

Entwurf

Stand: 04.01.2024



Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM

36. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ nach §8 Abs. 3 BauGB

Die Gemeinde Raubling hat aufgrund des §5 in Verbindung mit den §§1, 1a, 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) diese 36. Änderung des Flächennutzungsplans, mit integriertem Landschaftsplan, erlassen,

in der Fassung vom2024.

Gemeinde Raubling

Bahnhofstraße 31
83064 Raubling

Telefon: 08035 / 87 05-0

E-Mail: info@raubling.de

Begründung

Zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
(Im Weiteren zur Vereinfachung nur noch Flächennutzungsplan genannt.)

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
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	10
A.4.5	Verkehr und Infrastruktur	11
A.4.6	Denkmalschutz	12
A.4.7	Boden	12
A.4.8	Grundwasser	13
A.4.9	Gewässer /Niederschläge	13
A.4.10	Schutzgebiete und ABSP	15
A.4.11	Geschützte Arten	15
A.4.12	Altlasten	16
A.4.13	Immissionen	16
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	17
B.1	Ziele der Planung	17
B.2	Planungskonzept	17
B.2.1	Städtebauliches Konzept	17
B.2.2	Erschließungskonzept	17
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	18
B.2.4	Geschützte Arten	18
B.3	Immissionsschutz	18
B.4	Gewässer und Starkregenereignisse	19
B.5	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	22
B.6	Klimaschutz und Klimaadaptation	23
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
C	Umweltbericht	25
C.1	Einleitung	25
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung	25
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	26
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	27
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	27
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	28
C.2.2	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	29
C.2.3	Schutzgut Fläche	31
C.2.4	Schutzgut Boden	31
C.2.5	Schutzgut Klima / Luft	33
C.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	34
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	35
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	35

Gemeinde Raubling	Begründung
C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	36
C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes	37
C.4.1 Abfälle	37
C.4.2 Abwasser	37
C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	37
C.4.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	37
C.5 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	37
C.5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	37
C.5.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	38
C.5.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	38
C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
C.6.1 Schutzgut Lebensräume und Arten	38
C.6.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	38
C.6.3 Schutzgut Boden	38
C.6.4 Schutzgut Fläche	38
C.6.5 Schutzgut Klima /Luft	39
C.6.6 Schutzgut Landschaftsbild	39
C.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
C.6.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	39
C.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	39
C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	39
C.7.2 CEF-Maßnahmen	39
C.7.3 Eingriffsregelung	39
C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten	40
C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	41
C.11 Datengrundlage	41
C.12 Zusammenfassung	41
C.13 Quellenverzeichnis	43
D Zusammenfassende Erklärung	44

Planung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.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

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im bisher gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

In der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung des östlichen bereits bebauten Bereich und moderate Erweiterung der Bebauung nach Westen im Rahmen eines Mischgebiets geschaffen werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ zu schaffen, hat der Gemeinderat Raubling am Die Durchführung der 36. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ durchgeführt.

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 Änderungsbereichs wird ein Bestandsgebäude überplant, um hier eindeutige planungsrechtliche Verhältnisse zu schaffen. Im westlichen Bereich wird eine Erweiterung an bestehender Erschließung ermöglicht. So soll die Erweiterung möglichst flächensparend erfolgen.

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.

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 m² je Einwohner unterhalb des Landkreisdurchschnitts von 48 m² 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 Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1623/6 und 1623/7 sowie Teilflächen des Flurstücke 1623/5, 1623/4 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 bzw. Grünflächen, im Norden durch den unteren Tännelbach und den Grenzgraben begrenzt.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,26 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 50 m und in Ost-West Richtung von ca. 80 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 gegenständliche vorbereitende Bauleitplanung 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 zusätzlichen Mischgebietsflächen*
- 1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
→ *Flächenausweisung an bestehender Erschließung*
- 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.
→ *Flächenausweisung 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.
→ *Flächenausweisung 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.
→ *Ausweisung von Mischgebietsflächen, um auch die wirtschaftliche Aktivitäten zu integrieren und gleichzeitig die Gewerbegebiete vor verstärktem Wohndruck zu schützen.*

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 neuen Siedlungsflächen

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.

→ Wahrung einer angemessenen Lücke zum südlich gelegenen Hauptort.

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.

→ Entwicklung eines Standorts im Bebauungszusammenhang an bestehender Erschließung

Flächennutzungsplan

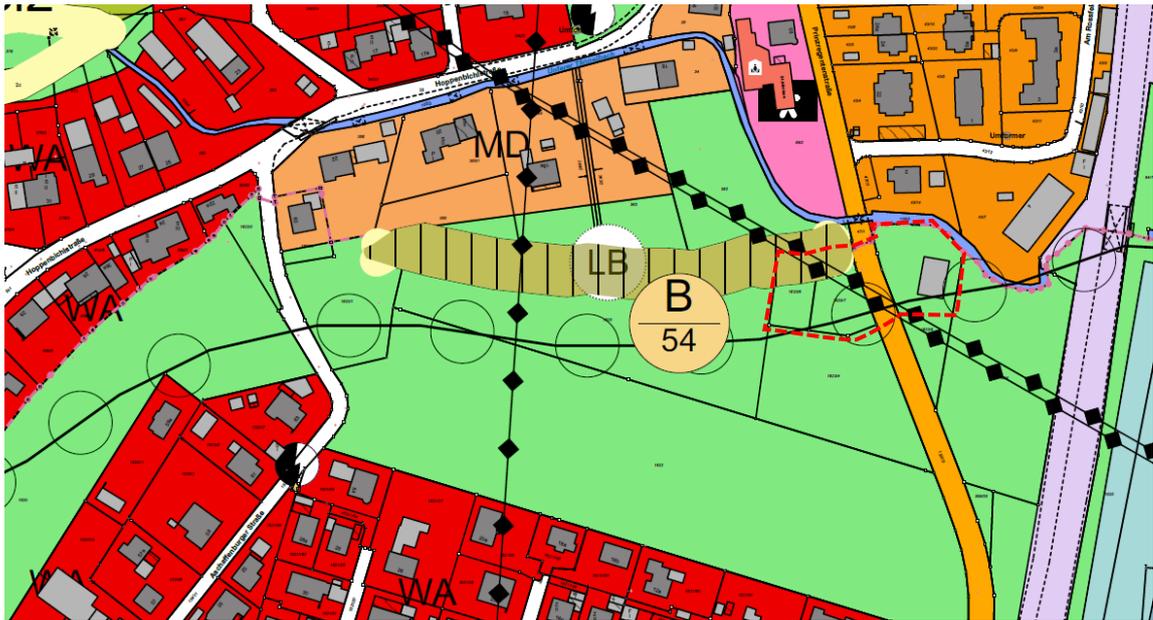


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet rot - ohne Maßstab!

