowie einen harmonischen Übergang der Bebauung hin zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Richtung Süden zu erhalten.

Durch die Ausführung der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen soll der Oberflächenabfluss verringert werden. Insbesondere kann so auch die Verdunstung im Planungsgebiet und somit insgesamt die Klimaresilienz erhöht werden. Durch die Beschränkung auf 90% der Flächen sind aus technischen Gründen versiegelte Flächen auch möglich.

Bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine wasserdurchlässige Ausführung aufgrund der Anforderungen an die Fläche nicht sinnvoll möglich.

Grundsätzlich sollen die bestehenden Bäume möglichst erhalten bleiben.

Im Nördlich des MI<sub>2</sub> gelegenen Gewässerrandstreifen sind sieben zu erhaltende Bäume festgesetzt, die eine wichtige Pufferfunktion zwischen der Bebauung sowie dem jenseits der Grundstücksgrenze verlaufenden Unteren Tännelbaches besitzen. Darüber hinaus sind diese Bäume im Hinblick auf den Artenschutz relevant.

Die Bäume im südlichen Bereich, östlich der Straße sind weitgehend im Rahmen einer entsprechenden Fläche geschützt. Lediglich im Randbereich zu MI<sub>2</sub> liegen einige Bestandsbäume so weit im Norden, dass in Abwägung mit der Gesamtbebauung ein zwingender Erhalt nicht sinnvoll erscheint. Westlich der Straße gibt es im Planungsgebiet keine Bäume.

Um über den Baumerhalt hinaus, vor allem im westlichen Bereich eine gute, der ländlichen Umgebung entsprechende Grünausstattung sicherzustellen ist auf den Baugrundstücken je 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind Bäume mit der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. In MI<sub>2</sub> dürfen die bestehenden Bäume im Bereich des Gewässerrandstreifens auf diese Anzahlen angerechnet werden. Durch ihre Größe und Nähe zur Bebauung haben sie direkten Einfluss auf die Begrünung des Baugrundstücks.

Auf die Vorgabe genauer zu pflanzender Arten wurde dabei bewusst verzichtet, um eine auf den einzelnen Standort innerhalb des Planungsgebietes auch vor dem Hintergrund des Klimawandels abgestimmte Artenauswahl treffen zu können. Um eine ortsbildprägende Wirkung der Bäume zu gewährleisten sind Arten zu wählen, welche eine Endwuchshöhe von mindestens 10 m aufweisen. Für eine darüberhinausgehende Festsetzung eines starren Artenkatalogs besteht kein zwingendes Erfordernis und somit auch keine Rechtsgrundlage da im Planungsgebiet keine besondere, schützenswerte Artenzusammensetzung besteht.

Die Ortsrandeingrünung nach Süden wird in MI<sub>1</sub> durch die festgesetzten Ausgleichsfläche sichergestellt. Deren genaue Ausgestaltung wird weiter unten behandelt. Im Bereich von MI<sub>2</sub> besteht bereits eine landschaftsbildprägende Baumgruppe, welche der Bestandsbebauung vorgelagert ist. Diese wird im Rahmen der Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Um die Baumgruppe insgesamt zu erhalten, jedoch Pflegemaßnahmen zu ermöglichen, sind in der Fläche mindestens 9 Bäume mit einem Stammumfang von min. 50 cm zu erhalten. Bei Ausfällen ist eine entsprechende Ersatzpflanzung festgesetzt, um den dauerhaften Bestand zu gewährleisten. Um den natürlichen Charakter zu erhalten und einen langfristigen Bestand zu sichern sind bauliche Anlagen, Einfriedungen und sonstige Nutzungen der Fläche nicht zulässig.

Richtung Osten ist keine weitere Eingrünung notwendig, da hier der Landschaftsraum in ca. 50 m Entfernung ohnehin durch die Bahntrasse und die dahinter liegenden Gewerbe- und Industriegebiete durchschnitten ist.

Auch im Westen ist abgesehen von den Ausgleichsflächen keine weitere Eingrünung erforderlich. Hier befindet sich angrenzend eine nach Süden ziehende Baumreihe.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden. Um die angestrebte Qualität der Grünräume möglichst schnell zu erreichen, haben die Pflanzungen in der Herbstperiode nach der Nutzungsaufnahme der einzelnen Gebäude zu erfolgen. Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Ordnung des ausgefallenen Baumes mit einer Ersatzpflanzung

gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans, spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst) zu kompensieren.

Nach Art. 7 (1) BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Im Norden wird das Planungsgebiet im westlichen Bereich durch den Grenzgraben, im östlichen Bereich den Unteren Tännelbach begrenzt. Entlang der beiden Gewässer ist zum Schutz dieser ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. In Abwägung naturschutzrechtlicher Belange mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes sind diese Streifen als extensive Wiesenflächen zu entwickeln und von sonstigen Bepflanzungen freizuhalten. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation gilt für die bestehenden Bäume und etwaigen Ersatzpflanzungen für diese eine Ausnahme. Die Baumreihe soll langfristig erhalten werden, somit sind auch Ersatzpflanzungen ausgefallener Bäume zulässig. In Abwägung Naturschutzrechtlicher Belange mit den Belangen des Hochwasserschutzes sind in den Bereichen keine Aufschüttungen jedoch Abgrabungen zulässig.

Um negativen Auswirkungen für diese Flächen und Verunreinigungen der Wasserläufe während der Bauphase vorzubeugen, sind die Bereiche während der Bauphase abzuzäunen und dürfen nicht in die Bautätigkeit mit einbezogen werden (keine Materiallagerung, kein Befahren etc.).

### **Ausgleichsflächen**

Die notwendigen Ausgleichsfläche soll am südlichen Rand des Planungsgebiets entwickelt werden.

Die festgesetzte Fläche ist als naturnahe Streuobstwiese zu entwickeln.

Je angefangenen 75 m<sup>2</sup> der Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum zu pflanzen. Es sind altbewährte, regionaltypische Sorten zu verwenden. Es sind Bäume mit einer Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm“, mit Stammschutz gegen Wildverbiss, zu pflanzen.

Die Fläche ist mittels einer zweischürigen Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres, 2 Mahd im Herbst), mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden.

## **B.4 Immissionsschutz**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6457-1 vom 23.09.2021) wurden die Einwirkungen durch Verkehrs- und Anlagengeräusche auf das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA-Lärm beurteilt.

### **Verkehrslärm**

Bereits in der heutigen Bestandssituation betragen die höchsten Beurteilungspegel bis zu 61/56 dB(A) tags/nachts an der Südfassade des Bestandsgebäudes östlich der Prinzregentenstraße. An der Westfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 61/52 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Ostfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 59/56 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 56/53 dB(A) tags/nachts erreicht.

Nach Errichtung des Planvorhabens, Erweiterung (bzw. Ersatzneubau) des Bestandsbaukörpers östlich der Prinzregentenstraße und Neubau von zwei Häusern östlich der Prinzregentenstraße, werden folgende Beurteilungspegel erreicht.

Am Baukörper(teil) östlich der Prinzregentenstraße (MI<sub>2</sub>) treten die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 62/54 dB(A) tags/nachts im Bereich der Westfassade auf. Im Bereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 55/50 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Ostfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 55/52 dB(A) tags/nachts erreicht. Im Bereich der Südfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 60/53 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60/50 dB(A) tags/nachts werden damit im Bereich der Westfassade um bis zu 2/4 dB(A) tags/nachts überschritten. Im Bereich der Nordfassade werden die Orientierungswerte eingehalten und im Bereich der Ostfassade um bis zu 3 dB(A) nachts überschritten. Tags werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Südfassade eingehalten, nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Am südlichen Baukörper(teil) östlich der Prinzregentenstraße (MI<sub>2</sub>) treten Beurteilungspegel von bis zu 62/56 dB(A) tags/nachts im Bereich der Südfassade auf. Im Bereich der Westfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 61/54 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 56/52 dB(A) tags/nachts erreicht. Im Bereich der Ostfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 60/57 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60/50 dB(A) tags/nachts werden im Bereich der Südfassade um bis zu 2/6 dB(A) tags/nachts, im Bereich der Westfassade um bis zu 1/4 dB(A) tags/nachts überschritten. Im Bereich der Nordfassade werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um bis zu 2 dB(A) nachts und überschritten. Im Bereich der Ostfassade werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um bis zu 7 dB(A) nachts und überschritten.

Am geplanten Gebäude westlich der Prinzregentenstraße (MI<sub>1</sub>) auf dem Flurstück 1623/7 treten die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 63/57 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade auf. Im Bereich der Südfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 61/55 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Westfassade werde Beurteilungspegel von bis zu 51/46 dB(A) tags/nachts erreicht. Im Bereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 58/51 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60/50 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade um bis zu 3/7 dB(A) tags/nachts, im Bereich der Südfassade um bis zu 1/5 dB(A) tags/nachts überschritten. Im Bereich der Westfassade werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten. Im Bereich der Nordfassade werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags eingehalten und nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Am geplanten Gebäude westlich der Prinzregentenstraße (MI<sub>1</sub>) auf dem Flurstück 1623/6 treten die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 56/51 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade auf. Im Bereich der Südfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 54/50 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Westfassade werde Beurteilungspegel von bis zu 48/42 dB(A) tags/nachts erreicht. Im Bereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 55/49 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60/50 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade tags eingehalten und um bis zu 1 dB(A) nachts und überschritten. Im Bereich der West-, Nord- und Südfassade werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60/50 dB(A) tags/nachts eingehalten.

Auf den ebenerdigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes können östlich der Prinzregentenstraße Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und westlich der Prinzregentenstraße Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags nicht ausgeschlossen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags werden damit im Osten des Plangebietes um bis zu 4 dB(A) und im Westen um bis zu 1 dB(A) überschritten. Nachts entsteht auf Freiflächen keine Schutzbedürftigkeit.

Verkehrslärm – Schallschutz für Baukörper

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete 64/54 dB(A) tags/nachts.

Die Grenze von beginnenden Gesundheitsgefährdungen liegt bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts. Gerade im Nachtzeitraum entspricht der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) dem Grenzwert der Lärmsanierung gemäß der VLärmSchR 97 (für Wohngebiete), der bei Neuplanungen keinesfalls überschritten werden sollte, da andernfalls unmittelbar ein Lärmsanierungsfall entstehen würde. Für Wohngebiete liegen die Grenzwerte gem. VLärmSchR bei 70/60 dB(A) tags/nachts.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden die die Grenzwerte der VLärmSchR von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht überschritten. Es verbleiben Fassaden welche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete mit 64/54 dB(A) tags/nachts überschreiten jedoch die Grenzwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts einhalten. In diesen Bereichen ist es notwendig, Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen herzustellen. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Die Anlage von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Wänden oder Wällen kommt aus städtebaulichen Gründen am Ortsrand nicht infrage. Da diese sehr weit von den Emittenten entfernt liegen würden, müssten sich diese in ihrer Höhe an den schutzbedürftigen Gebäuden orientieren. Bis zu 6 m hohe Lärmschutzwände sind mit der kleinteiligen Bebauung am Ortsrand nicht vertretbar. Dies gilt insbesondere, da eine Lösung auch mit passiven Maßnahmen an den Gebäuden möglich ist.

#### Verkehrslärm – Schutz für Frei- und Außenwohnbereiche

Auch für Freibereiche können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis darauf darstellt, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV beträgt für Mischgebiete 64 dB(A) am Tag. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) entsteht auf Freibereichen i. d. R. keine Betroffenheit.

Dieser Zielwert wird im vorliegenden Fall an allen Außenfassaden in den Obergeschossen (ausgenommen Teilbereich an Nordfassade) eingehalten. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen werden daher nicht festgesetzt.

