

Gemeinde Raubling  
Bahnhofstraße 31  
83064 Raubling



Pfraundorf, 11.06.2023

**Gemeinsame Stellungnahme zu:**

**36. Änderung des Flächennutzungsplanes Raubling** im Bereich der Grundstücke FINr. 1623/4 – 1623/7 Gemarkung Raubling an der Prinzregentenstraße  
Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch und vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch

und

**Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“** im Bereich der Grundstücke FINr. 1623/4 – 1623/7 Gemarkung Raubling

Sehr geehrte Damen und Herren,

besten Dank für die Möglichkeit zur Äußerung im Rahmen der allgemeinen Bürgerbeteiligung zur 36. Flächennutzungsplanänderung und Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“.

Vorgesehen ist eine Ausdehnung des innerdörflichen Wohngebietes „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ mit Lage östlich der Prinzregentenstraße zwischen dem Pfraundorfer Wirtshaus „Alter Wirt“ und dem Unterer Tännelbach um ein Mischgebiet in den Gemarkungen Redenfelden östlich und westlich der Prinzregentenstraße, also außerhalb des gewachsenen Ortsrands von Pfraundorf und in die grüne Lunge des Orts hinein.

Aufgrund der Kürze und der Wahl des Zeitraums der Auslegungs- und Beurteilungsfrist, ist

eine Beurteilung der von der Gemeinde Raubling im Entwurf bereitgestellten Unterlagen weder in Gänze noch in der nötigen Tiefe für uns als „Nicht – Juristen“ möglich. Da unsere Familie über Generationen hinweg in unmittelbarer Nachbarschaft zum Planungsgebiet lebt und wirtschaftet, der Stinnerlhof befindet sich seit 1850 am Ortsrand von Pfraundorf, ist uns das Gebiet mit allen seinen Qualitäten und Entwicklungen bestens bekannt.

Gerne geben wir deshalb unser Wissen und unsere Erfahrungen an alle am Verfahren Beteiligten weiter und bitten, diese den Grundsätzen von Nachhaltigkeit entsprechend verantwortlich für heutige und zukünftige Generationen und zum Schutz von Natur, Umwelt und Gesundheit in die 'Überlegungen zur Ortsentwicklung' einzusetzen. Eine juristische Prüfung und gegebenenfalls nötige juristische Schritte, auch auf in dieser unserer Stellungnahme (noch) nicht benannter Punkte behalten wir uns vor.

Uns ist bewusst, dass aufgrund vielfältigster Aufgaben und auch daraus resultierender Unmöglichkeiten in den zurückliegenden drei „Corona-Jahren“ vor Ort Erkundungen und klärende Gespräche schwer möglich waren, daher haben wir zur Veranschaulichung Materialien in den Anhängen A1 mit A12 zusammengetragen und nach thematischer Betroffenheit so gut und aktuell als möglich zusammengestellt.

Oberflächlich betrachtet erscheinen die Zusammenstellungen zur vorbezeichneten Änderung des Flächennutzungsplans wie auch Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes formal plausibel und umfänglich begründet, wir stellen das Vorhaben jedoch insgesamt und grundsätzlich in Frage, da sowohl Begründungen, Gutachten, auch z.B. Empfehlungen zur Bebauung und zur Flächengestaltung zielführend für die Bedürfnisse der Bauwerber, allgemein bekannt hier insbesondere die angefertigt sind.

Wir geben zu bedenken, dass innerfamiliäre Wünsche und Entscheidungen nicht zu Lasten Dritter, also uns als Nachbarn, wie auch bekanntlich gesunden Lebensbedingungen und lebenswerten Dörfern verfolgt / unterstützt werden sollten.