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der gegenständliche Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Vom Osten bis Nordwesten ist dieser ebenfalls unmittelbar durch Grünflächen umgeben. Der angrenzende Bereich nördlich und nordöstlich des Änderungsbereichs 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 der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“ ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO für diesen Bereich vorgesehen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen muss der Flächennutzungsplan somit geändert werden. Dies erfolgt durch die hier gegenständliche Änderung.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“ durchgeführt.

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.

Bestehendes Baurecht

Für das gegenständliche Änderungsbereich besteht aktuell kein Bebauungsplan. Im Bereich östlich der Prinzregentenstraße (bestehendes Gewerbegebäude) besteht Baurecht im Zusammenhang mit §34 BauGB. Hier ist voraussichtlich eine Nutzung entsprechend eines Mischgebiets zulässig.

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

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 Teilflächen 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 Änderungsbereichs stockt, den Änderungsbereich ab.

Der Teil östlich der Prinzregentenstraße (Teilflächen Flurstück 1623/5) ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Dieses wird heute von einem Heizungs- und Klimatechnikbetrieb genutzt. Im Norden wird dieser Teilbereich durch den Unteren Tännelbach und dessen Ufervegetation 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.

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 Änderungsbereichs 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 Mischgebietsflächen an.

Ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs beginnt, nach einer von landwirtschaftlichem Grünland geprägten Zäsur der Ortsteil Redenfelden. Dieser ist von Wohnbebauung geprägt.

A.4.5 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr und ÖPNV

Der Änderungsbereich wird durch die mittig 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. Der nächste Bahnhof liegt ca. 1 km südlich in Raubling.

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 Denkmalschutz

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

Im Norden 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.4.7 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: Januar 2024) liegt der Änderungsbereich 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.

Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass der Änderungsbereich mit angemessenem Aufwand bebaut werden kann.

A.4.8 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.

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.

A.4.9 Gewässer /Niederschläge

Entlang der Nord-/Nordostgrenze des Änderungsbereichs verläuft der Untere Tännelbach. Hier handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung.

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 & Klingenmeier 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

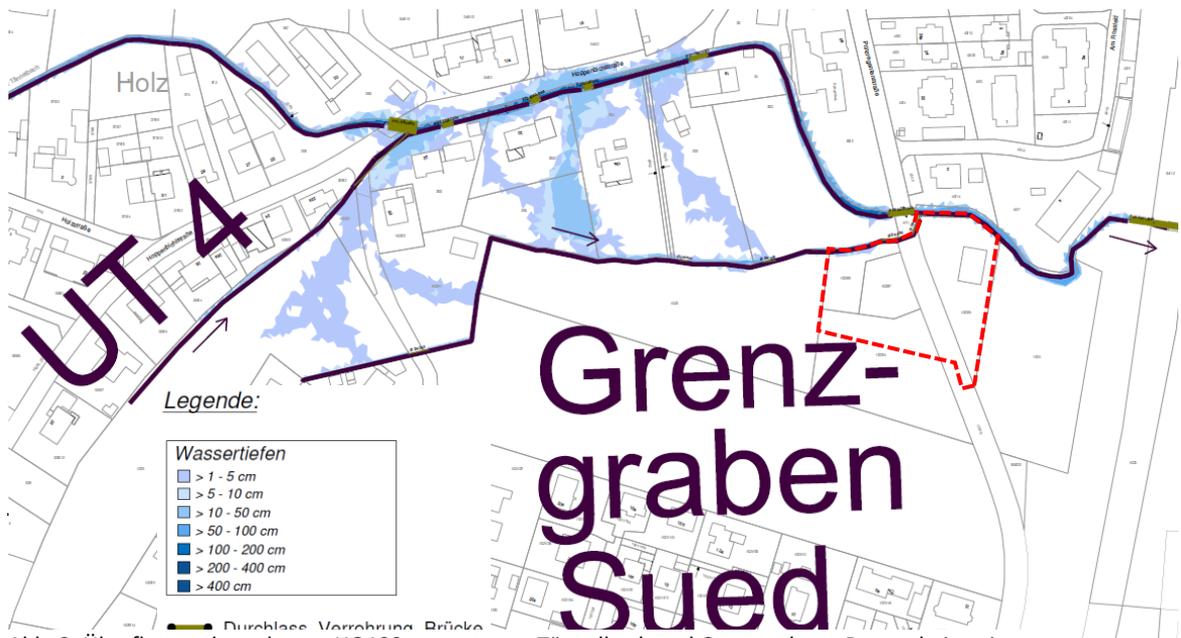


Abb. 3: Überflutungsberechnung HQ100 aus unterem Tännelbach und Grenzgraben - Bestandssituation (Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