Die durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass ebenerdige Freiflächen (Terrassen, Privatgärten etc.) im vorliegenden Fall die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) nicht überschreiten. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von ebenerdigen Freiflächen werden daher nicht festgesetzt.

#### Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Nach Umsetzung des Planvorhabens kann durch Reflexionen am Plangebäude eine zum Teil ganztägige Erhöhung der Verkehrslärmsituation im Nahbereich des Plangebietes im Norden und Süden um bis zu höchstens +0,8/+0,3 dB(A) tags/nachts erwartet werden. Diese Erhöhungen sind somit im Sinne der 16. BImSchV nicht wesentlich, sodass dem Grunde nach kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen i. S. der 16. BImSchV entsteht.

#### Anlagenlärm

##### Anlagen/Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches (Vorbelastung)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Anlagen. Dazu gehören eine Papierfabrik, ein Chemiefabrik und ein Pharmaunternehmen im Bereich östlich der Bahnstrecke 5702 an der Rosenheimer Straße. Diese Betriebe verfügen unter Anderem jeweils über Produktionsstätten, Anlieferbereiche sowie ebenerdige Stellplätze, sodass relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden können.

Unter Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile aus den jeweiligen Genehmigungsunterlagen der Betriebe ergeben sich an den Plangebäuden Beurteilungspegel von bis zu 52/37 dB(A) tags/nachts. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm für Mischgebiete mit 60/45 tags/nachts eingehalten. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Planung vor den Anlagengeräuschen außerhalb des Plangebietes bzw. Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

Im Norden des Plangebietes können im Rahmen der Nutzung der KiTa Freispielflächen Beurteilungspegel von bis zu 41 dB(A) tags nicht ausgeschlossen werden. Die IRW der 18. BImSchV für MI mit 60 dB(A) am Tag (außerhalb der Ruhezeiten) werden somit eingehalten. Eine Nutzung der Freispielfläche zwischen 6 – 8 Uhr bzw. in der Nacht (22 – 6 Uhr) kann ausgeschlossen werden.

##### Anlagen/Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches (Zusatzbelastung)

Im Plangebiet befinden sich bereits im Bestand ein Gewerbebetrieb für Heizung- und Klimatechnik. Der Betrieb soll nach Realisierung der Planbebauung weiterhin bestehen. Die Berechnungen der Zusatzbelastung innerhalb des Plangebietes sind beispielhaft, da die Lage, der Liefer- und Parkflächen sowie die genaue Lage von Wohnnutzungen noch nicht endgültig feststehen bzw. sich ggf. auch im Bestand ändern können.

Sollte der Betrieb wie im Bestand weiter betrieben werden, werden für den Fall des Neubaus oder der genehmigungsbedürftigen Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von

Wohnungen, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 60/45 dB(A) tags/nachts überschritten wird, innerhalb des Mischgebietes Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, die sicherstellen, dass 0,5 m außerhalb der Mitte der Fenster schutzbedürftige Aufenthaltsräume die Anforderungen der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.

Für künftige Neuansiedelungen von Betrieben oder bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung von Bestandsbetrieben werden voraussichtlich organisatorische Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass kein relevanter Nachtbetrieb (22-6 Uhr) stattfindet und der Immissionsrichtwert tagsüber eingehalten wird, um die schalltechnische Verträglichkeit mit Wohnnutzungen im Mischgebiet zu gewährleisten.

Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig, gehen aber nicht über vergleichbare Vorhaben hinaus und sind bei wohnverträglichem Gewerbe üblich. Die Anforderungen der TA-Lärm für Mischgebiete sind bei gewerblichen Neuansiedelungen oder genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderungen zu beachten.

## B.5 Wasser

### Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Insbesondere ist bei der Planung von Versickerungsanlagen aufgrund der hohen zu erwartenden Grundwasserstände auf einen ausreichenden Grundwasserflurabstand zu achten. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten. Alternativ kann auch eine Einleitung in die angrenzenden Gewässer in Erwägung gezogen werden. Dies sollte jedoch nicht die primäre Lösung sein.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (unterer Tännelbach) sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TREN OG abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straße zu 90% mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird.

Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

### **Grundwasser**

Im Planungsbereich ist mit Grundwasserständen nahe der heutigen Geländeoberfläche zu rechnen. Eingriffe in das Grundwasser, egal ob dauerhaft (z.B. Keller oder Fundamente) oder Temporär (z.B. im Rahmen der Baugrube) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

In diesem Zusammenhang wird auf eine wasserdichte (wasserdichter Keller, Lichtschächte, Kellerfenster) und eine ausreichende Auftriebsicherheit, auch in den Bauzuständen hingewiesen.

### **Oberflächengewässer**

Der untere Tännelbach ist entsprechend seiner heutigen Lage als Wasserfläche festgesetzt. Der Grenzgraben im Norden des westlichen Teils des Geltungsbereichs ist kein dauerhaft wasserführendes Gewässer. Somit ist hier keine Wasserfläche festgesetzt.

#### *Hochwasserereignisse in Bezug auf Grenzgraben und Unterem Tännelbach*

Wie unter A.4.10 bereits aufgeführt wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2023 Untersuchungen zu Hochwassergefahren im Rahmen eines Hochwasserereignisses HQ100 am Grenzgraben und dem Unteren Tännelbach durchgeführt. Die Untersuchungen wurden durch „Beratende Ingenieure Bichler & Klingenmeier PartG mbB“ durchgeführt.

Dabei wurde jeweils die bisherige Ist-Situation und ein Planungsszenario nach Umsetzung des hier gegenständlichen Bebauungsplans rechnerisch simuliert. Das Planungsszenario berücksichtigt dabei die Umsetzung der im Rahmen des Bebauungsplans maximal zulässigen Aufschüttungen.

Den Ermittlungen sind folgende Hinweise voranzustellen:

- Die dargestellten Überflutungen auf den blau eingefärbten Flächen treten nicht zwingend alle zur gleichen Zeit auf, sondern können im Berechnungszeitraum von weiß auf blau und wieder zurück wechseln. Auf den Karten sind alle Flächen eingefärbt, die im Lauf der Berechnung „irgendwann“ einmal blau werden und sei es nur für wenige Minuten.
- Der Bereich beim Grenzgraben Süd ist aufgrund der Topographie und der Rahmenbedingungen rechentechnisch sehr sensibel. Des Weiteren sind im Hochwasserfall die kleinen Brücken südlich der Hoppenbichlstraße eingestaut. Aus diesen Gründen kann es daher beispielsweise dazu kommen, dass bei der Berechnung für die Bestandssituation ein Dreieck (Berechnungsfläche) einen Wasserstand von 5,1 cm aufweist und gem. Farbskala eingefärbt wird. Bei der Berechnung des Planfalls ergibt sich dann aber aufgrund der genannten Umstände beispielsweise eine Höhe von 4,9 cm und das Dreieck wird nicht eingefärbt.
- Kleine Änderungen im Modell (also z.B. das Einfügen von Gebäuden und somit von „neuen“ Dreiecken) reichen in diesem Bereich aus, um aus den o.g. Gründen stellenweise bei einzelnen Dreiecken eine andere Färbung zu generieren. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich dem folgend durch die Planung eine geänderte Hochwassersituation ergibt. Vielmehr zeigt dies die Grenzen der möglichen Berechnungsgenauigkeit des Modells auf.
- Wie bereits auch schon frühere Berechnungen gezeigt haben, stoßen die diversen Durchlässe und Brücken im näheren Bereich im Lauf des Berechnungszeitraums zumindest zeitweise an ihre Kapazitätsgrenze. D.h. es ist davon auszugehen, dass es bereits bei einer geringen Reduzierung der Abflussleistung (z.B. durch Verkläuserung) oder Erhöhung der Wassermenge

oder bei Berücksichtigung angeschlossener Straßenwasserkanäle zu weiteren Überstauungen kommen könnte.

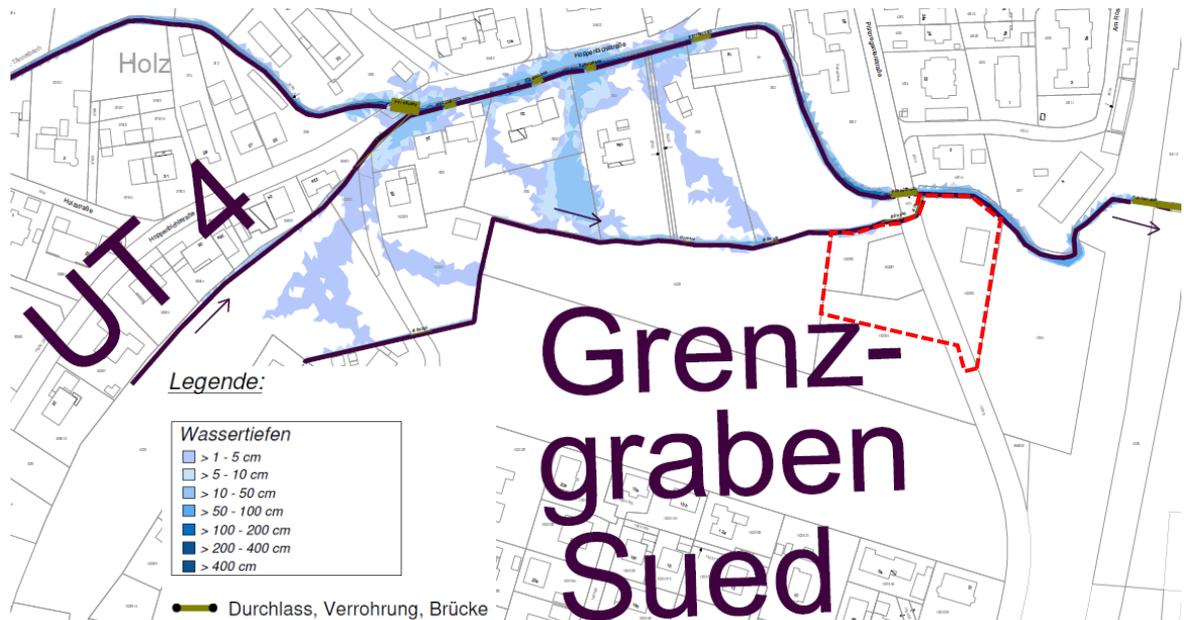


Abb. 3: Überflutungsberechnung HQ100 aus unterem Tännelbach und Grenzgraben - Bestandsituation  
(Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

