

Übersicht und Verortung Relevante Karten und Luftbilder

A 1

Abbildung 1:
Gesamtübersicht verbliebener Grünzug zwischen Pfraundorf und Redenfelden
Unterer Tännelbach und Grenzgraben



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023

Abbildung 2:
Verortung des Planungsgebietes (rot gefüllt, nicht maßstäblich!), 36. Änderung des
Flächennutzungsplanes und Änderung/Erweiterung des Bebauungsplanes der Flurstücke 1623/4 bis
1623/7, Gemarkung Raubling



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023 mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 3:
Überflutungskernzone bei Hochwasser und Starkregen
Verortung der Flurnummern



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023 mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 4:
Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinde Raubling
Hochwassergefahrenkarte, Vorentwurf Stand 08.12.2022, künftig wohl Bauverbot
Verortung (rot umrandet, nicht maßstäblich!) des Planungsgebietes Flur 1623/4 bis 1623/7, Gemarkung Raubling



Quelle: Gemeinde Raubling, erhalten 10.03.2023, mit Ergänzungsbearbeitung

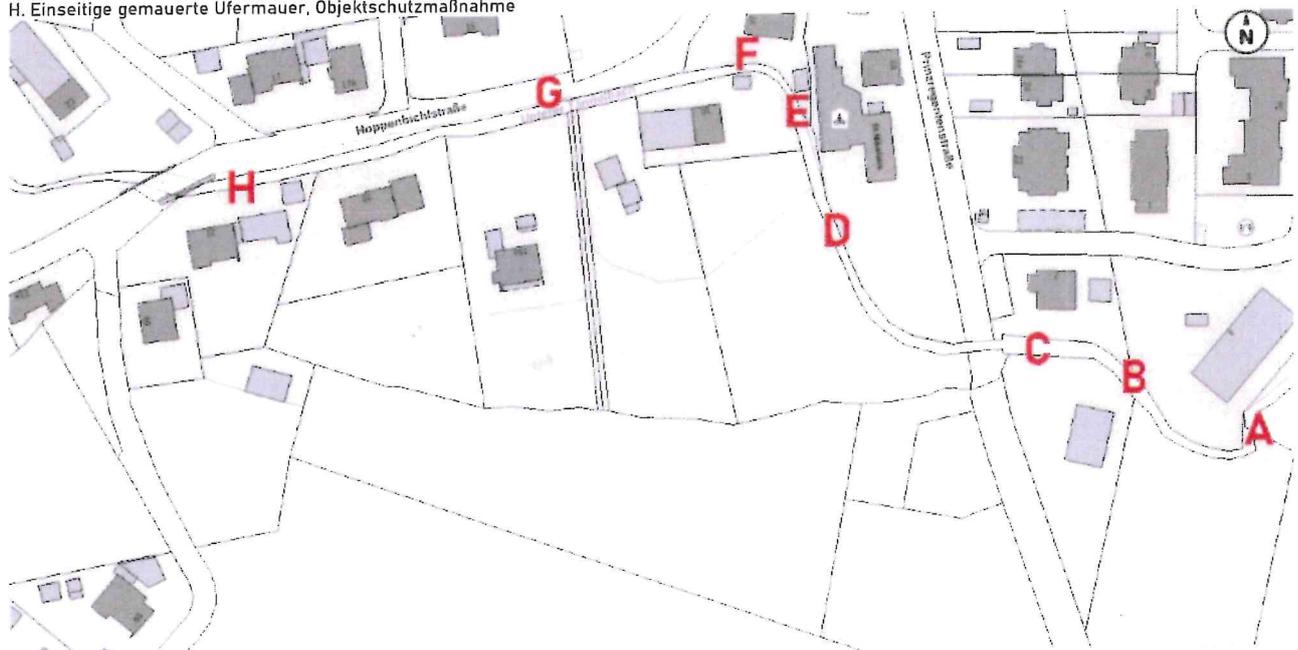
Abbildung 5:
 Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinde Raubling
 Starkregengefahrenkarte, Vorentwurf Stand 16.12.2022, künftig wohl Hinweischarakter



Quelle: Gemeinde Raubling, erhalten 10.03.2023

Abbildung 6:
 Unterer Tännelbach
 Uferabschnitte - Verbauungsqualitäten

- A. Ursprüngliches Naturufer
- B. Beginnende Uferanschüttung
- C. Geländeanfüllungen mit aufgemauertem Ufersicherung
- D. Naturnahe Ufergestaltung unter weitgehender Beibehaltung der ursprünglichen Uferquerschnitte
- E. Ufersicherung mit einseitiger Abflachung der unteren Uferlinie
- F. „Ökologischer“ Bachausbau mit überdimensionierten Sicherungssteinen - Durchflueinschränkung und einseitige überhöhte obere Uferlinie
- G. Sicherungsverbauung Hoppenbichlstraße als Steilufer und Naturnahe Ufergestaltung der Anliegerfluren
- H. Einseitige gemauerte Ufermauer, Objektschutzmaßnahme



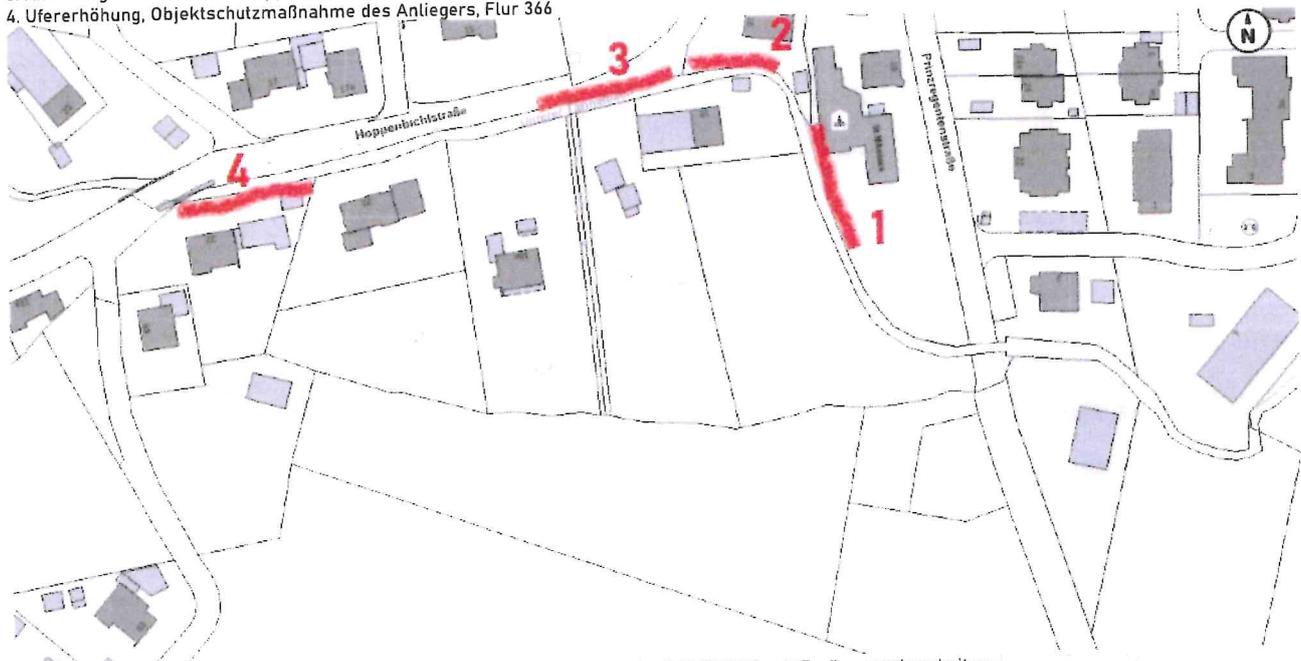
Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023 mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 7:

Unterer Tännelbach

Ufererhöhungen, Geländeanfüllungen, Querschnittseinengungen (Beispiele)

1. Keilförmige Geländeerhöhung Kindergarten, Flur 88/2
2. Einseitige Ufererhöhung durch gemeindliche Uferverbauung, Flur 36
3. Anhebung Straßenniveau Hoppenbichstraße auf Höhe Flur 34, 363 und 364
4. Ufererhöhung, Objektschutzmaßnahme des Anliegers, Flur 366



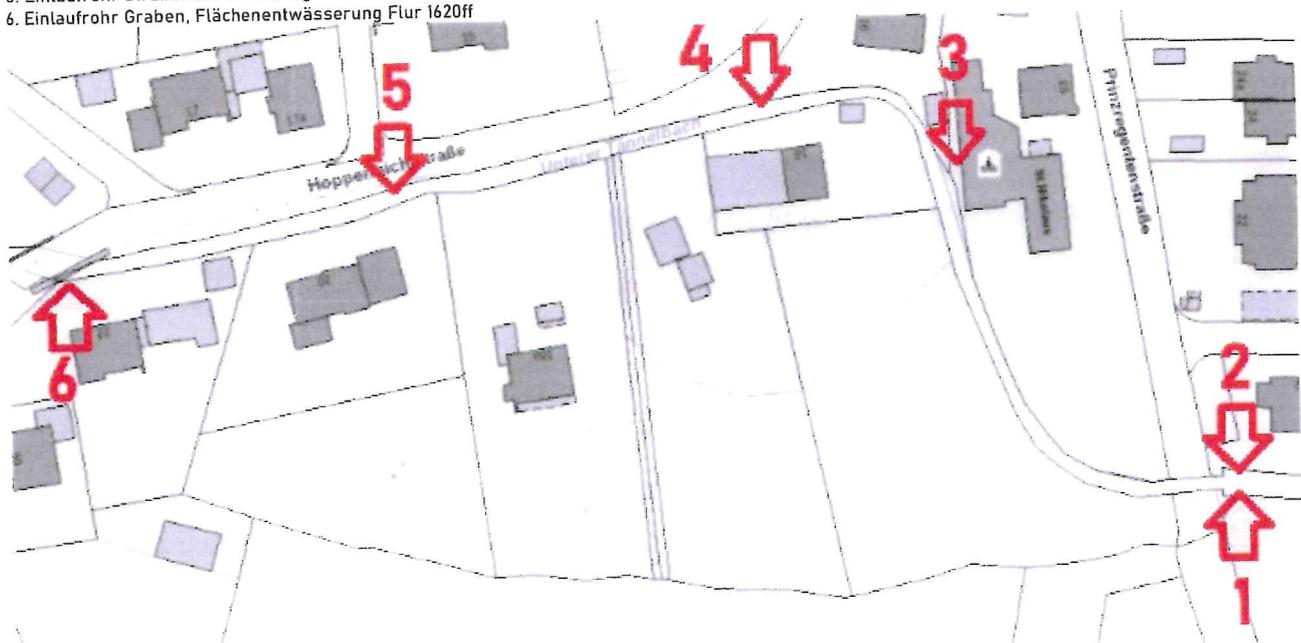
Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023 mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 8:

Unterer Tännelbach

Zuläufe

1. Einlaufrohr Historischer Grenzgraben
2. Einlaufrohr Straßenentwässerung
3. Einlaufrohr (Historisch) aus dem Dorfgebiet, Straßenentwässerung aber auch diverse Dachentwässerungen (Bestand und Neubauten)
4. Einlaufrohr Straßenentwässerung
5. Einlaufrohr Straßenentwässerung
6. Einlaufrohr Graben, Flächenentwässerung Flur 1620ff



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023 mit Ergänzungsbearbeitung

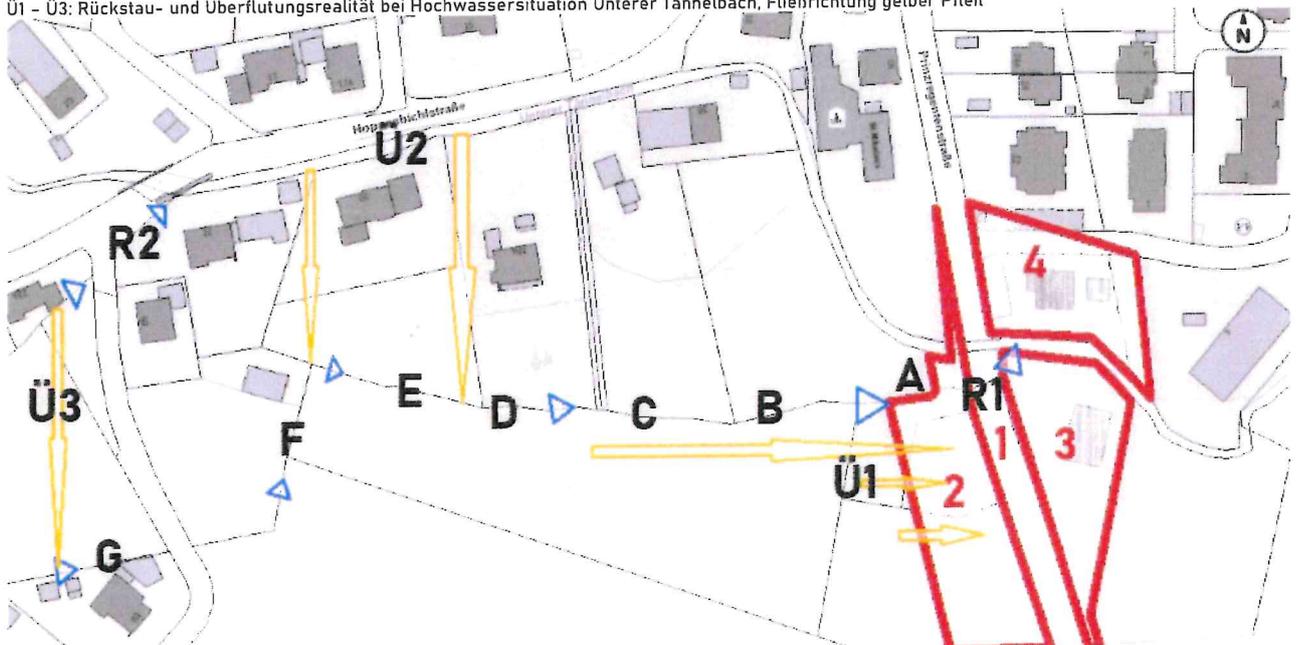
Abbildung 9:
 Grenzgraben Redenfelden – Pfraundorf
 Historische Entwicklung und schematische Darstellung des ursprünglichen Überflutungs- und Abflußbereich bei Hochwasser Unterer Tännelbach



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 01/2009, Luftbild 1945, mit Ergänzungsbearbeitung

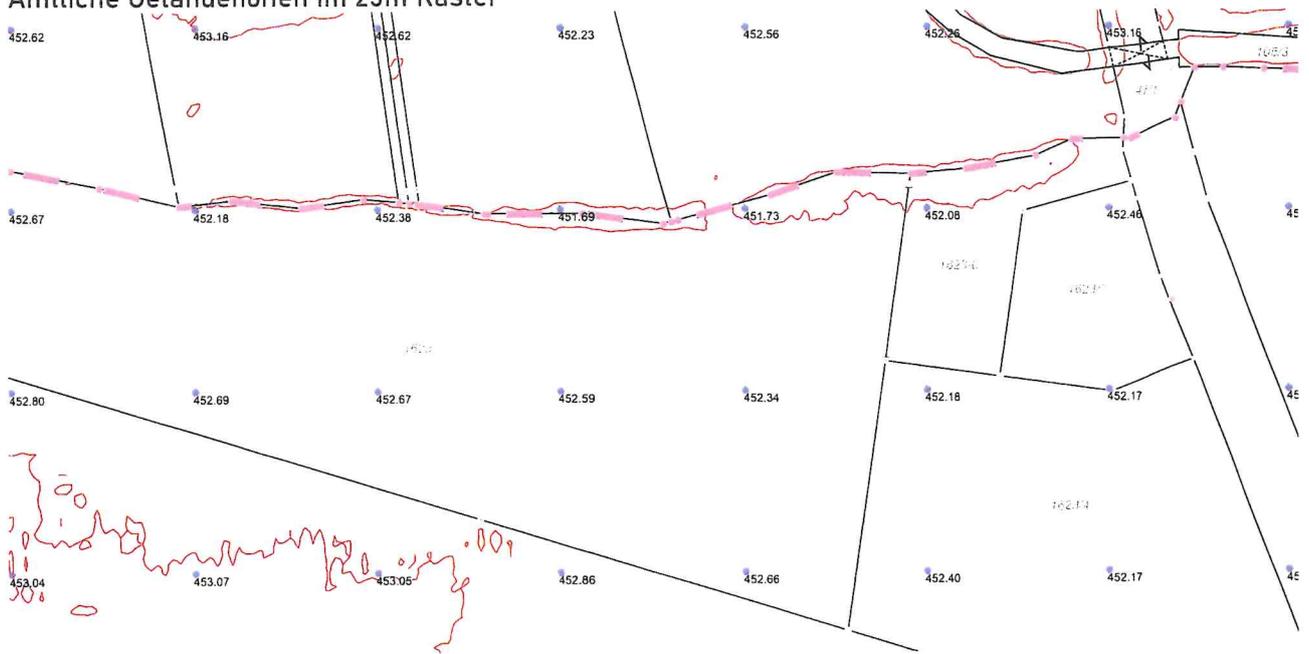
Abbildung 10:
 Grenzgraben Redenfelden – Pfraundorf
 Grabenabschnitte, Zuläufe, Rückstau- und Überflutungsrealität

A – G: Grabenabschnitt
 1 – 4: Dammartige Erhöhung der Prinzregentenstraße und Anschüttung Flur 43/7, 43/14, Gemarkung Pfrd. und 1623/4 bis 1623/7, Gemarkung Raubling
 R1 – R2: Rückstau des Grenzgrabens bei Hochwassersituation Unterer Tännelbach
 Ü1 – Ü3: Rückstau- und Überflutungsrealität bei Hochwassersituation Unterer Tännelbach, Fließrichtung gelber Pfeil



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023 mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 11:
 Amtliche Geländehöhen im 25m Raster



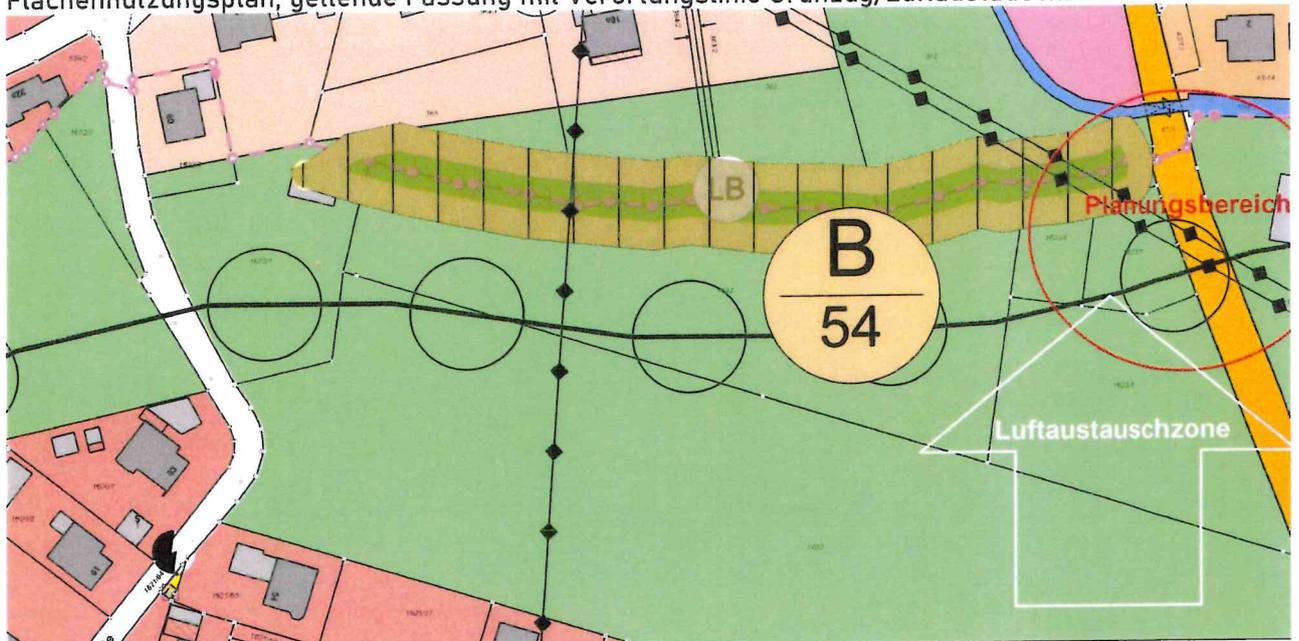
Quelle: Gemeinde Raubling

Abbildung 12:
 Durchwegs gerundete Geländehöhenangaben im Vorentwurf Änderung und Erweiterung des
 Bebauungsplanes „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ - keine Aussagekraft!



Quelle: Gemeinde Raubling, Onlineabruf 01.06.2023

Abbildung 13:
Flächennutzungsplan, geltende Fassung mit Verortungslinie Grünzug/Luftaustauschzone



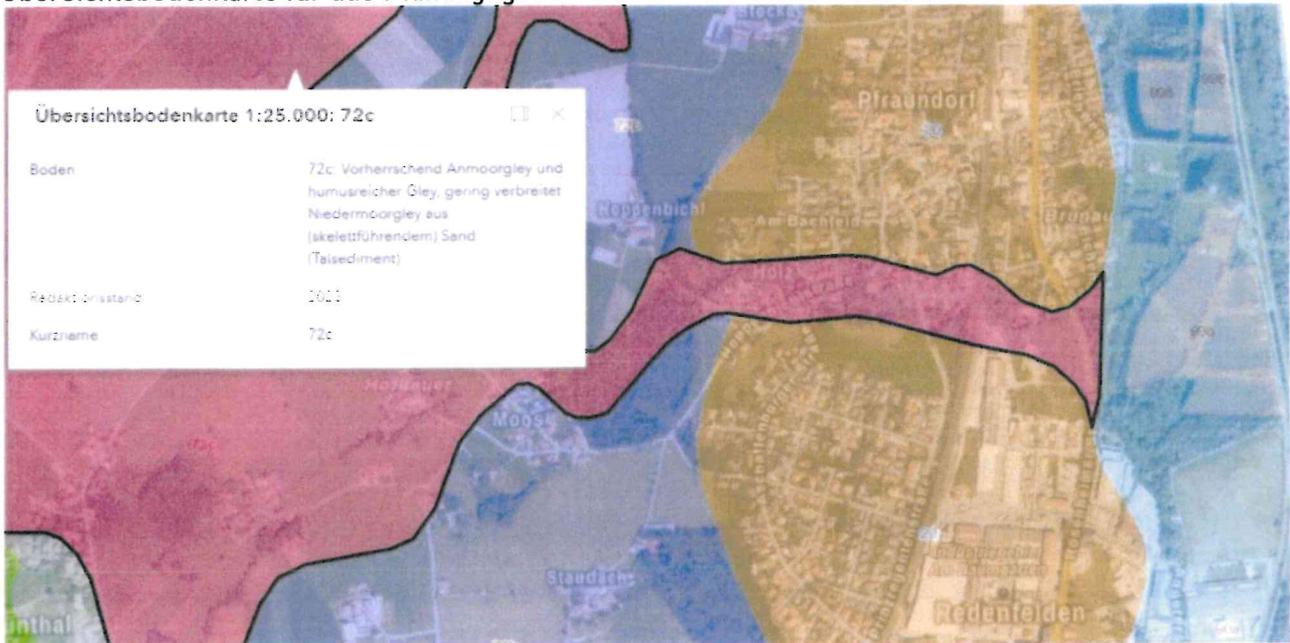
Quelle: Gemeinde Raubling, erhalten am 25.05.2023 mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 14:
Verortung der Hauptluftströmung im Grünzug (nicht maßstäblich!)