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

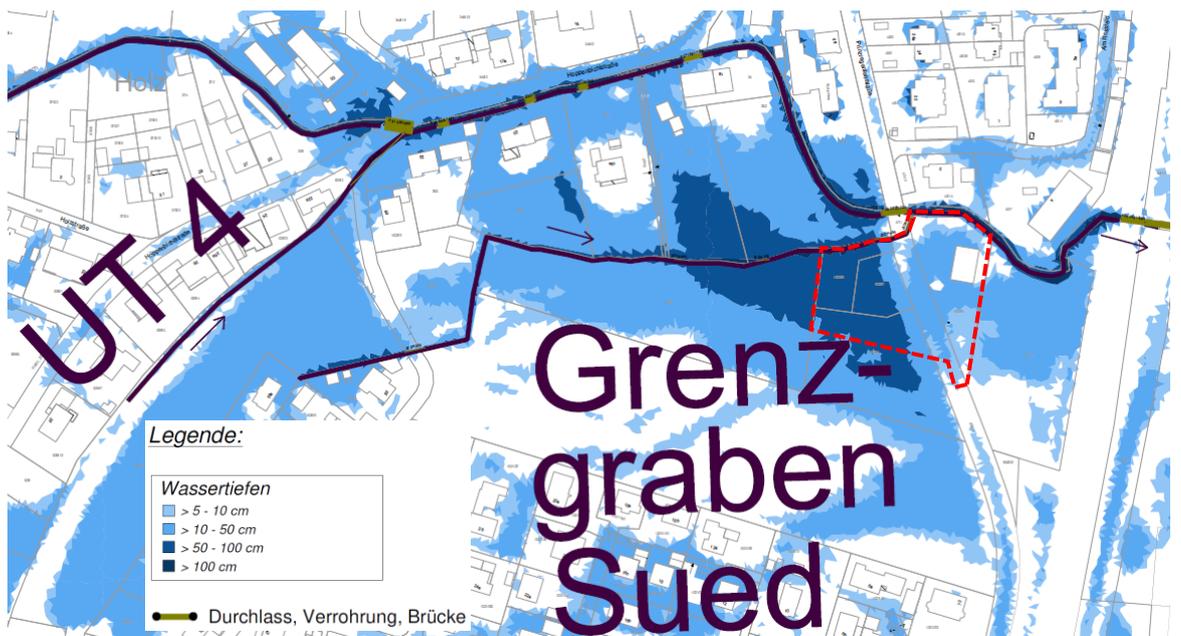


Abb. 4: Überflutungsberechnung 100-jähriger Starkregen - Bestandssituation (Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

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 Änderungsbereich zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation auf angrenzenden Flächen führt. Dies kann im Rahmen der konkreten Bauleitplanung sichergestellt werden.

A.4.10 Schutzgebiete und ABSP

Schutzgebiete

Im Änderungsbereich 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 Änderungsbereich keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen.

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

A.4.11 Geschützte Arten

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ wurde einer Relevanzprüfung zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl, durchgeführt.

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 Änderungsbereich 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 können, insbesondere im Bereich von Baugrubenverfüllungen 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 zur parallel in Aufstellung befindlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ (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

Ziel der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“. In dieser sollen im Rahmen der Innenentwicklung und Flächenneuausweisung neue Mischgebietsflächen entwickelt werden.

Da der gegenständliche Änderungsbereich heute als Grünfläche bzw. überörtliche Straße dargestellt ist, soll dieser nun auch im Rahmen des Flächennutzungsplans als Mischgebiet bzw. überörtliche Straße dargestellt werden.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Die Prinzregentenstraße bleibt unverändert erhalten.

In Erweiterung der nordöstlich angrenzenden Flächen soll der Änderungsbereich zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Im Osten ist hier bereits ein gewerblich genutztes Gebäude vorhanden. Die südliche Grenze der Flächenausweisung orientiert sich hier an einer bestehenden, landschaftsbildprägenden Baumgruppe. In Abrundung zwischen dieser Baumgruppe und einer Baumkulisse im Westen werden auch jenseits der Prinzregentenstraße Mischgebietsflächen ausgewiesen. Somit kann auch vor dem Hintergrund der starken Flächennachfrage in Raubling moderat neues Bauland entwickelt werden.

Die nördliche Grenze der Flächendarstellung ergibt sich durch den hier verlaufenden Grenzgraben. Eine Ausweisung der Fläche zwischen diesem Graben und dem unteren Tännelbach als Mischgebiet ist aufgrund des sehr schmalen Flächenzuschnitts nicht sinnvoll.

Die westliche Grenze der Ausweisung orientiert sich an den nördlich gelegenen Siedlungsstrukturen. Im Osten ergibt sich die Abgrenzung aus einer Verbindung der bestehenden Grünstrukturen in Verbindung mit dem Bachlauf.

Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand sind im Osten durch die Baumgruppe bereits vorhanden. Im Westen können diese im Rahmen der bestehenden Flächendarstellung „sonstige Grünfläche“ entwickelt werden.

Die bisher im Flächennutzungsplan eingezeichneten oberirdischen Leitungen bestehen inzwischen nichtmehr.

Die Freihaltezone – Klima – Luft – Austausch wird grundsätzlich erhalten und tangiert den Bereich im Süden. Die im Rahmen des Mischgebiets zu erwartenden Barrieren sind mit denen der Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahn vergleichbar. Darüber hinaus ist im südlichen Bereich auch weiterhin ein ca. 100 m breiter Streifen von Bebauung frei.

B.2.2 Erschließungskonzept

Der Änderungsbereich ist heute bereits durch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße erschlossen. Diese ist aufgrund der begrenzten Dimension des Änderungsumgriffs für die Erschließung ausreichend. Dem folgend ist auch nur mit einer sehr geringen Verkehrszunahme zu rechnen. Diese kann voraussichtlich auf der Bestandsstraße ohne weiteres abgewickelt werden. Dies gilt insbesondere, da der östliche Teil des Änderungsbereichs schon heute baulich genutzt wird.

Eine Erschließung im Hinblick auf die technische Infrastruktur liegt, insbesondere für den östlichen Bereich bereits vor. Diese kann mit angemessenem Aufwand für die westlichen Bereich erweitert werden.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Darstellung der Prinzregentenstraße als „Überörtliche Straße“ bleibt unverändert erhalten. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen die Flächen östlich und westlich als Mischgebiet dargestellt werden.

Eine Anpassung der südlich angrenzenden Flächen zur Erhaltung der Grünflächen im Osten bzw. einer Entwicklung einer Ortsrandeingrünung ist nicht notwendig. Dies kann aus der heutigen Darstellung dieses Bereichs als sonstige Grünfläche entwickelt werden.

Da die oberirdische Leistungstrasse bereits vor vielen Jahren abgebaut wurde und auch keine entsprechende Wiedererrichtung vorgesehen ist, wird auf die Eintragung dieser im Rahmender Änderung verzichtet.

Die Freihaltezone – Klima – Luft – Austausch wird an der Südkante der Bebauung weiterhin eingezeichnet.

B.2.4 Geschützte Arten

Wie unter A.3.11 näher beschrieben wurde im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.

Diese Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass im östlichen Teil des Planungsgebiets Habitatstrukturen für geschützte Vogel- und Fledermausarten vorhanden sind und entsprechende Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können.

Da in diesem Bereich durch die hier gegenständliche Änderung jedoch ausschließlich eine bestehende Gewerbliche Nutzung auf Ebene des FNP als Mischgebiet abgebildet wird, ist dadurch nicht zwingend eine Veränderung der Habitatsituation für die geschützten Arten verbunden. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung oder des Bauvollzuges können soweit entsprechende Änderungen am Bestand geplant werden, entsprechende Maßnahmen sichergestellt werden.