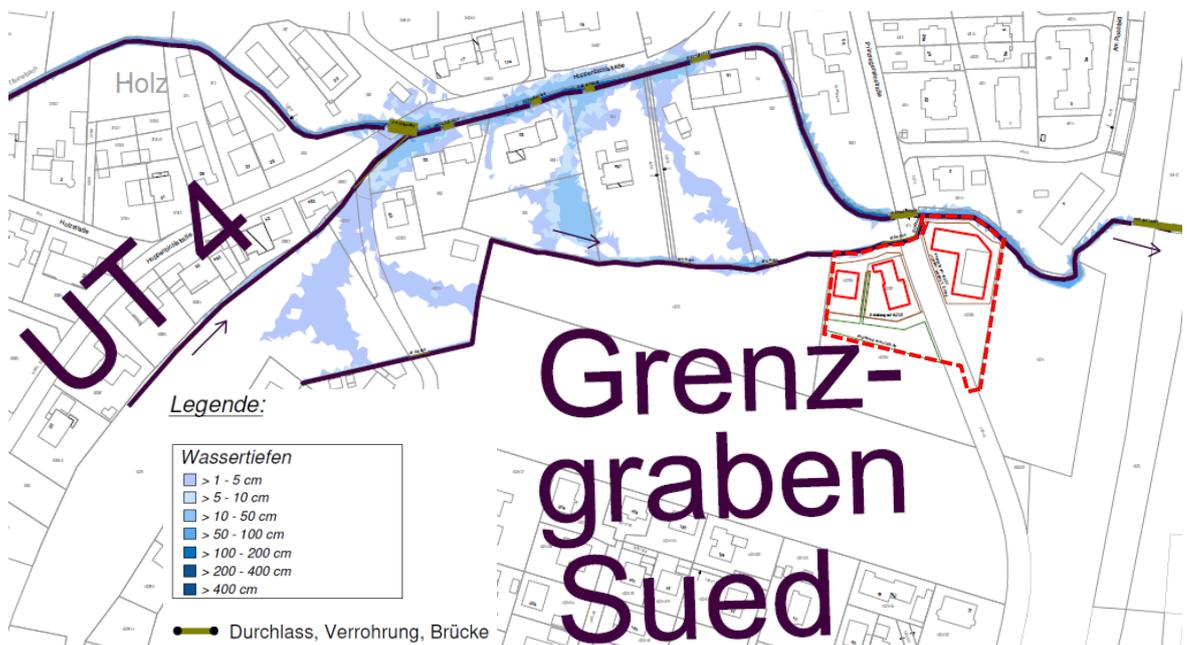


Abb. 5: Überflutungsberechnung HQ100 aus unterem Tännelbach und Grenzgraben – Planfall  
(Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

Wie Abb. 3 bzw. die zu Grunde liegende Berechnung zeigt, ist im Planungsgebiet, mit Ausnahme der direkten Bach- und Grabenbereiche, im Bestandsfall mit keinem Hochwasser im Fall HQ100 zu rechnen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der festgesetzten Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m. Dem folgend ergibt sich, wie Abb. 5 zeigt auch im Planfall weder für das Planungsgebiet noch für die umgebenden Grundstücke eine veränderte Hochwassersituation.

Somit handelt es sich beim Planungsgebiet, mit Ausnahme der direkten Grabenbereich, welche jedoch ohnehin als Wasserfläche bzw. Gewässerrandstreifen festgesetzt sind, nicht um ein

Überschwemmungsgebiet nach §76 WHG und auch die §§77 und 78 WHG werden hier nicht einschlägig.

**Starkregenereignisse Überflutungen**

Als zweiter Fall wurde eine Überflutung des Bereichs durch Starkregen (100 jähriger Starkregen) im Planungsgebiet und den umgebenden Flächen untersucht. Somit handelt es sich bei daraus resultierenden Überflutungen nicht um Überflutungen im Sinne des §76 WHG. Somit sind hier auch die Restriktionen für eine Bebauung nach §§77 und 78 WHG nicht einschlägig.

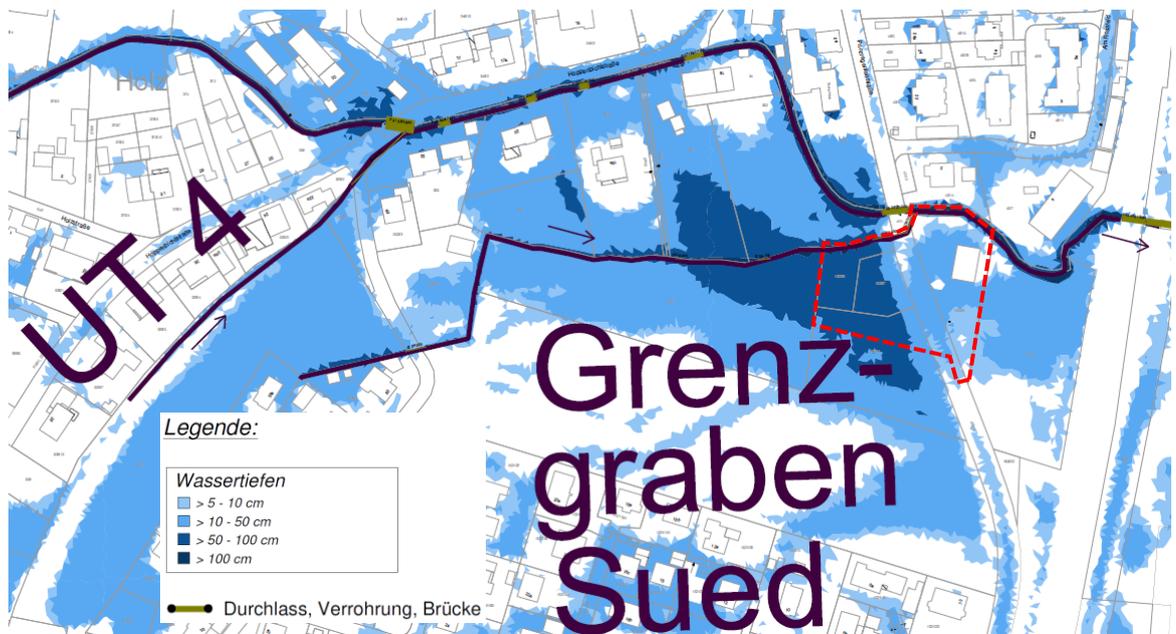


Abb. 4: Überflutungsberechnung 100-jähriger Starkregen - Bestandssituation (Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

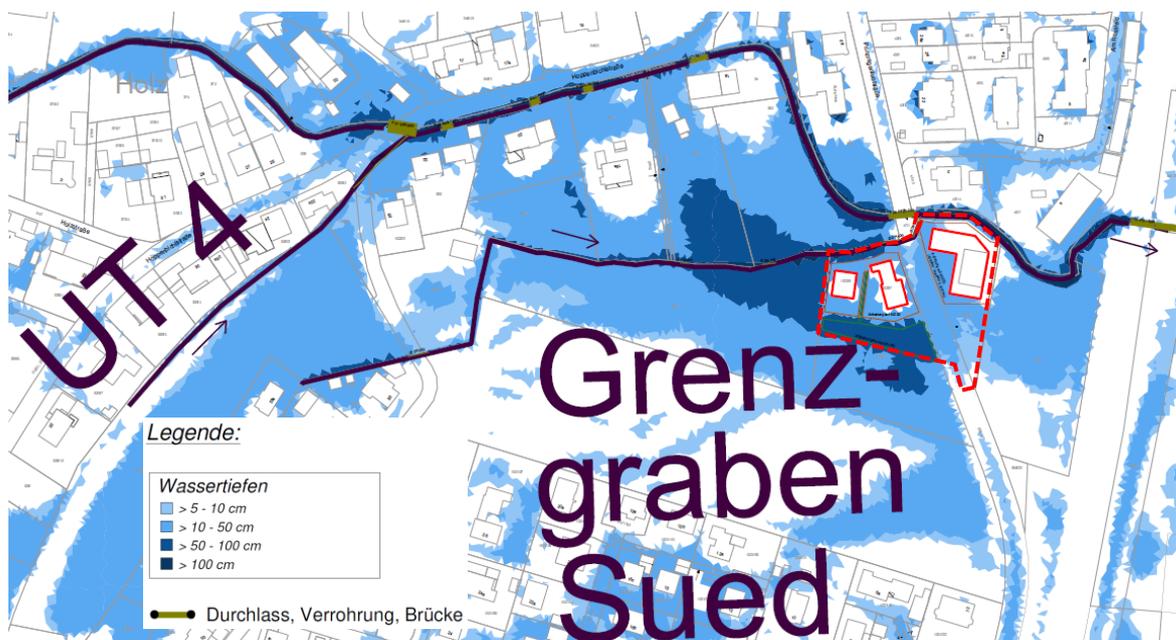


Abb. 6: Überflutungsberechnung 100-jähriger Starkregen - Planfall (Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

Auch für diesen Fall wurden die Bestandssituation und der Planfall untersucht. Auch hier sind die oben aufgeführten Hinweise zur Berechnung zu berücksichtigen.

Unabhängig davon sind entsprechende Sicherheitsmaßnahmen zum Eigenschutz für Gebäude in, in diesem Fall überfluteten Flächen erforderlich und die Rahmenbedingungen für die angrenzenden Gebiete dürfen nicht negativ beeinflusst werden.

Um einen angemessenen Eigenschutz zu ermöglichen und den durch die Geländemodellierung und die Bebauung in MI<sub>1</sub> verloren gehenden Retentionsraum auszugleichen, wurden im Bebauungsplan für diese Bereiche Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser festgesetzt. Dies Bereiche sind von Baukörpern, Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO, Einfriedungen, Aufschüttungen, Sträuchern und Bäumen freizuhalten. Darüber hinaus sind sie auf eine Höhe von min. 451,90 m ü. NHN abzusenken. Dies bedeutet im Bereich zwischen den Gebäuden, dass das Gelände etwa auf dem heutigen Niveau verbleibt, jedoch nicht aufgeschüttet werden darf. Im Süden bedeutet dies eine Tieferlegung des Geländes um ca. 30 cm, im Bereich des Straßendamms der Prinzregentenstraße ggf. mehr. Somit kann der Retentionsverlust durch die zulässigen Aufschüttungen ausgeglichen und anfallendes Oberflächenwasser nach Süden abgeleitet werden. Einer Überlastung des Grabensystems oder einer Verschlechterung für die umliegenden Flächen kann somit vorgebäugt werden.

Hinweise zu und Schlussfolgerungen aus den Berechnungen:

- Die oben aufgeführten allgemeinen Hinweise zur Berechnung bzw. Berechnungsgenauigkeit gelten auch in diesem Fall.
- In der Bestandssituation ergibt sich im Planungsgrundstück eine Überschwemmungsflächen. Durch die geplante (bzw. zulässige) Geländeanhebung und die geplante Retentionsfläche kann die geplante Bebauung vor größeren Überflutungen geschützt werden. Gleichwohl reicht das Wasser bis an die Gebäude heran.
- Negative Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude und Grundstück ergeben sich nicht.

Um einen ausreichenden Schutz der Gebäude gegen diese Hochwasserereignisse zu gewährleisten sind bauliche Maßnahmen gegen das Eindringen von Wasser erforderlich. Dies betrifft insbesondere auch den Bauzustand.

- Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte mindestens 25 cm über der Oberkante der Prinzregentenstraße liegen.
- Die Gebäude sollten bis 25 cm über der Oberkante der Prinzregentenstraße wasserdicht errichtet werden (Keller wasserdicht, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- Die Gebäude sollten auftriebssicher sein. Dies gilt insbesondere auch für den Bauzustand

## B.6 Infrastruktur

### Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich bleibt weiterhin über die mittig verlaufende Prinzregentenstraße ausreichend erschlossen. Diese ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Nachverdichtung bzw. Flächenneuausweisung ist, wenn überhaupt mit einer nur sehr moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden.

### Stellplätze

Im Bereich des Planungsgebietes gilt die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Raubling. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans können die entsprechenden Stellplatzzahlen grundsätzlich umgesetzt werden, wobei je nach Nutzung auch die notwendigen Stellplätze ein begrenzender Faktor werden können.

### Technische Infrastruktur

Die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen in den angrenzenden Siedlungsgebieten bereits vor. Im Rahmen des Bauvollzuges können die Bauvorhaben somit mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

## B.7 Brandbekämpfung

Der Änderungsbereich liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind voraussichtlich keine Feuerwehrezufahrten oder Aufstellflächen entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO auf den Baugrundstücken erforderlich.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe bzw. Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Auch in dieser Hinsicht sind somit keine Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich.

Löschwasser kann voraussichtlich über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes notwendig.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

## B.8 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können wurde im Februar 2021 eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl durchgeführt.