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023 mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 15:
Übersichtsbodenkarte für das Planungsgebiet



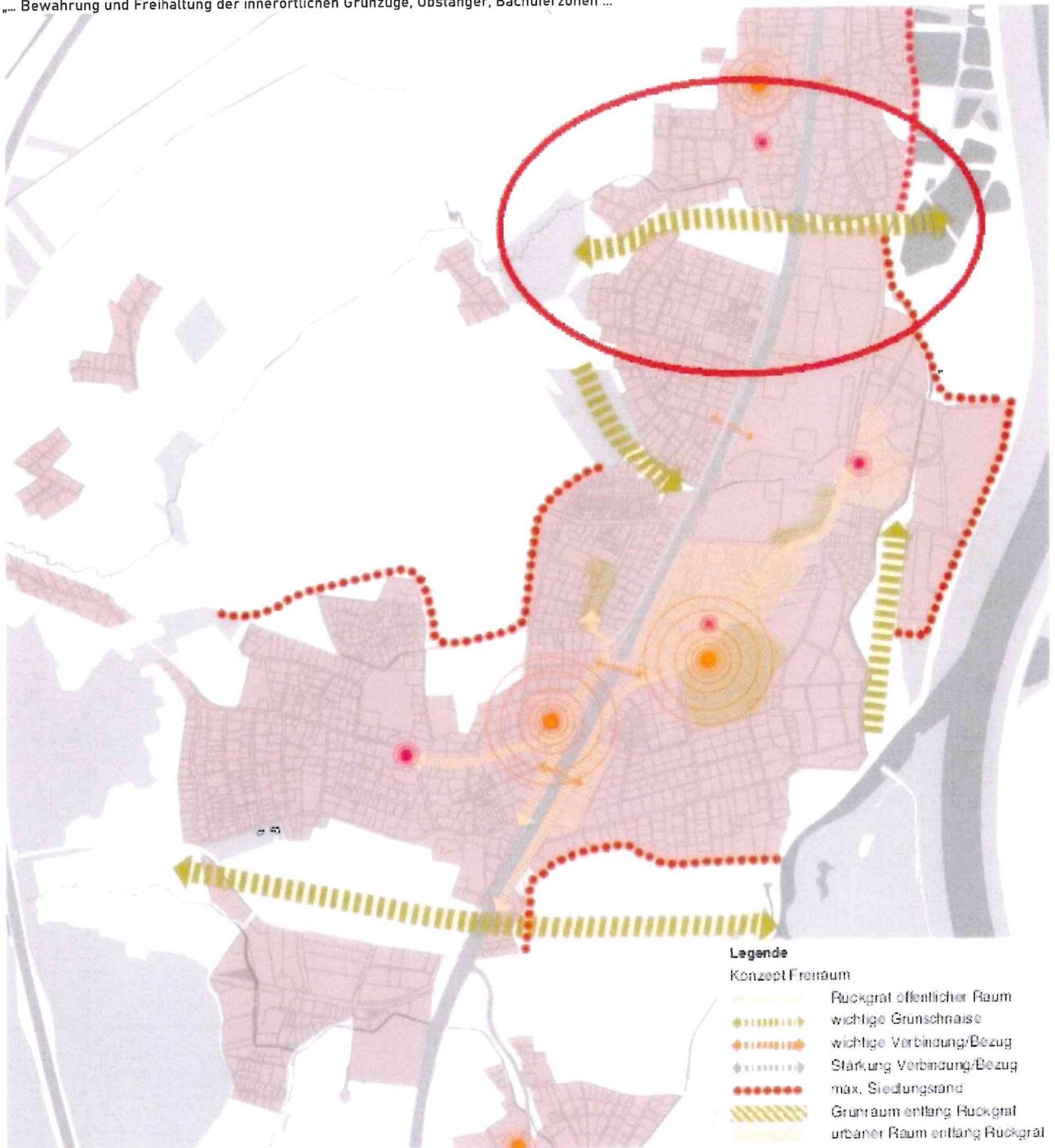
Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Onlineabruf 01.06.2023

Abbildung 16:
Überlagerungsdarstellung
Übersichtsbodenkarte und Luftaustauschzone mit Verortung Planungsgebiet



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Onlineabruf 01.06.2023 und Gemeinde Raubling, erhalten 25.05.2023, mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 17:
ISEK – Freiraumkonzept der Gemeinde Raubling
 ISEK-Bericht, Juni 2019
 „... Bewahrung und Freihaltung der innerörtlichen Grünzüge, Obstanger, Bachuferzonen ...“



Quelle: Gemeinde Raubling, Onlineabruf 01.06.2023 mit Ergänzungsbearbeitung

Geländeanfüllungen und -höhen Darstellung Gemeinde Raubling vs. Realität

A 2

Auszug aus der Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans, Vorentwurf, Stand 19.03.2023.

„A.3.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild (Seite 8)

Planungsgebiet

„Das Planungsgebiet wird durch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße in einen westlichen und einen östlichen Bereich unterteilt. ... Das gesamte Planungsgebiet ist insgesamt als weitgehend eben einzustufen. Lediglich die Prinzregentenstraße verläuft auf einem leichten Wall.“

Auszug aus der Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf", Vorentwurf, Stand 19.03.2023.

A.3.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild (Seite 9f)

Planungsgebiet

„Das gesamte Planungsgebiet ist insgesamt als weitgehend eben einzustufen. Im westlichen Bereich fällt dieses von Süden nach Norden sowie von Westen nach Osten leicht ab. Das Höhengniveau beträgt dabei ca. 452,2 – 452,5 m über NHN. Im östlichen Bereich weist das Gelände einen leichten Abfall von Norden und Süden sowie von Westen nach Osten auf. Das Höhengniveau beträgt dabei ca. 451,8 – 452,5 m über NHN. Lediglich die Prinzregentenstraße verläuft auf einem leichten Wall.“

Abbildung 1:

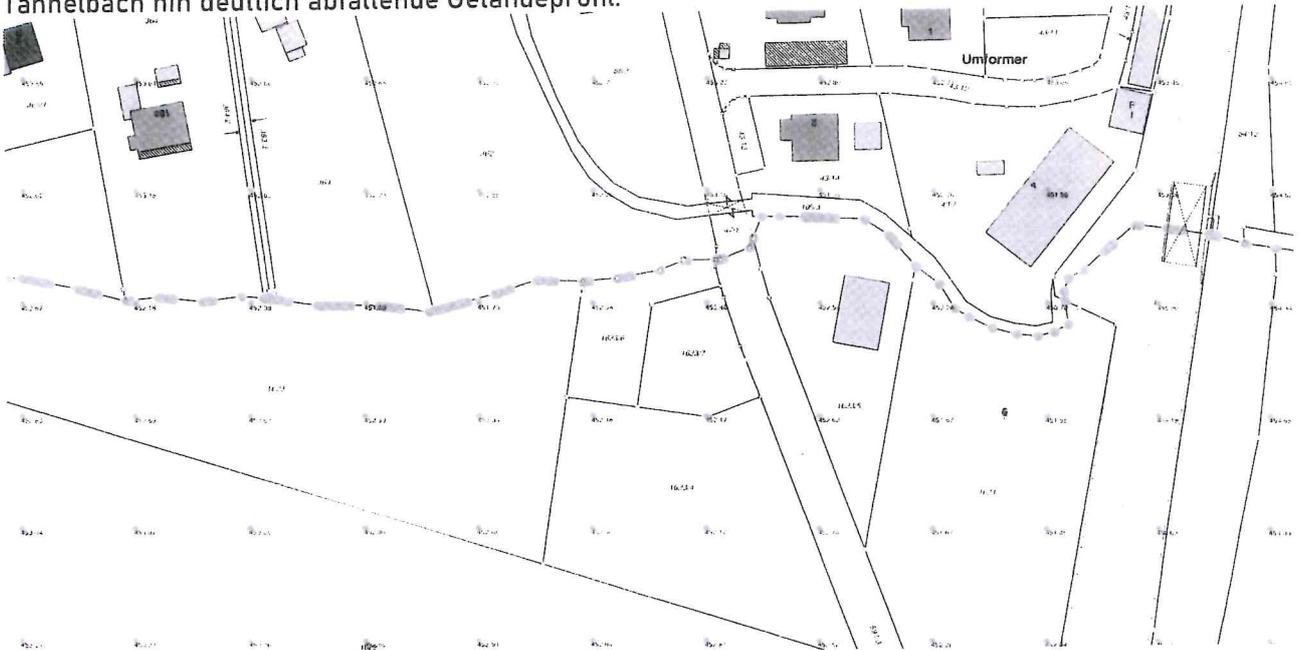
Darstellung gerundeter Geländehöhen in der Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf", Seite 39. Keine Aussagekraft!



Quelle: Gemeinde Raubling, Onlineabruf 01.06.2023

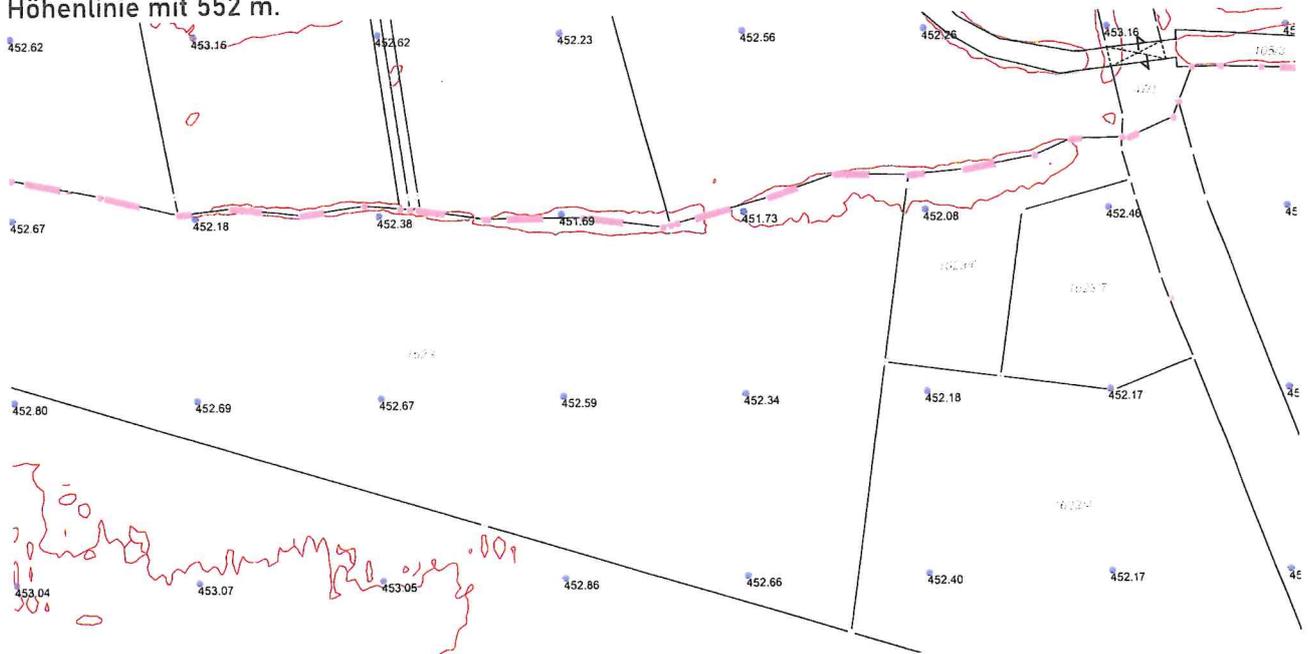
Fakten in der Realität:

Abbildung 2:
 Amtliche Geländehöhen des Grünzuges zwischen Redenfelden und Pfraundorf. Im 25m Raster, auf Grundlage der Höhendaten des Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung erstellt. Ersichtlich ist das, von Nord und Süd zum Grenzgraben hin bzw. von West nach Ost zum Unteren Tännelbach hin deutlich abfallende Geländeprofil.



Quelle: Gemeinde Raubling, erhalten 05/2023

Abbildung 3:
 Amtliche Geländehöhen mit Höhenlinien. Die weitgehend ebene Geländeeinstufung des Planungsgebietes in der Begründung trifft lediglich auf die dammartig erhöhte („leicher Wall“ sic.) Prinzregentenstraße und die in den 1980er Jahren auf Straßenniveau angefüllte Flur 1623/5 zu. Flur 1623/4, 1623/6 und 1623/7 wurden in den 1970er Jahren zur Straße hin lediglich angebösch. Die in der Begründung dargestellten Geländehöhen erscheinen ebenso fragwürdig wie die in Abb. 1 dargestellte Höhenlinie mit 552 m.



Quelle: Gemeinde Raubling

Abbildung 4:

Verortung bestehender Geländeanfüllungen im Planungsbereich:

1. Geländeanschüttung und Ausbau der Prinzregentenstraße auf das heutige Höhenniveau, im Jahr 1971
2. Anböschung Flur 1623/4, 1623/6, 1623/7 und weitere im Zuge des Straßenbaues, im Jahr 1971
3. Verfüllung von zwei Fischteichen und Geländeanfüllung Flur 1623/5, ab dem Jahr 1979
4. Geländeanfüllung zum Bach hin, ab dem Jahr 2000. Exemplarisches Beispiel der großflächigen Geländeanschüttungen im Südbereich des Baugebietes „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“
5. Ursprünglicher Überflutungsraum des Grenzgrabens bei Hochwasser des Unteren Tännelbach



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023, mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 5:

Verortungsbereich 1 und 2. Blick nach Süd.

Schematische Darstellung der Anböschung Prinzregentenstraße West. Der Wasserabfluß des Grabens ist bei Hochwasser Unterer Tännelbach und Starkregen seit 1971 auf die Grabenverrohrung unter der Prinzregentenstraße hindurch beschränkt. Sperrwirkung und Folgen der Dammanschüttung wurden bei der damaligen Straßenplanung angeblich nicht berücksichtigt.



Foto und Bearbeitung:

r, Frühjahr 2023

Abbildung 6:

Verortungsbereich 1, 2 und 3. Blick nach Nord.

Böschungsanschüttung Flur 1623/4, 1623/6 und 1623/7, Gemarkung Raubling.

Rote Linie = Ursprünglicher abfallender Geländeverlauf, Gelbe Linie = Anböschung (beides nicht maßstäblich).



Foto und Bearbeitung:

r, Frühjahr 2023

Abbildung 7:

Verortungsbereich 1, 3 und 5. Blick nach Nord.

Geländeanfüllung Flur 1623/5, Gemarkung Raubling und Dammsanschüttung Prinzregentenstraße.

Rechts im Bild das nach Osten und zum Unteren Tännelbach hin deutlich abfallende Gelände der Flur 1624.



Foto:

Frühjahr 2023

Abbildung 8:

Verortungsbereich 1, 3 und 5. Blick nach Süd-West.

Die nach Nord-Ost zum Unteren Tännelbach hin abfallende Flur 1624, Gemarkung Raubling, im Bildvordergrund der mäandrierende Untere Tännelbach mit erhaltener ursprünglicher Uferhöhe. Rechts im Bild die südliche Geländeanfüllung der Flur 1623/5, Gemarkung Raubling mit Prinzregentenstraße.



Foto: , Frühjahr 2023

Abbildung 9:

Verortungsbereich 1 und 2. Blick nach Ost.

Geländeanfüllung im Bereich Grenzgraben/Prinzregentenstraße. Das Gelände Flur 1623/6 fällt bis zur Geländeanböschung nach Nord-Osten ab. Rechts im Bild das Lagergebäude Flur 1623/5, Gemarkung Raubling. Im Bildvordergrund die noch unveränderte Geländehöhe der Flur 1623/6.



Foto: Frühjahr 2023

Abbildung 10:

Verortungsbereich 1, 2 und 4. Blick nach Ost.

Bildmitte der Untere Tännelbach mit Brücke. Straßendammschüttung Prinzregentenstraße auf der gesamten Länge. Vgl. nicht maßstabgerechte gelbe Linie.



Foto und Bearbeitung:

; Frühjahr 2023

Abbildung 11:

Verortungsbereich 1. Blick nach Ost.

Bachbrücke Prinzregentenstraße mit „wallartiger“ Geländeanschüttung der Flur 88/2, Gemarkung Pfraundorf. Links im Bild (Bereich Zaun) in etwa die ursprüngliche Geländehöhe.



Foto:

Frühjahr 2023

Abbildung 12:

Verortungsbereich 4. Blick nach Nord, Standort Bachbrücke.

Flur 88/2, Gemarkung Pfraundorf mit „wallartiger“ (annähernd 1m!) Geländeanböschung zur Prinzregentenstraße hin. Links, im Bereich des Hüttenfundaments ist in etwa die ursprüngliche Geländehöhe der Flur erhalten. Die Höhe der Anschüttung entspricht in etwa der Anfüllhöhe der gegenüberliegenden Flur 43/7 und weiterer Fluren, Gemarkung Pfraundorf.



Foto:

Frühjahr 2023

Resümee:

Die Planung und Darstellungen zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans wie auch zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf" fußen erkennbar auf einer unvollständigen, fehlerbehafteten und einseitigen Bestandsaufnahme des Planverfassers.

- Die gerundeten Geländehöhen weichen von den Gegebenheiten vor Ort wie auch den amtlichen Höhendaten des Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ab. Eine belastbare Aussagekraft ist so nicht gegeben.
- Das Planungsgebiet als weitgehend eben einzustufen ist manipulativ und zeugt von einer unzureichenden Ortskenntnis. Gut die Hälfte des Planungsgebietes ist deutlich tieferliegend. Bestandteil der Planung ist daher eine entsprechende großflächige Anschüttung dieser Bereiche auf Niveau Prinzregentenstraße!
- Anschüttungen erfolgen heute vielfach mit recyceltem Bauschutt. Schadstoffeinträge sind zu erwarten.
- Mit dem Bau der Prinzregentenstraße im Jahr 1971 erfolgte eine vollständige Geländetrennung der vom Geländeniveau höherliegenden westlichen Graben- und Geländebereiche und dem vom Geländeniveau deutlich tieferliegenden Überflutungsbereich (Flur 1623/5 und 1624). Dies als „leichten Wall“ zu bezeichnen zeugt wahlweise von ungenügender Ortskenntnis oder aber es soll die daraus resultierende Verantwortungslast kaschiert werden. Fakt ist, diese Sperrwirkung wie auch ihre Auswirkungen auf das Entwässerungsverhalten des historischen Grenzgrabens im Hochwasserfall „Unterer Tännelbach“ wurden – so Herr Bürgermeister Kalsperger auf Nachfrage am 4.5.2023 – in der damaligen Planung der Prinzregentenstraße außer Acht gelassen. Ein schwerwiegendes Versäumnis wie sich zeigt. Hier besteht Handlungsbedarf von der Gemeinde Raubling.
- Die dem Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am 23.02.2023 vorgestellten Vorentwürfe der Starkregen- und Hochwasserkarte der Gemeinde bestätigt die durch die

Dammanschüttung Prinzregentenstraße hervorgerufene Rückstau- und Überflutungsrealität bei hochwasserführendem Unteren Tännelbach unmissverständlich.

Eine Planung ist mit diesen Grundlagen ist ein mehr als fragwürdiges Unterfangen und geht augenfällig zu Lasten der Nord-Westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Wohngebiete. Diese Lasten sind prognostizierbar, werden jedoch zugunsten des Planungsgebietes in der Entwicklung womöglich komplett verschwiegen und außen vor gelassen.

Luftaustauschzone und Grünschneise Flächennutzungsplan 1993 und ISEK, 2019 Darstellung der Gemeinde Raubling vs. Realität

A 3

Auszug aus der Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans, Vorentwurf Stand 19.03.2023.

„A.1 Anlass der Planung (Seite 3)

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 Voraussetzung für eine Nachverdichtung und moderate Erweiterung im Rahmen eines Mischgebiets geschaffen werden. ...

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.“

Abbildung 1:

Darstellung des Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (rot - ohne Maßstab) in der Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf"



Quelle: Gemeinde Raubling, Onlineabruf 01.06.2023

A.3.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage (Seite 4ff)

Flächennutzungsplan

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 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. Was durch die hier gegenständliche Änderung erfolgt.

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

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.

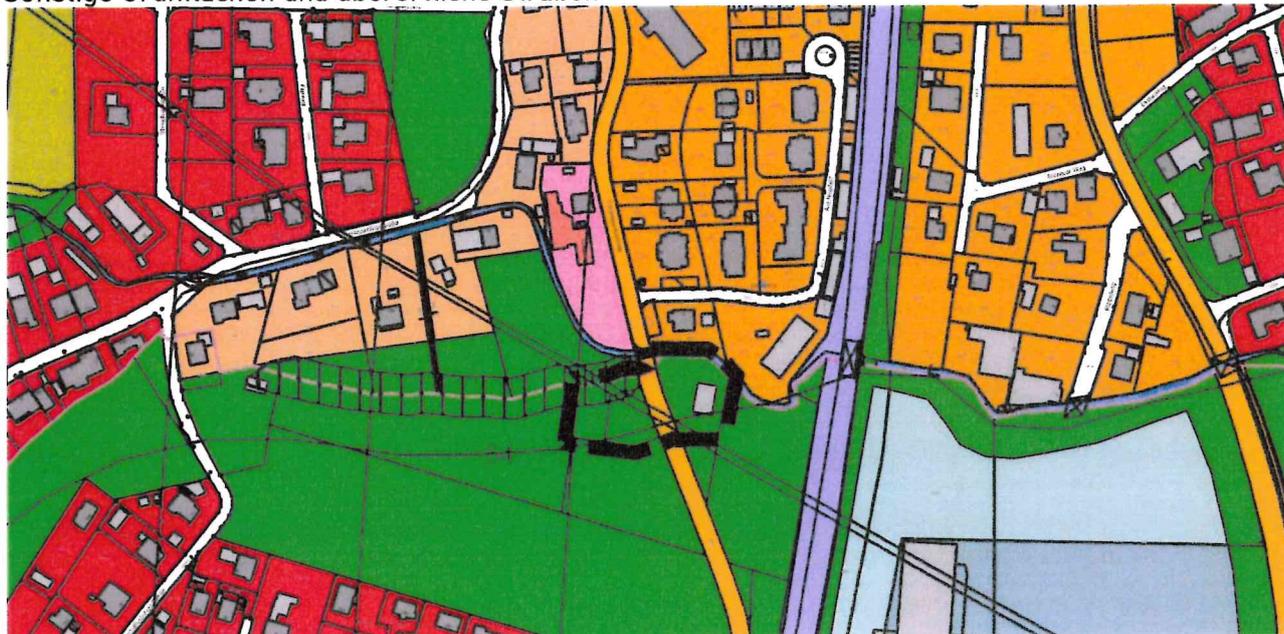
Der westliche Bereich ist heute nach §35 als Außenbereich zu bewerten.“

Abbildung 2:

Darstellung des rechtskräftiger Flächennutzungsplan in der Fassung vom 1.10.1993

Vorhandene Nutzung im Plangebiet:

Sonstige Grünflächen und überörtliche Straßen



Quelle: Gemeinde Raubling, Onlineabruf 01.06.2023

Auszug aus der 36. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf" nach §8 Abs. 3 BauGB. Vorentwurf Stand 19.03.2023.

„B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

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

Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

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

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

Abbildung 3:
Darstellung der 36. Änderung des Flächennutzungsplan
Neue Nutzung im Plangebiet:
Mischgebiet nach §6 BauNVO



Quelle: Gemeinde Raubling, Onlineabruf 01,06.2023

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

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

Durch die kleine Flächengröße und die nördlich und östlich angrenzenden umfänglichen Vegetationsbestände haben die Flächen keine besondere Relevanz für das Mikroklima oder als übergeordnetes Kaltluftentstehungsgebiet. Auch ist der Bereich aufgrund der angrenzenden (bzw. im Planungsgebiet bereits vorhandenen) Bebauung kein Teil einer Kaltluftschneise. Das heute intensiv genutzte Grünland weist aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Nutzung nur bedingte Qualität als Frischluftentstehungsgebiet auf. Insbesondere handelt es sich nur um einen kleinen Teilbereich einer umfänglich freien Fläche.

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

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

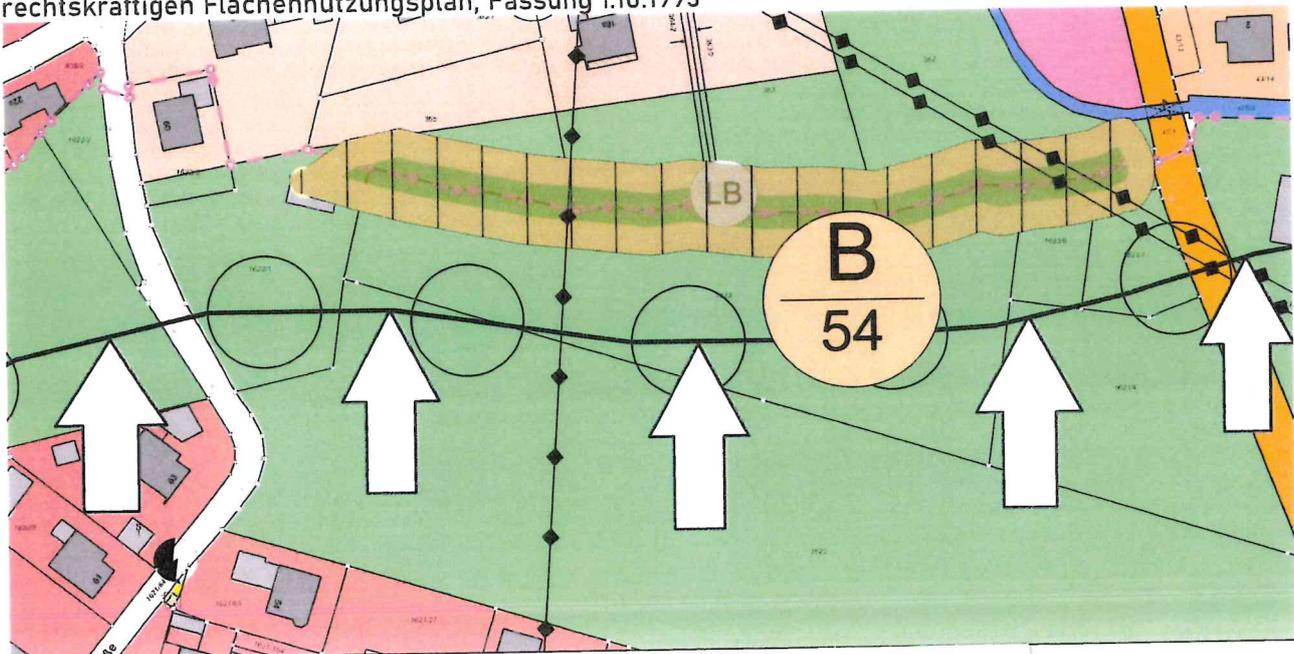
Auswirkungen

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.“

Fakten in der Realität:

Luftaustauschzone, Grünschneise, Grünzug, ganz wie man will...