Im westlichen Bereich kann, ausweislich der Untersuchung, aufgrund fehlender Habitatstrukturen ein Vorkommen geschützter Tier und Pflanzenarten ausgeschlossen werden.

Somit werden durch die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung keine Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vorbereitet.

B.3 Immissionsschutz

Zur parallel in Aufstellung befindlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ wurde die gesamte Immissions- und Emissionssituation untersucht. Diese Planung kann auf Ebene des FNP als exemplarische Testplanung angesehen.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass durch passive Schallschutzmaßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen eines Mischgebiets gewahrt werden können. Ggf. wäre auch andere konkrete Maßnahmen zur Umsetzung einer Mischgebietsnutzung in Frage.

Aktive Schallschutzmaßnahmen im Planungsgebiet erscheinen an diesem Ort voraussichtlich nicht umsetzbar. Aufgrund der Entfernung der Emissionsquellen wären im Planungsgebiet Lärmschutzwände oder Ähnliches etwa in der Höhe der geplanten Gebäude notwendig. Dies wäre mit dem Ortsbild nicht vereinbar. Da jedoch passive Maßnahmen möglich sind und es sich um

eine gut angebundene Fläche innerhalb des Gesamtsiedlungsgefüges handelt ist eine Entwicklung dennoch angemessen.

Durch den Abstand zu den südlich gelegenen Wohngebieten und die nördlich angrenzenden Mischgebietsflächen sind im Hinblick auf Emissionen aus dem Planungsgebiet keine relevanten Störungen zu erwarten.

Aufgrund der sehr geringen Flächenausdehnung kann davon ausgegangen werden, dass relevante Störungen durch den Verkehrslärm des Mehrverkehrs nicht auftreten.

B.4 Gewässer und Starkregeneriegnisse

Hochwasserereignisse in Bezug auf Grenzgraben und Unterem Tännelbach

Wie unter A.4.9 bereits aufgeführt wurden im Rahmen der Aufstellung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 2023 Untersuchungen zu Hochwassergefahren im Rahmen eines Hochwasserereignisses HQ100 am Grenzgraben und dem Unterem Tännelbach durchgeführt. Die Untersuchungen wurden durch „Beratende Ingenieure Bichler & Klinglenmeier PartG mbB“ durchgeführt.

Dabei wurde jeweils die bisherige Ist-Situation und ein mögliches Planungsszenario nach baulicher Nutzung der Flächen (entsprechend der Vorgaben des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans) rechnerisch simuliert.

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.

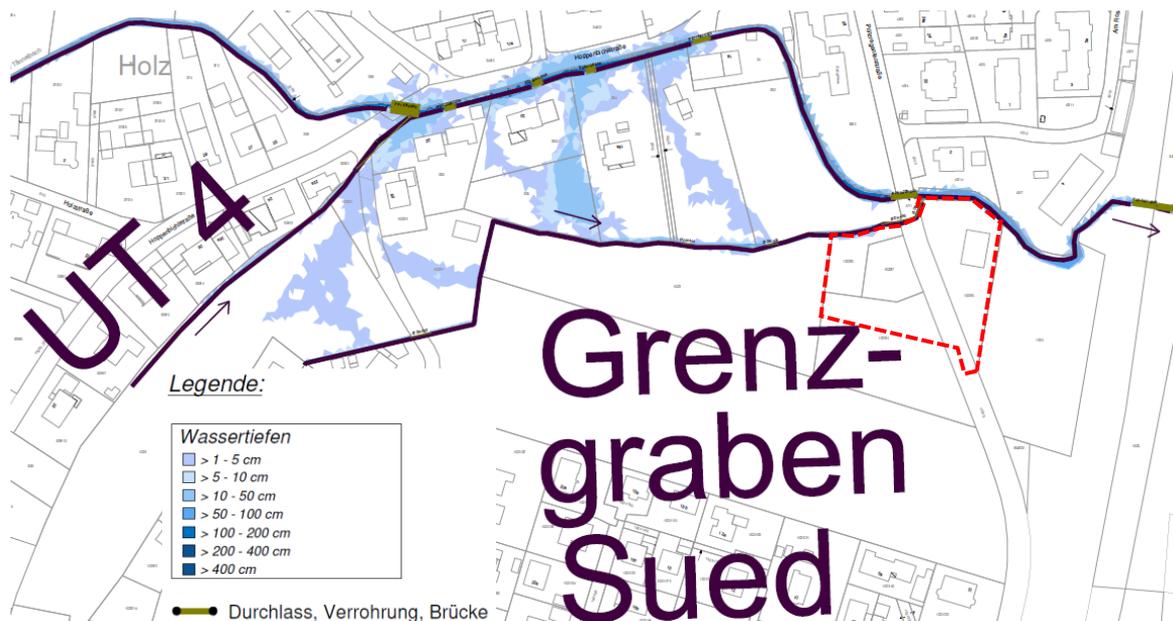


Abb. 3: Überflutungsberechnung HQ100 aus unterem Tännelbach und Grenzgraben - Bestandsituation (Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