Ergebnis der Relevanzprüfung ist, dass Fledermäuse sowohl am Bestandsgebäude (MI<sub>2</sub>) im Dachbereich und hinter den Windbrettern, als auch in den vorhandenen Höhlungen in den Bäumen im Norden Hangplätze finden. Europarechtlich geschützte Vogelarten wie Haus- und Feldsperling, Birkenzeisig, Erlenzeisig und Gartenrotschwanz könnten am Gebäude und /oder in den Bäumen brüten.

Für alle übrigen saP-relevanten Arten können aufgrund fehlender Fortpflanzungs- oder Nahrungshabitats im Planungsgebiet Vorkommen im Planungsgebiet sicher ausgeschlossen werden.

### **Fledermäuse:**

Fledermäuse können entsprechend der Untersuchung am Bestandsgebäude oder in den nördlich am Tännelbach befindlichen Bäumen sowie in der Weide ganz im Süden vorkommen.

Die Bäume entlang des unteren Tännelbaches sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan direkt in ihrem Bestand gesichert. Die Weide im Süden ist ebenfalls durch Festsetzung in ihrem Bestand gesichert. Somit ist die in der Untersuchung vorgesehene Vermeidungsmaßnahme M2 sicher erfüllt.

Der Bebauungsplan sieht nicht zwangsläufig einen Abbruch des Bestandsgebäudes vor. Die Bauräume sind so ausgelegt, dass das Bestandsgebäude in diesen liegt und auch weiterhin zulässig ist. Somit ergeben sich entsprechende Eingriffe (z.B. Abbruch) in den Gebäudebestand nicht aus dem Bebauungsplan, sondern erst aus einer ggf. durchgeführten Baumaßnahme in der Zukunft. Dem folgend sind entsprechende Untersuchungen am Gebäude auch erst in Zusammenhang mit etwaigen Baumaßnahmen erforderlich. Maßnahme M4 bezieht sich somit auf eine ggf. zukünftigen Bauvollzug und ist somit als Hinweis der Satzung beigefügt. Eine Festsetzung entsprechender Maßnahmen ist aufgrund des durch §9 Abs. 1 BauGB begrenzten Regelungsumfangs eines Bebauungsplans nicht möglich.

### **Vögel:**

Entsprechend der Untersuchung können geschützte Vogelarten am Gebäude sowie in den Baumbeständen und Feldgehölzen auf der östlichen Seite der Prinzregentenstraße vorkommen.

Im Hinblick auf das Bestandsgebäude gelten die Ausführungen im Zusammenhang mit den Fledermäusen entsprechend. Auch im Hinblick auf geschützte Vogelarten kommt es durch den Bebauungsplan nicht zur Verwirklichung entsprechender Verbotstatbestände.

Die Relevanten Bäume sowie das südliche Feldgehölz sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Bestand geschützt. Somit können auch hier Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG im Hinblick auf Vögel in der Untersuchung noch weitere notwendige Maßnahmen benannt. Die Gehölzentnahme darf nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen (M1) und es sind entsprechende Maßnahmen zur Verringerung der Störungen durch Beleuchtung sowie zur Vorbeugung von Vogelschlag (M3) erforderlich.

Maßnahme M1 (Entnahmezeiträume für Baumfällungen) ist bereits allgemeingültig durch §39 BNatSchG festgesetzt. Somit bedarf es keiner erneuten Festsetzung im Bebauungsplan. Die Regelung des §39 BNatSchG ist jedoch als Hinweis dem Bebauungsplan beigefügt.

Die Maßnahme M4 (Beleuchtung und Vogelschlag) ist, um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen sicher auszuschließen im Bebauungsplan als Festsetzung enthalten.

Insgesamt ist somit die Verwirklichung von Verbotstatbeständen durch den Bebauungsplan sicher ausgeschlossen.

## B.9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Zwar gibt es seit 2021 einen neuen Leitfaden, jedoch steht es der Gemeinde als Plangeberin frei, auch weiterhin den Leitfaden von 2003 für die Ausgleichsermittlung heranzuziehen.

### Bestandsaufnahme

Die westlichen, heute un bebauten Flächen (MI<sub>1</sub>) werden bisher als artenarme Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit ist diese Fläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) nach Leitfaden zuzuordnen.

Der östliche Teil des Planungsgebiets (MI<sub>2</sub>) ist heute bereits baulich genutzt. In diesem Bereich werden heute nicht bereits im Rahmen einer Bebauung genutzten Flächen als Bauland überplant. Dem folgend entsteht für diesen Bereich kein zusätzliches Ausgleichserfordernis. Auch die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Planungsgebietes besteht bereits und erfordert somit keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

In den festgesetzten Gewässerrandstreifen sind keine baulichen Eingriffe zulässig. Somit bleiben diese Flächen bei der Eingriffsermittlung ebenfalls außen vor.

### Ausgangszustand:

<b>Intensivgrünland</b>	<b>Kategorie I</b>
<b>bestehende Verkehrsflächen</b>	<b>kein zusätzlicher Eingriff</b>
<b>bebaute Flächen</b>	<b>kein zusätzlicher Eingriff</b>
<b>Gewässerrandstreifen</b>	<b>kein zusätzlicher Eingriff</b>
<b>Flächen mit Bindung für Bepflanzung</b>	<b>kein zusätzlicher Eingriff</b>

### Erfassung der Auswirkungen

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich von MI<sub>2</sub> stellen keine negativen Eingriffe dar, wodurch für diese Flächen auch kein Ausgleich erforderlich ist. Die bestehende Prinzregentenstraße ist heute voll versiegelt. Im Rahmen der Planung wird diese in Ihrem Bestand erhalten. Auch auf dieser Fläche erfolgt kein zusätzlicher Eingriff. In den festgesetzten Gewässerrandstreifen sind keine baulichen Eingriffe zulässig. Somit bleiben diese Flächen bei der Eingriffsermittlung ebenfalls außen vor.

Das MI<sub>2</sub> ist heute bereits bebaut. In diesen Bereichen erfolgt keine Ausweitung der im Rahmen eines Baugebiets genutzten Fläche. Somit entsteht hier kein ausgleichsrelevanter Eingriff.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Mischgebiet (MI<sub>1</sub>) vorgesehen.

Die mögliche GRZ liegt hier unter dem Grenzwert des Leitfadens für die Eingriffsschwere von 0,35. Auch im Rahmen der zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch Nebenanlagen etc. kann der Grenzwert der Eingriffsschwere nach Leitfaden inkl. Nebenanlagen etc. von 0,525 (0,35 + 50% nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) eingehalten werden. Somit ist dieser Bereich der Eingriffsschwere Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

**Eingriffsschwere**

**MI<sub>1</sub>**

**Typ B** (niedriger - mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

**Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzungen von weitgehend versickerungsfähigen Belägen
- Zulässigkeit von Gründächern auf Carports
- Festsetzung von zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen
- Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung von Gewässerrandstreifen

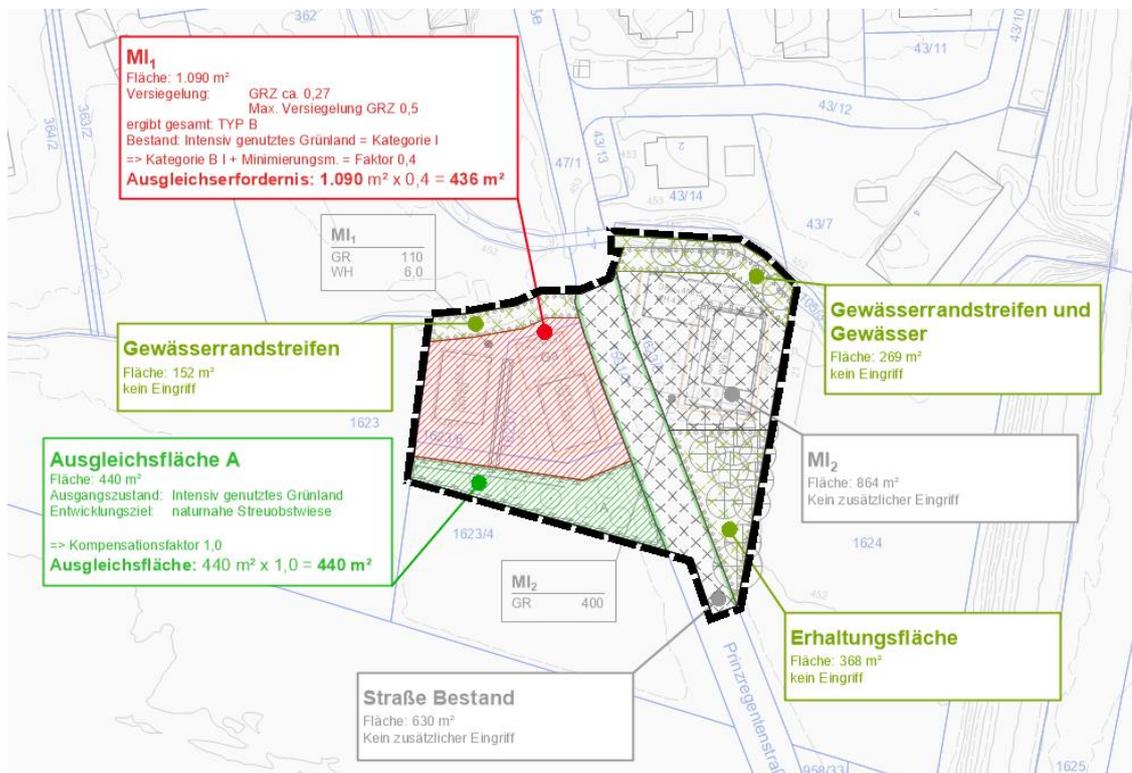
Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe relativiert und damit der Kompensationsfaktor im mittleren Spektrum festgesetzt.

Wert angesetzt:

**Kategorie I (mittlerer Wert), Typ B: 0,4**

**Eingriffsermittlung**

Ausgangszustand	Eingriffsschwere	Fläche	Faktor	Ausgleich in m <sup>2</sup>
Intensiv genutztes Grünland Kategorie I	Typ B	1.090 m <sup>2</sup>	0,4	436 m <sup>2</sup>



**Ausgleichsermittlung**

Der Ausgleich erfolgt direkt südlich angrenzend an die Eingriffsfläche im MI<sub>1</sub>.

Die Fläche wird heute landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt und ist somit von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Folglich kann ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt werden.

Die Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, Entwicklungsziel ist eine naturnahe Streuobstwiese.

Je angefangenen 75 m<sup>2</sup> der Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum zu pflanzen. Es sind altbewährte, regionaltypische Sorten zu verwenden.

Es sind Bäume mit einer Mindestpflanzqualität; Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, mit Stammschutz gegen Wildverbiss, zu pflanzen.

Die Fläche ist mittels einer zweischürigen Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres, 2 Mahd im Herbst), mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden.

Bereich	Fläche	Faktor	Ausgleich
Streuobstwiese	440 m <sup>2</sup>	1,0	440 m <sup>2</sup>

Somit kann der notwendige Ausgleich direkt und vollumfänglich innerhalb des hier gegenständlichen Bebauungsplans erbracht werden.

**B.10 Klimaschutz und Klimaadaptation****Anpassung an den Klimawandel**

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sorgen für eine üppige Durchgrünung des Baugebiets. Dies kann eine klimadämpfende Wirkung hervorrufen.

Der Verzicht auf die konkrete Festsetzung von Baumarten ermöglicht eine klimarobuste Bepflanzung auch vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.

Die Zulässigkeit von Gründächern bei Carports im Rahmen des Bebauungsplans führen zu einer Pufferung den Niederschlagswasserabflusses.

Durch die Festsetzungen von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung wird ein wirksamer Schutz gegen Überflutungsereignisse aus Starkregenereignissen ermöglicht. Somit wird einem zu erwartenden, häufigeren Auftreten dieser Starkregenereignisse im Rahmen des Klimawandels Rechnung getragen.