Gute Ortsentwicklung und Planung fundiert auf genauester Ortskenntnis, gerade hier, in einer der sensibelsten Zonen des Gemeindebereichs. Sowohl Darstellung im Entwurf zur 36. Flächennutzungsplanänderung und Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ sind oberflächlich, tendenziös, nicht nachvollziehbar und bei Bedarf auch falsch. So lassen sich auf geschickte Art und Weise irrealer Szenarien für einen „gelungenen Ortsabschluss“ ohne zu erwartende Auswirkungen auf Anrainer, Flora und Fauna, auch den Ort insgesamt, darstellen. Siehe hierzu Anlagen A1 mit A12.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit weil laienhaft und der Kürze der Zeit geschuldet, hier die wichtigsten Aspekte:

- Beiden Planentwurfss Fassungen, Stand 19.03.2023, veröffentlicht am 08.05.2023 auf der Homepage der Gemeinde Raubling fehlt eine korrekte, vollumfängliche und nachvollziehbare Verortung des Planungsgebietes. Für ein Verständnis der tatsächlichen Relevanz für den Ort Pfraundorf ist der Maßstab viel zu klein gewählt. Siehe Anlagen A1, A3, A5, A7, A8, A9.
- Zu herangezogenen Pauschalaussagen (z.B. Wohnungsnotstand, Mangel an Gewerbeflächen), Messergebnissen (z.B. Grundwasser) und Daten und Karten (z.B. Bodenbeschaffenheit, Hochwasser) fehlen teilweise Quellenangaben, also unbedingte Nachvollziehbarkeit oder wurden keiner Plausibilitätsprüfung unterzogen. Siehe Anlagen A1 mit A12.
- Eine fundierte und faire ökonomische, ökologische und soziale Folgenabschätzung für Dritte, auch für Flora und Fauna, wurde belegbar nicht durchgeführt, vielmehr wird in ausgewählten Szenarien wie den bekannten und belegbaren Hochwasserfolgen „kleingeredet“. Siehe Anlagen A1 mit A12.
- So auch Schallreflexionen, auch Schallablenkung und damit eine mögliche Verstärkung von Lärm, insbesondere technischem Dauerlärm aus der nahen Industrie und Mobilitätslärm im Dorf, ebenso das Thema der qualitativ immer noch ungeklärten im Dorf und in Winkeln oft stehenden „Geruchsemissionen“ der nahen Pharma- (Störfallbetrieb, also nicht ungefährlich!), der Papier- und Laminatindustrien ist ausgespart. (Gefälligkeitsentwürfe und -gutachten?) Siehe hierzu Anlagen A3, A5, A6.
- Der bislang baulich unangetastete und in weiten Bereichen landwirtschaftlich genutzte Grünzug / Luftaustauschzone (vgl. Flächennutzungsplan, 1993, und ISEK Raubling, 2019) ist einer der letzten noch erhaltenen natürlichen Ortsränder im Gemeindegebiet von Raubling, wohl nicht zuletzt auch aufgrund seiner wesentlichen und bedeutenden Rolle bei Hochwasser, handelt es sich hier doch um einen ehemaligen Flußarm des Inns, und der räumlichen Nähe und damit den Emissionen der Hot Spots Industrie, auch „Störfall - Industrie“, den Autobahnen A8 und A93, der Bahnstrecke München – Rosenheim – Kufstein / „Brenner Nord Zulauf“. Siehe Anlagen A1, A3 mit A9.
- Den Abschluss des Orts Pfraundorf, jetzt Ortsteil von Raubling, bilden gebäudlich die die Wohngebäude ff Richtung Moos, die Kindertagesstätte an der Prinzregentenstraße und die beiden Schuppen in landwirtschaftlicher Anmutung, an der Aschaffener Straße im Westen und der Prinzregentenstraße im Osten. Siehe Anlagen A1, A5, A9.
- Dieses kulturhistorisch und landschaftsästhetisch wertvolle Ensemble mit den Blickachsen Nord: Pfraundorfer Kirche, Bachlauf, Streuobstanlage, aufwändig saniertes Bauernhaus mit handwerklich erstellten, ansprechenden Wirtschaftsgebäuden – Süd: Weite des Inntals, Ost: sieht man, weil noch möglich über Bahn und Industriehalle hinweg: Chiemgauer Alpen mit Blickfang Kampenwand und Hochrieß, nach Westen: Streuobstallee, mächtige Feldbäume, Weidebetrieb (Rinder, Schafe, auch Pferde) Mangfallgebirge mit Wendelstein und Breitenstein. Siehe Anlagen A1, A3, A5, A6, A9.
- Die beschriebene unauffällige und damit lohnende „Arrondierung“ im östlichen