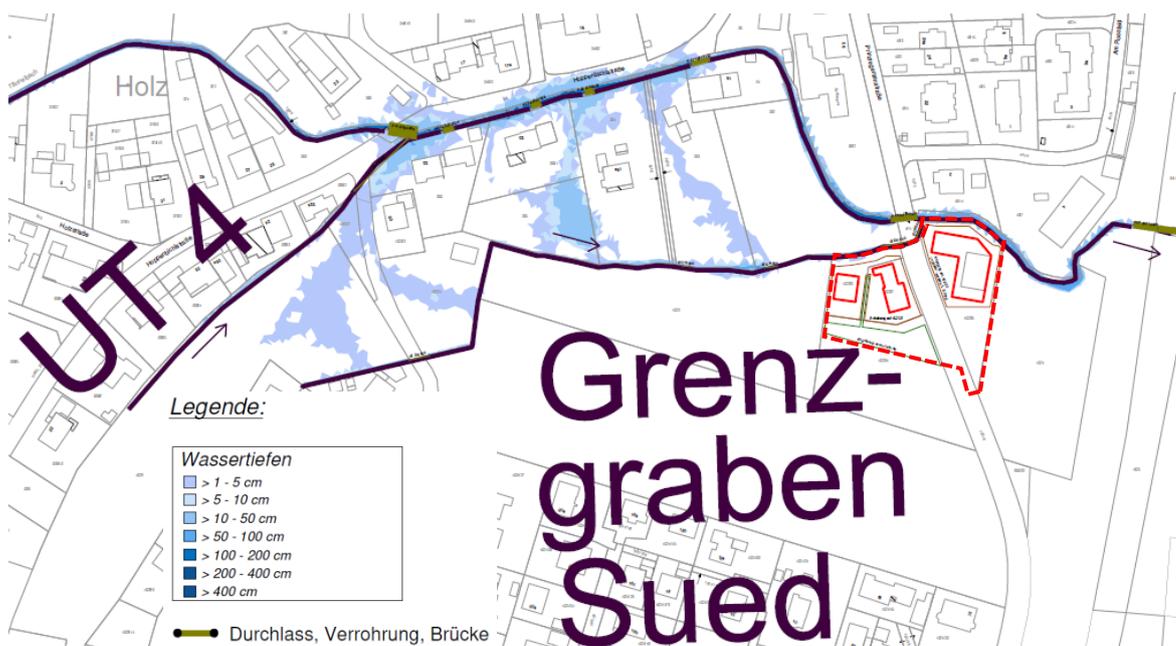


Abb. 5: Überflutungsberechnung HQ100 aus unterem Tännelbach und Grenzgraben – beispielhafter Planfall (Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

Wie Abb. 3 bzw. die zu Grunde liegende Berechnung zeigt, ist im Änderungsbereich, mit Ausnahme der direkten Bach- und Grabenbereiche, im Bestandsfall mit keinem Hochwasser im Fall HQ100 zu rechnen. Dem folgend ergibt sich, wie Abb. 5 zeigt auch im beispielhaften Planfall weder für den Änderungsbereich noch für die umgebenden Grundstücke eine veränderte Hochwassersituation.

Somit handelt es sich beim Änderungsbereich nicht um ein Überschwemmungsgebiet nach §76 WHG und auch die §§77 und 78 WHG werden hier nicht einschlägig.

Starkregeneignisse Überflutungen

Als zweiter Fall wurde eine Überflutung des Bereichs durch Starkregen (100-jähriger Starkregen) im Änderungsbereich 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.

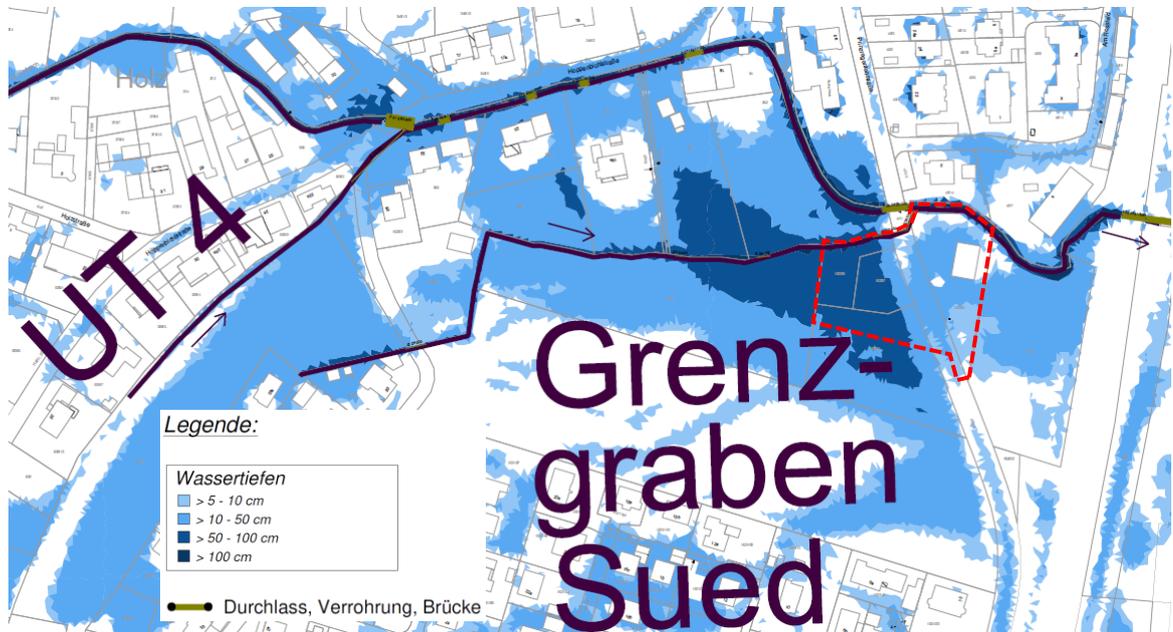


Abb. 4: Überflutungsberechnung 100-jähriger Starkregen - Bestandssituation
(Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

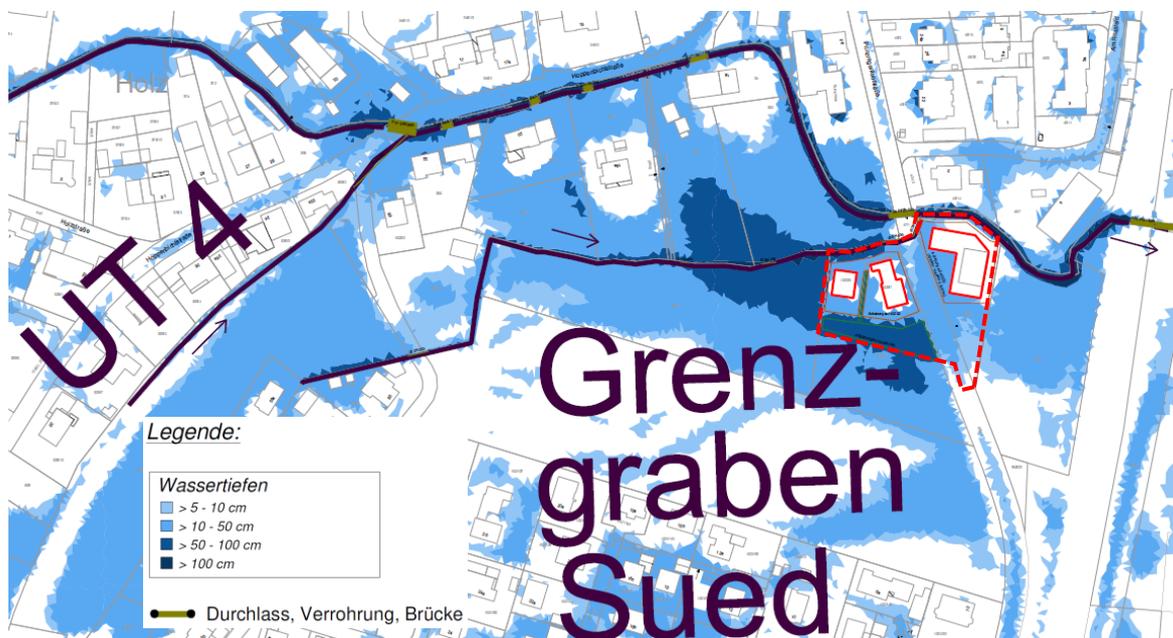


Abb. 6: Überflutungsberechnung 100-jähriger Starkregen – beispielhafter Planfall
(Quelle: Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