**Klimaschutz (Mitigation)**

Die Umnutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und die umfangreichen Pflanzgebote stellen eine Anreicherung der Vegetationsbestände dar. Dies relativiert den Eingriff in heute landwirtschaftliche Flächen etwas.

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung. Durch die Ausweisung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen und die in Abwägung mit dem Orts- und Landschaftsbild möglichst dichte Bebauung wird der Eingriff in zusammenhängende Naturräume in Abwägung mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen minimiert.

### **Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz**

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Raubling, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich nur um einen Angebotsbebauungsplan handelt und somit nur ein möglicher baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue Ausformung der Bebauung und Nutzung des Areals und somit die quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung relativ kompakten Baukörper stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich in engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Raubling und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird landwirtschaftliches Grünland in geringem Umfang überbaut. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich ausschließlich heute landwirtschaftliche bzw. bereits bebaute Flächen betroffen. Waldflächen als Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

## B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen im Rahmen eines Mischgebiets
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Erhalt und Entwicklung der Grünstrukturen entlang des unteren Tännelbaches
- Schaffung einer angemessenen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Schaffung einer Ausgleichsfläche von 440 m<sup>2</sup> unmittelbar im Geltungsbereich
- Bebauung eines heute von Überflutungen im Starkregenfall betroffenen Bereichs

## B.12 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	1.954 m <sup>2</sup>	51 %
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen	368 m <sup>2</sup>	10 %
Gewässerrandstreifen	347 m <sup>2</sup>	9 %
Straßenverkehrsflächen	630 m <sup>2</sup>	16 %
Ausgleichsfläche	440 m <sup>2</sup>	12 %
Wasserfläche	75 m <sup>2</sup>	2 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>3.814 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

*Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.*

## C Umweltbericht

### C.1 Einleitung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ werden ein heute landwirtschaftlich genutzter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt und in einem heute bereits baulich genutzten Bereich eine intensivere Nutzung ermöglicht. Darüber hinaus wird die Erhaltung von natürlichen Strukturen planungsrechtlich gesichert.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Raubling am ..... gefasst.



Abbildung U1: Planungsgebiet, Umgriff -rot-, ohne Maßstab

Bei der Bauleitplanung sind nach §1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, neu gefasst am 18.03.2021, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004, ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach §2a BauGB ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf sowie Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

### C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

#### Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet wird durch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße in einen westlichen und einen östlichen Bereich unterteilt und befindet sich ca. 1,3 km nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Raubling im Ortsteil Pfraundorf. Der Bereich westlich der Prinzregentenstraße ist derzeit unbebaut und wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Teil östlich der Prinzregentenstraße ist bereits mit einem, heute gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Südlich des Gebäudes befindet sich ein dicht mit Bäumen und Sträuchern bestockter Bereich. Im Norden wird dieser Teilbereich durch den Unteren Tännelbach und dessen Ufervegetation begrenzt.

Jenseits des Unteren Tännelbaches schließen außerhalb des Geltungsbereichs Mischgebietsflächen weiter westlich ein Kindergarten an.

Im östlichen Teil wird der Planungsbereich in Norden durch den Grenzgraben begrenzt. Jenseits von diesem befinden sich extensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen.

Im Süden und Osten grenzen als Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Ca. 50 m östlich befindet sich die Bahnlinie Rosenheim Kufstein. Im Westen befinden sich hinter einer jüngst gepflanzten Reihe von Sträuobstbäumen als Pferdekoppeln extensiv genutzte Flächen.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Fis Natur) sowie im Florengebiet „Moränengürtel“ (M) (Botanischer Informationsknoten Bayern 2016) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,38 ha.

#### Ziele des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen

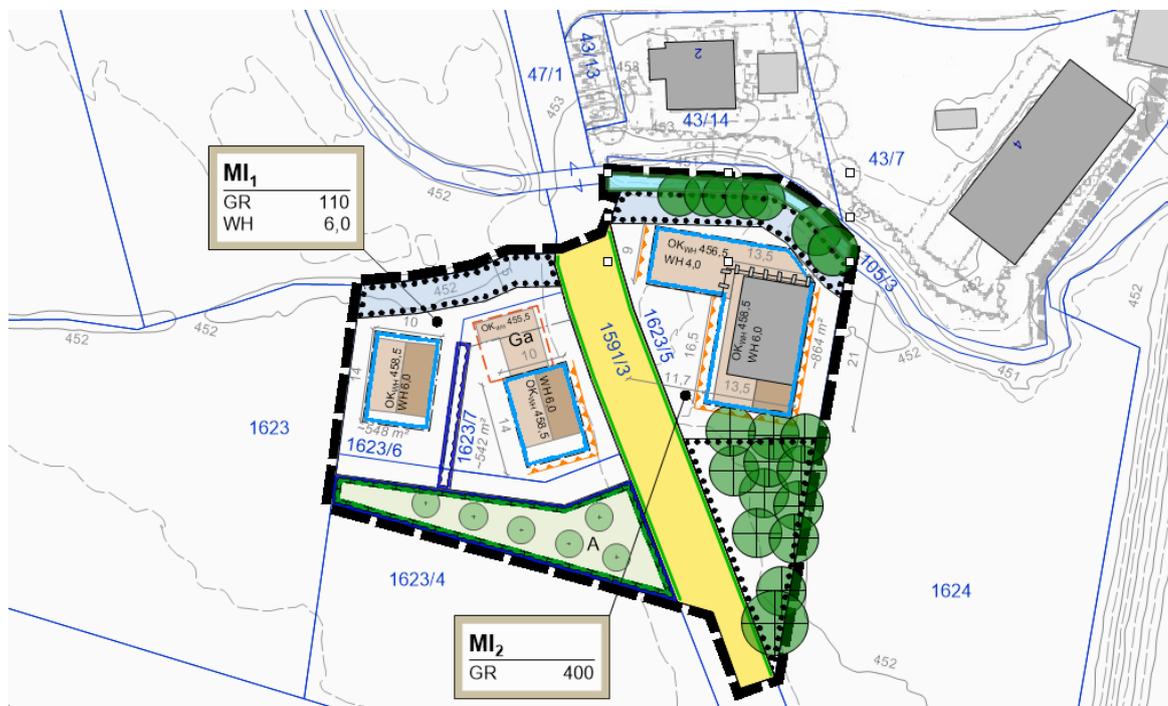


Abbildung U2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, ohne Maßstab

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Schaffung neuen Baurechts unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise sowie die Ermöglichung einer Nachverdichtung im östlichen Bereich.

Im Bereich des aktuell unbebauten Bereichs werden zwei Bauräume mit einer jeweils zulässigen Grundfläche von 110 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im bereits bebauten Bereich wird zudem ein großzügiger Bauraum mit 400 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche festgesetzt. Insgesamt wird eine Grundfläche von 620 m<sup>2</sup> zugelassen. Für die beiden Bauräume in MI<sub>1</sub> sowie den südlichen Teil des Bauraums in MI<sub>2</sub> wird eine maximale Oberkante der Wandhöhe mit 458,5 m ü. NHN sowie eine maximale Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Für den nördlichen Bereich des Bauraums in MI<sub>2</sub> wird eine maximale Oberkante der Wandhöhe mit 456,5 m ü. NHN sowie eine maximale Wandhöhe von 4,0 m festgesetzt.

Die Prinzregentenstraße bleibt unverändert bestehen und ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Entlang des Unteren Tännelbaches und des Grenzgrabens im Norden wird jeweils ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Im Südosten wird der Baumbestand im Rahmen einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern geschützt. Im Südwesten ist, in direktem räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff eine Ausgleichsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Gestaltung, Dächern, Solaranlagen, Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen und Einfassungen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Grünordnung, dem Artenschutz, dem Immissionsschutz, den Abstandsflächen und den Ausgleichsflächen getroffen.

### **Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Prinzregentenstraße.

Der östliche Bereich des Planungsgebiet ist bereits bebaut. Somit liegt bereits eine ausreichende Erschließung (Strom, Kanal, Wasser etc.) vor. Diese kann, soweit für die weitere Entwicklung nötig, ausgebaut werden.

## **C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden**

Im Rahmen des Bebauungsplans werden 1.090 m<sup>2</sup> heute landwirtschaftliche Flächen in Mischgebiet umgewandelt. Auf diesen ist eine Grundfläche von 220 m<sup>2</sup> und eine Maximalversiegelung von ca. 545 m<sup>2</sup> zulässig. Darüber hinaus werden 864 m<sup>2</sup> heute bereits bebauter Flächen einer intensiveren Nutzung zugeführt.

Die bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche bleibt mit ca. 630 m<sup>2</sup> unverändert.

Darüber hinaus werden 440 m<sup>2</sup> heute landwirtschaftlicher Fläche in Ausgleichsflächen umgewandelt.

Die übrigen Flächen werden in ihrer heutigen Nutzung durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Die Ausweisung erfolgt an einer bereits bestehenden Erschließung. Somit ist trotz der Neuinanspruchnahme von Flächen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB zu unterstellen.

## **C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne**

### **Allgemeine rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2023)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2022)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2023)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (zuletzt geändert 2021)

### **Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der gegenständliche Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Von Osten bis Nordwesten ist dieser ebenfalls unmittelbar durch Grünflächen umgeben. Der angrenzende Bereich nördlich und nordöstlich des Planungsgebiets ist als Mischgebiet verzeichnet. Die weitere Umgebung ist durch eine Gemeinbedarfsfläche (Norden), Dorfgebiet (Nordwesten) sowie allgemeines Wohngebiet (Süden) geprägt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Da die Zielsetzungen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB geändert.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Rosenheim, sind für den gegenständlichen Planungsbereich keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Spezielle Ziele und Maßnahmen sind lediglich für die Bereiche der kartierten Biotopflächen und des Landschaftsschutzgebietes sowie des Wasserlaufes des Inns gegeben. Zu diesen bestehen von Seiten des Planungsgebietes jedoch keine räumlichen, noch funktionelle Zusammenhänge.

Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen einzuhalten.

### **Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete**

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand Januar 2024).

In einer Entfernung von ca. 300 m östlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ (Nr. LSG-00134.01) mit der kartierten Biotopsfläche Nr. 8138-0101-001 „Grauerlenbestände westlich des Inns, O-Pfraundorf.“.

Nordwestlich, in ca. 350 m Entfernung, befindet sich zudem die kartierte Biotopsfläche Nr. 8138-0197-002 „Gehölzsäume W-SW-Pfraundorf.“.

Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung besteht jedoch kein direkter funktionaler oder naturräumlicher Bezug zu diesen Flächen.

## **C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung**

Die im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter, Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der

Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau-, als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

## C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

### Bestand

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der östliche Bereich ist heute bereits mit einem Gebäude bebaut. Das Grundstück ist durch zahlreiche Bäume nördlich bis südwestlich des Bestandsgebäude umgeben. Im Norden wird dieser Teilbereich durch den Unteren Tännelbach und dessen Ufervegetation begrenzt. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Stefanie Mühl, Biologie Chiemgau im Februar 2021 konnten hier potenzielle Nistplätze für Fledermäuse sowie mehrere europarechtlich geschützte Vogelarten erkundet werden.

Auch am Bestandsgebäude können Nistplätze für Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden.

Durch die gewerbliche Nutzung und den damit verbundenen Lärmemissionen ist jedoch nur von einer bedingten Eignung als Habitatstruktur auszugehen.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubemissionen. Diese werden jedoch durch die ohnehin umgebende Nutzung und die angrenzende Straße sowie die Bahnlinie relativiert. Zusätzliche Scheuchwirkungen sind nicht zu erwarten.