Planungsbereich und der Gewinn für den westlichen Planungsbereich quasi als abrundende Ausgleichsfläche des Wohnbaugeschwüres mit einer allzeit verschiebbaren Retentionsfläche mit Streuobstbewuchs ist „Verschlimmbesserung“. Siehe Anlagen A3 und A5.

- Sowohl eine aufgezeigte und aufgrund der sichtbaren Nutzung zweifelhafte Erweiterung des Schuppens / Wohn- (?) und Geschäftshaus mit innen liegenden PKW Abstellplätzen wie auch das von der forcierte Wohnbaugeschwür (angeblich gedacht für zwei bereits in Pfraundorf lebende Familienmitglieder – also keinesfalls eine Wohnungsnot!) rechtfertigen die aufgezeigten Änderungen für diesen Bereich zwischen Pfraundorf und Redenfelden in Art und Umfang nicht.
- Laut Informationen der Gemeinde sei das allseits bekannte Spekulationsobjekt Schuppen momentan in Nutzung von in seiner aktuellen Nutzung so genehmigt. Es zeigt sich also keine Notwendigkeit für eine Flächennutzungsplanänderung. Für den Fall einer Erweiterung der stehen im Gemeindegebiet sicherlich andere, bessere Möglichkeiten für ein solch „aufstrebendes Handwerk“ zur Verfügung. Die an dieser Stelle ohnehin schon sehr verengte Luftaustauschzone mit ihrem Wert für Klima und Wildwechsel wäre dann nachhaltig geschont. Siehe Anlagen A3, A5, A9.
- Das eigentliche Interesse an der Flächennutzungsplanänderung mit begleitender Erweiterung Baugebiet „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ liegt ergo ausschließlich im Interesse von und daher für den westlichen Planungsbereich, also im absoluten Außenbereich. Hier sollen, erhöht auf einer neu angelegten Halbinsel, auf einem akut ausgeprägtem Geschwür mit unverbaubarem Bergblick zwei thronende Einfamilienhaus – Kolosse entstehen; angebunden an ein traditionell stimmig abgeschlossenes Gebiet „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ über die „Hilfskrücke“ Schuppen. Siehe Anlagen A1 mit A9.
- Zwar ist von der Gemeinde an die Sicherheit, hier insbesondere Hochwasser und Schallschutz für die neuen Gebäude und deren Nutzer gedacht, und es sind entsprechende Anforderungen / Möglichkeiten formuliert (abgesichert vor Hochwasser, auch Abrutsch und Unterspülung, eigener Aufschüttungen mittels Betonmauern etc.), echte, sich daraus entwickelnde Folgen für Nachbarn und den Ort z.B. zur Hochwassersituation, zum Klima, zum Luftaustausch etc. sind nicht bis gar nicht plausibel ausgeführt. Siehe Anlagen A1 mit A9.
- Im Jahr 1850 wurde die Hofstelle in Ortsrandlage angesiedelt und seitdem dort in Familientradition bewirtschaftet, wir sind kein „Gartenland“ wie von der Gemeinde dargestellt. Die Anforderungen an die Bebauung des Geschwürs sind für einen derartigen Platz nicht angemessen, sondern eher an Maßgaben für eine echte Innenraumverdichtung in emissionsarmen Siedlungsgebieten orientiert. Siehe Anlagen A1, A6.
- Minimalistische Abstandsflächen bei maximaler Flächenausnutzung, das unmittelbare, übergangslose Angrenzen an unsere „zu vernachlässigenden“ nördlich, nordöstlich und westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen, also zur Streuobstanlage, zu den artenreichen Spenderflächen für Regiosaatgut, zu den

Mähweiden und zum Umgriff von Großbäumen und „Grenzgraben“ mit ökologischen ergo betriebswirtschaftlichen Folgen ist komplett ausgeblendet / vergessen. Folgen und Folgekosten werden der Gemeinde Raubling als verantwortliche Stelle „in Rechnung“ gestellt. Siehe Anlagen A1 mit A9.