Auch für diesen Fall wurden die Bestandssituation und ein beispielhafter 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.

Wie die Berechnung zeigt, sind entsprechende Maßnahmen (Geländemodellierung, Retentionsflächenausgleich etc.) möglich und können auf Ebene der konkreten Bauleitplanung festgesetzt 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 Änderungsbereich eine Überschwemmungsflächen. Durch die exemplarisch berücksichtigte Geländeanhebung und Retentionsfläche kann die beispielhaft untersuchte 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.

B.5 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Zwar liegt seit 2021 ein neuer Leitfaden vor, jedoch steht es der Gemeinde als Plangeberin frei, auch weiterhin den Leitfaden von 2003 für die Ausgleichsermittlung heranzuziehen.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann jedoch nur eine überschlägige Ausgleichsermittlung erfolgen, Eine detaillierte Behandlung erfolgt in der parallel in Aufstellung befindlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“.

Der Eingriff erfolgt innerhalb der 36. Änderung des Flächennutzungsplans durch die Darstellung von Mischgebietsflächen auf vormaligen sonstigen Grünflächen.

Bestandsaufnahme

Die Prinzregentenstraße besteht bereits und kann daher bei der Betrachtung außen vor bleiben, da hier keine weiteren Eingriffe vorbereitet werden. Dies gilt auch für den Bereich östlich der Straße. Hier ist zwar bisher auch „Sonstige Grünfläche“ dargestellt, aber es besteht bereits eine Bebauung. Somit ist mit keinen neuen, auszugleichenden Eingriffen zu rechnen. Somit bleibt auch dieser Bereich bei der Betrachtung außen vor.

Die westlichen, ca. 1.250 m² große, heute un bebauten Flächen 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.

Ausgangszustand:

Intensivgrünland	Kategorie I
bestehende Verkehrsflächen	kein zusätzlicher Eingriff
bebaute Flächen	kein zusätzlicher Eingriff

Erfassung der Auswirkungen

Wie oben erläutert finden ausgleichsbedürftige Eingriffe ausschließlich westlich der Prinzregentenstraße statt. Diese Fläche soll im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Mischgebiet dargestellt werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann jedoch noch nicht genau abgeschätzt werden, welche Bebauungsintensität auf dieser Fläche zukünftig erfolgt. Somit ist sowohl eine Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) oder Typ B (niedriger – mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) möglich.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgesehen. Diese können erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sinnvoll entwickelt werden.:

Eingriffsermittlung

Da keine eindeutige Zuordnung zu einem Eingriffsschweretyp erfolgen kann sind die notwendigen Ausgleichserfordernisse für beide Varianten aufgeführt.

Eine genauere Eingrenzung des Faktors ist erst nach Definition der Vermeidungsmaßnahmen in der vertiefenderen Planung möglich. Somit ist hier nur ein Bereich angegeben.

Ausgangszustand	Eingriffsschwere	Fläche	Faktor	Ausgleich in m ²
Intensiv genutztes Grünland Kategorie I	Typ A	1.250 m ²	0,3 – 0,6	375 - 750 m ²
Intensiv genutztes Grünland Kategorie I	Typ B	1.250 m ²	0,2 – 0,5	250 – 625 m ²

Lage, Umfang und genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf Ebene der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans festgesetzt.

B.6 Klimaschutz und KlimaadaptationAnpassung an den Klimawandel

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen zur Anpassung des Bereichs an den Klimawandel vorgesehen.

Klimaschutz (Mitigation)

Durch die Darstellung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen an bestehender Erschließung führt mittelbar zu einem Verzicht auf Eingriffe in heute großräumig von Bebauung freien Bereichen.

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 lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, 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 der konkreten Bauleitplanung bzw. 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 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“, 3 „Gebäude“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Auswirkungen.

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 die Bebauung landwirtschaftlichen Grünlandes in geringem Umfang vorbereitetes. 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.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Darstellung von ca. 2.300 m² Mischgebietsflächen auf heute als sonstige Grünflächen dargestellten Bereichen.
- Vorbereitung der Bebauung eines heute von Überflutungen im Starkregenfall betroffenen Bereichs

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Der Änderungsbereich der hier gegenständlichen 36. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich beidseits der Prinzregentenstraße am südlichen Ende des Ortsteils Pfraundorf.

Im Rahmen der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die parallel in Aufstellung befindliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ geschaffen werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplans wurde am durch den Gemeinderat Raubling gefasst.

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 Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021, geändert am 22. März 2023, gibt die Erstellung eines Umweltberichts 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.

Parallel zur hier gegenständlichen 36. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichts durchgeführt. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich befindet sich ca. 1,3 km nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Raubling am südlichen Rand des Ortsteils Pfraundorf.

Der Bereich liegt beidseits der Prinzregentenstraße. Der östliche Teil ist bereits durch ein heute gewerbliches Gebäude baulich genutzt. Der westliche Bereich wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Der Änderungsbereich wird im Nordosten durch den Unteren Tännelbach, im Nordwesten durch den Grenzgraben abgeschlossen.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1623/6 und 1623/7 sowie Teilflächen des Flurstücke 1623/5, 1623/4 und 1591/3 (Prinzregentenstraße) und liegt vollständig in der Gemarkung Raubling, jedoch unmittelbar an der Grenze zur Gemarkung Pfraundorf. Er hat eine Größe von ca. 0,26 ha.

Ziele der 36. Änderung des Flächennutzungsplans

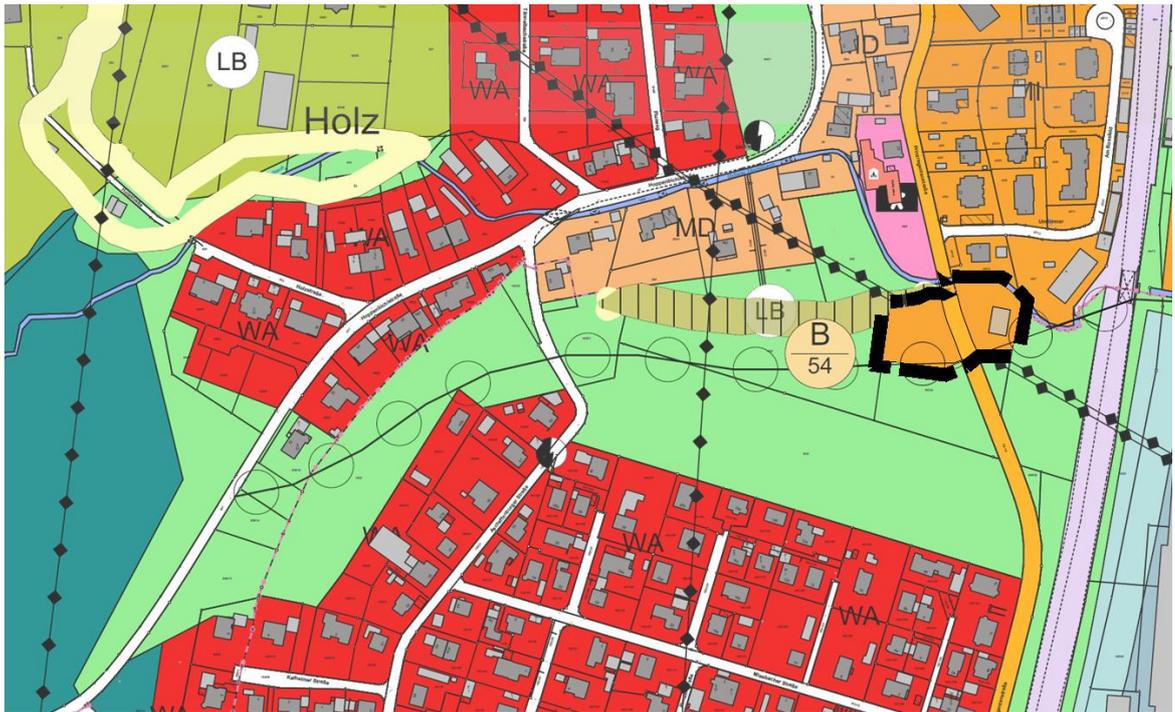


Abbildung U1: Ausschnitt aus der 36. Änderung des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab.

Das zentrale Ziel der 36. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Prinzregentenstraße / Pfraundorf“.

Entsprechend des Planungskonzepts der Bebauungsplanänderung und Erweiterung sollen im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplans östlich und westlich der Prinzregentenstraße Mischgebietsflächen dargestellt werden.

Die Darstellung der „Freihaltezone – Klima – Luft – Austausch“ bleibt grundsätzlich erhalten und wird leicht nach Süden verschoben.

Auf die Darstellung der oberirdischen Leitungen wird verzichtet, da diese nichtmehr bestehen und auch nicht wiedererrichtet werden sollen.

Das vormals entlang des Grenzgrabens dargestellte Biotop entspricht nicht der amtlichen Biotopkartierung und weist auch in der Realität keine entsprechenden Qualitäten auf. Dem folgend wird auf diese Darstellung ebenfalls verzichtet.

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

Im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisher als Sonstige Grünflächen und als Grünland bzw. bereit baulich genutzte Flächen überplant.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 0,26 ha. Hiervon entfallen ca. 0,03 ha auf die bestehende Straße sowie ca. 0,1 bzw. 0,13 ha auf die bereits baulich genutzte Fläche im Osten und die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche im Osten, welche nun als Mischgebiet dargestellt werden.

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)

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Rosenheim, sind für den gegenständlichen Änderungsbereich 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 Änderungsbereich 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 Änderungsbereichs 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 36. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Nutzungen 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 Änderungsbereichs 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 (außerhalb des Änderungsbereichs) 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 zur parallelen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ 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 werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht direkt Eingriff in das Bestandsgebäude bedingt. Bei Eingriffen in das Bestandsgebäude können Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Diese sind jedoch nicht durch die Flächennutzungsplanänderung, sondern einen ggf. zukünftigen Ersatzneubau bedingt. Somit ist in diesem Rahmen eine Betroffenheit zu prüfen.

Insgesamt könnte im Rahmen der Ausnutzung der Flächendarstellung die Bebauung etwas näher an die nördlichen und südlichen Baumbestände heranrücken. Dies wäre jedoch auch ohne die Flächennutzungsplanänderung bereits heute möglich.

Eine Beeinträchtigung der artenschutzrechtlich bedeutsamen Bäume kann auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. mittelbar durch §44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

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 Änderungsbereich vorliegt, ist mit keinen wesentlich über die bestehende Vorbelastung hinausgehenden Belastungen zu rechnen.

Negative Wechselwirkungen durch Vogelschlag oder Lichtemissionen mit geschützten Arten können auf Ebene der konkreten Bauleitplanung oder mittelbar durch §44 BNatschG (bereits bebauter Bereich) sicher ausgeschlossen werden.

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 Änderungsbereichs verläuft der Untere Tännelbach. Der Änderungsbereich ist gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt entlang des Unteren Tännelbaches als wassersensibler Bereich gekennzeichnet (Stand: Jan 2024). Im Änderungsbereich 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 der Änderungsbereich durch den Grenzgraben abgeschlossen. Dieser mündet unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs in den Unteren Tännelbach. Hier handelt es sich um einen nicht immer wasserführenden, anthropogenen Entwässerungsgraben.

Im Rahmen der parallel durchgeführten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ wurde untersucht, ob es im Änderungsbereich 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 den Änderungsbereich und die unmittelbare Umgebung untersucht. In diesem Fall ist mit einer statischen Überflutung insbesondere des westlichen Teils des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich erscheint aufgrund der Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich ist jedoch ggf. in Teilen 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.

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 etc.) 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 können durch entsprechende Abgrabungen an anderer Stelle im Rahmen der konkreten Bauleitplanung bzw. der Bauleitplanung ausgeglichen werden. Auch wenn im Rahmen einer Untersuchung eines beispielhaften Umsetzungsszenarios 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. Zur Minimierung des Gefährdungspotenzials können Tankstellen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser kommt es zur Versiegelung heute unversiegelter Flächen. Diese kann durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung reduziert bzw. relativiert (Wasserdurchlässige Beläge) werden.

Grundsätzlich ist voraussichtlich eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Änderungsbereich 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

Der Änderungsbereich ist mit Ausnahme des östlichen Grundstücks sowie der Prinzregentenstraße heute unbebaut. Die heute unbebaute Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet.

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 der Flächennutzungsplanänderung werden ca. 0,13 ha heutiges Grünland als Mischgebiet überplant. Hier ist entsprechend der Orientierungswerte des §17 BauNVO mit einer Versiegelung von 660 m² zu rechnen. Eine entsprechende Beschränkung ist auf Ebene der konkreten Bauleitplanung möglich und erscheint in Anbetracht der Umgebung sinnvoll.

Durch die Darstellung der bestehenden Straße sowie die des bereits bebauten Bereichs als Mischgebiet ist mit keinen neuen Flächenbedarfen durch Bebauung zu rechnen.

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

Weitere Flächeninanspruchnahmen, außerhalb des hier gegenständlichen Änderungsbereichs ergeben sich voraussichtlich durch entsprechende Ausgleichsflächen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist bei einem entsprechenden baulichen Konzept auf Ebene der Umsetzung mit keinen, über die Flächen der Flächennutzungsplanänderung 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 Änderungsbereich 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 Planung wird der Verlust von ca. 0,13 ha Boden, als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage, vorbereitet.

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 können auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

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 den Änderungsbereich 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 bzw. angrenzend daran, 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

Durch die Versiegelung von Flächen im Rahmen der durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Nutzungen gehen Vegetationsbestände, in diesem Fall hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen verloren.

Die im ISEK verzeichnete Frischluftschneise bzw. die im FNP dargestellte „Freihaltezone – Klima – Luft – Austausch“ werden durch die vorbereitete Bebauung voraussichtlich geringfügig beeinträchtigt. Durch die vorbereitete Bebauung wird der Freie Korridor zur südlich angrenzenden Bebauung von Redenfelden voraussichtlich von ca. 120 auf ca. 100 m reduziert.

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 Änderungsbereich 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 unbebauten 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

Im bislang unbebauten, westlichen Teil des Änderungsbereichs liegt heute keine landschaftsprägende Vegetation vor. Durch die Verschiebung der Baukante vor den alten, bestehenden Baumbestand ist mit Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen. Dies kann durch eine angemessene Eingrünung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. des Vollzugs langfristig minimiert werden.

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 Änderungsbereich 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 parallel in Aufstellung befindlichen 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 durchgeführt. Im Umfeld des Änderungsbereichs 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 Änderungsbereich zu rechnen.

Die übrigen umgebenden Flächen sind als Misch- bzw. Dorfgebiet festgesetzt. Somit sind hier keine im Rahmen der vorbereiteten Nutzung als 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 erwartende, kleinteilige Bebauung ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Der östliche Teil des Änderungsbereichs 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 Darstellung 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 Änderungsbereich 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 auf Ebene der konkreten Bauleitplanung an den Betroffenen Fassaden kann, insbesondere durch Vorbauten und Lüftungseinrichtungen sichergestellt werden, 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“.

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).

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

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können entsprechende Aussagen nicht getroffen werden.

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 zu erwartende zusätzliche Versiegelung von Flächen insbesondere westlich der Prinzregentenstraße kommt es zu einer stärkeren Aufheizung. 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 relativiert.

Bei Starkregenereignissen kann durch die höhere Versiegelung der Anteil des Oberflächenabflusses erhöht werden. 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.6 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. 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 Fläche

- Konzentration der Bebauungsmöglichkeiten entlang der bestehenden Erschließung.

Darüberhinausgehende Vermeidungsmaßnahmen erscheinen auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Es sollten jedoch entsprechende Regelungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung getroffen werden.

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.

Dies gilt auch für die bereits bestehende und unverändert verbleibende Prinzregentenstraße.

Die Ausgleichsermittlung bezieht sich somit ausschließlich auf die Fläche westlich der Prinzregentenstraße.

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 Fläche wird bisher als artenarme Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit ist diese Flächen der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) nach Leitfaden zuzuordnen.

Eingriff

Die Fläche soll im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Mischgebiet dargestellt werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann jedoch noch nicht genau abgeschätzt werden, welche Bebauungsintensität auf dieser Fläche zukünftig erfolgt. Somit ist sowohl eine Eingriffsschwere Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) als auch Typ B (niedriger – mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) möglich.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen. Diese können erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sinnvoll entwickelt werden.

Da keine eindeutige Zuordnung zu einem Eingriffsschweretyp erfolgen kann, sind die notwendigen Ausgleichserfordernisse für beide Varianten angegeben.

Eine genauere Eingrenzung der Flächen und Faktoren ist erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sinnvoll möglich.

Ausgangszustand	Eingriffsschwere	Fläche	Faktor	Ausgleich in m ²
Intensiv genutztes Grünland Kategorie I	Typ A	1.250 m ²	0,3 – 0,6	375 - 750 m ²
Intensiv genutztes Grünland Kategorie I	Typ B	1.250 m ²	0,2 – 0,5	250 – 625 m ²

Ausgleichsermittlung

Lage, Umfang und genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf Ebene der im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans festgesetzt.

C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans entstehen nicht direkt Eingriffe. Somit sind auch keine direkt notwendigen Maßnahmen der Überwachung abzuleiten. Diese sind, aufbauend auf dem tatsächlichen Planungskonzept, im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu erarbeiten.

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 zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht nötig, da diese nicht zwangsläufig einen Eingriff in das Bestandsgebäude, welches potenzielle Habitate beherbergt bedingt.

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 36. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst ca. 0,26 ha. Es werden ca. 0,23 ha Mischgebietsfläche neu dargestellt.

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.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfadens zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Im Rahmen der Umsetzung der Flächendarstellungen sind voraussichtlich, je nach konkretem Konzept auf Ebene der konkreten Bauleitplanung, 250 – 750 m² Ausgleichsflächen erforderlich.

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

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, 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, 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.