Es ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Im westlichen Bereich wird die heute als Intensivgrünland bewirtschaftete Fläche überbaut. Vorkommende Arten können hier auf die angrenzenden, umfänglichen Wiesenflächen ausweichen. Geschützte Arten sind hier nicht betroffen.

Im östlichen Bereich wird durch den Bebauungsplan nicht direkt ein Eingriff in das Bestandsgebäude bedingt. Bei Eingriffen in das Bestandsgebäude können Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Diese sind jedoch nicht durch den Bebauungsplan, sondern einen ggf. zukünftigen Ersatzneubau bedingt. Somit ist in diesem Rahmen eine Betroffenheit zu prüfen.

Insgesamt rückt die Bebauung etwas näher an die nördlichen und südlichen Baumbestände heran. Die artenschutzrechtlich bedeutsamen Bäume sind jedoch nicht betroffen. Somit können Anlagenbedingte Auswirkungen auf geschützte Arten sicher ausgeschlossen werden.

Im Süden können ggf. einige Bäume im Randbereich zur Bebauung gefällt werden. Diese sind jedoch Artenschutzrechtlich nicht von besonderer Relevanz. In der Umgebung und durch die Pflanzgebote sind auch nach potenzieller Fällung dieser Bäume ausreichend entsprechende Strukturen vorhanden.

Insgesamt sind somit anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten durch den Bebauungsplan zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kann es insbesondere durch gewerbliche Nutzungen zu Lärm- und Lichtemissionen kommen. Da es sich jedoch um einen kleinräumigen Lückenschluss handelt und bereits eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich vorliegt, ist mit keinen wesentlich über die bestehende Vorbelastung hinausgehenden Belastungen zu rechnen.

Negative Wechselwirkungen durch Vogelschlag oder Lichtemissionen mit geschützten Arten werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan wirksam gemindert.

Insgesamt ist somit mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **C.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

#### Bestand

Entlang der Nord-/Nordostgrenze des Planungsgebiets verläuft der Untere Tännelbach. Das Planungsgebiet ist gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt entlang des Unteren Tännelbaches als wassersensibler Bereich gekennzeichnet (Stand: Jan 2024). Im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem festgesetzt bzw. kartiert. Dennoch können lokale Überschwemmungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Im Nordwesten wird das Planungsgebiet durch den Grenzgraben begrenzt. Dieser mündet unmittelbar nördlich des Geltungsbereiches in den Unteren Tännelbach. Hier handelt es sich um einen nicht immer wasserführenden, anthropogenen Entwässerungsgraben.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde untersucht, ob es im Planungsgebiet im Hochwasserfall HQ100 des Unteren Tännelbaches und des Grenzgrabens zu Überflutungen kommt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass es über die unmittelbaren Bach- bzw. Grabenbereiche hinaus zu keinen Überflutungen in diesem Lastfall kommt.

In einer weiteren Untersuchung wurden die Auswirkungen eines 100-jährigen Starkregens auf das Planungsgebiet und die unmittelbare Umgebung untersucht. In diesem Fall ist mit einer statischen Überflutung insbesondere des westlichen Teils des Planungsgebiets zu rechnen. Es ist mit Wassertiefen von bis zu 50 cm – 100 cm zu rechnen.

Es ist mit hohen Grundwasserständen, ggf. in Teilen nahe der Geländeoberfläche zu rechnen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet erscheint aufgrund der Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich ist jedoch ggf. in Teilen des Planungsgebiets erschwert. Tendenziell ist Richtung Süden mit einer Verbesserung der Versickerungsverhältnisse zu rechnen. Ggf. kann auch eine Einleitung in den unteren Tännelbach erfolgen.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Durch den relativ geringen Grundwasserflurabstand ist davon auszugehen, dass bei der Errichtung von Kellern eine Bauwasserhaltung erforderlich ist. Da für diese jedoch eine wasserrechtliche

Erlaubnis erforderlich ist, werden entsprechende negative Auswirkungen voraussichtlich durch Nebenbestimmungen in dieser minimiert.

Im Rahmen des Bauvollzugs ist insbesondere darauf zu achten, dass Verunreinigungen des Unteren Tännelbaches, aber auch des Bereichs des Grenzgrabens wirksam ausgeschlossen werden. Dies wird durch die festgesetzten Gewässerrandstreifen unterstützt, welche nicht baulich genutzt werden dürfen und während der Bauzeit abzuzäunen sind.

Insgesamt ist somit mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Bei der Errichtung von Kellern ist ggf. mit Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen (Reduzierung des Aufstaus) können durch Nebenbestimmungen zur notwendigen Wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt werden.

Durch eine zu erwartende Anpassung des Höhenniveaus des westlichen Bereichs ist mit einem Verlust von Retentionsraum im Rahmen eines 100-jährigen Starkregens zu rechnen. Diese werden durch entsprechend festgesetzte Abgrabungen im südlichen Bereich kompensiert. Auch wenn im Rahmen einer Untersuchung nachgewiesen wurden, dass dies keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke und Gebäude hat, ist dennoch mit anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen eines Mischgebiets ist nur untergeordnet mit dem Hantieren mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen. Soweit hier die gesetzlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden, ist mit keiner besonderen Gefährdung zu rechnen. Tankstellen sind im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser kommt es zur Versiegelung heute unversiegelter Flächen. Die wird durch die Festsetzung von zu 90% Versickerungsfähigen Belägen und die Zulassung von Gründächern auf Nebenanlagen etwas relativiert.

Grundsätzlich ist voraussichtlich eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Planungsgebiet möglich. Abweichend ist voraussichtlich auch eine Einleitung in den Unteren Tännelbach möglich. Diese benötigt eine Wasserrechtliche Erlaubnis.

Es ist mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut, Grundwasser und Oberflächenwasser, sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## **C.2.3 Schutzgut Fläche**

### **Bestand**

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des östlichen Grundstücks sowie der Prinzregentenstraße heute unbebaut. Die heute unbebaute Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet bzw. ist mit Bäumen und Sträuchern bestockt.

### **Auswirkungen**

#### Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne, über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.), zu realisieren.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Verkehrsfläche der Prinzregentenstraße bleibt in ihrem heutigen Bestand erhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden 1.090 m<sup>2</sup> heute landwirtschaftliche Flächen überplant. Auf diesen ist eine Grundfläche von 220 m<sup>2</sup> und eine Maximalversiegelung von ca. 545 m<sup>2</sup> zulässig. Jedoch kann ein großer Teil der Fläche von 1.090 m<sup>2</sup> durch Aufschüttungen anthropogen überformt werden.

Darüber hinaus werden 864 m<sup>2</sup> heute bereits bebauter Flächen einer intensiveren Nutzung zugeführt. Hier beträgt die heutige Versiegelung ca. 350 m<sup>2</sup>. In Zukunft wird eine maximale Versiegelung von ca. 648 m<sup>2</sup> möglich sein.

Darüber hinaus werden im Süden noch ca. 440 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen weitgehend der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer Nutzung als Streuobstwiese zugeführt.

Die übrigen Flächen zum Schutz der Bäume bzw. der Gewässerrandstreifen werden in ihrer heutigen Nutzung geschützt bzw. weiterentwickelt.

Insgesamt sind aufgrund der geringen Flächengrößen und der Einbeziehung von bereits bebauten Flächen anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen, über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden, Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten außerhalb des Geltungsbereichs etc.).

### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## **C.2.4 Schutzgut Boden**

### **Bestand**

Laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand Januar 2024) liegt das Planungsgebiet an der Grenze zweier Bodenbereiche.

Im Norden verläuft ein Ost-West-Richtung ein Band welches folgendermaßen charakterisiert wird: „Vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)“.

Der Bereich südlich ist folgendermaßen kartiert: „Fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).“

Aufgrund des Maßstabs der Karte und der Ungenauigkeit der entsprechenden Darstellungen ist eine präzise Zuordnung zu einem der beiden Bereiche oder eine genaue Definition der Trennlinie der Bereich im Geltungsbereich nicht möglich.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Altlasten sind nicht bekannt. Auch die aktuelle Nutzung lässt auf keine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlastenvorkommen schließen. Die Prinzregentenstraße verläuft jedoch auf einem vermutlich in den 1970er Jahren aufgeschüttetem leichten Damm. Hier können, wie

auch in Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude Verunreinigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

Dem Boden im Planungsgebiet kommen vorrangig folgende Funktionen zu: Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe und im Westen Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase wird der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Dies wird jedoch durch den sehr geringen Umfang, der neu in Anspruch genommenen Flächen, relativiert.

Insbesondere im Starkregen und daraus folgenden Hochwasserereignissen ist der Boden während der Bauphase entsprechend vor Auswaschungen zu schützen.

Es ist insbesondere vor dem Hintergrund von Hochwassergefahren mit baubedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 1.530 m<sup>2</sup> Boden, als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage, verloren.

Insgesamt ist mit einer Neuversiegelung von bis zu ca. 940 m<sup>2</sup> (inkl. zusätzlicher Versiegelung im bereits bebauten Bereich) zu rechnen.

Im westlichen Bereich ist zudem mit einer Aufschüttung der Baugrundstücke zu rechnen.

Aufgrund der geringen Flächenausdehnungen ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Im Rahmen der geplanten Nutzung als Mischgebiet kann die Handhabung bodengefährdender Schadstoffe nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Bei gesetzeskonformer Handhabung sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Tankstellen sind nicht zulässig.

Somit sind auch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als geringer Erheblichkeit einzustufen.

## **Ergebnis**

Für das Schutzgut Boden, sind aufgrund des räumlich begrenzten Eingriffs, insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit, zu erwarten.

## C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestand

Für das Planungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel ca. 1.600 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8°C. (Quelle: Climate-Data)

Durch die kleine Flächengröße und die nördlich und östlich angrenzenden umfänglichen Vegetationsbestände haben die Flächen keine besondere Relevanz für das Mikroklima oder als übergeordnetes Kaltluftentstehungsgebiet.

Der Bereich liegt, nach ISEK in einer von Osten nach Süden verlaufenden Frischluftschneise zwischen Pfraundorf und Redenfelden.

Im Flächennutzungsplan ist von Südwesten nach Nordosten eine „Freihaltezone Klima – Luft-Austausch“ durch den Geltungsbereich eingezeichnet.

Im östlichen Bereich besteht umfänglicher Baumbestand, welcher positive Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima hat.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen kann es zu Staub und Geruchsemissionen kommen. Relevante landwirtschaftliche Betriebe sind in der direkten Umgebung des Planungsgebiets nicht vorhanden.

### Auswirkungen

#### Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen, durch die Bautätigkeit, kommen. Aufgrund der zu erwartenden größeren Erdbewegungen im Rahmen von Aufschüttungen sind diese als von mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

#### Anlagenbedingte Auswirkungen

Die auch im Hinblick auf das Klima relevanten Baumbestände im östlichen Teil des Planungsgebiets werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt. Darüber hinaus ist eine Mindestanzahl von zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäumen im Planungsgebiet festgesetzt. Insgesamt wird sich der Baumbestand im Planungsgebiet, somit erhöhen was durch Verschattung und Verdunstung zu positiven Effekten für das Mikroklima, gerade bei in Zukunft vermehrt auftretenden Hitzeereignissen, führt.

Durch die Versiegelung von Flächen im Rahmen des Bebauungsplans gehen Vegetationsbestände, in diesem Fall hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen verloren. Dies wird in Teilen durch die Anlage von hochwertigeren Grünbeständen, insbesondere Bäumen kompensiert.