- Schon die Übergänge zu allen Flächen des Hofes sind daher wie für den südlichen Bereich Wohnbauplanungsgebiets angedacht, z. B. extensiv und in fließender Geländestrukturierung als Streuobstflächen mit den notwendigen Abstandsflächen zu gestalten, vergleichbar der Fläche der Kindertagesstätte. Diese notwendige Abrundung des Baugeschwüres wird weder vom noch von jetzt und zukünftig übernommen. Familie als unser unmittelbarer Nachbar könnte morgen schon mit der Pflanzaktion starten (da gibt es sogar Zuschüsse). Siehe Anlagen A1 mit A10.
- Wie bereits im Jahr 2020 (10.02.2020) der Gemeinde Raubling von uns mitgeteilt, sollte bereits jetzt schon eindeutig in den Planungsunterlagen verzeichnet sein, dass die Dienstbarkeit für erforderliche Kanalarbeiten stets über 1623/6 in Nachfolge von 1623/4 zu erfolgen haben. Wir bitten schon jetzt um eine entsprechende Dienstbarkeitsänderung und eine dem entsprechende schriftliche Bestätigung in den nächsten Tagen. Siehe Anlage A1.
- Auch sind wir nicht bereit, Bewuchs wie zum Beispiel der den Grenzgraben von jeher begleitenden sinnvollen und -haften Bewuchs dann an ein Wohngeschwür bzw. Mischgebiet anzupassen, leisten insbesondere die Großbäume einen essentiellen Beitrag zur hofeigenen Klimabilanz und Klimaanpassungsstrategie. Siehe Anlagen A1, A3, A5, A6 A9.
- Im für die Erweiterung ausgewählten Grünbereich verläuft der Untere Tännelbach. Sowohl oberhalb wie auch unterhalb des Bachlaufs besteht z.B. bei Starkregen Überflutungsgefahr von Siedlungsgebiet wie auch landwirtschaftlich genutzten Flächen. Siehe dazu auch Integrales Hochwasserschutz – und Rückhaltekonzept der Gemeinde Raubling / Phase 1 Darstellung der Ist – Situation. Siehe Anlagen A1, A2, A4, A6 mit A12.
- Wohl dieser Gefahrenlage Rechnung tragend ist die Prinzregentenstraße auf einem Straßendamm angelegt. Auch der „Schuppen“ und umliegendes Gelände mit Parkplätzen und Freizeitanlage (Hütten, Feuer-/Grillplatz, Terrasse,..) befindet sich auf einer Anschüttung. Es lässt sich wegen verwehrtter Einsicht in Planungsunterlagen durch die Gemeinde Raubling und dann der zeitlich zu knappen Ermöglichung zur Einsicht über den „Umweg“ Landratsamt Rosenheim, nicht nachvollziehen, ob die Anschüttung des Geländes Ergebnis einer Teichverfüllung mit „???“ oder aber für „trockene Füße“ oder gar eine ebenerdige Zufahrt eingebracht wurde. Womöglich alles drei. Siehe Anlagen A1, A2, A4, A6 mit A12.
- Eine Anschüttung östlich der Prinzregentenstraße rechtfertigt daher keinesfalls eine Anschüttung westlich der Prinzregentenstraße und ein Gebäudeaufmaß ausgehend vom Niveau der Prinzregentenstraße. Siehe Anlagen A2, A6 mit A12.
- Es ist auffällig, dass in den Planungsunterlagen durchwegs mit gerundeten Höhenangaben gearbeitet und argumentiert wird. Da wir selbst massiv von

Hochwasser betroffen sind, wissen wir, dass in Praxis und Theorie jeder Zentimeter zählt. Wir bitten daher um exakte Darstellung bereits in den Planungsunterlagen; uns ist bekannt, dass entsprechendes Kartenmaterial zur Verfügung steht. Siehe Anlage A1, A2, A4, A6 mit A12.

- Der Landwirt ist der Freund des Bodens. Daher haben wir uns in Theorie und Praxis intensiv mit der Qualität der Böden vor Ort und ihrer Eignung auseinandergesetzt. Auch die Überflutungsereignisse und unser hofinternes Wassermanagement lassen Rückschlüsse auf die Bodenqualität zu. Die Angaben in den Planungsunterlagen sind einseitig und ohne Blick auf die Realität gewählt – einfach nur praktisch ausgelegt für die Bauwerber, nicht aber für die Nachbarschaft. Bitte nachbessern, prüfen, mit den Nachbarn sprechen, Möglichkeiten ausloten und erst dann (neu) nachdenken und planen. Siehe Anlagen A1, A4, A6.
- Für die Wohnbebauung empfiehlt das Umweltgutachten Schallschutzfenster. Hat das Umweltgutachten zum Beispiel durch Modellierung die Wirkung der Bebauung auf Schall, Luftströmung, Luftherwärmung etc. auf die nähere und etwas weiter entfernte Umgebung, also die Nachbarn betrachtet? Wir haben keine Angaben dazu entdeckt, halten diese aber für die Gestaltung auch der Baukörper dringend erforderlich. Für uns Nachbarn dürfen keine Verschlimmerungen weder in Theorie noch im Realleben entstehen. Entsprechendes bitten wir von Anfang an zu berücksichtigen und gemeinsam mit uns als Nachbarn nach lebbareren fairen Möglichkeiten zusammen mit verlässlichen Fachleuten dokumentiert zu suchen. Siehe Anlagen A1, A3 mit A6.
- Oben für Schall / Lärm Genanntes gilt auch für das mehr als leidige weil undurchsichtige Thema „Geruch“ und auch für weitere Emissionen, die z.B. durch neu entstehende Baukörper, auch Thermik, eine andere Richtung „bekommen“ können. Siehe Anlagen A1, A3 mit A6.
- Als Profiteur von Steuereinnahmen sehen wir es als fair an, wenn sich hier die Gemeinde Raubling gemeinsam mit den Bauwerbern, als Profiteure von Spekulation (Schuppen) und zumindest versuchter Umwandlung von Bauernland in Bauland entstehende Kosten teilt.
- Sowohl der Neubau wie auch die Industriezone Redenfelden sind mit „ihrer Leuchtkraft“ und den Reflexionen im Unteren Tännelbach oder in „der Wolke“ zusätzlich zur Justierung oder nicht – Justierung der Straßenbeleuchtung Störfaktoren für Gewässer, Ort und Flora und Fauna (Thema Lichtverschmutzung). Mit der „Verschlankung“ des Grünzugs zum „Grünstreifen“ verliert die seit vielen Jahrzehnten stabile grüne Ader an Rückzugs- und Durchzugsmöglichkeit und Rastplatz für Wildtiere, die in Nord-Süd und Ost – West Richtung im Korridor von Innaue zum Hoppenbichler Wald und weiter zu den Rosenheimer Stammbeckenmooren unterwegs sind. Siehe Anlagen A1, A3, A5, A6, A9.
- Aktuell befindet sich Vieles im Transformations- / Änderungs- und Anpassungsprozess, im Kleinen in der Gemeinde Raubling z.B. wegen der Hochwassergefahren und der Suche nach Lösungs- und Hilfsmöglichkeiten, in der Region wegen des BrennerNordZulaufs z.B. mit Blick auf Ausgleichsflächen und großräumig politisch motiviert z. B. in der Frage nach Neugenehmigungen von

Einfamilienhäusern, nach zukunftsfähigerem Bauen und Leben. Mal noch schnell eine Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung „zum Wohl“ von Familie aber auf jeden Fall für die „durchdrücken“, empfinden wir gegenüber allen andern von diesen Szenarien vielleicht mit Wertverlust Betroffenen, insbesondere uns Landwirten, unfair. Sollte es den Familien beschert sein, mit Hilfe der Gemeinde Raubling ihre Kapitalsituation zulasten Dritter aufzubessern, sollte die Gemeinde dem Gleichheitsgrundsatz folgend für einen dauerhaften gerechten Ausgleich sorgen. Dies muss bereits im aktuellen Status kommuniziert sein und entsprechend gemeinsam mit uns und anderen Betroffenen verhandelt werden. Kosten und Folgekosten stehen unseres Erachtens in der Verantwortung der Gemeinde Raubling als federführende Organisation. Siehe Anlagen A1 mit A12.

Zusammenfassend sehen wir als hier seit Generationen trotz aller Widrigkeiten (gerne) lebende und arbeitende Familie auch vor dem Hintergrund zunehmender klimatischer groß- wie kleinräumiger Veränderungen die angedachten Ausführung als (1) nicht zukunftsgerecht und -fähig für Pfraundorf, (2) für unseren bäuerlichen Familienbetrieb zerstörerisch insbesondere unseres betrieblichen Schwerpunkts Erzeugung und Sicherung von „Regiosaatgut“, (3) für uns als Familie bedingt durch die hiesigen Strukturen als bedrohlich für gesundes Arbeiten, Wohnen und Erholen und (4) als schlechten Start für eine entspannte und respektvolle Nachbarschaft..

Vielmehr wäre es für Raubling (endlich und jetzt) an der Zeit, sich realistisch mit Hochwassergefahren und -management auch mit Blick auf eventuell nötige Strukturveränderungen und den zeitgemäßen Ausgleich für Haus- und Grundeigentümer nachzudenken.

Wegmarken im Sinne einer Bewahrung der Schöpfung zu setzen, das ist unser Wunsch und Appell an Gemeinderäte, Verwaltung und weitere Entscheider\_innen.

Kommen Sie bei Rückfragen, gern auch zur Vereinbarung eines Ortstermins auf uns zu.

Mit freundlichen Grüßen



Anlagen:

- A 1 Übersicht und -verortung  
Relevante Karten und Luftbilder
- A 2 Geländeanfüllungen und -höhen  
Darstellung der Gemeinde vs. Realität

- A 3 Luftaustauschzone und Grünzug  
Flächennutzungsplan, 1993 und ISEK, 2019  
Darstellung der Gemeinde vs. Realität
- A 4 Boden und Grundwasser  
Darstellung der Gemeinde Raubling vs. Realität
- A 5 Ortsabrundung  
Flächennutzungsplan 1993 und ISEK, 2019  
Darstellung der Gemeinde vs. Realität
- A 6 Landwirtschaft  
Erhalt und Nutzung von Kulturlandschaft
- A 7 Integrales Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept & HQ 100 - Untersuchung  
Überflutungsbereiche Darstellung vs. Realität
- A 8 Grenzgraben Redenfelden – Pfraundorf  
Grabenabschnitte, Zulauf, Rückstau und Überflutung  
Darstellung der Gemeinde Raubling vs. Realität
- A 9 Unterer Tännelbach und Siedlungsentwicklung / südlicher Ortsrand Pfraundorf  
1855 bis heute
- A 10 Unterer Tännelbach  
Uferabschnitte und -sicherungsqualitäten
- A 11 Unterer Tännelbach  
Ufererhöhungen und -engstellen
- A 12 Überflutungsbereiche HQ 100  
Istsituation beim Hochwasser 04.08.2020