Abbildung 4:
Abklärung zu Darstellung einer das Planungsgebiet querenden Linie (siehe weiße Pfeilverortung) im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, Fassung 1.10.1993



Quelle: Gemeinde Raubling, erhalten am 25.05.2023, mit Ergänzungsbearbeitung

Darstellung einer Luftaustauschzone/eines Grünzuges im gültigen Flächennutzungsplan

Mit Schreiben 25.05.2023 teilte die Bauverwaltung der Gemeinde Raubling mit, dass es sich bei der betreffenden Linie „um die Darstellung einer Luftaustauschzone aus dem bestehenden Flächennutzungsplan“ handelt. Ein Begriff der seit Jahren mehr oder minder nebulös in Gesprächen mit der Gemeinde (erinnerlich z.B. ein Bürgermeistergespräch mit Herrn Bgm. Neiderhell) angeführt wird. Auf Nachfrage erläuterte die Bauverwaltung den Begriff Luftaustauschzone:

- „Die Luftaustauschzone ergibt sich aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Rechtskraft 01.10.1993.“
- Die Zone ist nicht in Metern definiert“
- Die Zone wird im Erläuterungsbericht auf Seite 41, 42 und 57 wie folgt beschrieben:
 - „Im Siedlungsband Raubling, Redenfelden und Pfraundorf sind die innerörtlichen Grünflächen weiter auszubauen und mit der freien Landschaft zu verbinden.“
 - Die Ost-West verlaufenden Grünzüge zwischen den Ortsteilen ... Redenfelden – Pfraundorf sind zur Warung der Identität der einzelnen Ortsteile, Gliederung der großflächigen Baugebiete, Verbesserung der klimatischen Bedingungen und Orientierung der Bewohner von weiterer Bebauung freizuhalten und innerörtlich großräumig zu gestalten.“
 - Gewerbeansiedlungen sind durch naturräumliche Gliederung optisch in ihre Umgebung einzubinden.“
 - Die stereotype Anlehnung der Bebauung an die Bahnlinie und die Bundesstraße 15 birgt die Gefahr, daß sich das Siedlungsband zwischen Kirchdorf und Pfraundorf ohne einschneidende Maßnahmen in absehbarer Zeit vollständig schließt.“
 - Bewahrung der Identität einzelner Ortsteile, Orientierbarkeit, möglicher Luftaustausch und Landschaftsbild fordern die Erhaltung und Weiterentwicklung der Ost-West-verlaufenden Freiräume und Grüngürtel zwischen den Innauen und der freien Landschaft westl. der Bahnlinie im Anschluß an die Wohnbauflächen.“

- Das bezieht sich insbes. Auf die Berührungspunkte (von Süd nach Nord)
Kirchdorf – Raubling
Raubling – Redenfelden
Redenfelden – Pfraundorf
- Ortsbild, Landschaft und Klima sollten hier Vorrang vor der weiteren baulichen Entwicklung haben.“

Abbildung 5:

Luftaustauschzone/Grünschneise, Blick nach Süd. Standort Ortsrand Pfraundorf, Prinzregentenstraße, im Bildvordergrund rechts das Planungsgebiet Wohnhäuser.



Foto: [Name], Juni 2023

Abbildung 6:

Luftaustauschzone/Grünschneise, Blick nach Nord. Standort Ortsrand Redenfelden, Bereich Prinzregentenstraße.



Foto: [Name], Juni 2023

Abbildung 7:

Luftaustauschzone/Grünschneise, Blick nach West. Links im Bild Ortsrand Redenfelden.



Foto: [Name], Juni 2023

Abbildung 8:

Luftaustauschzone/Grünschneise, Blick nach Ost. Rechts im Bild Ortsrand Redenfelden und Industrie Redenfelden.



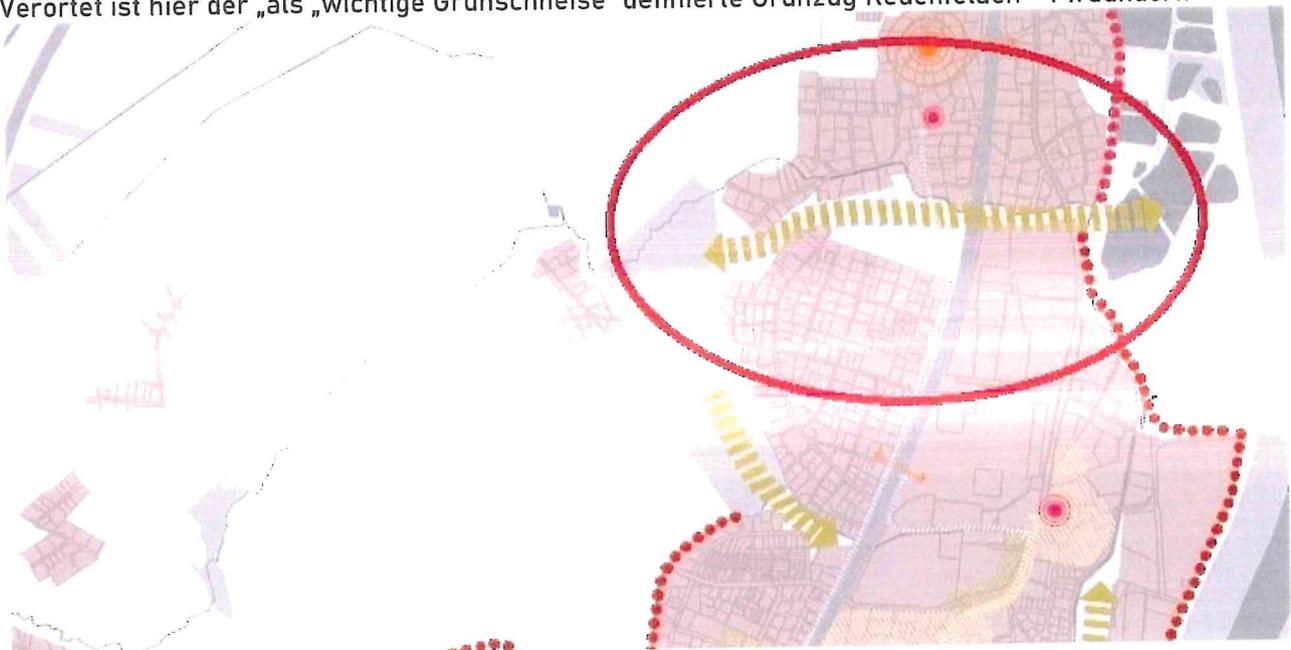
Foto:

Juni 2023

Abbildung 9:

Ausschnitt der ISEK-Karte „Freiraumkonzept“.

Verortet ist hier der „als „wichtige Grünschneise“ definierte Grünzug Redenfelden - Pfraundorf.“



Quelle: Gemeinde Raubling, Onlineabruf 01.06.2023

Auszüge aus dem ISEK-Bericht der Gemeinde Raubling, Juni 2019, Seite 20

„Der derzeit geltende Flächennutzungsplan ist seit 01.10.1993 rechtskräftig und hat seither 33 Änderungen erfahren. (33. Änderung Gewerbegebiet Hochstraß, Mai 2017)

Die im Erläuterungsbericht formulierten ortsplanerischen Leitgedanken können prinzipiell noch als „handlungsweisend“ bezeichnet werden, sollten aber bei Entscheidungen zur weiteren Siedlungsentwicklung in einen Abwägungsprozess mit - aktuellen Ansätzen einer nachhaltigen Entwicklung sowie im weiteren ISEK-Prozess zu definierenden Zielqualitäten - einfließen.

Folgende Leitgedanken werden im FNP formuliert:

b. Die Charakteristik der dörflich geprägten Gemeindeteile ist zu erhalten.

- Bestandsicherung und Entwicklungsmöglichkeit der Landwirtschaft
- Freihalten von Emissionszonen von Wohnbebauung
- Verhinderung der Einsiedelung landwirtschaftlicher Hofstellen
- Bewahrung und Freihaltung der innerörtl. Grünzüge, Obstanger, Bachuferzonen

- Bewahrung der schützenswerten Ortsränder
- Bewahrung und sensibler Umgang mit der umgebenden Landschaft

f. Im Siedlungsband Raubling, Redenfelden und Pfraundorf sind die innerörtlichen Grünflächen weiter auszubauen und mit der freien Landschaft zu verbinden

- Die O-W verlaufenden Grünzüge zwischen den Ortsteilen Kirchdorf-Raubling, Raubling-Redenfelden, Redenfelden-Pfraundorf sind zur Wahrung der Identität der einzelnen Ortsteile, Gliederung der großflächigen Baugebiete, Verbesserung der klimatischen Bedingungen und Orientierung der Bewohner von weiterer Bebauung frei zuhalten und innerörtlich großräumig zu gestalten. ...“

Resümee:

- Die manipulative Darstellung des Planungsgebietes als Grünland im FNP, die geringschätzig Darstellung eines Grünzuges als „Grünstreifen“, das völlige Unterschlagen der hier im gültigen Flächennutzungsplan als Funktions- und Zielsetzungslinie „Luftaustauschzone/Grünzug“ zwischen Redenfelden und Pfraundorf durch die Bauwerber und den Planverfasser spricht bereits für sich.
- Eine „etwas“ (sic) größere Bebauung beim Gewerbebau als angemessen zu bezeichnen zeugt von Unkenntnis der bestehenden Luft-Strömungsverhältnisse. Exakt hier zieht sich durch den gesamten Grünzug eine durchgängige mächtige Baumreihe. Exakt hier verläuft der luftkühlende Untere Tännelbach und exakt hier setzt sich ostwärts die durch das Industriegebiet Redenfelden bereits verengte Luftaustauschzone zu den Innauen hin fort.
- Ist die bestehende Luftaustauschzone wirklich kein Teil einer Kaltluftschneise oder zerstört man diese nicht durch eine weitere Bebauung?
- Ist die Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Klima/Luft und Landschaftsbild, wie ausgeführt, insgesamt wirklich von so geringer Erheblichkeit wie der Planverfasser meint?

Wir meinen Nein. Denn, die Luftaustauschzone, die Grünschneise, der Grünzug zwischen Redenfelden und Pfraundorf ist eine der wenigen verblieben, in Ost – West Richtung verlaufende Verbindungsachse zwischen dem am 7.12.2020 in die Ramsar Konvention aufgenommenen Rosenheimer Stammbeckenmoores (FFH – Gebiet, LIFE+, Bayern Netz Natur) und der grünen Lunge des Inntals, dem Landschaftsschutzgebiet Innaue. Bereits ein oberflächlicher Blick auf einschlägiges Kartenmaterial lässt die Bedeutung für Klima, wie auch Wildwechsel gut nachvollziehen. Das Freibleiben des Standortes ist auch für das lokale Kleinklima von großer Bedeutung, so dient die Freifläche mit seinem Offenlandcharakter der Frischluftzufuhr und als Pufferzone mit Mindestmaß zwischen Pfraundorf und dem Industriegebiet Redenfelden. Den Immissionsschutzbehörden sind lokale Schief lagen aus dem Konglomerat Industriegebiet Redenfelden bekannt. Unzureichende Luftbewegung stellt bei Störfällen oder bei einem Worstcase-Szenario, z.B. beim örtlichen Arzneimittelgrundstoffhersteller PharmaZell, für die Bevölkerung ein erhebliches Risiko und damit verbunden Gefahr für Leib und Leben dar. Und, besondere Bedeutung kommt diesem Grünzug – Korridor sowohl einer regionalen wie innerörtlichen Entwicklung mit besonderen, weil unwiederbringlichem und nicht über Ausgleichsflächen oder billige Ausgleichsmaßnahmen zu „entschädigendem“ Wert für die Allgemeinheit, die unmittelbar betroffene Bevölkerung und nicht zuletzt den kommenden Generationen zu.

Boden und Grundwasser

Darstellung der Gemeinde Raubling vs. Realität

A 4

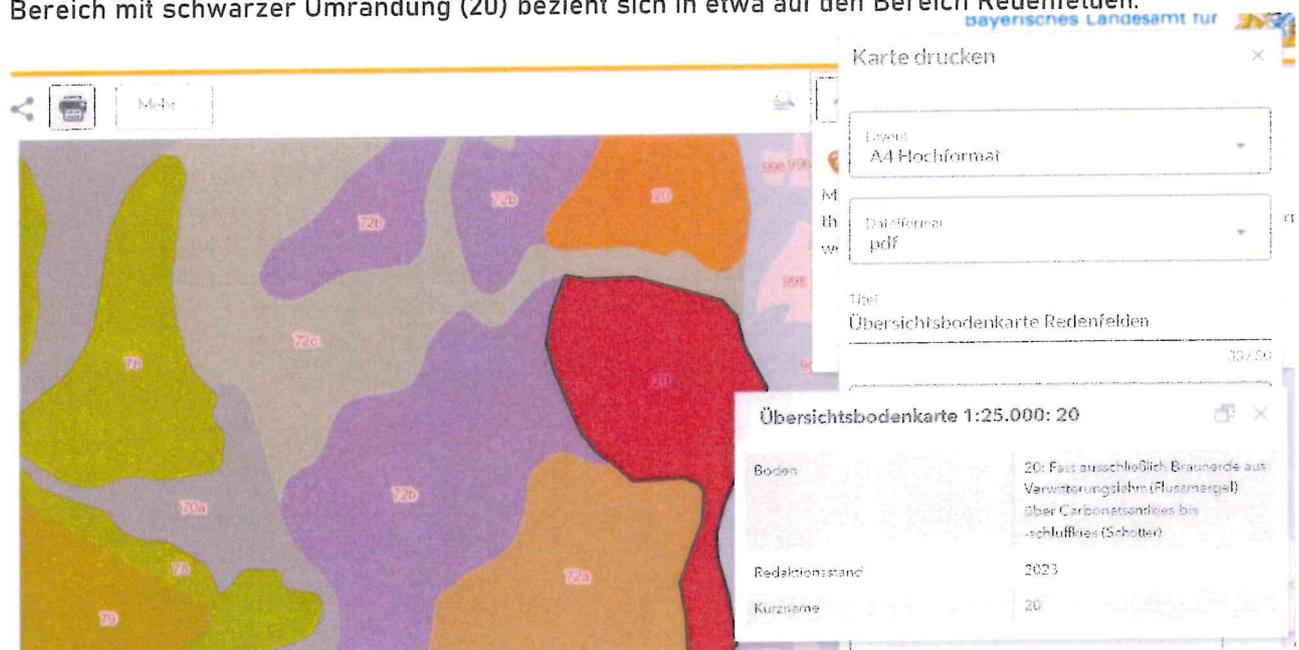
Auszug aus der Begründung zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans, Vorentwurf Stand 19.03.2023.

„A.3.7 Boden (Seite 9f)

Laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: März 2023) kommt im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Im direkt angrenzenden Bereich im Norden tritt vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) auf. 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
Insgesamt kann somit davon ausgegangen werden, dass der Änderungsbereich mit angemessenem Aufwand bebaut werden kann.

Abbildung 1:

Bildschirmausdruck der unter A.3.7 Boden zitierten Übersichtsbodenkarte (1:25000). Der rot gefüllte Bereich mit schwarzer Umrandung (20) bezieht sich in etwa auf den Bereich Redenfelden.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Onlineabruf 01.06.2023

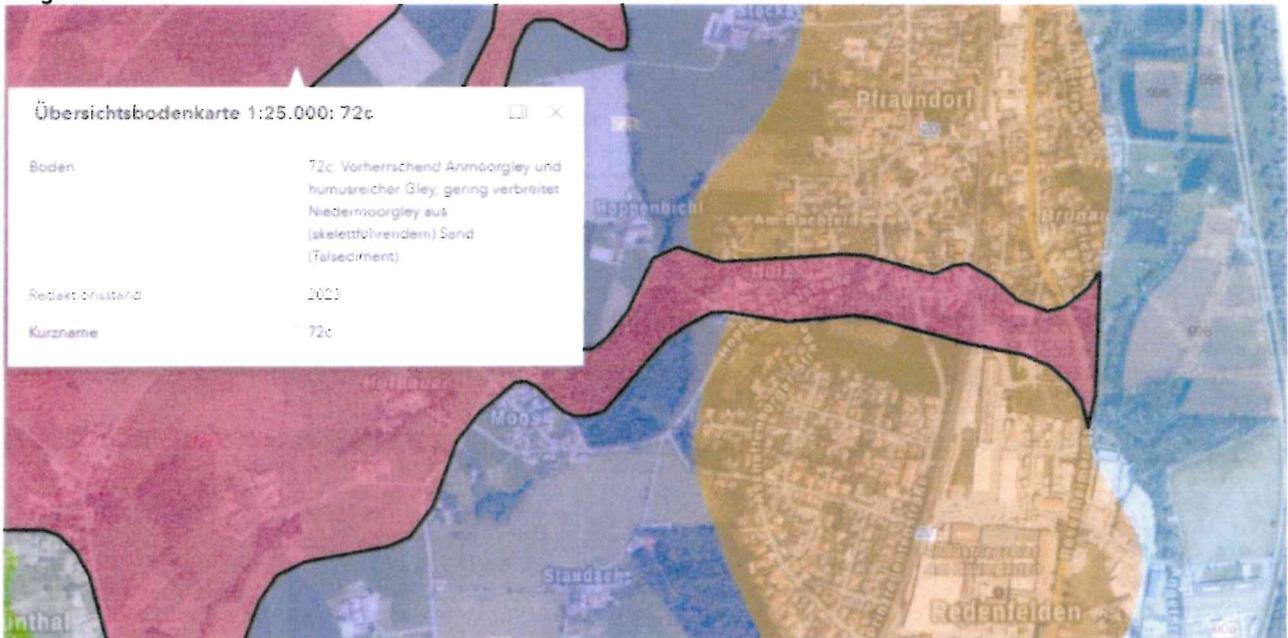
A.3.8 Grundwasser (Seite 10)

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 Bodenverhältnisse und der Nähe des Baches ist jedoch ggf. mit lokal begrenzten, darüber liegenden Schichtwasserhorizonten zu rechnen.“

Fakten in der Realität:

Abbildung 2:

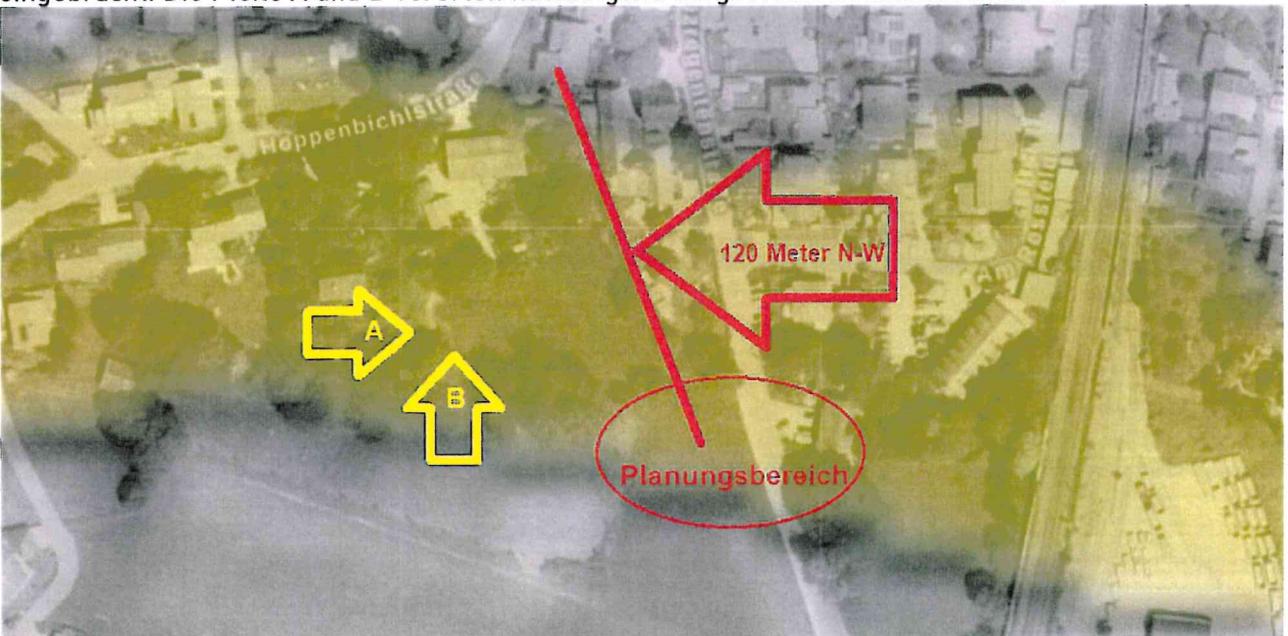
Eine alternative mögliche Darstellungsversion der Übersichtsbodenkarte (1:25000) des Bayerischen Landesamt für Umwelt mit hinterlegtem Luftbild. Eine genauere Verortung von Flächen wird so möglich.



Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Onlineabruf 01.06.2023

Abbildung 3:

Eine weitere, alternative, Darstellungsversion der Übersichtsbodenkarte (1:25000). Hier wird deutlich erkennbar, dass der Planungsbereich entgegen Punkt A.3.8 Boden, innerhalb der Gleyzonen (72c) und nicht innerhalb der Braunerdezone (20) zu verorten ist. Auch die als Grundwasserreferenz unter A.3.8 herangezogene Bohrung muß als fragwürdig eingestuft werden. Die Bohrungen wurden bachnah, auf gut 175 Jahre überbautem Gelände und erkennbar, innerhalb der Braunerdezone (20) eingebracht. Die Pfeile A und B verorten nachfolgend dargestellte Bodenaufschlüsse.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Onlineabruf 01.06.2023, mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 4:

Verortung Abb.3, A, Flur 363, Gemarkung Pfraundorf, Versickerungs- und Verdunstungsmulde für Dachentwässerung. Gley auf undurchlässigem Verwitterungslehm. Bodenstörung durch Kanalbau.



Foto:

Sommer 2020

Abbildung 5:

Verortung Abb.3, B, Flur 363, Gemarkung Pfraundorf, Versickerungs- und Verdunstungsmulde für Dachentwässerung. Gley durchsetzt mit Torf- und Lehmبändern. Ungestörter Boden. Grundwasserstand stark schwankend, bis ca. 30cm unter UK-Gelände reichend.

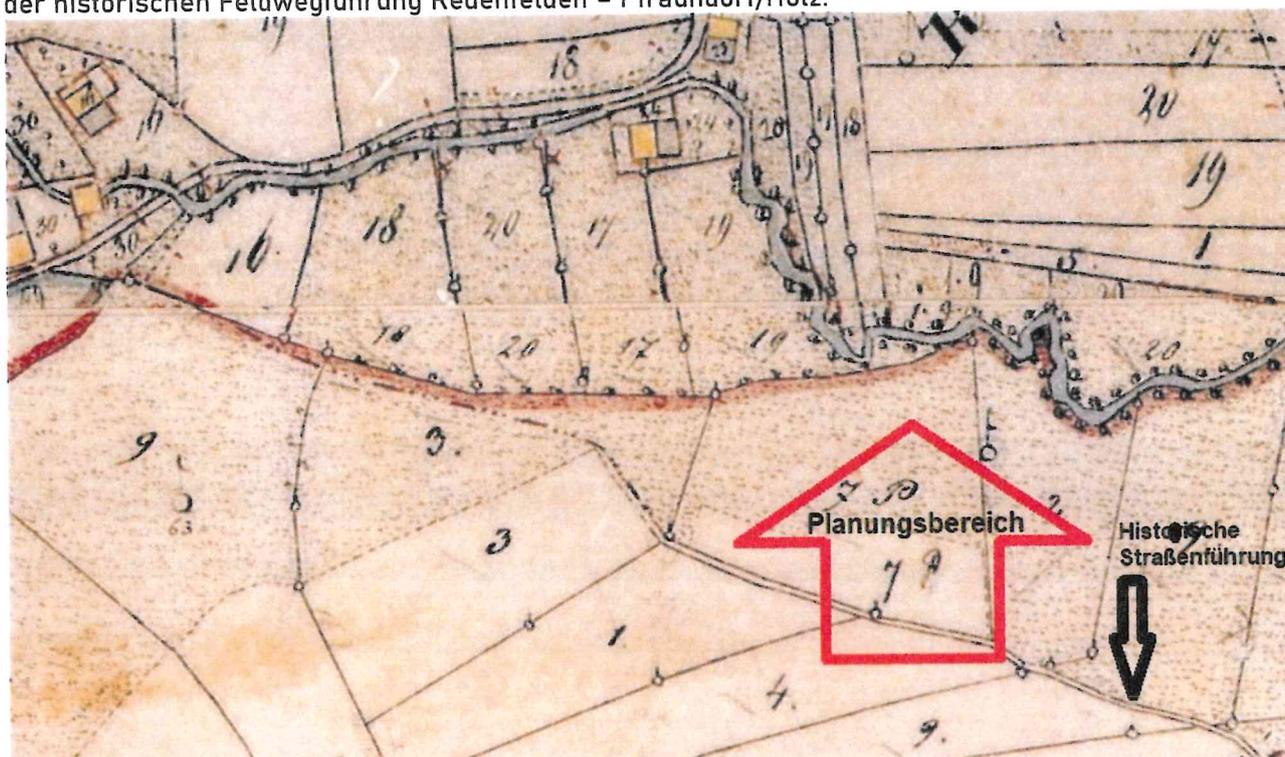


Foto:

Sommer 2020

Abbildung 6:

Uraufnahme von 1855. Verortung des Planungsbereiches im Redenfeldener Feuchtwiesengürtel und der historischen Feldwegführung Redenfelden – Pfraundorf/Holz.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009, mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 7:

Eine Überlagerung der Übersichtsbodenkarte mit der Urkarte von 1855 verdeutlicht den Hintergrund der damals gewählte Linieführung des Feldweges. Die wassersensiblen und dauerfeuchten Gleybereiche wurden soweit möglich gemieden.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023 bzw. erhalten 2009, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Onlineabruf 01.06.2023, mit Ergänzungsbearbeitung I

Abbildung 8:

Überlagerung eines historischen Luftbildes aus dem Jahr 1945 mit der historischen Feldwegführung der Urkarte von 1855 und einer schematischen Darstellung des durch die Aufschüttung des Straßendamms Prinzregentenstraße zerstörten natürlichen Überflutungsraums des Grenzgrabens verdeutlicht die Stimmigkeit der Übersichtsbodenkarte. Das Prinzip war Bauen mit und nicht wider den Bodengegebenheiten. Der tieferliegende (vgl. Höhenkarte) und wohl desöfteren dauerfeuchten Überflutungsbereich des historischen Grenzgrabens wurde von jeglicher Bebauung freigehalten.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009, mit Ergänzungsbearbeitung

Resümee:

- Der Planersteller hat im Bereich Boden und Grundwasser erkennbar oberflächlich und äusserst unpräzise recherchiert.
- Für ein Baugebiet innerhalb eines wassersensiblen Bereich, mit schwierigen Boden-, Grundwasser-, Entwässerungs und Niederschlagswasserverhältnissen, ist die gewählte Betrachtungstiefe und zudem tendenziöse Faktendarstellung irreführend. Hinterlässt sie doch einerseits den Eindruck einer nicht unvoreingenommenen Ausgangsplanung und birgt andererseits bereits heute absehbare negative Folgen für die benachbarten Flächen und Gebäude.
- Die Beurteilung Boden, Grundwasser und Versickerung fällt in den Begründungen der Gemeinde Raubling daher erkennbar unausgewogen, lückenhaft oder gar fehlerhaft aus.
- Boden und Wasser waren schon immer die Wegmarken für die Pfraundorfer Ortsrandentwicklung und sind bis heute weitestgehend erhalten. Diese naturgegeben Ortsrandbegrenzung wird durch das Planungsgebiet zerstört (vgl. dazu auch A 5).

Ortsabrundung

Flächennutzungsplan 1993 und ISEK, 2019

Darstellung der Gemeinde Raubling vs. Realität

A 5

Auszug aus der 36. Änderung des Flächennutzungsplans. Im Parallelverfahren mit der Aufstellung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/ Pfraundorf" nach §8 Abs. 3 BauGB. Vorentwurf Stand 19.03.2023.

„B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

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

Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

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

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

Fakten in der Realität:

Ortsabrundung

Abbildung 1:

Pfraundorf von Redenfelden gesehen, eine intakte Restkulturlandschaft und ein schützenswerter Ortsrand.



Foto: , Juni 2023

„... ERHALT + NUTZUNG VON KULTUR- UND LANDSCHAFT (Auszüge ISEK-Bericht der Gemeinde Raubling, Seite 119)

Misstand: ... Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, zu geringe Vernetzung vorhandener Grünstrukturen

Die großräumlichen Landschafts- und Naturräume sollen für Naherholungszwecke und zur Sicherung eines gesunden Lebensraums bewahrt und ggf. aufgewertet werden. Der Erhalt und die Stärkung eines zusammenhängenden Netzes aus innerörtlichen Grünstrukturen - Straßenbäume, Privatgärten und öffentliche Grünanlagen - wird hinsichtlich der anhaltenden Nachverdichtung und der Zunahme an klimatischen Extremereignissen, bereits für kleinere Kommunen ein zentrales Thema innerhalb der Ortsentwicklung. Einer fortschreitenden Versiegelung von Flächen im öffentlichen und privaten Bereich ist entgegenzuwirken. Traditionelle kulturlandwirtschaftliche Arbeitsweisen, wie der Viehaustrieb in der Grünlandwirtschaft, sind wichtige Bestandteile des örtlichen Landschaftsbildes. Deshalb ist die Zunahme der „industriellen Landwirtschaft“ einzuschränken und dem hohen Anteil an Acker-Monokulturen entgegenzuwirken. Streuobstwiesen und standortnahe Gehölzarten sollen das Bild der dörflichen Ortsteile weiterhin prägen. ...“

Abbildung 2:
Pfraundorfer Ortsrand an der Aschaffenburgerstraße. Sommerlicher Weidebetrieb mit Pferden und Schafen.



Foto: Juni 2023

Abbildung 3:
Pfraundorfer Ortsrand an der Prinzregentenstraße.



Foto: , Juni 2023

Abbildung 4:
Pfraundorfer Ortsrand mit Streuobstanger, extensiv bewirtschafteten Glatthaferwiesen und mächtigen Baumalleen.

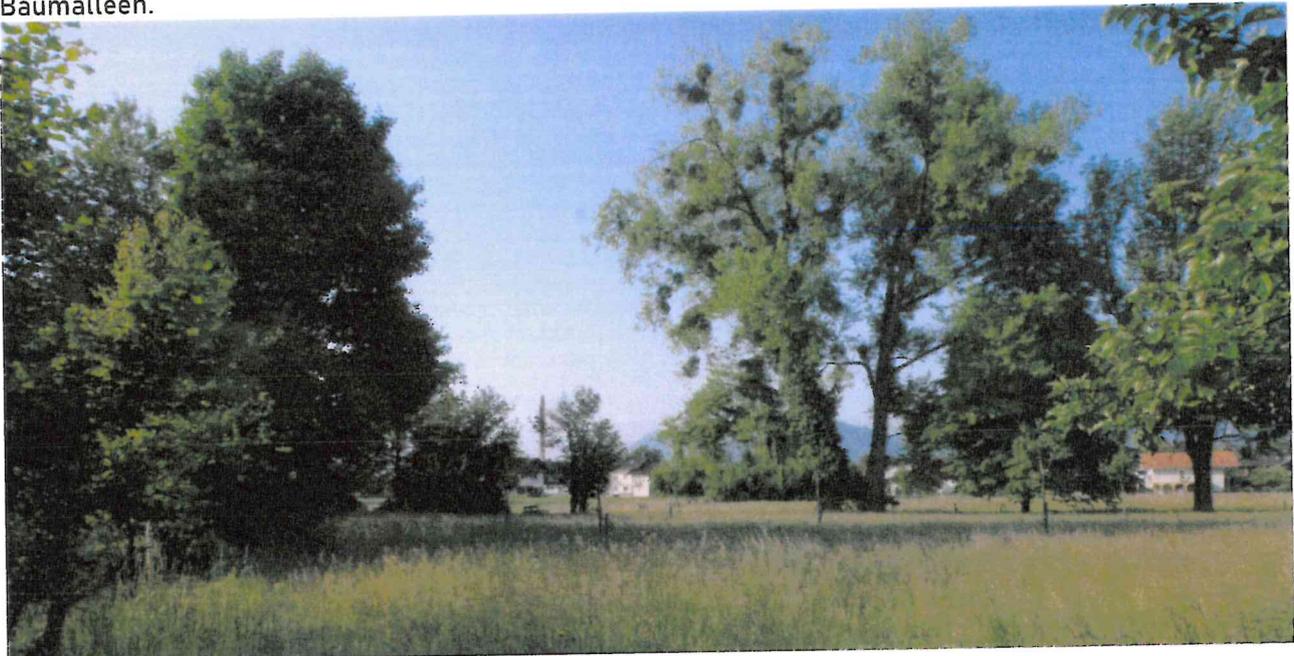


Foto: Juni 2023

Abbildung 5:
Weidebetrieb auf einer der extensiv bewirtschafteten Glatthaferwiesen des Grünzuges. Von der Gemeinde Raubling bezuschusste Streuobstreihepflanzung, historische Sortenvielfalt und Stammhöhen durchwegs ab 2m.



Foto: Juni 2023

ISEK

Entwicklungskonzept (ISEK) für die
Gemeinde Raubling, Juni 2019

Auftraggeberin:

Gemeinde Raubling gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung

„... Flächennutzungsplan (Auszüge, ISEK-Bericht Seite 20)

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan ist seit 01.10.1993 rechtskräftig und hat seither
33 Änderungen erfahren. (33. Änderung Gewerbegebiet Hochstraß, Mai 2017)

Die im Erläuterungsbericht formulierten ortsplanerischen Leitgedanken können prinzipiell
noch als „handlungsweisend“ bezeichnet werden, sollten aber bei Entscheidungen
zur weiteren Siedlungsentwicklung in einen Abwägungsprozess mit - aktuellen Ansätzen
einer nachhaltigen Entwicklung sowie im weiteren ISEK-Prozess zu definierenden Zielqualitäten
- einfließen. Folgende Leitgedanken werden im FNP formuliert:

b. Die Charakteristik der dörflich geprägten Gemeindeteile ist zu erhalten.

- Bestandsicherung und Entwicklungsmöglichkeit der Landwirtschaft
- Freihalten von Emissionszonen von Wohnbebauung
- Verhinderung der Einsiedelung landwirtschaftlicher Hofstellen
- Bewahrung und Freihaltung der innerörtl. Grünzüge, Obstanger, Bachuferzonen
- Bewahrung der schützenswerten Ortsränder
- Bewahrung und sensibler Umgang mit der umgebenden Landschaft

f. Im Siedlungsband Raubling, Redenfelden und Pfraundorf sind die innerörtlichen Grünflächen
weiter auszubauen und mit der freien Landschaft zu verbinden.

Die O-W verlaufenden Grünzüge zwischen den Ortsteilen Kirchdorf-Raubling, Raubling-Redenfelden,
Redenfelden-Pfraundorf sind zur Wahrung der Identität der einzelnen Ortsteile, Gliederung der
großflächigen Baugebiete, Verbesserung der klimatischen Bedingungen und Orientierung der
Bewohner von weiterer Bebauung frei zuhalten und innerörtlich großräumig zu gestalten. ...“

Resümee:

- Durch das Planungsgebiet verliert sich die dörfliche Blickachse zu den Ankerpunkten eines Dorfes „Kirche & Wirt“ wie auch die Blickachse in die Weite ins Mangfallgebirge mit dem Wendelstein.
- Das sich optisch derzeit noch unterordnende Lagergebäude soll zu einem mächtigen Winkelbau mutieren. Es setzt sich damit klar zu seinem Pendant an der Aschaffener Straße, dem zweiten sich in Ortsrandlage befindlichen Schuppen auch in Holzbauweise und mit ähnlich anmutendem Baukörper erstellt, ab. Der aufgezeugte hohe Baukörper dann in Winkelbauweise wird sich auf die Luftströmungsverhältnisse auswirken und diese aufgrund der Dimensionalität behindern, befindet sich dieser doch dann genau im Strömungsbereich.
- Bewahrt werden soll die dem Ortsrand vorgelagerte und schon jetzt immer wieder massiv bearbeitete Weiden-Baumgruppe; als Hort für Fledermäuse. Allerdings wurde beobachtet, jedoch nicht benannt, dass Fledermäuse gerne im benachbarten Stinnerl Hof mit seinen Wasserflächen, den offenen Wirtschaftsgebäuden, Holzverschalungen, Großbäumen auch mit Todholzanteilen Unterschlupf und Nahrung sommers wie winters finden.
- Entlang des Grenzgrabens erstreckt sich ein Band herrlicher Flora mit Buschwindröschen, Schlüsselblumen, verschiedensten Arten Ehrenpreis, auch Champignonpilze. Wie auf historischem Fotomaterial erkennbar, befindet sich dort quasi schon immer eine Reihe an Großbäumen: Pappel – Esche – Linde – Eiche – Birke – Ahorn – Wildkirsche – Maroni – Erle –

Hasel – Walnuss – Holler – Weißdorn – Pfaffenhütchen. Bereits im Rahmen der Überlegungen muss der Erhalt und Fortbestand also SCHUTZ mitbedacht sein (was bislang nicht der Fall ist). Der Bewuchs ist Teil des u.E. Schützenswerten, schutzbedürftigen Ortsrands, auch und gerade weil der südliche Ortsabschluss von Pfraundorf einer der wenigen noch dörflich-historischen Ortsränder ist.

- Gern erfreuen sich an den Samen im Herbst und Winter Wildtiere, im Frühjahr nutzen Muttertiere von Rot- und Schalenwild die Landschaftselemente und Bachnähe als Geburtsorte und auch für die ersten Lebenswochen mit den Neugeborenen.
- Insbesondere die sich am Graben befindlichen beiden mächtigen, rund 40 Meter hohen Pappeln prägen für die Pfraundorfer das Landschaftsbild von allen Richtungen her gesehen – auch als ein Relikt der ehemals benachbarten Papierindustrie – zwei Kosmen für Vögel (Falken!) und Insekten – irgendwann sicherlich auch in und nach deren Ableben als Totdholzbäume.
- Eine vorgelagerte kleine Streuobstgruppe in der Hochwasserretentionsfläche im Süden der massigen neuen zwei (?) Einfamilienhäuser soll es richten – schon jetzt ausdrücklich im Gemeinderat formuliert – als jederzeit „verschiebbares“ Landschaftselement. Allgemein bekannt ist: Hochstämme brauchen Jahrzehnte zum Wachsen – es ist fraglich, ob die geplanten Obstbäume dieses Alter überhaupt erreichen werden.
- Der formulierte unabdingbare Gewinn an Wohnraum ist angesichts der umfassenden örtlichen Leerstände und vielfältig kreativer Wohnformen und vor allem nachhaltig praktikablen, nicht zu rechtfertigender Verlust für künftige Generationen (Sustainability, Generationengerechtigkeit, Klimagerechtigkeit).

Bislang in den beiden vorgelegten Planungsentwürfen nicht erkennbar ist, dass bei den Entscheidungen zur weiteren Siedlungsentwicklung ein Abwägungsprozess mit – aktuellen Ansätzen zur nachhaltigen Entwicklung sowie die im angestoßenen ISEK-Prozess bereits definierten Zielqualitäten – eingeflossen sind. Ein noch weitgehend intakter, ästhetisch ansprechender und kulturhistorisch geprägter Ortsrand mit vitalen Schutz- und Erholungsfunktionen für die Bevölkerung soll diffus, bei näherer Betrachtung durchschaubaren Privatinteressen geopfert werden. Der noch gut erkennbare eigenständige Identität des Ortsteiles Pfraundorf wird durch die forcierte und sicherlich mit den beiden Häusern in Alleinlage bzw. „Siedlungsgeschwür“ nicht nach 175 Jahren dann letztmalige Dorfabrundung sein, vgl. Dorfabrundung von Pfraundorf Richtung Moos. Der grüne Lunge zwischen Pfraundorf und Raubling – Redenfelden wird kurz- bis mittelfristig im wahrsten Sinn des Worts „die Luft ausgehen“.

Die Wünsche der (angeblich 3) Grundeigentümer werden von der Gemeinde über die berechtigten Sorgen und Interessen der Bevölkerung und Experten aus Stadt- und Entwicklungsplanung gestellt. Bürgergesundheit, Landschaftsästhetik ergo Gemeinwohl müssen sich unterordnen.

Die in den Planungsunterlagen beschriebenen Anforderungen an Bau, Materialitäten, Dimensionalitäten, Abstandsflächen und deren Gestaltung etc. stehen im Widerspruch zu landschaftsästhetischem und an die Kulturlandschaft angepasstes Bauen.

Landwirtschaft im Grünzugbereich

Erhalt und Nutzung von Kulturlandschaft

A 6

„Missstand (Auszug ISEK-Bericht der Gemeinde Raubling, 2019, Seite 119)

... Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, zu geringe Vernetzung vorhandener Grünstrukturen
Die großräumlichen Landschafts- und Naturräume sollen für Naherholungszwecke und zur Sicherung eines gesunden Lebensraums bewahrt und ggf. aufgewertet werden. Der Erhalt und die Stärkung eines zusammenhängenden Netzes aus innerörtlichen Grünstrukturen - Straßenbäume, Privatgärten und öffentliche Grünanlagen - wird hinsichtlich der anhaltenden Nachverdichtung und der Zunahme an klimatischen Extremereignissen, bereits für kleinere Kommunen ein zentrales Thema innerhalb der Ortsentwicklung. Einer fortschreitenden Versiegelung von Flächen im öffentlichen und privaten Bereich ist entgegenzuwirken. Traditionelle kulturlandwirtschaftliche Arbeitsweisen, wie der Viehtrieb in der Grünlandwirtschaft, sind wichtige Bestandteile des örtlichen Landschaftsbildes. Deshalb ist die Zunahme der „industriellen Landwirtschaft“ einzuschränken und dem hohen Anteil an Acker-Monokulturen entgegenzuwirken. Streuobstwiesen und standortnahe Gehölzarten sollen das Bild der dörflichen Ortsteile weiterhin prägen. ...“

Lage / Status Quo / Nutzung

- Pfraundorf Süd: gewachsener Ortsrand, abgeschlossen durch den Unterer Tännelbach, ansonsten Grünland mit uferbegleitendem Baumbestand.
- Laut aktuell bestehendem Flächennutzungsplan: Landwirtschaftsflächen (Grünland), Luftaustauschzone und Grünzug; eine der letzten bestehende Ost- Westverbindung mit überwindbaren Barrieren von Rosenheimer Stammbeckenmoore zu Innauen; in Ortsrandlage mit natürlichem Ortsrandabschluss Bachlauf mit Uferauen, kleiner Graben „Grenzgraben“
- Unsere 175 Jahre alte Hofstelle (im Familienbesitz seit 1786) in Ortsrandlage.
- In ca. 100 Meter vom Hofgebäude und den Betriebsstätten südsüdöstlich befindet sich das Planungsgebiet (Außenbereich).
- Unsere an das Planungsgebiet angrenzenden Flächen mit Großbäumen, Streuobst und Heckensaum werden extensiv/regenerativ im Nebenerwerb bewirtschaftet; die Mähweiden sind zu Spenderflächen (authochton) für Mähgutübertragung angelegt. Weidebetrieb Rind während der gesamen Weidesaison, Erzeugung kräuterreiches Wiesenheu; weitere Produktionsflächen für Regiosaatgut im Beetanbau bewirtschaften wir in den Panger Feldern. Unser Betrieb ist aktuell der einzige für 17/8 Regiosaatgut anerkannte und in 2023 zertifizierte Vermehrer im Landkreis Rosenheim.
- Das zur Umnutzung anvisierte Grundstück wie auch alle umliegenden Flächen sind landwirtschaftlich als Grünland mit betriebsspezifisch ergänzender Haupt- / Nebennutzung bewirtschaftet.
- Das Grünland der oft ist in sach- und fachgerechter intensiver konventioneller Nutzung von einem ortsansässigen Haupteinwerbsbetrieb bewirtschaftet, so auch ein großer Bereich des Grünlands östlich der Prinzregentenstraße neben dem Stadel. Die daran südlich angrenzenden Flächen sind in sach- und fachgerechter Nutzung eines ortsansässigen Nebenerwerbsbetriebs konventionell bewirtschaftet, sie dienen der Produktion von Grassilage und Heu und werden von einer kleinen Schafgruppe im Wechselmodell beweidet.

Abbildung 1

Spenderflächen für gebietseigenes Saatgut

Umbau der Flächen, hier 2019 an direkt an das Planungsgebiet angrenzende als „Blühpakt Bayern Projektfläche“ (in der Begründung der Gemeinde ist diese Spenderfläche fälschlicherweise als „Gartenfläche“ verortet...)



Foto: Frühjahr 2019

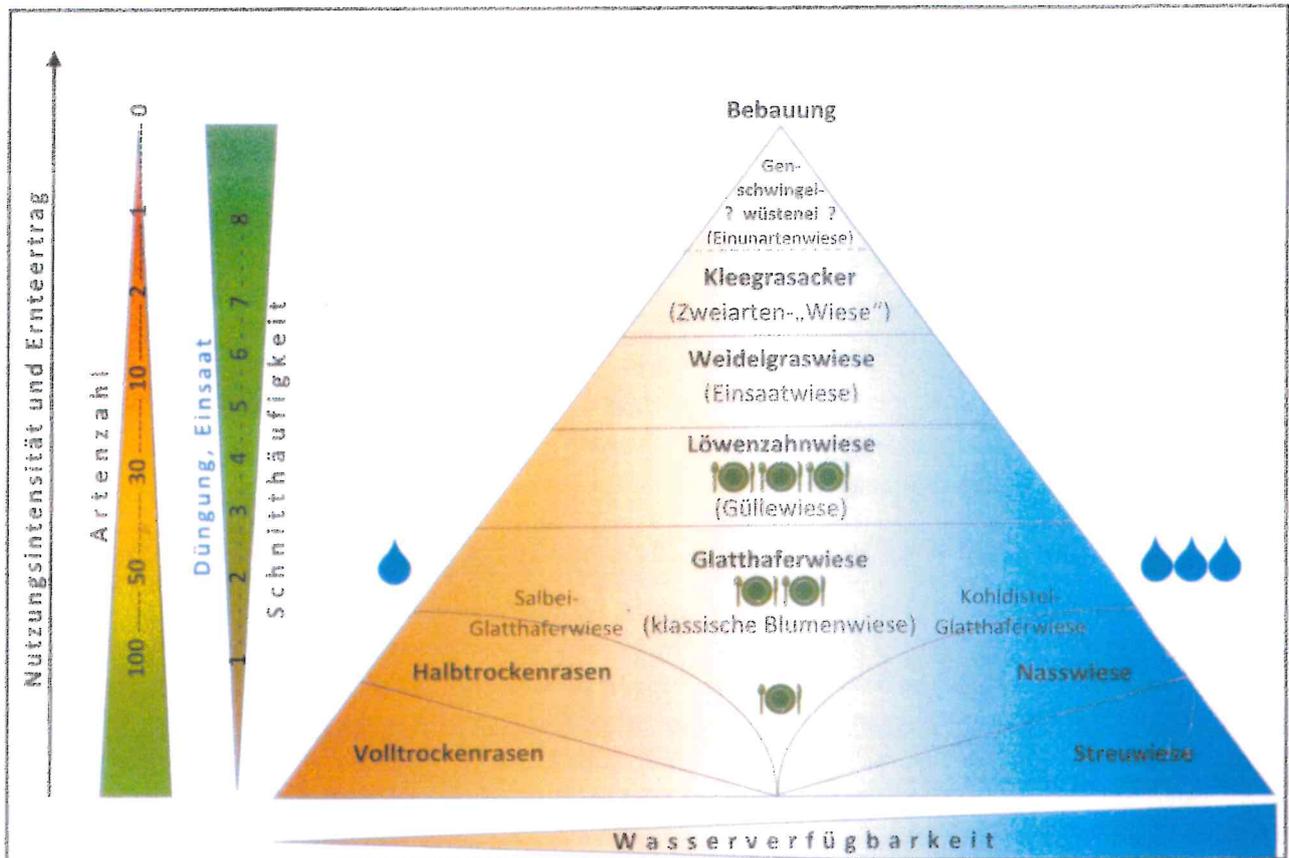
Abbildung 2

Diese Spenderflächen für gebietseigenes Saatgut beginnt sich zu entwickeln, ein langjähriger, pflegeaufwendiger Prozess.



Foto: Sommer 2020

Abbildung 3
 Vereinfachtes Schema zur Darstellung der Zunahme von Artenvielfalt bei geringerer Nutzungsintensität.



Quelle: Ralf Worm, Die Wiesenfibel, Quelle & Meyer Verlag, 2020

Abbildung 4
 Positives Ergebnis bei der ersten Versuchsberntung der Spenderwiese mit dem Wiesensamen-Bürstengerät im Jahr 2022.



Foto: Sommer 2022

Einordnung / Bewertung

Stichworte: Nahversorgung; lebendige Dörfer; Berechtigung unterschiedlichster Bewirtschaftungsformen, auch in Nachbarschaft;

In der Begründung zur Flächnutzungsplanänderung und auch Bauleitplanung wird (u.E.) Landwirtschaft insgesamt fragwürdig dargestellt: Der extensiv wirtschaftende Regiosaatgut - Betrieb wird ignoriert, der intensiver wirtschaftende Milchviehbetrieb kritisiert - die angestrebte Bebauung sei vielmehr ein Segen für Natur und Bevölkerung.

Das Grünland der Erbegemeinschaft ist einem örtlichen Milchviehbetrieb überlassen, es wird sorgfältig und nach den Regeln guter fachlicher Praxis bewirtschaftet, das Erntegut dient dem ortsansässigen Haupterwerbslandwirt zur Produktion von Silage, auch Heu für Milch- und Mastrinder, die wiederum der ortsnahen, regionalen Lebensmittelversorgung dienen.

Die unmittelbare Nachbarschaft zum extensiv wirtschaftenden Regiosaatguterzeuger zeigt auf: gute Nachbarschaft unterschiedlichster Bewirtschaftungsweisen und -formen ist möglich.

Für den sich in Nachbarschaft befindlichen Kindergarten auch ein essentieller Aspekt frühkindlicher Erziehung.

Abbildung 5

Teilüberflutete Mähweide am Grenzgraben, Hochwasser 2020



Foto:

Sommer 2020

Wassergefahren für umliegende Gebäude und benachbarte Bereiche / kurz-, mittel- und langfristig wirtschaftliche Schäden

Stichworte: Hochwasser / Gefährdung von Gebäuden und Produktionsflächen bei Stark- und Dauerregeneignissen / Wertwicklung Böden und Hofstelle / Veränderung der Vegetation
Bereits jetzt ist bei Stark- und Dauerregen, auch Hochwasser des Unterer Tännelbachs die Gefährdungssituation für unsere Hofstelle (Wohn und Betriebsgebäude im EG und Keller) wie auch für unsere Wiesen kritisch und zum Teil sehr erschwert.

Das Planungsgebiet wie auch umliegende Gebäude und benachbarte Bereiche (= u.a. unsere Hofstelle mit arrondierten Wiesen, Streuobstmähweiden, Altgroßbaumbestand) sind laut Ist - Analyse des Raublinger Integrierten Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepts bereits heute in einer kritischen HQ 100 Zone. Hiesige Bodenbeschaffenheit: wassersensibel, verschiedene Gleybodenarten. Diese Realität versucht die Gemeinde Raubling in den Planungen obwohl diese Misslage dem Gemeinderat und der Gemeinde seit längerem bekannt sind, mit Nachdruck zu negieren / zu verschleiern, wohl um einerseits dieses Vorhaben für die Bauwerber in trockene Tücher zu bringen, andererseits die Lasten

auf uns und weitere abzuwälzen.

Wertsteigerung Bodenwert

Stichworte: Bauernland in Bauernhand; Spekulation

Der aktuelle monetäre Wert des Planungsgebietes der Erbgemeinschaft entspricht dem einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, wie auch insgesamt das gesamte Umfeld. Mit der Umwandlung wird der Marktwert der Fläche Planungsgebiet um ein Vielfaches erhöht, gleichzeitig steigt der Unwert der benachbarten Flächen in den nördlich und westlich gelegenen Bereichen wegen Überflutung, Verschattung und Staunässe. Zusätzlich ist zu befürchten, dass im Zuge des gemeindlichen integralen Hochwasserschutzkonzepts landwirtschaftlich genutzte Flächen zusätzlich eine Schutzfunktion zugewiesen bekommen. Nach dem Gleichheitsgrundsatz sollten hier alle landwirtschaftlichen Flächen hinzugezogen bzw. bewertet werden, insbesondere dann, wenn diesen eine tatsächliche Funktion zukommt, wie hier schon jetzt der Fall.

Naturraum & nachhaltige Entwicklung (sustainability)

Stichworte: Landwirtschaft im urbanen Raum / Landbewirtschaftung ist aktiver Klimaschutz / Grenzgroßbäume / Streuobst / Landschaftselemente / artenreiche Wiesen / Biodiversität

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan definiert den Raum seit dem Jahr 1993 zwischen Pfraundorf und Redenfelden als Grünzug / Luftaustauschzone. Unabhängig davon äußerten und gewichteten Bürger_innen in Workshops im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK 2019 die Notwendigkeit und Wichtigkeit dieses / r Grünzugs / Luftaustauschzone im aktuellen Ausmaß. Bereits mit den Erläuterungen zum Flächennutzungsplan im Jahr 1993 und auch im zusammenfassenden Abschlussbericht des ISEK ist eine absolute Bewahrung und nach Möglichkeit eine unbedingte Ausweitung gefordert.

Abbildung 6:

Der Grünzug zwischen Pfraundorf und Redenfelden von Süden gesehen. Rechts im Bild das Planungsgebiet.



Foto: | , Juni 2023

Resümee:

- In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung und auch Bauleitplanung wird (u.E.) gezielt mit Unrichtigkeiten und Verfälschungen argumentiert, eben auch in den Szenarien Landbewirtschaftung, Klimaschutz, Boden und Hochwasser.
- Die beschriebene Aufschüttung und Bebauung wie auch schon die bereits bestehende Geländeanfüllung im Ostbereich verschatten große Bereiche, minimieren Retentions- und Sickerflächen mit der Folge einer systematischen Überflutung und Vernässung, auch längere Dauer der Bodenvernässung und somit Entwertung und letztlich Zerstörung unserer Grundstücke und unseres Hofes (Wohn- und Wirtschaftsgebäude Stinnerl Hof, Gartenland zur

Selbstversorgung, Streuobstanlage, Wiesen zur Produktion von Regiosaatgut und artenreiches Wiesenheu sowie Viehweide).

- Das angestrebte noch schnelle Herauslösen und Umwandeln einer landwirtschaftlichen Fläche vor dem Hintergrund des zu erwartenden Flächenschwund durch die Großprojekte Ausbau A8 und Brenner Nordzulauf in Bauland ist trickreich und unfair, auch vor dem Hintergrund weiterer Aspekte wie Hochwasserschutz.
- Der Grünzug / Luftaustauschzone soll minimiert werden. Damit ist der noch bestehende Raum zum klein- und großräumigen Klimaschutz gefährdet und es werden Räume für zukünftige Generationen reduziert. Sinn und Zweck von Grünzug und Luftaustausch werden in den Planungsunterlagen warum auch immer weitgehend ignoriert. Das, obwohl in rund 300 Meter Entfernung ein als Störfallbetrieb klassifizierter Pharmaerzeuger (Schleimlöser etc. mit z.B. Säuren als Ausgangsstoff) seine Lager- und Produktionsstätte hat. Zum Schutz von Menschen, Weidetieren, Flora und Fauna muss eine ständig gute Durchlüftung (Fließgewässer, Großbäume > Thermik) gewährleistet bleiben.

Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept & HQ 100 - Untersuchung Überflutungsbereiche Darstellung vs. Realität

A 7

Auszug aus der Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf", Vorentwurf, Stand 19.03.2023.

Abbildung 1:
Überflutungsbetroffenheit Planungsgebiet

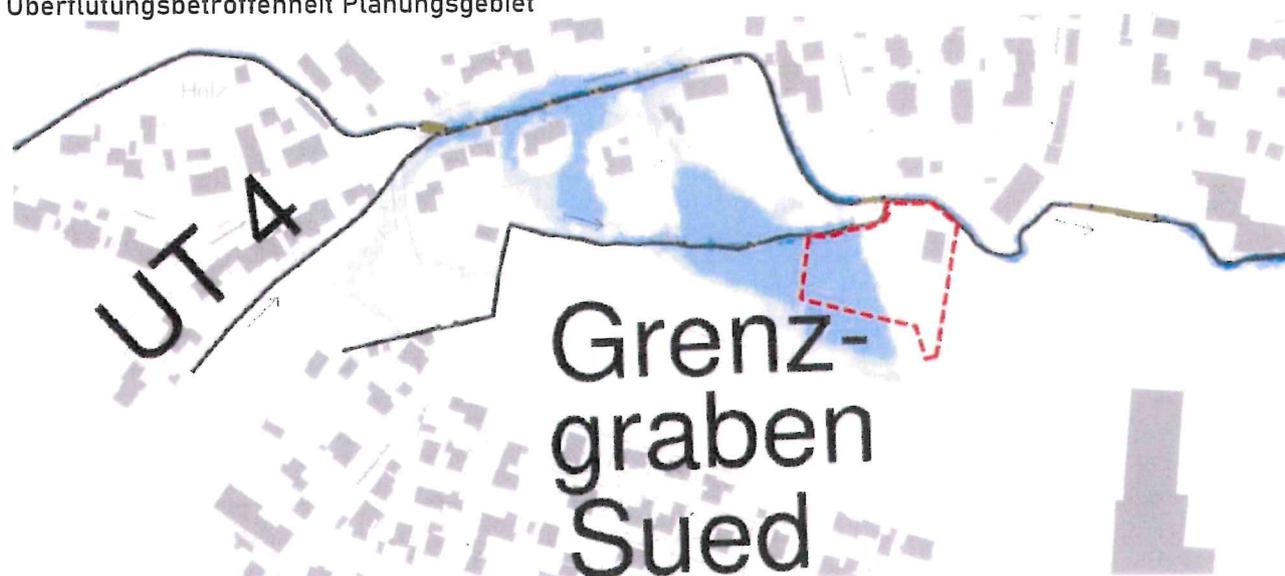


Abb. 3: Überflutungsberechnung HQ100 (Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)

Geltungsbereich **rot** - ohne Maßstab!

Quelle: Gemeinde Raubling, Onlineabruf 01.06.2023

Abbildung 2:
Überflutungsbetroffenheit Planungsgebiet, aufgeschüttet



Abb.5: Überflutungsberechnung HQ100 mit Aufschüttung im Planungsbereich (Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier) Geltungsbereich **rot** - ohne Maßstab!

Quelle: Gemeinde Raubling, Onlineabruf 01.06.2023

„B.5 Wasser

Starkregenereignisse Überflutungen

Die Hochwassersituation, insbesondere im Bezug auf den Überflutungsfall HQ100 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans untersucht. Dabei zeigt sich, dass die Fläche östlich der Prinzregentenstraße im Fall HQ100 nicht von flächigem Hochwasser betroffen ist.

Westlich der Prinzregentenstraße ergibt sich jedoch eine Überflutung. Diese Überflutung resultiert jedoch nicht aus Zuflüssen des unteren Tännelbaches (UT4), sondern aus Oberflächenabflüssen der Umgebung. Im Rahmen eines weiteren Szenarios (Abb. 5) wurde untersucht, wie sich die Überflutungssituation bei einer Aufschüttung der des westlichen Teil des Planungsgebiets auf Ebene der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verändert.

Diese Untersuchung zeigt, dass sich die Aufschüttung nicht negativ auf die umliegenden Gebäude und bebaubaren Bereiche auswirkt. Die Hochwassersituation verschärft sich dort nicht.

Somit kann eine Bebauung und Aufschüttung im Geltungsbereich auch vor dem Hintergrund der rechnerischen Überflutung im HQ 100 Fall in diesem Bereich erfolgen.

Durch die Zulässigkeit von Abgrabungen für Retentionsbereiche ohne Einschränkungen, kann soweit nötig der Retentionsraumverlust im Planungsgebiet ausgeglichen werden.“

Fakten in der Realität:

Überflutungsbereiche

Viele der in den Vorabzügen (Stand 08.12.2022) der Hochwasser- und Starkregengefahrenkarte, dargestellten Überflutungsbereiche sind im Vergleich zur realen Überflutung am 04.08.2020 (vgl. Anlage 12) stimmig. Die Überflutungssituation im Planungsgebiet und den näheren Bereichen entspricht annähernd der Kartierung in der Hochwassergefahrenkarte – die Redenfeldener Flur 1620 war damals annähernd vollständig überflutet und entwässerte weitgehend in den überbordenden Grenzgraben.

Abbildung 3:

Hochwassergefahrenkarte - Überflutungsbereiche

Vorabzug: 08.12.2022



Quelle: Gemeinde Raubling, erhalten 10.03.2023

HQ 100 Fall im Planungsgebiet

Dass sich eine Aufschüttung der Flur 1623/6 und 1623/7 auf Niveau der Prinzregentenstraße nicht vorteilhaft auf die umliegenden Geländebereiche auswirken wird liegt eigentlich auf der Hand. Dass aber eine Aufschüttung dieser beiden Bereiche, verbunden mit einer kleinflächigen Abgrabung als Retentionsflächenkompensation nicht nur neutral sondern gar positiv auf die Ausdehnung der Retentionsflächen der umliegenden Flurstücke wirkt – vergl. Abbildung 1 und 2 – ist nicht nachvollziehbar.

Resümee:

- In der Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf", Vorentwurf, Stand 19.03.2023, wird auf das Untersuchungsergebnis des Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinde Raubling Bezug genommen, Angaben im beiliegenden Quellenverzeichnis sind nicht vorhanden. Die Nachprüfung der Quelle durch unabhängige Sachverständige ist damit nicht möglich.
- Die beschriebene HQ 100 Untersuchung ist nicht nachvollziehbar und überprüfbar. Auch ist nicht eindeutig nachvollziehbar, ob die dargestellten HQ 100 Karten auf der Hochwasser- oder Starkregengefahrenkarte oder auch anderen Karten basieren. Beides stellt damit keine brauchbare Grundlage für eine tragfähige Beurteilung von Risiken- und entsprechende Folgenabschätzung dar, Brauchbarkeit und Verlässlichkeit ist für Dritte insgesamt in Frage zu stellen. Auch hier gibt es keine Hinweise zur Quelle bzw. zu deren Autor/en.
- Fragen: Wie kann es sein, dass sich trotz großflächiger Aufschüttung des Planungsgebietes die überflutete Fläche der benachbarten Grundstücke minimiert? Warum ist der Retentionsraum nicht erkennbar mit Wasser = blaue Farbe gefüllt?
- Aufschüttung wird von der Gemeinde Raubling als Voraussetzung für eine Bebauung westlich der Prinzregentenstraße beschrieben. Damit wird das geduldete Problem östlich der Prinzregentenstraße und das Problem Straßendamm Prinzregentenstraße ergänzend für Dritte, insbesondere unmittelbare Anlieger verschärft.
- Das Ingenieurbüro Bichler & Klingmeier ist als Ansprechstelle im Kontext des Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinde Raubling genannt, als extrem Betroffene im Hochwasserfall haben wir uns dorthin gewandt mit der Bitte um erklärende Auskunft. Unsere Anfrage und Nachfrage ist bis heute unbeantwortet, der Kontakt wurde verweigert.
- Dass das Planungsgebiet in der Hochwassergefahrenkarte des Integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinde Raubling als Überflutungsbereich dargestellt ist, ist der Gemeindeverwaltung spätestens seit Ende 2022, den Gemeinderäten spätestens seit der beschlussfassenden Gemeinderatssitzung vom 23. Februar 2023 bekannt, weit im Vorhinein durch die diversen 'realen' Hochwassersituationen und die dadurch ausgelösten Notlagen. Dann insbesondere die Flur westlich der Prinzregentenstraße zu überplanen ohne entsprechende Lösungen für und gemeinsam mit Hochwasser betroffenen Nachbarn zu entwickeln, empfinden wir als grob fahrlässig.

Grenzgraben Redenfelden – Pfraundorf

Grabenabschnitte, Zulauf-, Rückstau und Überflutung

Darstellung der Gemeinde Raubling vs. Realität

A 8

Auszug aus der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf" nach §8 Abs. 3 BauGB. Vorentwurf Stand 19.03.2023.

„A.3.10 Gewässer /Niederschläge

Entlang der Nord-/Nordostgrenze des Planungsgebiets verläuft der untere Tännelbach. Hier handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung. Es besteht keine Genehmigungspflicht entlang des Baches nach Art. 20 Abs. 2 BayWG. 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: März 2023).

Von der Gemeinde wurde jedoch 2023 eine Untersuchung zu den Hochwassergefahren u.a. entlang des unteren Tännelbaches durchgeführt. Entsprechend dieser Untersuchung, ist im westlichen Teil des Planungsbereichs mit einer Überflutung im HQ 100 Fall zu rechnen. Diese Überflutung resultiert jedoch nicht aus einem Zufluss durch den unteren Tännelbach sondern primär auf einem verzögerten Abfluss von Niederschlagswässern bei einem Starkregenereignis. Starkregenereignisse

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 Untersuchungen der Gemeinde zeigen, ist dies im westlichen Teil des Planungsgebiets der Fall. Bei der baulichen Ausführung sollten die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Bebauung im Geltungsbereich zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation auf angrenzenden Flächen führt. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

B.2.11 Einfriedungen

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

B.2.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

B.5 Wasser

Starkregenereignisse Überflutungen

Die Hochwassersituation, insbesondere im Bezug auf den Überflutungsfall HQ100 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans untersucht. Dabei zeigt sich, dass die Fläche östlich der Prinzregentenstraße im Fall HQ100 nicht von flächigem Hochwasser betroffen ist.

Westlich der Prinzregentenstraße ergibt sich jedoch eine Überflutung. Diese Überflutung resultiert jedoch nicht aus Zuflüssen des unteren Tännelbaches (UT4), sondern aus Oberflächenabflüssen der Umgebung. Im Rahmen eines weiteren Szenarios (Abb. 5) wurde untersucht, wie sich die Überflutungssituation bei einer Aufschüttung der des westlichen Teil des Planungsgebiets auf Ebene der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verändert.

Diese Untersuchung zeigt, dass sich die Aufschüttung nicht negativ auf die umliegenden Gebäude und bebaubaren Bereiche auswirkt. Die Hochwassersituation verschärft sich dort nicht.

Somit kann eine Bebauung und Aufschüttung im Geltungsbereich auch vor dem Hintergrund der rechnerischen Überflutung im HQ 100 Fall in diesem Bereich erfolgen.

Durch die Zulässigkeit von Abgrabungen für Retentionsbereiche ohne Einschränkungen, kann soweit nötig der Retentionsraumverlust im Planungsgebiet ausgeglichen werden.“

Fakten in der Realität:

Abbildung 1:

Historische Flurgrenzen und die sich im Luftbild aus dem Jahr 1945 darstellenden unterschiedliche Grabenführungen (A -E und F - G) verdeutlichen die nachträgliche Erweiterung des historischen Grenzgrabens nach Süd-West anschaulich. Bei Hochwasser und Rückstau aus dem Unteren Tännelbach konnte das Grabenwasser, bis zum Ausbau der Prinzregentenstraße im Jahr 1971, über den tieferliegenden östlichen Geländebereich in den Unteren Tännelbach abfließen.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009, Luftbild 1945, mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 2:

Fliegerbild aus den 1950er Jahren. Bildmitte das „Planungsgebiet“ mit der noch nicht ausgebaute und dammartig erhöhten Prinzregentenstraße. Gut erkennbar das durchgängig zum Unteren Tännelbach und Richtung Brunau abfallende, noch nicht angeschüttete Gelände.

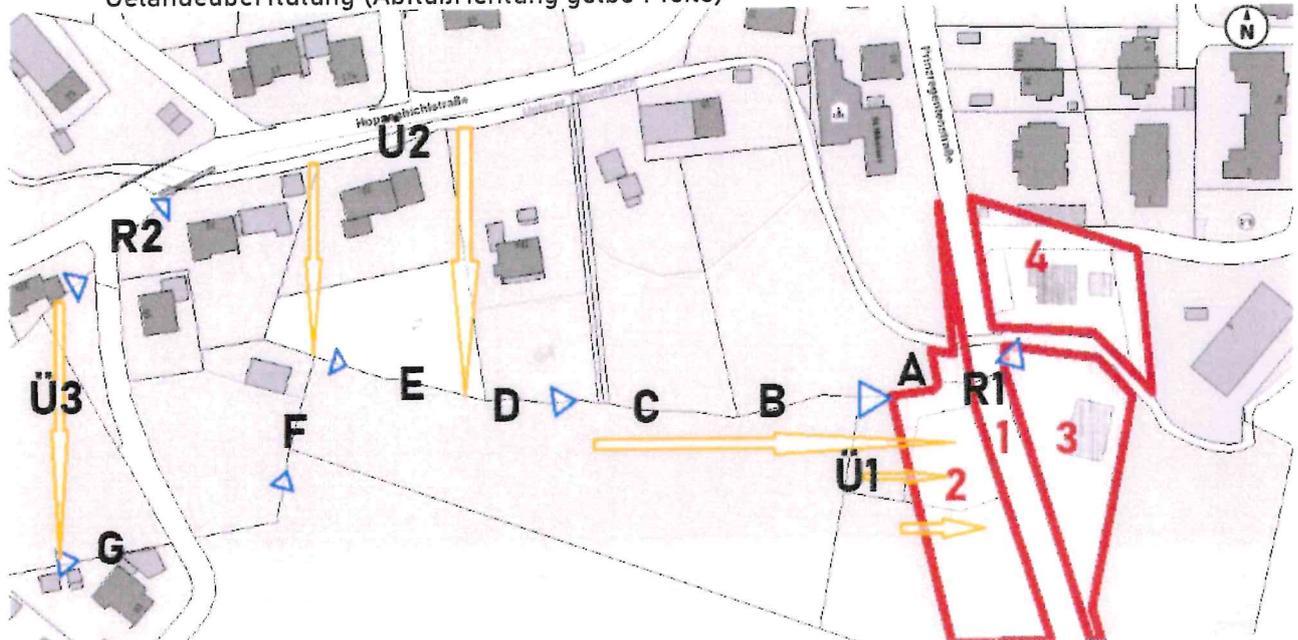


Fotoarchiv:

Abbildung 3:

Schematische Darstellung der Ist-Situation:

- A - G: Grabenabschnitte (i.d.R. fallen die Grabenabschnitte A - C ausserhalb starker Regenperioden völlig trocken)
- 1 - 4: Dammartige Erhöhung der Prinzregentenstraße (1), Anböschung Flur 1623/4, 1623/6 und 1623/7 (2), Flächenanschüttung Flur 1623/5 (3) wie die Flächenanschüttung Flur 43/7, 43/14 etc. (4)
- R1 - R2: Grabenrückstau bei Hochwassersituation „Unterer Tännelbach“
- Ü1 - Ü3: Aus der - Hochwassersituation „Unterer Tännelbach“ - resultierende Geländeüberflutung (Abflußrichtung gelbe Pfeile)



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023, mit Ergänzungsbearbeitung

Grundproblematik

- Die nachträgliche Erweiterung des historischen Grenzgrabens nach Süd-West (Kolonie) stellt einen ersten schwerwiegenden Eingriff in das vormals, sicher auch bei Dauerregensituationen, funktionsfähige Grabensystem dar.
- Das Grabengefälle mußte damals entsprechend den Gegebenheiten minimiert werden.
- Die aufzunehmende Wassermenge erhöhte sich massiv.
- Der Ausbau der Prinzregentenstraße zum Straßendamm (1) stellt sicher die größte Planungsaltlast dar.
- Die Geländeanschüttungen und Anböschungen (2 - 4) sind baurechtlich genehmigte Folgealtlasten.
- Für den Grenzgraben stellen die Anschüttungen eine unüberwindbare Barriere bei hochwasserführendem Unterem Tännelbach dar. Der natürlich gegebene Grabenüberflutungs- und Einlaufraum (vgl. Abbildung 1 und 2) ist seither vollständig vom Grabensystem abgetrennt. Dieses daraus resultierende Mehr an Überflutungsrisiko bei den vorgelagerten Graben- und Geländebereiche wurde - bereits ausgehend mit der Planung und Bauausführung Prinzregentenstraße durch die Gemeinden Raubling und Pfraundorf nicht bedacht, sondern wohl billigend in Kauf genommen.
- Die enorme Siedlungsentwicklung im Einzugsbereich der Gräben und des Unterem Tännelbach, eingeleitetes Dachwasser, Flächenversiegelungen, Klimawandel verstärken diese menschengemachte Schiefelage zusätzlich.

Grabenabschnitte

Abbildung 4:

Grabenabschnitt A

Flur 362, Gemarkung Pfraundorf und Flur 1623/6, Gemarkung Redenfelden

Jährliche Pflege der Grabenflanke und Grabensohle Flur 362 durch den Eigentümer. Grabensohle auf korrekter Tiefe. Einlaufrohr Abschnitt A frei. Pflegezustand Frühjahr 2023.

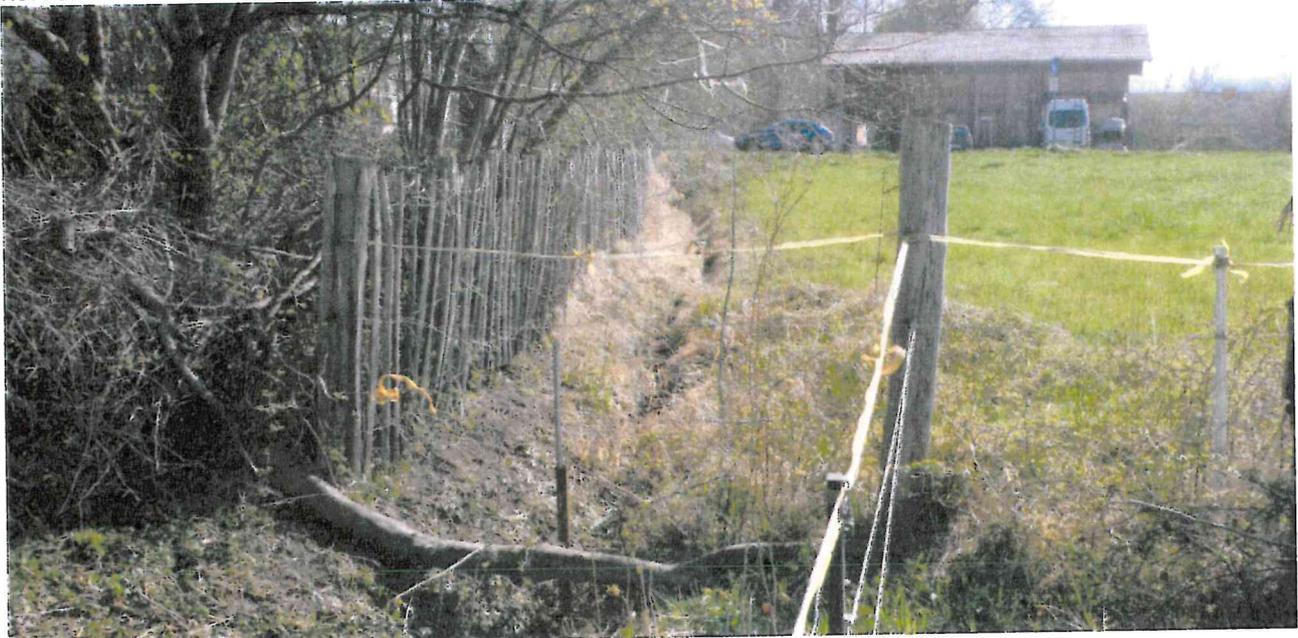


Foto: , Frühjahr 2023

Abbildung 5:

Grabenabschnitt B

Flur 362, Gemarkung Pfraundorf und Flur 1623, Gemarkung Redenfelden

Jährliche Grabenpflege durch den Eigentümer. Grabensohle weitgehend auf korrekter Tiefe. In 2010 erfolgte eine Grabenaufweitung durch die Gemeinde Raubling, Ausführung Fa. Pflegezustand Frühjahr 2023.



Foto: Frühjahr 2023

Abbildung 6:

Grabenabschnitt C und D

Flur 1623, Gemarkung Redenfelden und Flur 363 / 364, Gemarkung Pfraundorf

Jährliche Grabenpflege durch den Eigentümer. Einlaufrohre Abschnitt C und D frei. In 2010 erfolgte eine Grabenaufweitung (Grabensohle nun zu Tief) durch die Gemeinde Raubling, Ausführung Fa. Pflegezustand Frühjahr 2023.

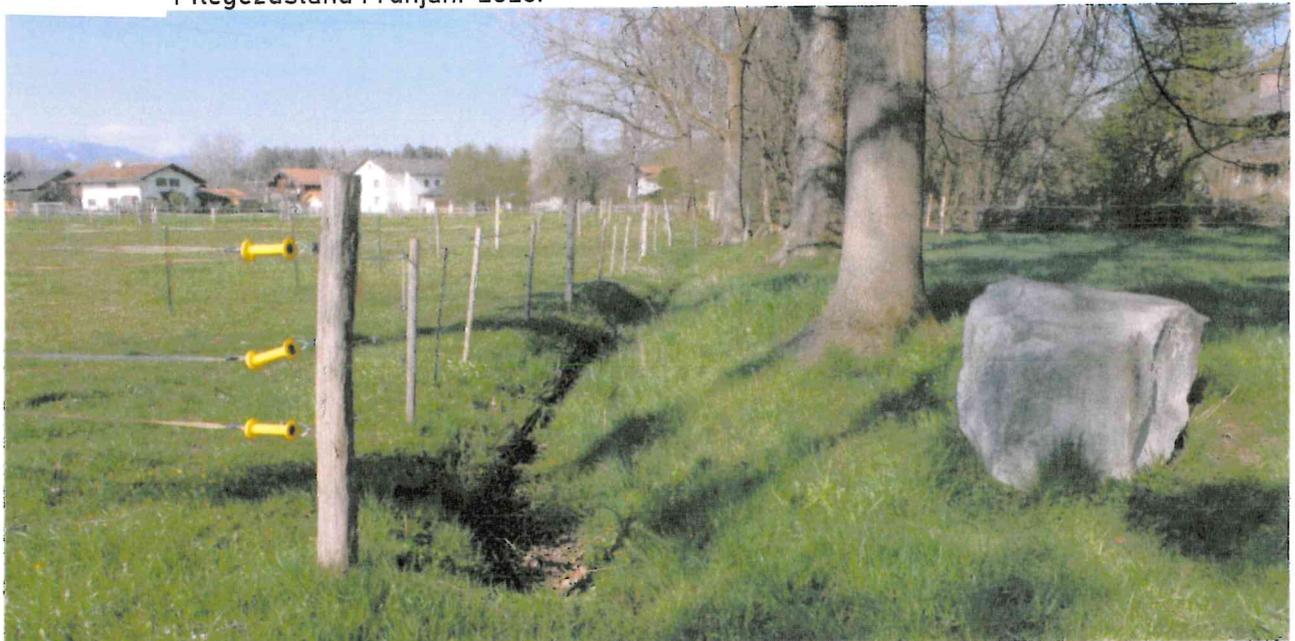


Foto: , Frühjahr 2023

Abbildung 7:

Grabenabschnitt E

Flur 365 Gemarkung Pfraundorf und Flur 1623, Gemarkung Redenfelden

Jährliche Grabenpflege durch die Eigentümer. In 2010 erfolgte eine Grabenaufweitung (Grabensohle nun deutlich zu Tief) durch die Gemeinde Raubling, Ausführung Fa. r. Pflegezustand Frühjahr 2023.



Foto: Konrad Schinkinger-Wauer, Frühjahr 2023

**Rückstau- und Überflutungsrelalität bei Starkregen und Hochwasser
am Beispiel der Hochwassersituation im August 2020**

Abbildung 8:

Grabenabschnitt A

Rückstau (R1) und Überflutung (Ü1) am Rohreinlauf Prinzregentenstraße auf Höhe Flur 1623/6 und 1623/7, Gemarkung Redenfelden. Die bestehende Geländeanschüttung wirkt wie ein Sperrdamm in der Fläche.



Foto:

Sommer 2020

Abbildung 9:

Grabenabschnitt A

Rückstau und scheinbar auch einfließendes „rostrotes“ Moorwasser des Unteren Tännelbach direkt am Rohreinlauf Prinzregentenstraße auf Höhe Flur 1623/6, Gemarkung Redenfelden.



Foto: I

Sommer 2020

Abbildung 10:
Grabenabschnitt C
Überflutung durch Rückstau (R1) auf Höhe Flur 1623, Gemarkung Redenfelden und Flur 363,
Gemarkung Pfraundorf



Foto: Sommer 2020

Abbildung 11:
Grabenabschnitt E
Hochwasserführender Graben auf Höhe Flur 1623, Gemarkung Redenfelden und Flur 365, Gemarkung
Pfraundorf



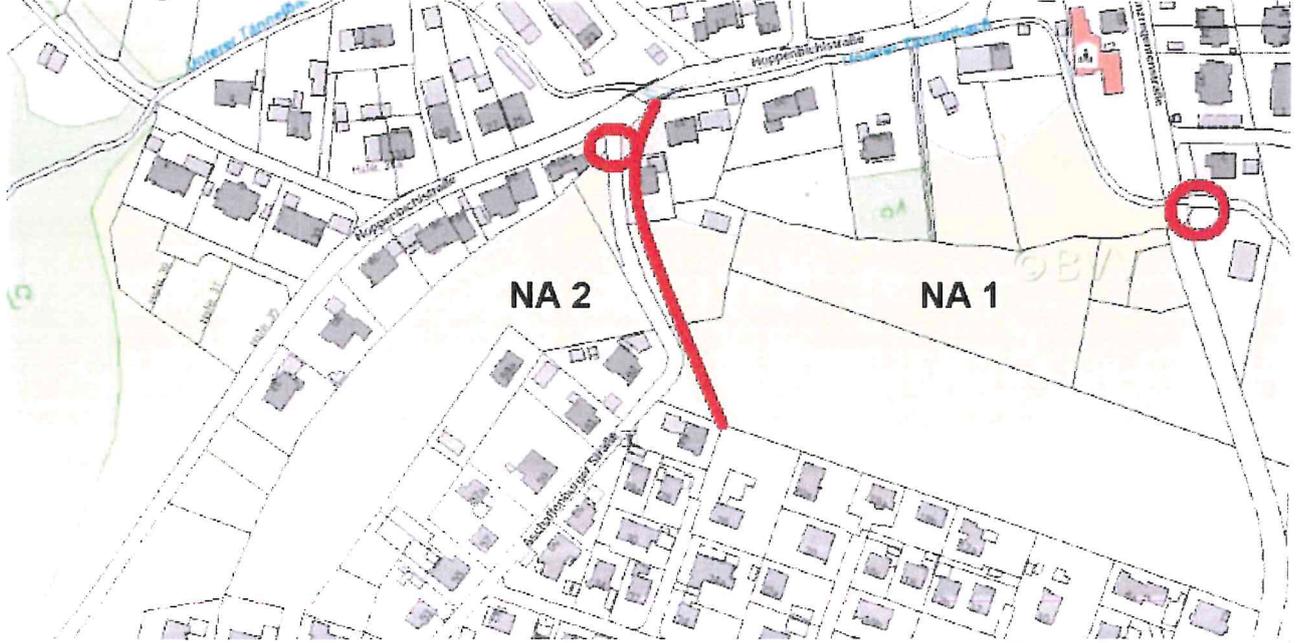
Foto: Sommer 2020

Resümee:

- Als Hauptverursacher der Überflutungen auch unserer Grundstücke ist bei Starkregen- und Langzeitregenereignissen der überlaufende historische Grenzgraben.
- Die Ursachen der Grabenüberlastung liegen, wie ein jüngst durchgeführter Praxisversuch (Bereich Flur 364) nachgewiesen hat, zum einen im Zulauf von erheblichen Wassermengen aus dem nachträglich geschaffenen Grabenbereich NA 2, zum anderen im verzögerten Abfluss des Grabenwassers in den hochwasserführenden Unteren Tännelbach.

Abbildung 12:

Niederschlagsabschnitte und bestehende Grabenverrohrungen



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023, mit Ergänzungsbearbeitung

- Die ursprüngliche, östlich der Prinzregentenstraße offene liegende Grabeneinmündung in den Unteren Tännelbach ist seit dem Bau der Prinzregentenstraße im Jahr 1971 verrohrt. Der Abfluß des Hochwasserführenden Grabens ist bereits bei beginnender Hochwasserführung des Unteren Tännelbach nur noch sehr eingeschränkt gegeben.
- Die tieferliegenden östlichen Grundstücke - die ursprünglichen Überflutungsbereiche des Grabens - mit dem hier tiefer liegenden Bach wurden durch den Straßendamm Prinzregentenstraße vollständig vom westlich liegenden historischen Grenzgraben abgetrennt.
- Auf Nachfrage bestätigte Herr Bürgermeister Kalsperger am 04.05.2023, dass diese Sperrwirkung in der damaligen Planung (und wohl auch bei der späteren Geländeanfüllung u.a. Flur 1623/5) nicht berücksichtigt wurde. Mit schwerwiegenden Folgen wie man an den großflächigen Überflutungsbereichen sieht.

Durch die Anschüttung des Planungsgebietes Flur 1623/6 und 1623/7 und die empfohlene Stützmauer mit Sperrwirkung soll das Problem nun vollständig auf unsere benachbarten Grundstücke abgewälzt werden. Aufwertung durch Anschüttung und Entwertung durch Überflutung ist wohl die Devise.

Es bestehen u.E. zwei Möglichkeiten diesen Mißstand zu korrigieren:

- Eine Teilung der Niederschlags- und Grabenabflußbereich NA 1 und NA 2 verbunden mit einer

ausreichend dimensionierten Ufererhöhungen des Unteren Tännelbach um eine künftige Überlastung des Grenzgraben zu unterbinden. Diese Maßnahmen können die Wasserführung des historischen Grenzgrabens erheblich reduzieren und optimieren. Die Gefahr von Überflutungen unserer Grundstücke durch Grabenüberlastung ist so deutlich minimiert. Auch das Planungsgebiet profitiert von dieser Maßnahme, auf eine Anschüttung könnte so verzichtet werden. Für Dritte sehen wir bei einer Trennung der Niederschlags- und Grabenabflußbereiche verbunden mit einer Entkoppelung der jeweiligen Grabenabschnitte keine Nachteile. Ein Versickern, Verdunsten oder ggf. Ableiten des „eigenen“ Grabenwassers ist im Bereich NA 2 durch die günstigeren Bodeneigenschaften (vgl. Bodenkarten des Bayerischen Landesamt für Umwelt) wohl ohne großen Aufwand möglich. Ausserdem besteht hier ein unabhängiges zweites Grabensystem mit eigenem Einlauf in den Unteren Tännelbach. Die Lasten sind so gerecht verteilt und werden nicht, wie derzeit, stillschweigend auf wenige Grundstückseigentümer abgewälzt.

- Ufererhöhungen des Unteren Tännelbach, um im Hochwasserfall ein Einlaufen in den Grenzgraben zu unterbinden. Versickerung von in das Grabensystem eingeleiteten Dach- und Oberflächenwasser auf den eigenen Flächen der Einleiter. Wiederherstellung eines ausreichenden Gefälles des historischen Grenzgrabens und Schaffung eines Graben-Entlastungssystems mit Einleitung des auflaufenden Grabenwassers über den tieferliegenden Geländebereich der Flur 1624, Gemarkung Raubling in den Unteren Tännelbach. Vgl. Beschlußfassung des am 23.02.2023 dem Gemeinderat vorgestellten Hochwasserschutz Kirchdorf – Neubeurerstraße. Auch bei dieser Möglichkeit profitiert das Planungsgebiet, auf Anschüttungen kann verzichtet werden.
- Alle entstehenden Kosten müssen von den zukünftigen Bauherren des Planungsgebietes getragen werden.

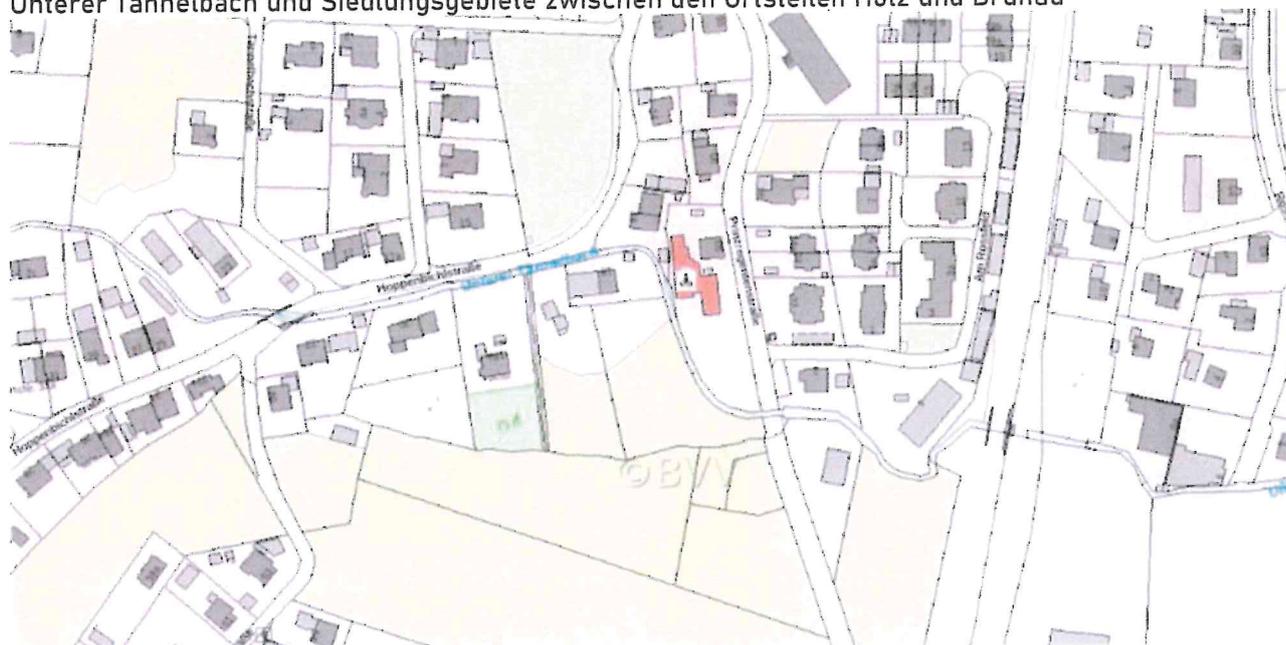
Unterer Tännelbach und Siedlungsentwicklung / südlicher Ortsrand Pfraundorf 1855 bis heute

A 9

Abbildung 1:

Ist-Situation 2023

Unterer Tännelbach und Siedlungsgebiete zwischen den Ortsteilen Holz und Brunau



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023

Abbildung 2:

Urkarte 1855

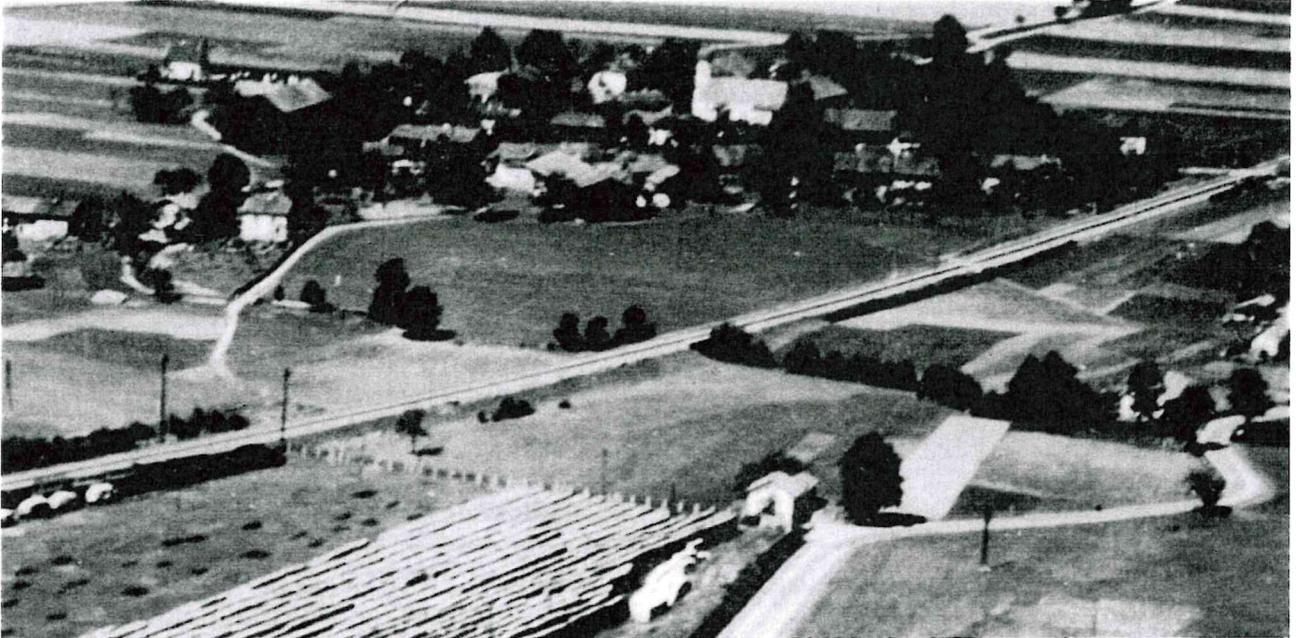


Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009

Abbildung 3:

1940er Jahre

Von Süden. Unterer Tännelbach zwischen der heutigen Prinzregentenstraße und Brunau. Beidseits der Bahnlinie sanft abfallendes Gelände bis zum Naturufer des Unteren Tännelbach.

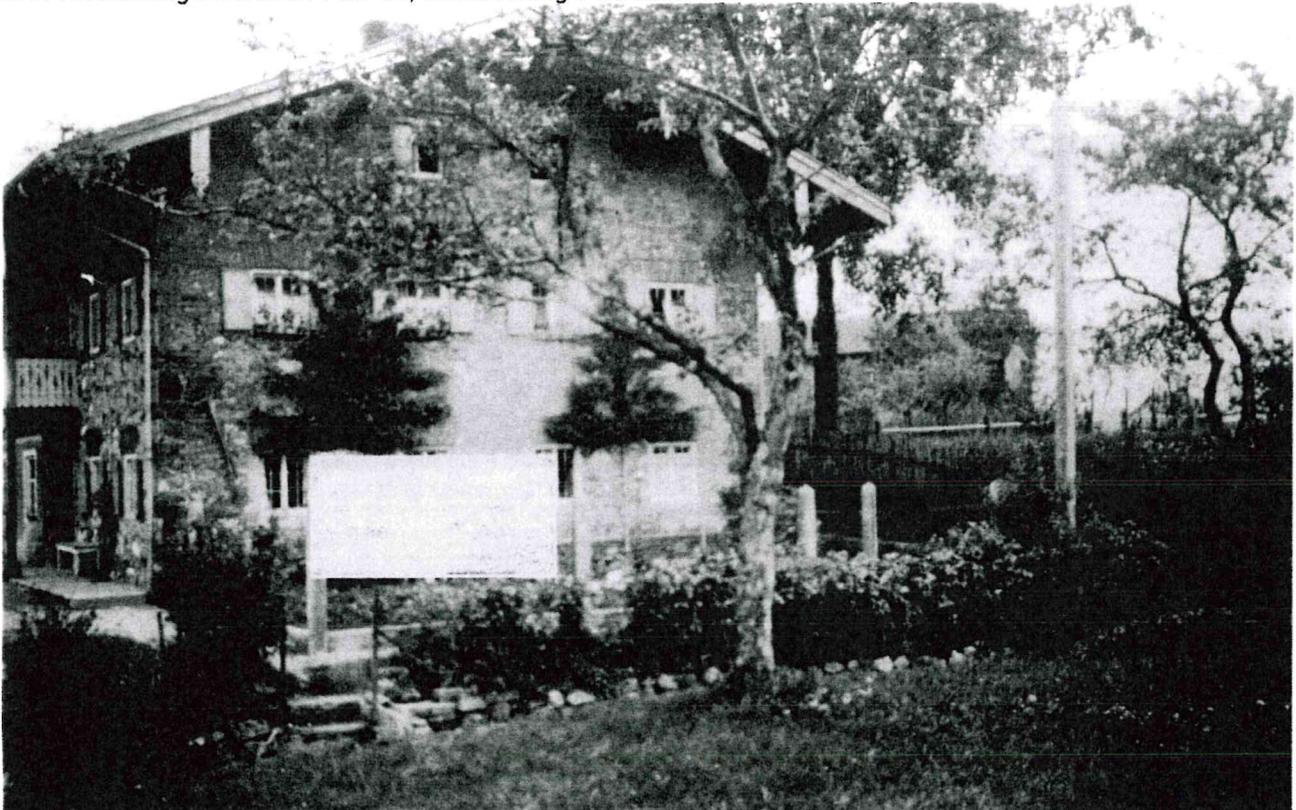


Quelle: Privatsammlung

Abbildung 4:

1940er Jahre

Uferverbauung Anwesen Flur 36, Gemarkung Pfraundorf

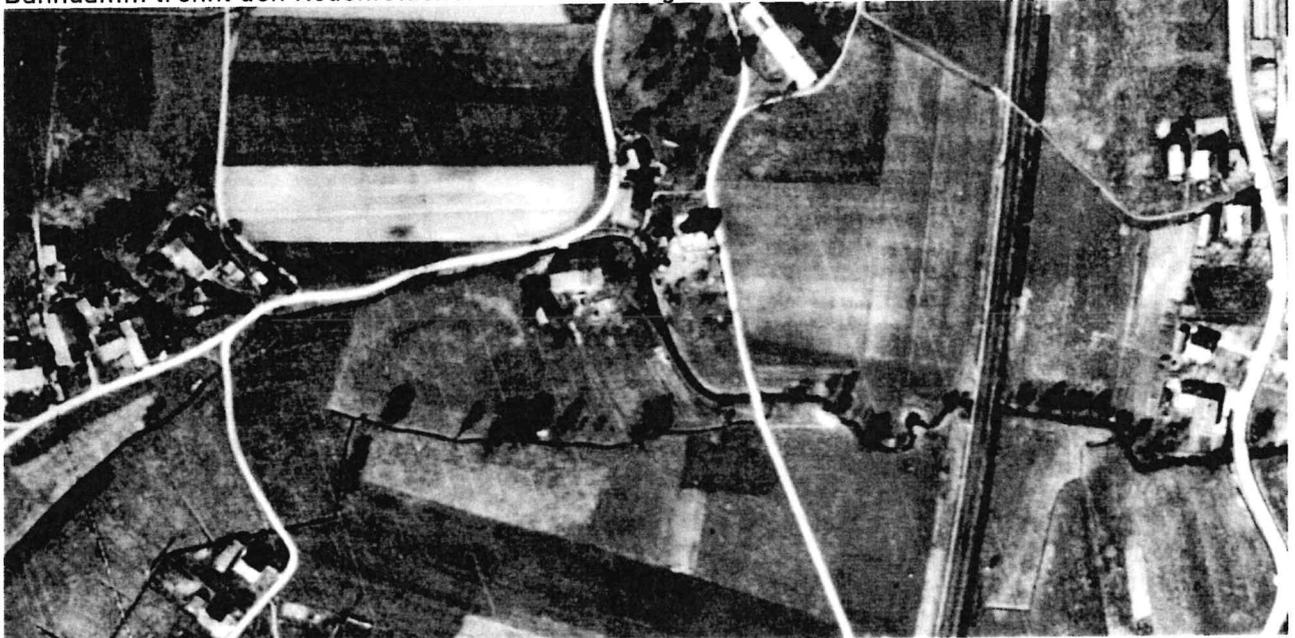


Quelle: Privatsammlung

Abbildung 5:

1945

Bachufer weitestgehend ohne Verbauung. Vorwiegend natürlicher Ufersaum. Heutige Hoppenbichlstraße noch mit größeren Abstand zum Unteren Tännelbach. Heutige Prinzregentenstraße noch ohne Geländeanschüttung mit Dammwirkung. Geringe Bebauungsdichte, kaum Oberflächenwasser durch Straßen, Flächenversiegelungen und Dachentwässerungen. Lediglich der Bahndamm trennt den Redenfeldener Feuchtwiesengürtel.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009

Abbildung 6:

1957

Uferveränderung im Bereich des kurz nach dem 2. Weltkrieg bachnah erbauten Kindergartens „St. Nikolaus“. Rampenartige Geländeanschüttung im Südbereich des Gebäudes. Beginnende bahnahe Überbauung des Unteren Tännelbaches und fortschreitende Geländeanfüllung durch die Redenfeldener Papierindustrie /Flur 1625. Gemarkung Raubling).



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2023

Abbildung 7:

Ca. 1957

Von Norden. Im Bildvordergrund der Untere Tännelbach mit der heutigen Hoppenbichlstraße, rechts im Bild die nach Redenfelden abzweigende Aschaffenburgerstraße. Der noch natürliche, unverbaute Uferbereich (Pfraundorfer Flur 365 und 366) des Unteren Tännelbach ist abgebildet. Großbäume entlang des Grabens.

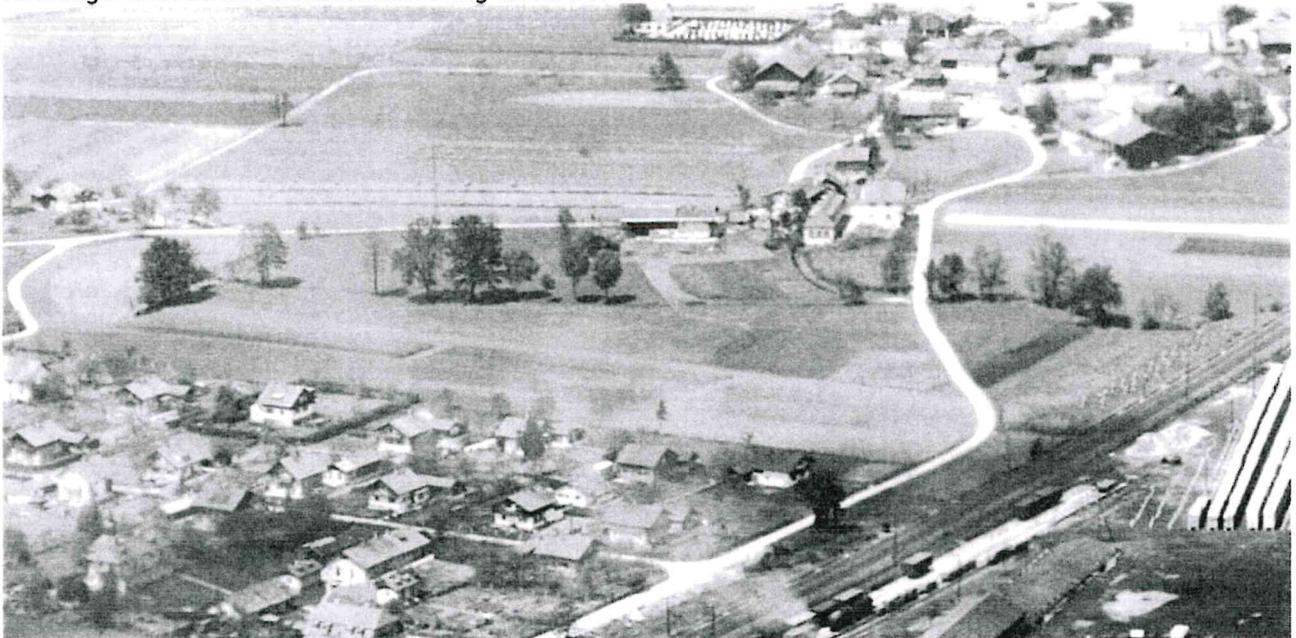


Quelle: Bildkarte, Ausschnitt, Privatsammlung

Abbildung 8:

Ca. 1957

Von Süden. Redenfeldener Feuchtwiesengürtel auf Höhe der Pfraundorfer „Mühlwiese“. Bachnaher Kindergartenbau mit Geländeanfüllung nach Süden hin.

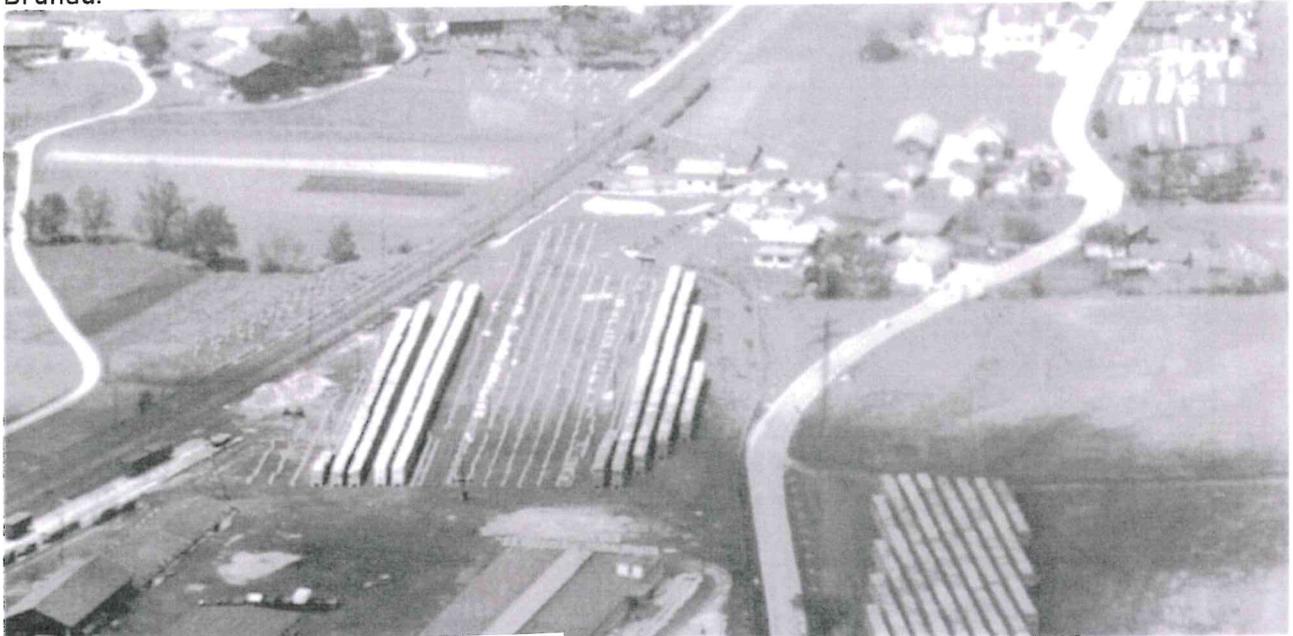


Quelle: Privatsammlung

Abbildung 9:

Ca. 1957

Von Süden. Redenfeldener Feuchtwiesengürtel zwischen der heutigen Prinzregentenstraße und Brunau.



Quelle: Privatsammlung

Abbildung 10:

1964

Beginnender Siedlungsbau entlang der heutigen Hoppenbichlstraße. Bachnahe Neutrassierung mit Anhebung der heutigen Hoppenbichlstraße. Teichwirtschaft im Bereich der Flur 1623/5, Gemarkung Raubling. Noch ungehinderter Abfluß des Grenzgrabens bei Rückstau und Überflutung über Flur 1623/4, 1623/5 und 1624, Gemarkung Raubling in den Unteren Tännelbach – siehe Pfeil. Fortgesetzte bachnahe Geländeanschüttung durch die Papierindustrie (Flur 1625, Gemarkung Raubling).



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009

Abbildung 11:

1971

Beginnender Siedlungsbau in Holz und nördlich der heutigen Hoppenbichlstraße. Ausbau und Verbreiterung der heutigen Prinzregentenstraße. Neubau der Brücke über den Unteren Tännelbach. Dammartige Anschüttung (bis zu 1m) der Prinzregentenstraße zwischen Kindergarten Pfraundorf und Redenfelden – siehe Pfeil. Straßenbegleitende Geländeanböschung entlang der Flur 1623/4, 1623/6 und 1623/7. Planung und Ausführung des Straßendamms Prinzregentenstraße ohne Berücksichtigung möglicher Folgen durch die Sperrwirkung bei Starkregenereignissen oder Extremhochwasser. Betroffen sind die Flurstücke 1623/4, 1623/6, 1623/7, 1623, 363, 364 und 365.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009

Abbildung 12:

1971

Ausbau mit dammartiger Geländeanschüttung und Verbreiterung der heutigen Prinzregentenstraße. Von Süden.



Quelle: Privatsammlung !

Abbildung 13:

1981

Noch ist auf Flur 1623/5, Gemarkung Raubling, das laut Auskunft der Gemeinde Raubling 1979 als Lager- und Maschinenhalle genehmigte Gebäude nicht errichtet. Mit Baubeginn erfolgt eine teilweise Geländeanfüllung der Flur 1623/5 auf Straßenniveau. In den Folgejahren mehrfacher Nutzungswechsel. Anschluß an das öffentliche Kanalnetz etc. etc.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009

Abbildung 14:

1988

Das im Außenbereich genehmigte (?) „Baulager“ auf Flur 1623/5, Gemarkung Raubling, ist zwischenzeitlich fertiggestellt. Zwischen den Jahren 1988 und 2000 „naturnaher“ Bachverbau in 2 Bauabschnitten entlang der Fluren 36 und 88/2. Planung und Bauleitung Gemeinde Raubling, Herr Ausführende Firmen;



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009

Abbildung 15:

2000

Beginnender Siedlungsbau „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“. Fortgesetzte Geländeanfüllung Flur 1623/5. Hallenneubau der Redenfeldener Papierindustrie mit Verengung der Luftaustauschzone.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009

Abbildung 16:

2003

Fortgeführter Siedlungsbau „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“. Anfüllung (ca. 1m) der beiden bachnahen Baufelder auf Niveau der Prinzregentenstraße.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009

Abbildung 17:

2006

Fortgeführter Siedlungsbau „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“.

In 2004 „naturnaher“ Bachverbau entlang der Hoppenbichlstraße. Planung und Bauleitung Gemeinde Raubling, Herr [Name] : Ausführung Fa. 1 [Name] Zwischen 2005 und 2006, Nachbesserung von Planungs- und Ausführungsmängeln des 1. BA entlang Flur 34. Planung und Ausführung durch den Zweckverband Gewässerunterhalt.



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, erhalten 2009

Vor einigen Jahren erfolgt entlang der beiden Fluren 1623/5, Gemarkung Raubling und 43/14, Gemarkung Pfraundorf eine massive Ufersicherung bis OK Geländeauffüllung.

Resümee:

- Der südliche Ortsrand von Pfraundorf blickt auf nahezu 200 Jahre Tradition.
- Klar erkennbar vor Ort, auf Karten und Fotos bildet der Untere Tännelbach den Abschluss des Baugebietes „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“.

Zu Planungsgebiet neu Ost:

- Das Gebäude auf Flur 1623/5 hat eine bewegte Geschichte; rückblickend und wohl traditionell und schon in der Erstgenehmigung zweifelhaft, da wohl ohne landwirtschaftliche Privilegierung entstanden. Nach mehrfachen Veräußerungen, „schwarzen“ An- und Ausbauten und nachträglichen baurechtlichen „Heilungen“ besteht laut Gemeinde Raubling nun eine baurechtliche Genehmigung für den aktuellen Zustand.
- Es lässt sich nicht nachvollziehen, warum eine Flächennutzungsplanänderung etc. notwendig ist, bieten sich z.B. im interkommunalen Gewerbegebiet wunderbare Möglichkeiten für Firma Kuba zur wohl geplanten Betriebsvergrößerung mit Anbindung an Hauptverkehrswege.

Zu Planungsgebiet neu West:

- Über Planungsgebiet neu Ost soll nun 1623/4 (nun mit Teilungsfluren 1623/6 und 1623/7) als Baugebiet ausgewiesen werden.
Das Siedlungsgebiet „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“ befindet sich ausschließlich östlich der Prinzregentenstraße in der Gemarkung Pfraundorf, südlich begrenzt vom Unteren

- Tännelbach mit seiner markanten Ufervegetation.
- Über die „Hilfskrücke“ Flur 1623/5 und einer hier nicht nachvollziehbaren Änderung der Raumordnung im Grünzug / Luftaustauschzone zwischen Pfraundorf und Redenfelden soll nun im Grünzug / der Luftaustauschzone und mit wassersensiblen Bodenverhältnissen, Rückstau – und Überflutungssituationen inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen geschwürartig, nicht arrondierend wie dargestellt, ein neues Baufeld entstehen.
 - Bauplätze für angeblich zwei bereits in Pfraundorf wohnhafte „junge Familien“ – es existiert also ausreichend Wohnraum!
 - Pauschalaussagen zur Notwendigkeit von zusätzlichen Einfamilienhäusern, wie in den Planungsunterlagen getroffen, sind grundsätzlich und fundiert zu durchleuchten; alternative Möglichkeiten im gesamten Umkreis sind für die Allgemeinheit nachvollziehbar zu prüfen und darzustellen, soll doch ein so wertvoller Bereich der Luftaustauschzone geopfert werden.
 - Nach-Verdichtung bedeutet aus unserer Sicht nicht, ererbte landwirtschaftliche Flächen inselartig aus einem landwirtschaftlich genutzten Gebiet herauslösen, sondern vielmehr im geschlossenen Siedlungsbereich kreative Möglichkeiten zu etablieren.

Unterer Tännelbach

Uferabschnitte und -sicherungsqualitäten

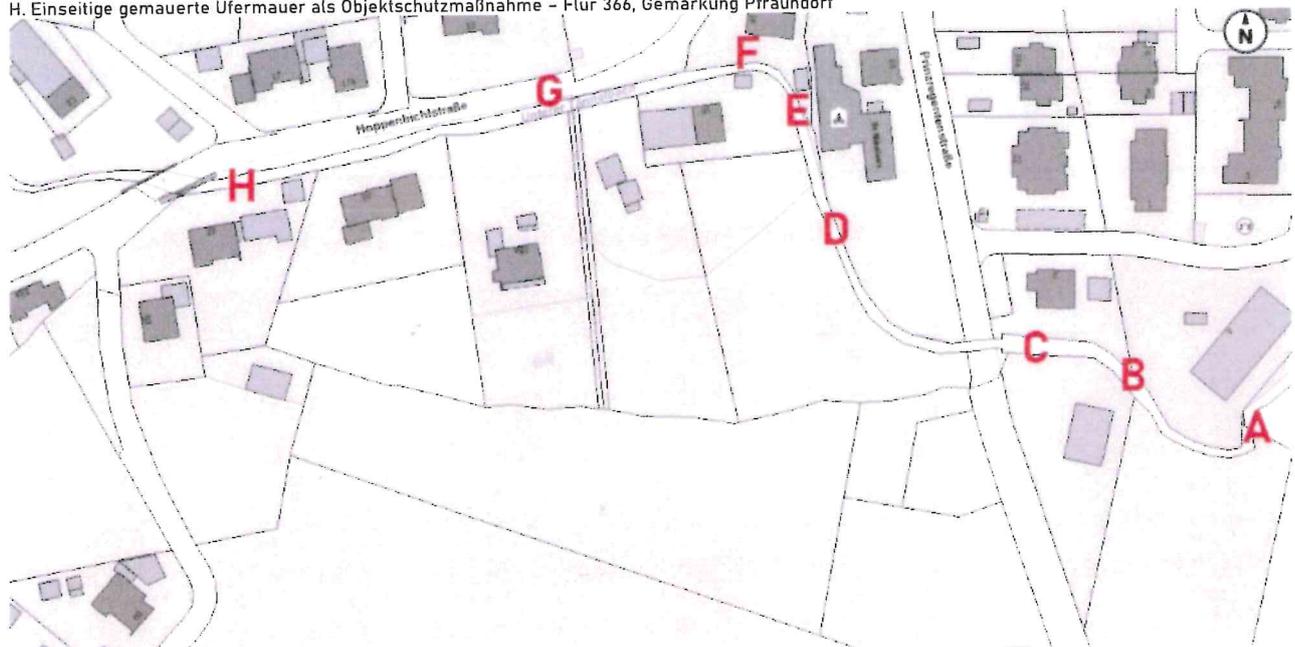
A 10

Der Untere Tännelbach prägt den südlichen Ortsrand von Pfraundorf mit den Ortsteilen Holz und Brunau. In einigen wenigen Bereichen wie östlich des Planungsgebietes noch ursprünglichen Zustand, mäandrierend und mit ursprünglicher Uferhöhe, in anderen Bereichen eingekesselt und und eingengt durch Steiluferversbau, Ufermauern und Straßen- und Geländeanschüttungen. Der Uferraum ist durch die aktuellen Siedlungsstruktur und -kultur bereits, wie dies auch die Ergebnisse zur Ist - Situation des Integralen Hochwasserschutz und -rückhaltekonzept der Gemeinde Raubling bestätigt, am Limit.

Abbildung 1:

Übersichtskarte der Uferabschnitte im Betrachtungsbereich

- A. Ursprüngliches Naturufer – Flur 1624, Gemarkung Raubling und Flur 43/7, Gemarkung Pfraundorf
- B. Beginnende Uferanschüttung z.T. mit Faschinensicherung – Flur 1623/5, Gemarkung Raubling und Flur 43/7 – 43/14, Gemarkung Pfraundorf
- C. Geländeanfüllungen mit aufgemauerter Ufersicherung – Flur 1623/5, Gemarkung Raubling und Flur 43/14, Gemarkung Pfraundorf
- D. Naturnahe Ufergestaltung unter weitgehender Beibehaltung der ursprünglichen Uferquerschnitte – Flur 34, 362 und 88/2, Gemarkung Pfraundorf
- E. Ufersicherung mit Abflachung der unteren Uferlinie und Objektnachsicherung Waschhaus – Flur 34, Gemarkung Pfraundorf
- F. Bachausbau mit überdimensionierten Wasserbausteinen – Flur 36 und 34, Gemarkung Pfraundorf – Engstelle und einseitig überhöhte obere Uferlinie
- G. Sicherungsverbauung Hoppenbichlstraße als Steilufer und Naturnahe Ufergestaltung der Anliegerfluren 34, 363, 363/2, 364/2, 364 und 365.
- H. Einseitige gemauerte Ufermauer als Objektschutzmaßnahme – Flur 366, Gemarkung Pfraundorf



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023, mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 2:

Abschnitt A

Mäandrierender Unterer Tännelbach mit intaktem ursprünglichem Uferraum und den beidseits ursprünglichen Geländehöhen der Flure 1624, Gemarkung Raubling und 43/7, Gemarkung Pfraundorf



Foto: I

Frühjahr 2023

Abbildung 3:

Abschnitt B

Beginnende Uferanschüttung z.T. mit Faschinensicherung – Flur 1623/5, Gemarkung Raubling und Flur 43/7 – 43/14, Gemarkung Pfraundorf



Foto: I

Frühjahr 2023

Abbildung 4:

Abschnitt C

Großflächige Geländeanfüllungen mit gemauerter Ufersicherung – Flur 1623/5, Gemarkung Raubling und Flur 43/14, Gemarkung Pfraundorf

Ausführung ca. im Jahr 2018

Bauherr: Gemeinde Raubling



Foto: ..., Frühjahr 2023

Abbildung 5:

Abschnitt D

Naturnahe Ufergestaltung unter weitgehender Beibehaltung der ursprünglichen Uferquerschnitte – Flur 34, 362 und 88/2, Gemarkung Pfraundorf wie Objektsicherung am Gebäudefundament Kiga

Ausführung ca. im Jahr 1995

Bauherr, Planung, Bauleitung: Gemeinde Raubling

Ausführung: Fa.



Foto: ..., Frühjahr 2023

Abbildung 6:

Abschnitt E

Ufersicherung mit Abflachung der unteren Uferlinie – Flur 34, Gemarkung Pfraundorf

Ausführung im Jahr 2007

Bauherr: Gemeinde Raubling

Planung und Ausführung: Zweckverband Gewässerunterhalt

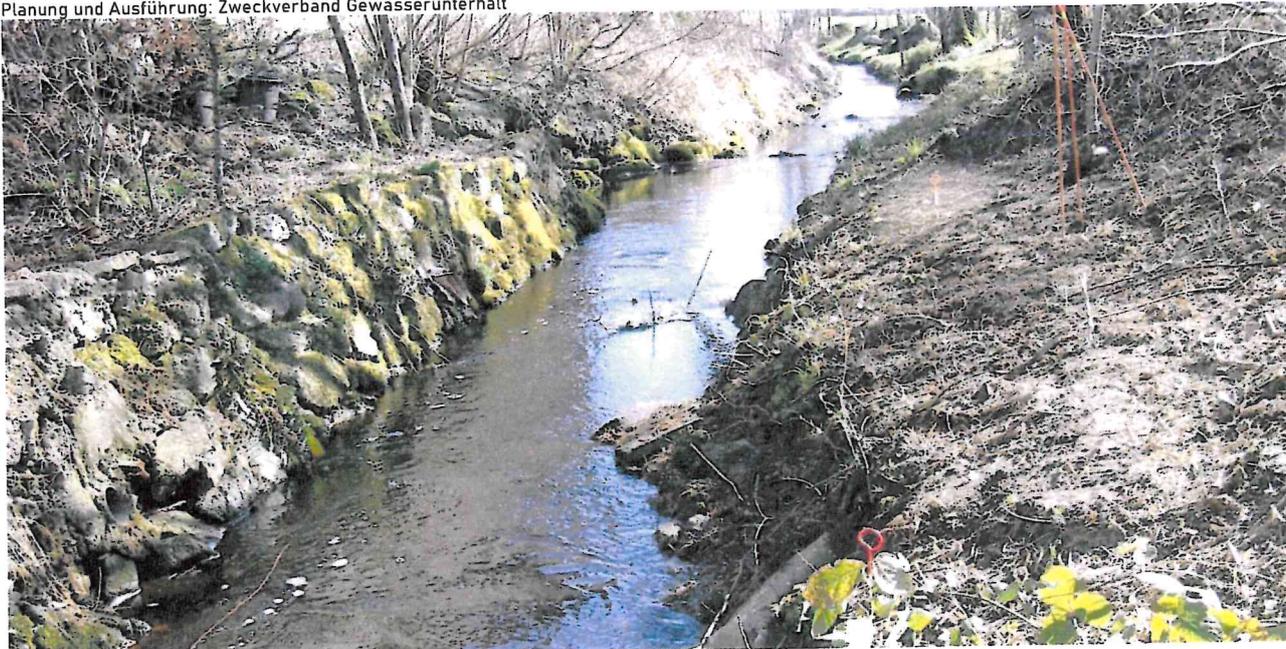


Foto:

2007

Abbildung 7:

Abschnitt E

Objektnachsicherung Waschhaus – Flur 34, Gemarkung Pfraundorf

Nachbesserung an der Sohlschwelle. Sicherung des Gebäudefundamentes Waschhaus und Erhöhung der Ufermauer Waschhaus auf die in 1990ern durch die gemeindliche Bachverbauung neu geschaffene untere Uferlinie. Die Bachengstelle wie auch die vorhandene extreme Rauigkeit (Bemängelt vom WWA-Rosenheim) der massiv dimensionierten Wasserbausteine konnte mangels Interesse bzw. auf Widerstand c Pfraundorf nicht nachgebessert werden.

Ausführung im Jahr 2007

Bauherr: Gemeinde Raubling

Planung und Ausführung: Zweckverband Gewässerunterhalt

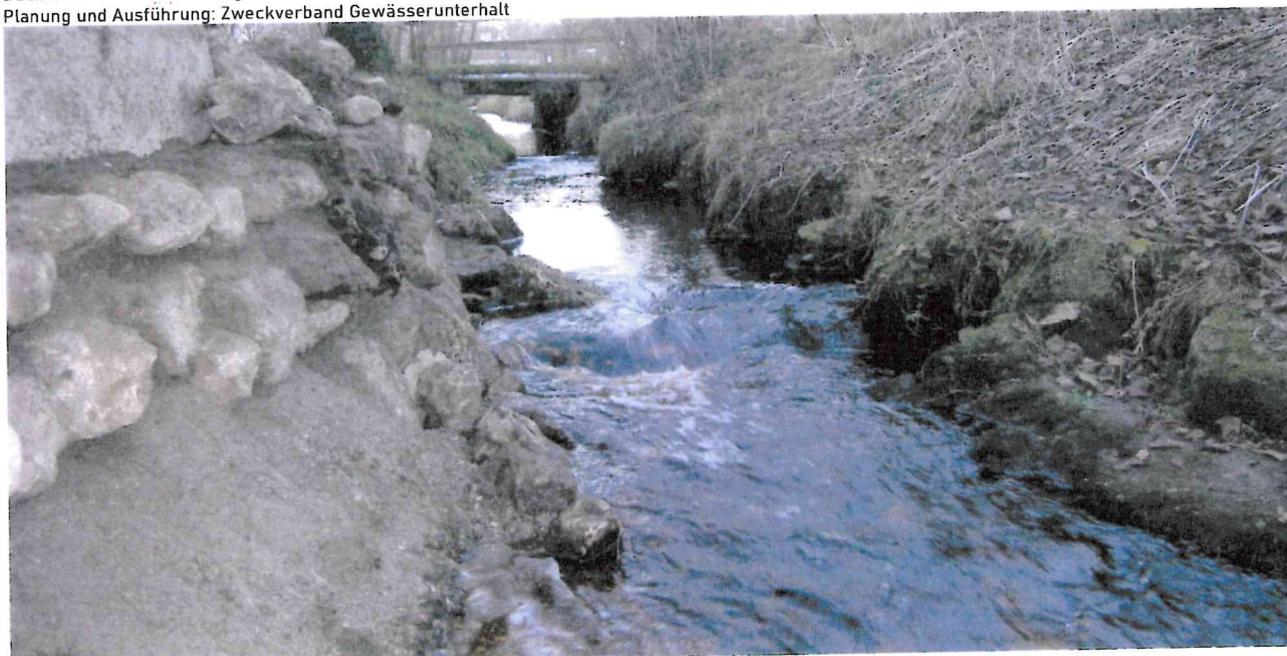


Foto:

2007

Abbildung 8:

Abschnitt F

Bachausbau mit überdimensionierten Wasserbausteinen – Flur 34 und 36, Gemarkung Pfraundorf

Baumängel: Kritische Sohlbank mit Fundamentunterspülung im Bereich Waschhaus Flur 34. Schaffung einer Engstelle im Bereich Waschhaus Flur 34. Ausbildung einer einseitig überhöhten obere Uferlinie Bereich Flur 36. Störsteine und extreme Rauigkeit der Verbauung (Erhöhung Wasserspiegel bei Hochwasser). Die Mängel wurden in 2007 teilweise korrigiert.

Ausführung in den 1990er Jahren

Bauherr, Planung, Bauleitung: Gemeinde Raubling

Ausführung: Fa



Foto:

Frühjahr 2023

Abbildung 9:

Abschnitt G

Ufersicherung der Hoppenbichlstraße, begleitend naturnahe Ufersicherung Flur 34, 363, 363/2, 364/2 und 364, Gemarkung Pfraundorf

Bachaufweitung im Bereich der Flur 364 auf Entgegenkommen des Eigentümers. Durch die bachnahe Straßenführung war keine abgestufte Uferlinie und damit beidseitiger weiter Uferraum möglich. Historische Entwicklung der Straßenführung vgl. Karten und Luftbilder Anlage 9.

Ausführung im Jahr 2005

Bauherr, Planung, Bauleitung: Gemeinde Raubling

Ausführung: Fa



Foto:

Frühjahr 2023

Abbildung 10:

Abschnitt G

Ufersicherung der Hoppenbichlstraße, begleitend naturnahe Ufersicherung Flur 365, Gemarkung Pfraundorf.

Durch die z.T. bachnahe Straßenführung war nur zum Teil eine abgestufte Uferlinie mit weitem Uferraum möglich.

Ausführung im Jahr 2005

Bauherr, Planung, Bauleitung: Gemeinde Raubling

Ausführung: Fa. [redacted]



Foto: [redacted]

Frühjahr 2023

Abbildung 11:

Abschnitt H

Einseitige, gemauerte Ufermauer als Objektschutzmaßnahme – Flur 366, Gemarkung Pfraundorf

Ausführung um das Jahr 2000 durch [redacted]



Foto: [redacted]

Frühjahr 2023

Resümee:

- Stark- und Dauerregen lassen schon jetzt den Unteren Tännelbach über die Ufer treten und gefährden die Wohn- und Wirtschaftssituation für Anwohner.
- Die Gemeinde Raubling hat das Thema Hochwasser erkannt und ein Integrales Hochwasserschutz und -rückhaltekonzept beauftragt. Im Februar 2023 wurden dem Gemeinderat die Ergebnisse von Teil 1 Ist-Situation, vorgestellt.
- Obwohl die schon heute prekäre Situation bekannt ist, soll nun in der kritischen Zone an der Prinzregentenstraße noch schnell dem Wasser Fläche entzogen und Bauland für eine
: geschaffen werden.
- Gegenüber den von Hochwasser und Überflutung betroffenen Pfraundorfern ist ein solches Handeln unfair und rücksichtslos.
- Siehe hierzu auch A2, A4, A7, A8, A9, A11 und A12.

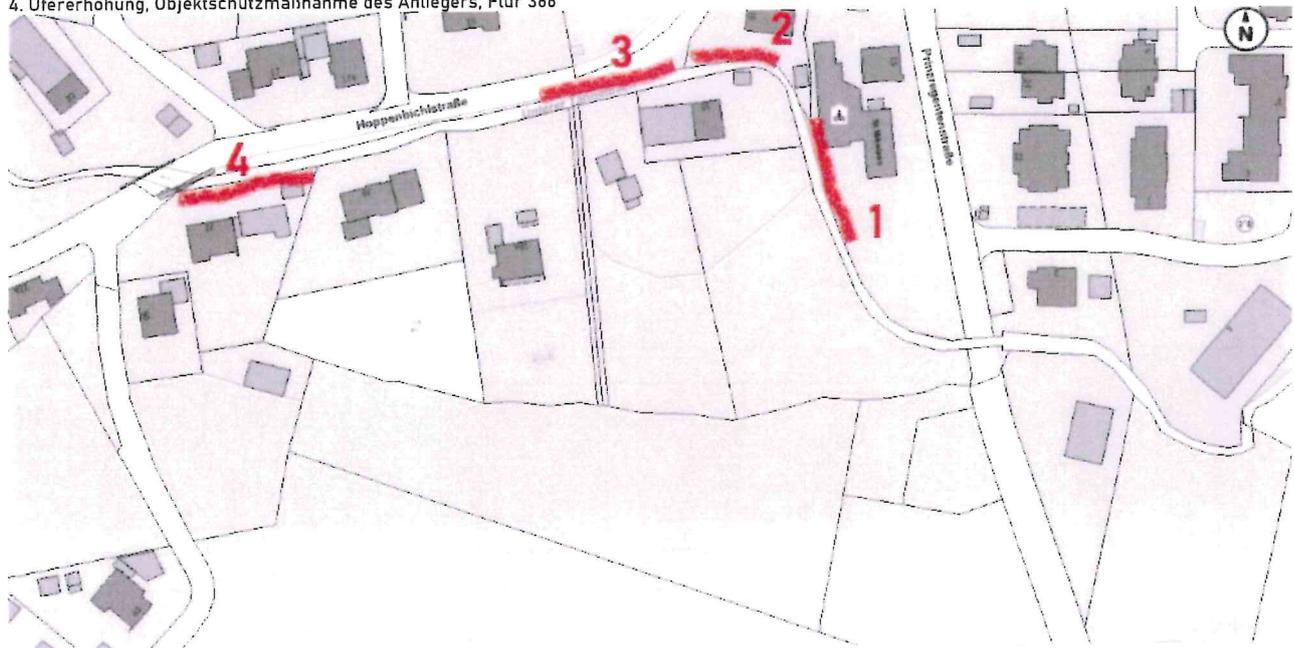
Unterer Tännelbach Ufererhöhungen und -engstellen (Auswahl unvollständig)

A 11

Abbildung 1:

Verortungsbereiche der Auswahl

1. Keilförmige Geländeanschüttung Kindergarten, Flur 88/2
2. Einseitige Ufererhöhung durch gemeindliche Uferverbauung, Flur 36
3. Anhebung Straßenniveau Hoppenbichlstraße auf Höhe Flur 34, 363 und 364
4. Ufererhöhung, Objektschutzmaßnahme des Anliegers, Flur 366



Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Onlineabruf 01.06.2023, mit Ergänzungsbearbeitung

Abbildung 2:

Verortungsbereich 1

Kath. Kindergarten Pfraundorf, Flur 88/2, Gemarkung Pfraundorf

Geländeanschüttung und Uferüberhöhung, Bauzeitlich (kurz nach dem 2. Weltkrieg)



Foto: , Frühjahr 2023

Abbildung 3:

Verortungsbereich 1

Kath. Kindergarten Pfraundorf, Flur 88/2, Gemarkung Pfraundorf

Uferüberhöhung nach Fundamentsicherung

Ausführung ca. im Jahr 1995

Bauherr, Planung und Bauleitung: Gemeinde Raubling

Ausführende Firma:



Foto:

Frühjahr 2023

Abbildung 4:

Verortungsbereich 2

Flur 36, Gemarkung Pfraundorf, Uferüberhöhung und Schaffung einer Durchfluß-Engstelle

Bei Flur 36 Überhöhung der oberen Uferlinie zwischen 25 und 45 cm. Verengung des Uferraumes im Bereich des Waschhauses. Verbauung überdimensionierter Wasserbaustein mit hoher Rauigkeit, Störsteine. Einbau einer Sohlschwelle und Tieferlegung der Bachsohle im Gebäudebereich.

Ausführung in den 1990er Jahren

Bauherr, Planung und Bauleitung: Gemeinde Raubling

Ausführende Firma



Foto und Bildbearbeitung:

2007

Abbildung 5:

Verortungsbereich 2

Flur 36, Gemarkung Pfraundorf, Ufernahe Geländeanfüllungen

Uferüberhöhung - Ufernahe Geländeanfüllung durch den I
Ausführung 1960er und 1990er Jahre, fortgeführt im Jahr 2022



Foto:

2022

Abbildung 6:

Verortungsbereich 2

Flur 36, Gemarkung Pfraundorf, Uferüberhöhung

Bau einer dem Gebäude vorgesetzten massiven Fundamentplatte (Einschränkung des Uferzuganges bei Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen - Zufahrt für schwere Baugeräte nun nicht mehr möglich) damit einhergehend Geländeanfüllung der oberen Uferlinie. Durch den Eigentümer Flur 36.
Ausführung im Jahr 2022



Foto:

2022

Abbildung 8:

Verortungsbereich 3

Anhebung Straßenniveau der heutigen Hoppenbichlstraße auf Höhe Flur 34, 363 und 364

Bauherr: Gemeinde Pfraundorf, 1960er Jahre



Foto und Bildbearbeitung:

Abbildung 9:

Verortungsbereich 3

1. Neutrassierung und Anhebung der heutigen Hoppenbichlstraße auf Höhe Flur 34, 363, 363/2, 364/2 und 364

Straßenführung und Uferraum bis in die 1960er Jahre vgl. hist. Luftbilder, Anlage 9.

Ausführung 1960er Jahre

Bauherr: Gemeinde Pfraundorf

2. Ufersicherung der Hoppenbichlstraße, begleitend naturnahe Ufersicherung Flur 34, 363, 363/2, 364/2 und 364, Gemarkung Pfraundorf

Durch die z.T. bachnahe Straßenführung und steile Ufermauerausbildung ist der Abflußquerschnitt im Hochwasserfall deutlich eingeschränkt. Die Hauptlast wird im Hochwasserfall auf den weiten Uferraum mit zurückgesetzter oberer Uferlinie der vorgenannten Fluren verlagert.

Ausführung im Jahr 2005

Bauherr, Planung Rauleitung: Gemeinde Raubling

Ausführung: Fa.

Vgl. Hochwassergefahrenkarte, Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept der Gemeinde Raubling. Vgl. A 3, A 7 und A 8; Rückstau des Grenzgrabens durch die Geländeanschlüßungen Flur 1623/4, 1623/5, 1623/6 und 1623/7 wie der Prinzregentenstraße. Sowie alle daraus resultierenden Folgen für Flur 34, 363, 364/2 und 364, Gemarkung Pfraundorf und Flur 1623, Gemarkung Raubling. Erforderlich wird eine Objektschutzmaßnahme für die Gebäude Flur 34.



Foto:

r, Frühjahr 2023

Abbildung 10:

Verortungsbereich 4

Objektschutzmaßnahme Flur 366. Gemarkung Pfraundorf

Ufermauer mit nachträgliche Kronenerhöhung,



Foto: Konrad Schinkinger-Wauer

Überflutungsbereiche HQ 100 Istsituation beim Hochwasser 04.08.2020

A 12

(Alle Bilder sind innerhalb einer Zeitspanne von knapp einer Stunde aufgenommen)

Abbildung 1:

Unterer Tännelbach

Referenzhöhe: Hoppenbichlstraße 20, Auf Höhe Flur 365, Gemarkung Pfraundorf

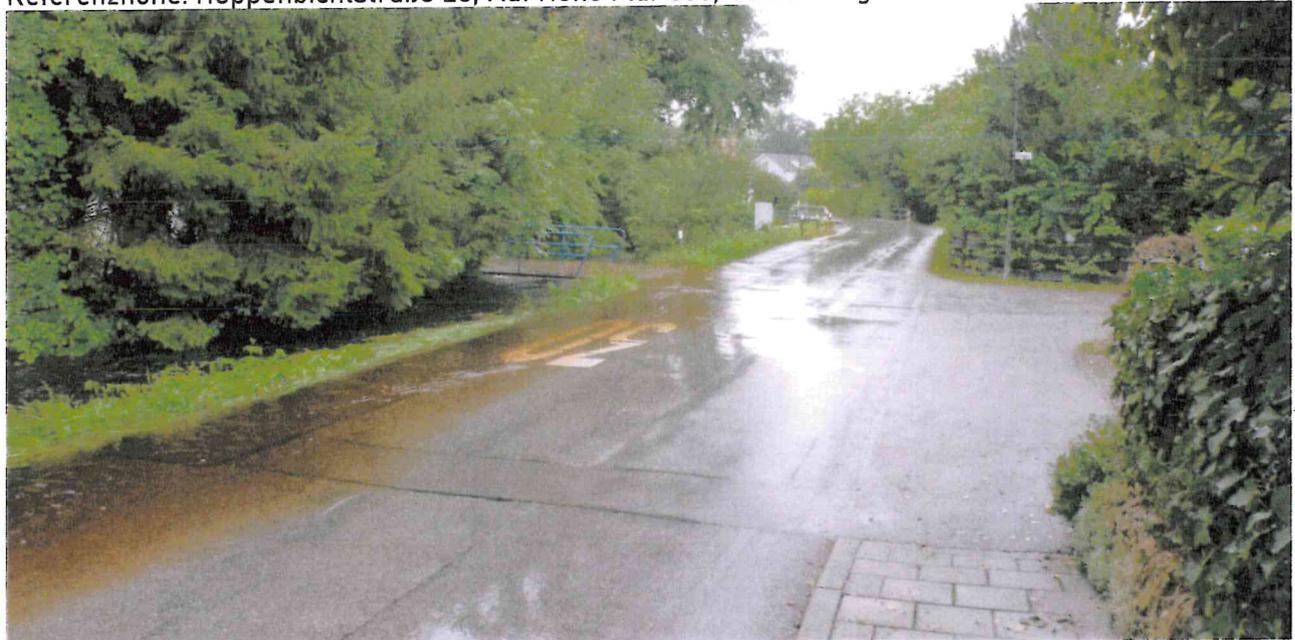


Foto:

08/2020

Abbildung 2:

Unterer Tännelbach

Referenzhöhe: Hoppenbichlstraße 18, Flur 34, Gemarkung Pfraundorf



Foto:

08/2020

Abbildung 3:

Unterer Tännelbach

Referenzhöhe: Kindergarten Südbereich, Flur 362 und 88/2, Gemarkung Pfraundorf

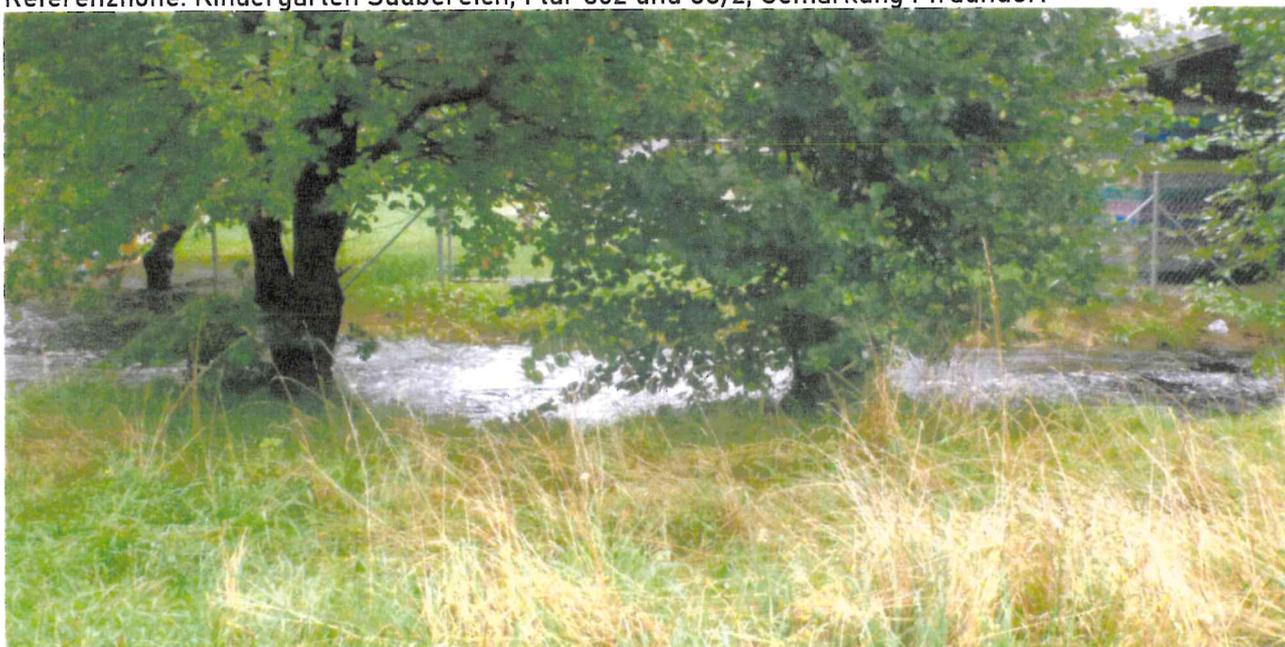


Foto: , 08/2020

Abbildung 4:

Unterer Tännelbach

Referenzhöhe: An der Brücke Prinzregentenstraße , Flur 43/14, Gemarkung Pfraundorf

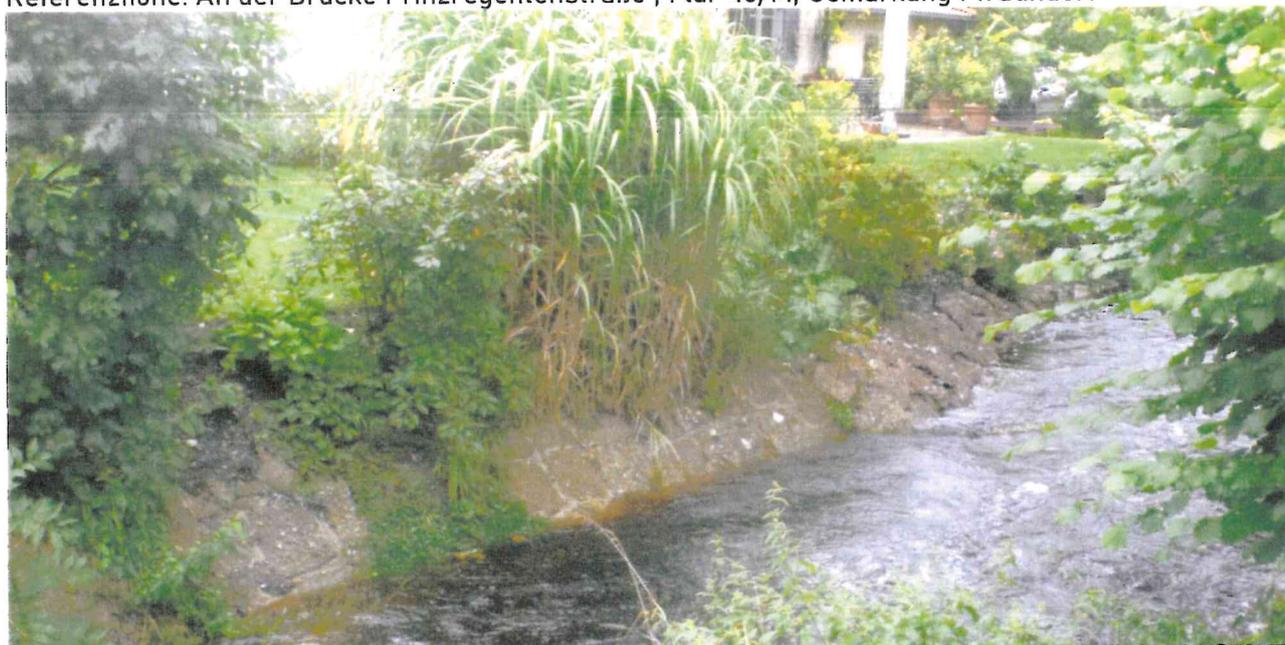


Foto: , 08/2020

Abbildung 5:

Grenzgraben

Referenzhöhe: Flur 365, Gemarkung Pfraundorf und 1623, Gemarkung Raubling



Foto:

08/2020

Abbildung 6:

Grenzgraben

Überflutungsbereich: Flur 364, Gemarkung Pfraundorf



Foto:

08/2020

Abbildung 7:

Grenzgraben

Überflutungsbereiche: Flur 363, Gemarkung Pfraundorf und 1623, Gemarkung Raubling



Foto:

08/2020

Abbildung 8:

Grenzgraben

Überflutungsbereiche: Flur 1623, Gemarkung Raubling und 363, Gemarkung Pfraundorf



Foto:

08/2020

Abbildung 9:
Grenzgraben
Überflutungsbereiche: Flur 1623 und 1623/6, 1623/7, Gemarkung Raubling

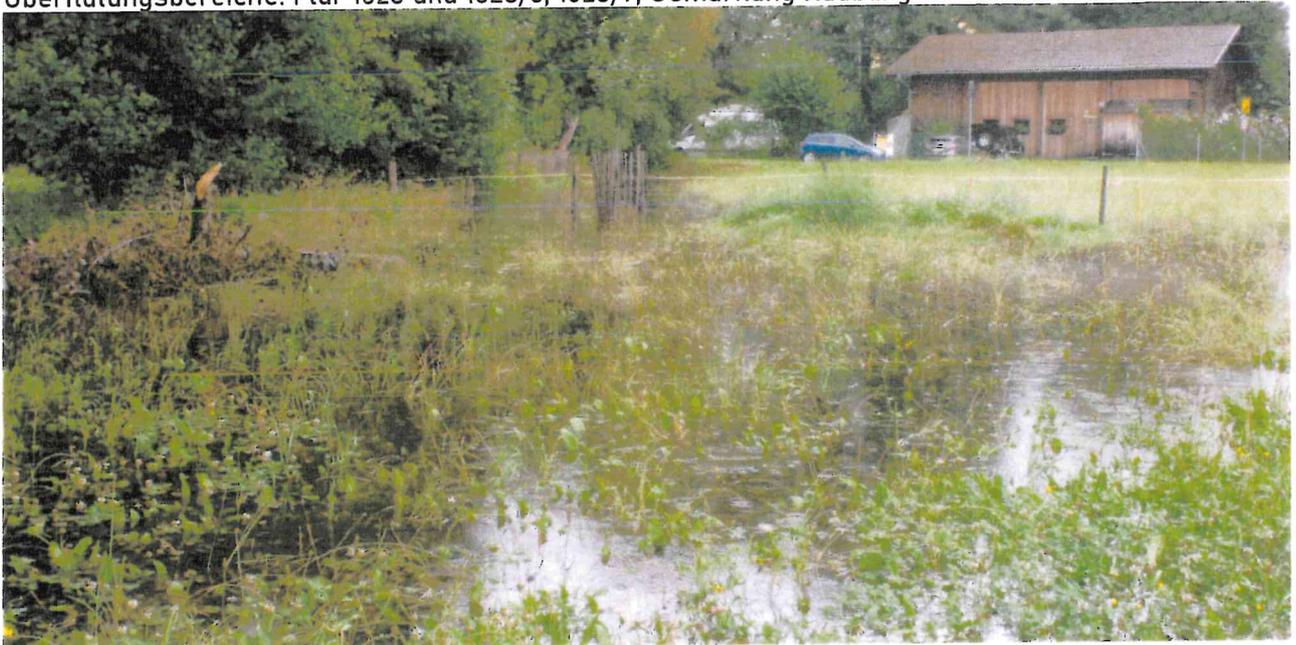


Foto: I , 08/2020

Abbildung 10:
Grenzgraben
Überflutungsbereich: Flur 1623/6, 1623/7 und 1623, Gemarkung Raubling



Foto: r, 08/2020

Abbildung 11:

Grenzgraben

Überflutungsbereich: Flur 1623/6 und 1623/7, Gemarkung Raubling von Flur 362, Gemarkung Pfraundorf her gesehen



Foto: , 08/2020

Abbildung 12:

Referenzüberflutungshöhe Moosbach

Brunau, Bereich Einmündung Unterer Tännelbach in den Moosbach bis zum „Bergersee“, von Osten



Foto: , 08/2020