Die im ISEK verzeichnete Frischluftschneise bzw. die im FNP dargestellte „Freihaltezone – Klima – Luft – Austausch“ werden durch die Bebauung geringfügig beeinträchtigt. Die westlichen Gebäude liegen geringfügig südlich des Bestandsgebäudes. Auch wird die Höhe des Bestandsgebäudes übertroffen. Relativiert wird dies jedoch durch die bestehende, hermetische und sehr hohe Lärmschutzanlage entlang der Bahn im Osten. Durch die Bebauung wird der Freie Korridor zur südlich angrenzenden Bebauung von Redenfelden von ca. 120 auf ca. 100 m reduziert.

Durch die Festsetzung von Versickerungsfähigen Belägen (zu 90%) und die Zulässigkeit von Gründächern auf Nebenanlagen wird die Anfälligkeit des Bereichs für im Rahmen des Klimawandels vermehrt auftretenden Starkregenereignissen minimiert.

Die Ermöglichung von Solaranlagen ermöglicht eine Emissionslose und somit Klimaneutrale Erzeugung von Strom im Planungsgebiet.

Somit sind insbesondere aufgrund der Beeinträchtigungen der Frischluftschneise insgesamt mittlere anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die im Rahmen eines Mischgebiets zulässigen Gewerbenutzungen ist mit keinen wesentlichen zusätzlichen Immissionen zu rechnen. Durch die geringe Flächengröße sind auch aus dem nur marginal zunehmenden Verkehr keinen wesentlichen Immissionen zu erwarten. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind somit von geringer Erheblichkeit.

#### Ergebnis

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

### **C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### Bestand

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist heute bereits bebaut.

Die südlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen sind landschaftlich durch den Baumbestand entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze abgeschlossen.

Auch die nördlich angrenzenden Mischgebietsflächen sind durch die Ufervegetation entlang des Unteren Tännelbaches landschaftlich vom Planungsgebiet getrennt. Eine größere Fernwirkung o.Ä. besteht nicht.

Durch die in alle Himmelsrichtungen weitgehend ebene Landschaft besitzt der Bereich auch topographisch keine besondere Fernwirkung.

Die offenen un bebauten Flächen bilden eine für das Ortsbild bedeutende Zäsur zwischen den Ortsteilen Pfraundorf und Redenfelden.

#### Auswirkungen

##### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist, wenn überhaupt, durch Baukräne etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Diese sind aufgrund der kleinteiligen Baumaßnahmen und dem baulichen Kontext der Umgebung als gering erheblich einzustufen.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen

Da sich die neue Bebauung in den Höhenkanon der Umgebung einpasst, ist diesbezüglich mit keiner Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Im bislang un bebauten, westlichen Teil des Geltungsbereichs liegt heute keine landschaftsprägende Vegetation vor. Durch die Festsetzung einer Streuobstwiese am südlichen Rand (Ausgleichsfläche) des MI<sub>1</sub> werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert und die neue Bebauung harmonisch in die Ortsrandlage eingefügt. Dennoch ist zumindest mittelfristig mit einer Beeinträchtigung des Gewachsenen, von Alten Gehölzbeständen geprägten Ortsbildes auszugehen.

Im Hinblick auf die trennende Wirkung des Grünstreifens zwischen Pfraundorf und Redenfelden ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen, da hier durch die bestehende Bebauung und den Baumbestand bereits eine Engstelle besteht, welche nicht weiter verengt wird.

Somit ist mit anlagenbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild, sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind weder im Planungsgebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung Bau- oder Bodendenkmäler noch geschützte Ensemble verzeichnet.

#### Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

#### Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)**

#### Bestand

##### Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen ggf. Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen.

##### Lärm

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße in Pfraundorf“ wurde von der Firma Möhler+Partner Ingenieure AG im September 2021 eine schalltechnische Untersuchung im Planungsgebiet durchgeführt. Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich gewerbliche Anlagen. Dazu gehören eine Papierfabrik, eine Chemiefabrik und eine Pharmaunternehmen im Bereich östlich der Bahnstrecke 5702 an der Rosenheimer Straße. Diese Betriebe verfügen unter Anderem jeweils über Produktionsstätten, Anlieferbereiche sowie ebenerdige Stellplätze, sodass relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden können.

Sowohl durch die 50 m östlich verlaufende Bahnstrecke 5702 zwischen Rosenheim und Kufstein als auch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße ist mit relevanten Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet zu rechnen.

Die übrigen umgebenden Flächen sind als Misch- bzw. Dorfgebiet festgesetzt. Somit sind hier keine im Rahmen der Ausweisung eines Mischgebiets relevanten Immissionen zu erwarten.

##### Erholungseignung

Die Flächen sind aktuell intensiv landwirtschaftlich, bzw. gewerblich genutzt. Eine besondere Erholungseignung der Fläche besteht nicht.

## **Auswirkungen**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Lärmemissionen, durch die Bautätigkeit kommen. Aufgrund der geringen Flächengröße und zu erwartenden, kleinteiligen Bebauung ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

### **Anlagenbedingte Auswirkungen**

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird heute bereits gewerblich genutzt. Ausweislich der Ergebnisse des Gutachtens von Möhler+Partner kommt es anlagenbedingt durch Spiegelungen oder Ähnliches nicht zu relevanten Auswirkungen auf die Umgebung.

Im Hinblick auf die Erholungsfunktion gehen anlagenbedingt keine für die Erholung relevanten Flächen verloren.

Somit sind für das Schutzgut Mensch anlagenbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Betriebsbedingte Auswirkungen**

Durch die Ausweisung eines Mischgebiets ist mit gewerblichen Emissionen zu rechnen. Da die umliegenden Gebiete jedoch als Misch- und Dorfgebiet festgesetzt sind ist hier mit keinen Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte zu rechnen.

Im Planungsgebiet werden durch Verkehrslärm die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete an einigen möglichen Fassaden überschritten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden teilweise überschritten. Gesundheitsgefährdende Pegel werden jedoch nicht erreicht.

Durch entsprechende Festsetzungen an den Betroffenen Fassaden wird, insbesondere durch Vorbauten und Lüftungseinrichtungen sichergestellt, dass trotz der Grenzwertüberschreitungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Aktiv Schallschutzmaßnahmen für die Freianlagen werden insgesamt auch nicht erforderlich.

Aufgrund der umfänglichen Überschreitung der Orientierungswerte und der Überschreitung der Grenzwerte sowie der daraus folgenden Notwendigkeit von Maßnahmen sind die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bezogen auf den Lärm als von mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

Durch die nur moderate Größe der Änderung ist mit keiner wesentlichen Verkehrssteigerung und somit des Verkehrslärms zu rechnen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung ergeben sich betriebsbedingt keine Auswirkungen.

## **Ergebnis**

Für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Erholungseignung Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die Auswirkungen im Hinblick auf den Lärm sind als von mittlerer Erheblichkeit einzustufen. Insgesamt ergeben sich somit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch.

### **C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

#### **Wechselwirkung Boden – Fläche – Wasser - Pflanzen**

Die Versiegelung von Flächen im Änderungsbereich führt neben dem „Verlust“ von Boden und Fläche auch mittelbar zu einem größeren Oberflächenabfluss. Die Versickerung wird auf eine kleinere Fläche konzentriert. Des Weiteren ist weniger Vegetation vorhanden, um die Niederschläge zu „puffern“. Dies wird jedoch etwas durch zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen, zu erhaltende Baumstrukturen sowie die Schaffung einer Ausgleichsfläche relativiert.

#### **Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima**

Durch den Verlust von Boden durch Versiegelung bzw. Bebauung, bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas (Versiegelte Flächen heizen sich mehr auf, keine Verdunstung). Auch dies wird jedoch geringfügig durch zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen, zu erhaltende Baumstrukturen sowie die Schaffung einer Ausgleichsfläche relativiert.

#### **Wechselwirkung Klima - Landschaftsbild**

Durch die Bebauung an dieser Stelle wird der Ortsrand verändert und die Zäsur zwischen den Ortsteilen, wenn auch nicht wesentlich, verkleinert. Dies führt auch ggf. zu Auswirkungen auf den Luftaustausch in Ost-West-Richtung, wenn dieser auch bereits durch die Lärmschutzanlagen der Bahn beeinträchtigt ist.

### **C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes**

(gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB)

#### **C.4.1 Abfälle**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung wird durch die geplante Nutzung marginal steigen. Vornehmlich ist mit dem Anfall von Hausmüll zu rechnen.

Im Rahmen des Mischgebiets sind nur begrenzt gewerbliche Abfälle zu erwarten. Darüber hinaus ist hier auch nicht mit besonders problematischen Abfällen zu rechnen.

Da voraussichtlich, wenn überhaupt nur untergeordnet und stellenweise Altlasten vorliegen, ist auch durch die Baumaßnahmen mit keinem großen Anfall problematischer Stoffe zu rechnen.

#### **C.4.2 Abwasser**

Es sind ausschließlich normale Hausabwässer zu erwarten. Durch die Siedlung im Norden bzw. den Bestand im Osten liegt bereits eine Kanalisation vor und kann mit angemessenem Aufwand erweitert werden.

#### **C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Im Rahmen des Bebauungsplans sind spezielle Festsetzungen enthalten, um auch in Abwägung mit dem Ortsbild Solaranlagen zu ermöglichen. Eine Verpflichtung zur Nutzung erneuerbarer Energien ergibt sich aus §44a BayBO (wenn in Teilen auch erst am 2025).

#### **C.4.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

### **C.5 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel**

#### **C.5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel**

Durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen insbesondere westlich der Prinzregentenstraße kommt es zu einer stärkeren Aufheizung. Diese wird durch die festgesetzten Baumplantungen im Rahmen von Verschattung und Verdunstung relativiert.

Durch die Ermöglichung von Solaranlagen, werden die Rahmenbedingungen für die Klimaneutrale Erzeugung von Strom im Planungsgebiet geschaffen.

Auch die in den Ortszusammenhang eingebundene Lage schafft gute Voraussetzungen für eine klimafreundliche Mobilität.

Zwar wird durch die Planung ggf. Auswirkungen auf den Luftaustausch in Ost-West-Richtung haben, da der freie Bereich zwischen den Siedlungseinheiten geschmälert wird, jedoch ist dieser durch die Lärmschutzanlagen der Bahnanlage bereits beeinträchtigt. Durch die im Gesamtvergleich relativ lockeren Baustrukturen der Umgebung ist darüber hinaus ohnehin nicht mit wesentlichen siedlungsbedingten Hitzeereignissen zu rechnen.

#### **C.5.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Durch die zusätzliche Versiegelung kann es zu einer verstärkten Aufheizung im Rahmen von vermehrt zu erwartenden Hitzeereignissen kommen. Dies wird jedoch durch die Lage am Ortsrand, die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und die gute Durchgrünung der Umgebung relativiert werden.

Bei Starkregenereignissen kann durch die höhere Versiegelung der Anteil des Oberflächenabflusses erhöht werden. Dem wird durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen und die Möglichkeit von Gründächern entgegengewirkt.

Insbesondere im westlichen Bereich besteht eine große Anfälligkeit für Überschwemmungen im Rahmen von Starkregenereignissen.

#### **C.5.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes**

Im Bundes-Klimaschutzgesetz sind Ziele für die Reduktion von schädlichen Treibhausgasemissionen bezogen auf einzelne Sektoren (vgl. Anlage 1 zu §§ 4 und 5 KSG) festgelegt. Nach Maßgabe des §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Raubling bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen, d.h. die Frage in den Blick nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können. Die hier gegenständlichen Planungen stellen die Erreichung der Ziele des KSG, so sie überhaupt Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren haben nicht infrage (Für eine genauere, sektorenscharfe Betrachtung wird auf Ziffer B.10 verwiesen.)

## **C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die vorgesehene Bebauung, ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

### **C.6.1 Schutzgut Lebensräume und Arten**

Die Fläche westlich der Straße würde auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und würde eine untergeordnete Habitateignung aufweisen. Der Bereich östlich der Straße wäre voraussichtlich nach §34 BauGB zu bewerten und würde weiterhin, ggf. im Rahmen eines Ersatzneubaus baulich genutzt. Ggf. vorhandene Habitate müssten entsprechend kartiert und im Bauvollzug geschützt werden.

### **C.6.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser**

Der westliche Bereich würde weiterhin vollumfänglich zur Versickerung zur Verfügung stehen. Im Rahmen von Starkregenereignissen könnte sich hier Oberflächenwasser weitgehend schadlos sammeln. Im östlichen Teil unterschieden sich die Auswirkungen nicht wesentlich von denen bei Durchführung der Planung.

### **C.6.3 Schutzgut Boden**

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben im westlichen Bereich erhalten. Die Fläche bliebe auch als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage weiterhin erhalten.

Im Osten würde ggf. die Bebauung im Rahmen des §34 BauGB geringfügig intensiviert.

### **C.6.4 Schutzgut Fläche**

Es käme an dieser Stelle zu keinem neuen „Verbrauch“ heute „natürlicher“ Flächen.

### **C.6.5 Schutzgut Klima /Luft**

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft, würde die Fläche westlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche verbleiben. Eine Aufwertung durch Baum- und Strauchpflanzungen wäre nicht zu erwarten. Für den östlichen Bereich würden sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

Es würde zu keiner weiteren Verengung des freien Korridors zwischen Pfraundorf und Redenfelden kommen.

### **C.6.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der heutige von altem Großbaumbestand geprägte, kleinteilige und heterogene Ortsrand erhalten bleiben.

### **C.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet und dessen Umgebung vorhanden.

### **C.6.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)**

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, würde es zu keinen wesentlichen, von einer Durchführung der Planung, abweichenden Entwicklungen kommen.

## **C.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **Schutzgut Lebensräume und Arten**

- Restriktionen zur Beleuchtung im Planungsgebiet
- Restriktionen zu Fenstern und deren Beschaffenheit im Hinblick auf die Vermeidung von Vogelschlag

#### **Schutzgut Boden und Wasser**

- Die Versiegelung wird durch Verwendung sickerfähiger Beläge, soweit möglich, begrenzt.

#### **Schutzgut Wasser**

- Freihaltung von Gewässerrandstreifen
- Festsetzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser um bei Starkregenfällen Überflutungsrisiken zu minimieren.

#### **Schutzgut Klima**

- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung durch Festsetzung zu erhaltender und pflanzender Bäume, einer Mindestbaumanzahl sowie einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen

#### **Schutzgut Fläche**

- Konzentration der Bebauungsmöglichkeiten entlang der bestehenden Erschließung.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

- Erhalt der landschaftsprägenden Baumbestände
- Schaffung einer Ausgleichsfläche als Streuobstwiese als Verbindung zwischen den westlichen Streuobst und Strauchbeständen und den östlich gelegenen Baumbeständen.

### **C.7.2 CEF-Maßnahmen**

Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen notwendig, um nicht gegen die Verbotstatbestände zum speziellen Artenschutz des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen.

### **C.7.3 Eingriffsregelung**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Da der östliche Bereich heute bereits gewerblich genutzt wird und sich hier der Eingriff im Hinblick auf die Eingriffsermittlung nicht relevant ändern wird, ist dieser Bereich bei der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt.

Auch wenn es seit 2021 einen neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung gibt, steht es der Gemeinde frei, auch weiterhin den alten Leitfaden von 2003 zu verwenden. Die Gemeinde Raubling verwendet im Rahmen dieses Bebauungsplans auch weiterhin den Leitfaden 2003.

### **Bestand**

Die westlichen, heute unbebauten Flächen (MI<sub>1</sub>) werden bisher als artenarme Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit ist diese Fläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) nach Leitfaden einzuordnen.

Der östliche Teil des Planungsgebiets (MI<sub>2</sub>) ist heute bereits baulich genutzt. Die Fläche der Baugrundstücke wird in diesem Bereich durch die Planung nicht erweitert. Somit kommt es hier nicht zu auszugleichenden Eingriffen.

Die Prinzregentenstraße besteht bereits und wird in ihrer Ausdehnung auch nicht verändert. Auch hier kommt es durch die Planung somit nicht zu relevanten Eingriffen.

Die Gewässerrandstreifen, sowie der südöstlich vorhandene Baumbestand werden durch festsetzungen in ihrem Bestand geschützt. Somit kommt es hier zu keinen relevanten Eingriffen.

### **Eingriff**

In MI<sub>1</sub> kommt es zu Eingriffen im Rahmen der Festsetzung eines Mischgebiets. In diesem ist eine GRZ von 0,20 zulässig. Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt 0,5. Der Grenzwert für die Eingriffsschwerkategorie B (niedrigerer – mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) liegt bei 0,35 für die GRZ. Unterberücksichtigung des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO liegt der abgeleitete Grenzwert für die Gesamtversiegelung bei 0,525.

Somit ist der im Rahmen des Bebauungsplans zulässige Eingriff der Eingriffsschwere B zuzuordnen.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen, ist ein Faktor von 0,4 gewählt

Ausgangszustand	Eingriffsschwere	Fläche	Faktor	Ausgleich in m <sup>2</sup>
Intensiv genutztes Grünland Kategorie I	Typ B	1.090 m <sup>2</sup>	0,4	436 m <sup>2</sup>

### **Ausgleichsermittlung**

Der Ausgleich erfolgt direkt südlich angrenzend an die Eingriffsfläche im MI<sub>1</sub>.

Die Fläche wird heute landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt und ist somit von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Folglich kann ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt werden.

Die Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, Entwicklungsziel ist eine naturnahe Streuobstwiese.

Die Ausgleichsfläche umfasst 440 m<sup>2</sup>. Somit kann der notwendige Ausgleich direkt und vollumfänglich innerhalb des hier gegenständlichen Bebauungsplans erbracht werden.

## **C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. In einem fünf- bis zehnjährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Pflanzen überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).

## C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ könnten an anderer Stelle der Gemeinde Mischgebietsflächen ausgewiesen werden. Dies würde jedoch ggf. neuen Erschließungsaufwand erfordern und ggf. die Durchschneidung heute unberührter Flächen bedingen.

Weiter wäre eine zusätzliche Nachverdichtung bereits bebauter Flächen denkbar. Im Rahmen der bestehenden Wachstumsdynamik der Gemeinde werden diese Flächen, soweit verfügbar, jedoch ohnehin zur baulichen Verdichtung genutzt. Eine Abbildung des gesamten Flächenbedarfs im Rahmen der Innenentwicklung erscheint unter Abwägung mit den ortsgestalterischen Belangen aktuell nicht möglich.

## C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Darüber hinaus wurde eine gutachterliche Einschätzung zum speziellen Artenschutz von Biologie Chiemgau (Februar 2021) und eine schalltechnische Untersuchung der Firma Möhler+Partner Ingenieure AG (September 2021) berücksichtigt.

Im Hinblick auf die Hochwassersituation der angrenzenden Gewässer sowie im Starkregenfall wurden durch Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier Berechnungen durchgeführt und in der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen der Einschätzung zum speziellen Artenschutz wurden keine Kartierungen durchgeführt, sondern lediglich Lebensraumbedingungen aufgenommen. Eine Kartierung erschien jedoch zum Bebauungsplan nicht nötig, da der Bebauungsplan nicht zwangsläufig einen Eingriff in das Bestandsgebäude, welches potenzielle Habitate beherbergt berücksichtigt.

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen, verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfaden sowie in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

## C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Biologie Chiemgau, 22.02.2021, 24 Seiten

Schalltechnische Untersuchung von Möhler+Partner Ingenieure AG; 27.09.2021, 93 Seiten

## C.12 Zusammenfassung

Die „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße in Pfraundorf“ wird auf einer insgesamt 0,37 ha großen Fläche aufgestellt. Es werden ca. 1.954 m<sup>2</sup> Mischgebiet ausgewiesen.

Für das **Schutzgut Arten- und Lebensräume** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** sind aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Gefahren durch Starkregenereignisse Auswirkungen von **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Fläche** kommt es insgesamt zu Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

Für das **Schutzgut Boden** sind aufgrund es räumlich begrenzten Eingriffs insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Aufgrund der Lage in einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Frischluftkorridors sind für das **Schutzgut Klima/Luft** Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Rahmenbedingungen vor Ort, Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind hinsichtlich der Erholungseignung Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Die Auswirkungen im Hinblick auf Lärm sind von mittlerer Erheblichkeit. Insgesamt ergeben sich somit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch.

Die Auswirkungen des Eingriffes werden durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Restriktion zur Beleuchtung im Planungsgebiet
- Restriktionen zu Fenstern und deren Beschaffenheit im Hinblick auf die Vermeidung von Vogelschlag
- Die Versiegelung wird durch Verwendung sickerfähiger Beläge, soweit möglich, begrenzt.
- Freihaltung von Gewässerrandstreifen
- Festsetzung von Flächen zur Regelung des Wasserabflusses sowie zur natürlichen Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser um bei Starkregenfällen Überflutungsrisiken zu minimieren.
- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung durch Festsetzung zu erhaltender und pflanzender Bäume, einer Mindestbaumanzahl, einer Ortsrandeingrünung sowie einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen
- Konzentration der Bebauungsmöglichkeiten entlang der bestehenden Erschließung.
- Erhalt der landschaftsprägenden Baumbestände
- Schaffung einer Ausgleichsfläche als Streuobstwiese als Verbindung zwischen den westlichen Streuobst- und Strauchbeständen und den östlich gelegenen Baumbeständen.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Der notwendige Ausgleich (440 m<sup>2</sup>) wird vollumfänglich innerhalb des Bebauungsplangebiets direkt westlich des Eingriffs erbracht.

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Wasser	mittel	mittel	gering	<b>mittel</b>
Fläche	keine	gering	keine	<b>gering</b>
Boden	mittel	gering	gering	<b>gering</b>
Klima / Luft	gering	mittel	gering	<b>mittel</b>
Landschaftsbild	gering	mittel	keine	<b>mittel</b>
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	<b>keine</b>
Mensch (Lärm / Erholungseignung)	gering	gering	gering/mittel	<b>mittel</b>

### C.13 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2023)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2022)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2023)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (zuletzt geändert 2021)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal, Stand: Januar 2024
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung, Stand: Juli 2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, Stand: Januar 2024
- Bayerische Vermessungsverwaltung / Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayernatlas/Naturgefahren: Stand Januar 2024
- Deutscher Wetterdienst, Klimadaten: Stand Januar 2024
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2003
- Climate Data: [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org), Online-Abfrage Januar 2024
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling, in der Fassung vom 1.10.1993
- LfU: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Online- Abfrage Januar 2024
- LfU: Geologie, Digit. Fassung, Online- Abfrage Januar 2024
- LfU: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, Digit. Fassung, Online- Abfrage Januar 2024
- LfU: [www.lfu/wasser/kartendienst/ndex.html](http://www.lfu/wasser/kartendienst/ndex.html), Online- Abfrage Januar 2024
- LfU: Übersichtsbodenkarte, Online- Abfrage Januar 2024
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18)
- Schalltechnische Untersuchung von Möhler+Partner Ingenieure AG; 27.09.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 22.02.2021

## D Zusammenfassende Erklärung

---

*Die Zusammenfassende Erklärung ist nach Abschluss des Verfahrens zu ergänzen.*

## E Ausfertigung

---

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“ in der Fassung vom ..... gem. §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den .....

(Siegel)

.....

Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister