

ENTWURF
Stand 01.12.2017



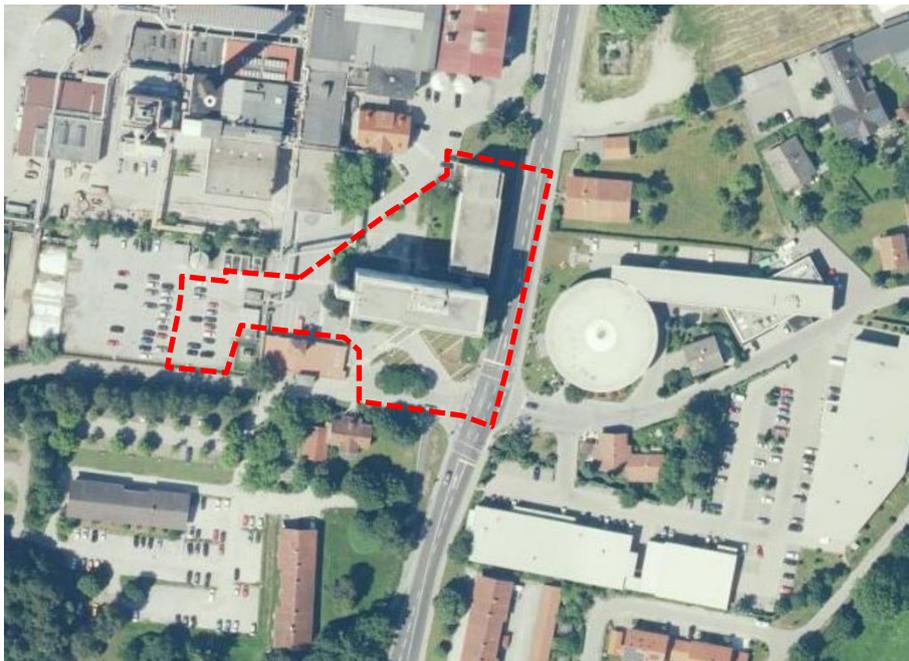
Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan „Rosenheimer Straße 33/35“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach §12 in Verbindung mit §13a BauGB

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81, 5, 6, 7, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan

in der Fassung vom
als Satzung vom



Gemeinde Raubling
Bahnhofstraße 31

83064 Raubling
Tel. 08035 / 87 05-0

info@raubling.de

BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Rosenheimer Straße 33/35“

INHALTSVERZEICHNIS

A	BEGRÜNDUNG	1
A.1	Anlass der Planung	1
A.2	Verfahrensart	1
A.3	Innenentwicklung	1
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	2
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	2
A.4.2	Besitzverhältnisse	3
A.4.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	3
A.4.4	Gemeindliche Satzungen	5
A.4.5	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	5
A.4.6	Boden	7
A.4.7	Altlasten	7
A.4.8	Gewässer und Versickerung	8
A.4.9	Erschließung und technische Infrastruktur	8
A.4.10	Denkmalschutz	9
A.4.11	Schutzgebiete, Vegetation und Biotopfunktion	9
A.4.12	Erholung	9
A.4.13	Immissionen	9
B	Planungsbericht - Ziele der Planung	10
B.1	Ziele der Planung	10
B.2	Bebauungsplankonzept	10
B.2.1	Städtebauliches und Architektonisches Konzept	10
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	10
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	10
B.2.4	Dächer	14
B.2.5	Nebenanlagen / Einfriedungen	14
B.2.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
B.2.7	Abstandsflächen	15
B.2.8	Grünordnung	16
B.2.9	Werbeanlagen	16
B.2.10	Erschließung	17
B.2.11	Dienstbarkeiten Fremdleitungen	19
B.2.12	Immissionsschutz	19
B.3	Klimaschutz und Klimaadaptation	20
B.4	Wesentliche Auswirkungen der Planung:	21
B.5	Flächenbilanz:	21
C	UMWELTBELANGE	22
C.1	Umweltbericht	22
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	22

Beteiligte Planer

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-2200

info@wuestinger.de

Gutachten (Anhang):

Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 10.11.2017; STEIL Landschaftsplanung; 10.11.2017; 20 Seiten

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung; Bericht Nr. 217163/4 vom 20.11.2017; Ingenieurbüro Grainer; 28 Seiten

A BEGRÜNDUNG

A.1 Anlass der Planung

Das im Planungsgebiet bestehende Verwaltungsgebäude stand vormals in Nutzungszusammenhang mit den nördlich angrenzenden industriellen Nutzungen. Nun wird es als eigene, autarke Einheit genutzt. Das Gebäude soll in diesem Zuge einer umfänglichen Sanierung unterzogen werden. In diesem Rahmen wird das Gebäude in Teilen erweitert und aufgestockt.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen, hat die WB Grundstücks KG (nachfolgend Vorhabenträger genannt), mit Schreiben vom 16.10.2017, einen Antrag nach §12 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für diesen Bereich gestellt.

Diesem Antrag folgend wurde am 24.10.2017 durch den Gemeinderat der Gemeinde Raubling die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, mit dem Ziel der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenheimer Straße 33/35“ nach §12 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB, beschlossen.

Auf Basis der vorliegenden Vorhabenplanung wurde der hier gegenständliche Bebauungsplan mit Grünordnung „Rosenheimer Straße 33/35“ entwickelt.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der geplanten Höhenentwicklung und Prägnanz im Ortsbild ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen zu können.

Somit wird der Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt.

Bei dem angestrebten Vorhaben handelt es sich um eine „Nachverdichtung“ bzw. „Wiedernutzbarmachung“ im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB. Eine innerörtliche, bereits überplante und bebaute Fläche wird einer intensiveren und langfristigen Nutzung zugeführt.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt mit 1.600 m² deutlich unter 20.000 m² (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauNVO).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt.

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB der hier gegenständliche, vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen des LEP 2013 (1.1.3 G) und des RP 18 (B II 1 G) verankert.

Der im Rahmen des Bebauungsplans betroffene Bereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges und ist bereits überbaut. Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan

um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (vgl. auch Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB).

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen.

Da die Flächen heute bereits zu gewerblichen Zwecken genutzt werden, liegt keine Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft vor.

A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Redenfelden, am südlichen Ende des ortsbildprägenden prägenden Industriekomplexes. Es ist im Norden und Westen durch das Betriebsgelände der Papierfabrik, im Süden durch eine Privatstraße und im Osten durch die Rosenheimer Straße (St 2363) begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst die FlSt.-Nr. 1630/25 sowie Teilflächen der FlSt.-Nrn. 1630/27, 1591 (Privatstraße), 1533/7 (Gehweg entlang Rosenheimer Straße) und 682/14 (Rosenheimer Straße).

Der Vorhabenbereich umfasst die selben Flurstücke und Flurstücksteile mit Ausnahme der FlNr. 682/14 und einem großen Teil der FlNr. 1533/7. Diese Flächen werden nach §12 Abs. 4 BauGB in den Umgriff mit aufgenommen.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes beträgt ca. 6.810 m². Der Vorhabenplan umfasst ca. 5.970 m².

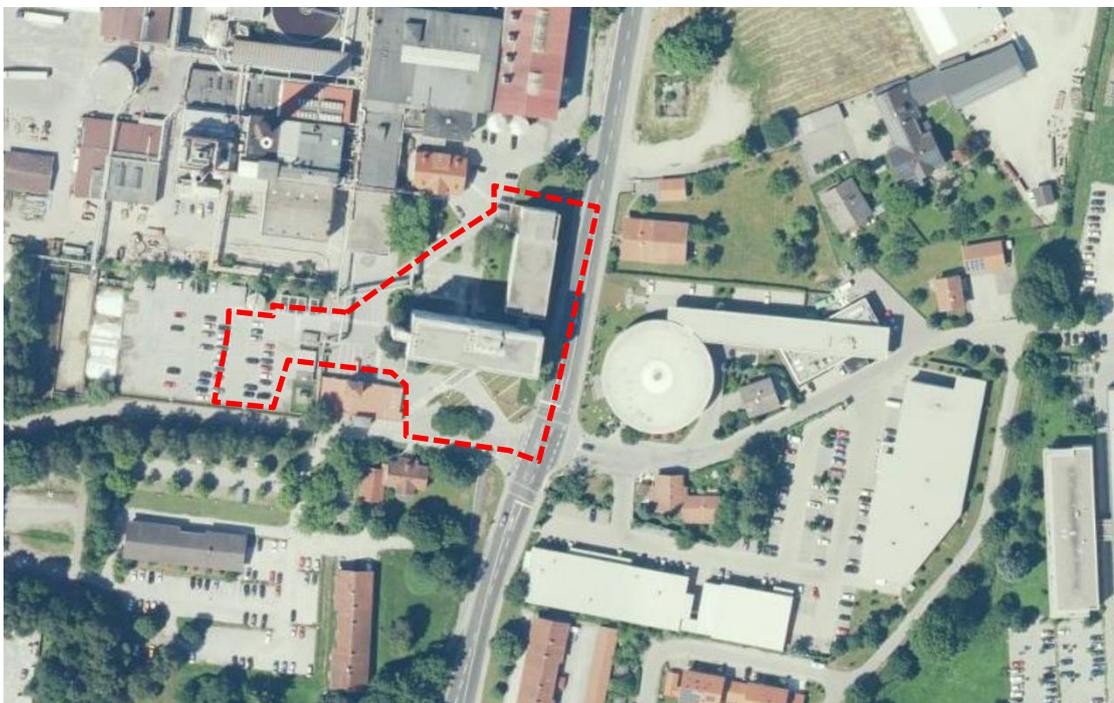


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (rot) ohne Maßstab

A.4.2 Besitzverhältnisse

Die FlSt.-Nr. 1630/25 und 1630/27 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Auf FlSt.-Nr. 1591 ist bereits eine Dienstbarkeit entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans zu Gunsten des Vorhabenträgers eingetragen.

FlSt.-Nr. 1533/7 ist der Fußweg entlang der Rosenheimer Straße. Dieser wird in Teilen von einem der Flugdächer überragt und ist somit Teil des Vorhabenbereichs. Eine Entsprechende Dienstbarkeit zugunsten des Vorhabenträgers muss eingetragen werden. Dies ist im Durchführungsvertrag geregelt.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend der geplanten Festsetzungen und der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereiches befindlichen Grundstücke.

A.4.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 befindet sich Raubling im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Rosenheim.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)

-> Erhalt und Weiterentwicklung gewerblicher Infrastruktur

2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- (...)

- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,

- (...)

-> Revitalisierung und dauerhafte Sicherung eines bestehenden Verwaltungsstandortes

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

-> Revitalisierung und dauerhafte Sicherung eines bestehenden Verwaltungsstandortes

Regionalplan 18 (RP 18)

Im gültigen Regionalplan (Tektur 2005) für die Region 18 (Südostoberbayern) ist Raubling als Unterzentrum dargestellt. Das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Darüber hinaus sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans von besonderem Belang:

- A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt
 - (...)
- > Revitalisierung und dauerhafte Sicherung eines bestehenden Verwaltungsstandortes*
- A I 2 (G): (...) Die Wirtschaftskraft in der Region soll insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt werden. (...)
- > Revitalisierung und dauerhafte Sicherung eines bestehenden Verwaltungsstandortes*
- A II 2.1 (Z): Die Stadt- Umlandbereiche Rosenheim und Salzburg sollen als regional bedeutsame Wirtschafts- und Versorgungsräume zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden. (...)
- > Revitalisierung und dauerhafte Sicherung eines bestehenden Verwaltungsstandortes*
- A III 1.2 (Z): Ausbau der Unterzentren
- Die Unterzentren sollen ihre Versorgungsaufgaben in ihrem Verflechtungsbereich verstärkt wahrnehmen. Das Arbeitsplatzangebot soll verbessert werden. Insbesondere sollen in Raubling die unterzentralen Einrichtungen ergänzt und die Wirtschaftsstruktur aufgefächert werden. In Raubling soll die Ergänzungsfunktion für den Stadt- und Umlandbereich Rosenheim im Hinblick auf die Gewerbefunktion sowie die Bereitstellung flächenintensiver Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen ausgebaut werden, die auf eine gute straßenverkehrliche Anbindung angewiesen sind.
- > Langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen durch Revitalisierung eines Verwaltungsstandortes.*
- B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
 - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
 - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- > Revitalisierung und Verdichtung eines bereits integrierten und erschlossenen, bestehenden Verwaltungsstandortes*

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 „**Gewerbegebiet**“ dargestellt.



Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan – Bereich Rosenheimer Straße

Die im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans vorgesehene Festsetzung eines „Sondergebiets Verwaltung“ deckt sich im Rahmen der Regelungsgenauigkeit des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines Gewerbegebiets.

Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB ist somit Genüge getan. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

A.4.4 Gemeindliche Satzungen

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

- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und Stellplatzsatzung) vom 12.03.2008

(Das angegebene Datum verweist auf den aktuellsten Stand bei Aufstellung des Bebauungsplans. Es gilt jedoch immer die neuste Fassung.)

A.4.5 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topographie

Das Gelände ist heute komplett anthropogen überformt. Es liegt entlang der Rosenheimer Straße um etwa 1,5 m unter dem westlichen Rand des Geltungsbereiches. Der Nordteil des bestehenden Gebäudes weist Richtung Westen einen Lichtgraben auf, welcher einen großen Teil dieser Höhendifferenz überbrückt. Im Süden wird diese Differenz hauptsächlich durch ein leicht ansteigendes Gebäudevorfeld überbrückt.

Orts und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist durch ein L-förmiges Gebäude, mit einem 9-geschossigen Südteil und einem 5-geschossigen Nordteil, geprägt. Die Beiden Gebäude sind durch Verbindungsstege miteinander verbunden.

Das nördliche Gebäude ist durch eine vertikale Tragstruktur und Fensteröffnungen mit Brüs-

tungen geprägt. Das südliche Gebäude weist eine horizontale Struktur mit einer Waschbetonfassade und durchlaufenden Fensterbändern auf. Insgesamt hat das Gebäude einen sehr industriellen Charakter. Das Gebäude wirkt, vor allem durch seine Architektursprache, „in die Jahre gekommen“. Die Höhenentwicklung übersteigt die Höhe der umgebenden Gebäude, mit Ausnahme der Industrieanlagen, deutlich.

Durch die Lage an der Rosenheimer Straße, der Hauptdurchfahrtsstraße von Raubling, in Kombination mit der Bauhöhe, hat das Gebäude eine besondere städtebauliche Prägnanz.

Das Vorfeld des Gebäudes zur Rosenheimer Straße ist heute weitgehend unversiegelt. Es bestehen einige kleinere Sträucher und Bäume. Im Süden ist ein etwas größeres Vorfeld zur angrenzenden Privatstraße vorhanden. Dieses wird durch ein großes Vordach, ein Vorfahrt mit Parkflächen sowie eine Brunnenanlage geprägt und weist gestalterische Mängel auf.

Die Bereiche nördlich der Gebäude und der westliche Teil des Geltungsbereiches werden heute intensiv als Stellplätze genutzt. Diese Bereiche sind stark versiegelt und weisen einen nur sehr untergeordneten Vegetationsbestand auf.

Das Gebiet wird von Norden nach Süden durch eine auf Stelzen geführten Medientrasse durchzogen. Diese sowie die nördlich und westlich angrenzenden umfänglichen industriellen Anlagen geben dem Gebiet eine industrielle Prägung.

Auf dem südlichen Gebäude befinden sich heute diverse Mobilfunksendeanlagen.

Im Planungsgebiet sind nur sehr untergeordnet Rasenflächen, mit vereinzelt jüngeren Laubbäumen und nicht standortgerechten Sträuchern, vorhanden.

Nutzung

Das bestehende Gebäude wird heute von verschiedenen Firmen zu Verwaltungszwecken genutzt. Teilbereiche werden als Lager genutzt oder stehen leer. Die Freiflächen werden nahezu vollumfänglich als Stellplätze genutzt.

Umgebung

Im Norden und Westen des Planungsgebietes befinden sich die umfänglichen industriellen Anlagen einer Papierfabrik. Diese bestehen aus diversen, zum Teil auch höheren, heterogenen Gebäuden und Gebäudekonglomeraten sowie aus freiliegenden technischen Anlagen und Leitungen. Durch die vorherrschenden Dimensionen prägt dieser Bereich die gesamte Umgebung.

Insbesondere ist in diesem Bereich nahezu keine Vegetation vorhanden.

Direkt südlich an den Geltungsbereich des Vorhabens anschließend, befindet sich die Werksfeuerwehr der Papierfabrik in einem eingeschossigen Gebäude mit Turmaufsatz. Weiter südlich befindet sich eine Privatstraße. Parallel dieser verläuft, von Bäumen gesäumt, der Kreidenbach. Der südliche Bereich, jenseits des Baches, ist von teilweise gewerblich, teilweise zu Wohnzwecken und teilweise ungenutzten Gebäuden sowie umfänglichen Parkplatzflächen geprägt. Bei den bestehenden Gebäuden handelt es sich um denkmalgeschützte Arbeiterhäuser mit zwei Vollgeschossen. Im Westen wird dieser Bereich durch ein Parkhaus abgeschlossen.

Östlich, jenseits der Münchner Straße, bilden dreigeschossige Büro- und Verwaltungsbauten, eingeschossige großflächige Einzelhandelsbauten und vereinzelte Einfamilienhäuser sowie ein heute zu Wohnzwecken genutztes ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen einen sehr heterogenen Bereich.

A.4.6 Boden

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich des Rosenheimer Beckens, einem mit spät- und nacheiszeitlichen Beckensedimenten verfüllten ehemaligen Gletscherbecken der Eiszeit. Der Untergrund wird dementsprechend unterhalb der nacheiszeitlichen feinkörnigen Deckschichten sowie Kies-Sandablagerungen von sogenannten Beckensedimenten (Seeton) gebildet. Diese Bodenstruktur wird im Planungsbereich von Auffüllungen überlagert.

Unter dem Oberboden befinden sich bis zu ca. 3,0m – 4,0m unter Geländeoberkante (uGOK) Auffüllkiese. Diese sind mit hoher Wahrscheinlichkeit mit Altlasten belastet. (siehe Ziffer A.4.7)

Darunter befinden sich postglaziale Kiese und Kiessande.

Vormalig vorhandene feinkörnige, weniger tragfähige Deckschichten wurden augenscheinlich beim Bau der Bestandsgebäude ausgekoffert und liegen daher im Bereich des Bauraumes nur noch in Randbereichen oder nicht mehr vor.

Insgesamt ist der Boden vorbehaltlich, ggf. durch notwendige Verdichtungen, zur Bebauung geeignet.

Sickerfähigkeit

Aufgrund der flächendeckend, in großer Schichtstärke (zum Teil in den Bereich des Grundwassers reichenden) vorhandenen kontaminierten Auffüllungen, kommt eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Geltungsbereich nicht in Betracht, da dies nur über unbelastete Bodenschichten zulässig ist.

Grundwasser

Die nächsten Grundwassermessstellen befinden sich südlich in Redenfelden und nördlich im Bereich der Papierfabrik. Abgeleitet aus diesen Pegeln ist im Planungsgebiet ein Grundwasserstand (HW) von ca. 450,3 m ü NN zu erwarten. Dies entspricht einem Grundwasserflurabstand von ca. 2,4m.

A.4.7 Altlasten

Das Planungsgebiet unterlag jahrzehntelang einer industriellen Nutzung in Verbindung mit der Papier- und Zellstofffabrik. In diesem Zusammenhang wurden im Planungsgebiet Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu ca. 4,0 m uGOK vorgenommen. Es ist davon auszugehen, dass diese Auffüllungen mit Schadstoffen belastet sind. Insbesondere können Schlacken aus der Pyritabröstung des ehemaligen Zellstoffwerks nicht ausgeschlossen werden, welche in Teilen des industriellen Bereichs angetroffen wurden.

Diese Altlasten schließen jedoch eine Nutzung der Flächen im Rahmen des festgesetzten SO Verwaltungsnutzung nicht aus. Gesunde Arbeitsverhältnisse können bei fachgerechtem Umgang mit den Altlasten auch ohne umfangreiche Sanierung gewährleistet werden.

Im Rahmen der Bauarbeiten ist besonders beim Bodenaushub ein entsprechendes Entsorgungskonzept für die ausgebauten Materialien zu entwickeln.

A.4.8 Gewässer und Versickerung

Gewässer

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Gewässer. Direkt südlich des Planungsgebiets befindet sich der Kreidenbach, ein Gewässer III. Ordnung. Dieser ist an den Geltungsbereich angrenzend künstlich gefasst und hat keinen direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet.

Falls eine Einleitung von Niederschlagswasser angestrebt wird, ist durch den Vorhabenträger zu prüfen, ob eine genehmigungsfreie Einleitung nach den „Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) vorliegt. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung über das Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht zu erwirken.

Hochwasser

Im Planungsgebiet selbst, als auch in dessen direkter Umgebung sind keine Überschwemmungsgebiete festgesetzt. Auch liegt nach Darstellungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt kein wassersensibler Bereich und kein Überschwemmungsbereich HQ100 und HQ extrem vor.

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. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Die Lage etwa 0,5 – 1,0 m über der Rosenheimer Straße führt jedoch zu einer gewissen Entspannung der Lage. Diese Bedrohungslage sollte bei der baulichen Ausführung (soweit am Bestand möglich) entsprechend berücksichtigt werden.

A.4.9 Erschließung und technische Infrastruktur

Erschließung

Straßenverkehr

Das Planungsgebiet grenzt östlich direkt an die Rosenheimer Straße (St 2363). Am südlichen Rand des Planungsgebiets befindet sich eine Privatstraße, welche mit einer Lichtsignalanlage an die Rosenheimer Straße angeschlossen ist. Von dieser ist das Vorhabengebiet heute leistungsfähig erschlossen.

Über die Rosenheimer Straße besteht etwa 1,2 km nördlich ein Anschluss an die BAB 8. Somit ist der Bereich hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs sehr gut erschlossen.

Der ruhende Verkehr wird heute nur teilweise innerhalb des Vorhabenbereiches untergebracht. Darüber hinaus befinden sich ca. 300 m südwestlich umfängliche Parkplatz und Parkhausflächen.

ÖPNV

Der Bahnhof Raubling, mit Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Rosenheim und Kufstein, liegt ca. 1 km südöstlich des Planungsgebiets. Darüber hinaus verkehren entlang der Rosenheimer Straße unterschiedliche Regionalbuslinien.

Sonstige Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist heute bereits bebaut. Alle relevanten Medien wie Frischwasser, Abwasser oder Telekommunikation liegen vor.

Über das Gebiet verlaufen, unterirdisch wie auch im Rahmen einer oberirdischen Medienbrücke, diverse Leitungen. Diese dienen der Erschließung der nordwestlichen gelegenen Flächen. Siehe hierzu auch Ziffer B.2.11.

Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangegriff kann voraussichtlich von der Rosenheimer Straße aus erfolgen. Da Teile des Geltungsbereichs und der zulässigen Bauräume mehr als 50m von der Verkehrsfläche entfernt liegen (vgl. Art. 5 Satz 4 BayBO), sind Feuerwehrezufahrten und Erschließungsflächen innerhalb des Vorhabenbereichs erforderlich.

Aufgrund der angestrebten Nutzung und Höhe des Gebäudes ist voraussichtlich ein zweiter baulicher Rettungsweg bzw. ein Sicherheitstreppenraum erforderlich.

Der Bebauungsplan steht einem derartigen Brandschutzkonzept nicht entgegen. Das konkrete Konzept ist im Rahmen des Bauvollzuges nachzuweisen.

Hydranten liegen im und am Vorhabenbereich grundsätzlich vor. Hinsichtlich deren Anzahl und Leistungsfähigkeit sind im Rahmen des Bauvollzuges ggf. Ergänzungen vorzusehen.

A.4.10 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (Stand August 2017) befindet sich am Nordrand des Geltungsbereiches das Bodendenkmal D-1-8238-0300. Es handelt sich um eine „abgegangene Kirche des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit („St. Erasmus“).

An das Planungsgebiet angrenzend befindet sich im Osten, jenseits der Rosenheimer Straße das Einzeldenkmal D-1-87-165-19. Es ist als wie folgt beschrieben: Bauernhaus, zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach, Laube und verbretterter Hochlaube, Firstpfette bez. 1789.

Weiter südlich befinden sich zwei denkmalgeschützte Arbeiterhäuser (D-1-87-165-28 und D-1-87-165-26). Diese sind jedoch durch Bebauung und Vegetation vom Vorhaben getrennt und weisen somit eine nur sehr begrenzte Wechselwirkung auf.

A.4.11 Schutzgebiete, Vegetation und Biotopfunktion

Im Planungsgebiet selbst sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) vorhanden. Das nächste Biotop liegt entlang des Kreidenbaches ca. 200m westlich des Planungsgebietes. Zu diesem Biotop besteht jedoch kein direkter Zusammenhang.

Etwa 400m westlich des Planungsgebiets befindet sich entlang des Inns ein Landschaftsschutzgebiet. Aufgrund der großen Entfernung besteht auch hier kein direkter Zusammenhang mit dem Planungsgebiet.

A.4.12 Erholung

Aufgrund seiner industriellen Prägung und der angrenzenden viel befahrenen Rosenheimer Straße weist das Gebiet heute keine Erholungsfunktion auf.

A.4.13 Immissionen

Auf das Planungsgebiet wirken von den nordwestlichen industriellen Nutzungen und von den östlich gelegenen Gewerbegebieten Anlagenlärmimmissionen ein. Hinzu kommen Verkehrslärmimmissionen von der viel befahrenen Rosenheimer Straße.

Die Gesamtimmissions- und Emissionssituation wurde im Rahmen der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 217163 /4 vom 20.11.2017 durch das Ingenieurbüro Grainer, Beratende Ingenieure PartG mbB untersucht. Hinsichtlich der Ergebnisse dieser Untersuchung wird auf Ziffer B.2.12 verwiesen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche/ortsplanerische und grünordnerische Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung und Erweiterung des bestehenden Verwaltungsstandorts
- Gestalterische Aufwertung des ortsbildprägenden Gebäudekomplexes
- Intensivierung der Grünausstattung

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches und Architektonisches Konzept

Grundsätzlich wird der L-förmige Gebäudekomplex mit einem Nord und einem Südflügel erhalten. Die Gebäudeteile werden jeweils durch ein zurückgesetztes Laternengeschoss aufgestockt. Darüber kragt je ein Flugdach weit aus.

Durch diese Aufstockungen und Flugdächer bekommt der Gebäudekomplex einen oberen Abschluss

Die heute sehr einheitliche Fassade wird durch eine Sonnenschutzebene mit Streckmetall-Klappläden überformt. Dies gibt dem Gebäude eine kleinteilige, belebte Erscheinung.

Insgesamt ergibt sich so gegenüber dem sehr einheitlichen und seriellen Bestandsgebäude, mit seiner Waschbetonfassade, ein differenzierter, abwechslungsreicher und kleinteiliger Gesamteindruck. Dies stellt ein Bindeglied zwischen der kleinteiligen Umgebung im Süden und Osten und den großformatigen, aber dennoch heterogenen industriellen Anlagen im Norden und Westen dar.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Angelehnt an die heutige Nutzung als Verwaltungsstandort ist ein Sondergebiet Verwaltung festgesetzt.

Ziel ist die Ansiedlung von Verwaltungsnutzungen mit entsprechenden, ergänzenden und unterstützenden Nutzungen. Durch die Zulässigkeit der ergänzenden Nutzungen soll ein flexibler und somit zukunftssicherer Nutzungskanon ermöglicht werden.

Dem folgend sind Verwaltungs- und Büronutzungen, Konferenz- und Meetingflächen, eine Kantine, Showroomflächen sowie zu diesen Nutzungen zugehörige Lagerflächen, Technikflächen, Personal- und Nebenräume und sonstige Nebenanlagen zulässig.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
- die maximal zulässige, absolut festgesetzte Grundfläche,
- die maximal zulässige Wandhöhe WH in Metern über geplantem Gelände,
- die maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} in Metern über Normalnull,
- die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen, Zuwegungen, Zufahrten und offene Stellplätze

Überbaubare Grundstücksfläche

Der festgesetzte Bauraum orientiert sich in seiner Grundform an dem bestehenden Baukörper. Um die geplante zusätzliche Fassadenschicht vor der heutigen Fassade zu ermöglichen, ist er in allen Richtungen etwas größer als das Bestandsgebäude.

Im Westen des südlichen Baukörpers ist im Bestand ein freistehendes Fluchttreppenhaus vorhanden. Dieses soll nun durch moderate Nutzflächenerweiterungen in den Baukörper integriert werden. So ist eine Nachverdichtung möglich ohne die städtebauliche Wirkung des Gebäudes wesentlich zu intensivieren.

Zwischen den beiden Baukörpern ist eine Einschnürung des Bauraums vorgesehen. So wird die sonst sehr lange Ostfassade des Gebäudekomplexes gegliedert. Dennoch ist eine funktionale Verbindung der Gebäude möglich.

Im „Inneneck“ des Bauraums ist dieser etwas erweitert. Hier können haustechnische Anlagen oder Ähnliches, abgewandt von der Straße, untergebracht werden.

Weiter ist der Bauraum des nördlichen Gebäudeteils im Nordwesten und der Bauraum des südlichen Baukörpers im Südosten etwas erweitert. In diesem Bereich ist eine begrenzte Höhenentwicklung zulässig. Diese Zonen sind für Eingangsvorbauten bzw. Windfänge oder ähnliches vorgesehen.

Zur Rosenheimer Straße hin ist der Bauraum abgerückt. Somit ist hier ein Grünstreifen möglich und es entsteht kein geschlossener Straßenraum. Richtung Süden ist der Bauraum von der Kreuzung der Münchner Straße mit den Veichtbauernweg etwa 20 m abgerückt. Somit entsteht ein Freibereich als Auftakt des Gebäudekomplexes. Weiter entsteht so ein größerer Abstand zu den südlich und südwestlich angrenzenden Nutzungen und das Gebäude fügt sich besser in die Umgebung ein.

Hinsichtlich der Dimension des Gebäudes (abgesehen von der Höhe: siehe hierzu den nachfolgenden Punkt Höhenentwicklung) vermittelt dies zwischen den umfänglichen Industriegebäuden und Gebäudekonglomeraten im Nordwesten und den kleinteiligeren, aber dennoch gegenüber der üblichen Bebauung Raublings großen Gebäuden des Werkhauses und der Fachmärkte jenseits der Rosenheimer Straße.

Überschreitungen der Bauräume

Durch den Bauraum wird der städtebaulich prägnante Hauptbaukörper möglichst präzise umrissen um der städtebaulichen Ordnung entgegenstehende Volumina auszuschließen. Durch diese präzise Fassung sind Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete, städtebaulich weniger bis gar nicht relevante Gebäudeteile erforderlich.

Aufgrund ihrer untergeordneten Größe und die Beschränkung auf Geschosse mit Austritten, ist eine Überschreitung der Baugrenzen um 1,0 m durch Vordächer vor Hauseingängen zulässig.

Im Rahmen des Vorhabenkonzeptes sind Falt- und Klappenelemente für den Sonnenschutz vorgesehen. Durch diese soll ein kleinteiliges und heterogenes Fassadenbild erzeugt werden, welches die Einbindung des Baukörpers in die Umgebung unterstützt. Diese Sonnenschutzelemente dürfen aufgrund ihres temporären Charakters, im geöffneten Zustand die Baugrenzen um bis zu 1,5 m überschreiten.

Den oberen Abschluss beider Gebäudeteile bildet jeweils ein Flugdach. Diese Dächer sollen die Gebäude in Teilen überragen. Um dennoch den Bauraum nicht erweitern zu müssen und so den städtebaulich wirksamen Baukörper zu begrenzen, sind Bereiche für Flugdächer festgesetzt. Diese sind in zwei Bereiche (Nord- und Südflügel) unterteilt, die hinsichtlich der Flugdachebene differieren. So soll sichergestellt werden, dass die Flugdächer den oberen Abschluss der Gebäudeteile bilden.

Um die Gebäude zu verbinden bzw. optisch zu verschränken, soll das Dachterrassenelement des Nordflügels in einen Balkon am Südflügel übergehen. Da jedoch in den Geschossen darunter die Zäsur zwischen den Gebäuden erhalten werden soll, um das Gebäude Richtung Osten

zu zonieren und so eine Maßstäblichkeit zu erzeugen, wird der eigentliche Bauraum hier eingeschnürt. Es ist in diesem Bereich lediglich ein Bereich für Dachterrassen bzw. Balkone zulässig. Aufgrund der unterschiedlichen Geschosshöhen der Baukörper sind auch diese Bereiche in unterschiedlichen Höhe angeordnet.

Um dem Gesamtensemble eine „Richtung“ zu geben, soll das Flugdach über dem südlichen Baukörper nach Osten weit auskragen. In diesem Bereich soll das Dach über den öffentlichen Fußweg entlang der Rosenheimer Straße hinausragen.

Dies ist neben der Festsetzung im Bebauungsplan im Rahmen einer Dienstbarkeit zu regeln. Eine entsprechende Regelung ist in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Maximal zulässig Grundfläche

	Nettobauland im Vorhabenbereich	zul. Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zul. Überschreitung durch Vordächer, Dachterrassen, Balkone und Dachflächen (bei zul. GRZ von)	Zul. Überschreitung durch Nebenanlagen, Zuwegungen, Zufahrten und offene Stellplätze (bei einer zul. GRZ von)	Zul. Grundf. + zul. Überschreitungen = maximale Versiegelung (entspricht GRZ)
SO	5.543 m ²	1.650 m ² (ca. 0,30)	300 m ² (0,35)	2.484 m ² (0,8)	4.434 m ² (0,8)

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und nur ein Bauraum festgesetzt wird, ist eine absolute, maximal zulässige Grundfläche festgesetzt. Dies beugt auch Vollzugsschwierigkeiten im Hinblick der zuzuordnenden Grundstücksfläche vor.

Die festgesetzte Grundfläche entspricht dem bestehenden Gebäude, zuzüglich der für die neue Fassadenebene und die moderate Nutzflächenerweiterung notwendigen Flächen.

Bei Ausschöpfung dieser ergibt sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,30. Diese unterschreitet die bauliche Nutzung der umgebenden Grundstücke zum Teil deutlich, ist jedoch durch die profilüberragende Höhenentwicklung begründet.

Mit einer GRZ von 0,30 werden die nach §17 BauNVO für Sondergebiete zulässige maximal GRZ von 0,8 deutlich unterschritten.

Durch die maximal zulässige Höhenentwicklung und die maximal zulässige Grundfläche ist die städtebaulich wirksame Dimension des Gebäudes exakt definiert. Eine zusätzliche Festsetzung einer maximalen Geschossfläche ist somit nicht erforderlich.

Zulässige Überschreitung der Grundfläche

Um den städtebaulich prägenden Baukörper möglichst präzise fassen zu können, ist die zulässige Grundfläche relativ eng gefasst. Balkone, austragende Dachterrassen und Vordächer sind städtebaulich, aufgrund ihrer sehr begrenzten Höhenentwicklung wenig prägend. Daher darf durch diese die zulässige Geschossfläche um bis zu 300m² überschritten werden.

Durch die Höhenentwicklung des Gebäudes ist eine relativ geringe Grundfläche im Vergleich zur möglichen Geschossfläche festgesetzt. Somit reicht die zulässige Überschreitung der Grundfläche um 50% nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht aus, um eine angemessene Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Um die notwendigen Zufahrten, Aufstellflächen und Nebenanlagen auf dem Grundstück unterbringen zu können, ist daher eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, Zuwegungen, Zufahrten und offene Stellplätze sowie Werbeanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Diese Anlagen sind mit Ausnahme der Werbeanlagen und Nebenanlagen weniger raumprägend. Nebenanlagen und Werbeanlagen sind durch gesonderte Festsetzungen geregelt. Somit

ist ein geordnetes und angemessenes Ortsbild auch mit dieser Überschreitung gesichert.

Die Maximalwerte der GRZ nach §17 BauNVO für Sondergebiete bzw. Gewerbegebiete (vergleichbar mit der festgesetzten Nutzung) von 0,8 werden, auch inklusive der zulässigen Überschreitung, eingehalten.

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Wandhöhe (WH) in Metern über dem geplanten Gelände und einer Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalnull festgesetzt.

Den unteren Bezugspunkt der WH bildet das geplante Gelände an seinem Schnittpunkt mit der Außenwand. Den oberen Bezugspunkt der Wandhöhe bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der obere Abschluss der Attika (bei Flachdächern). Bei Dachterrassen gilt der obere Abschluss der Absturzsicherung als oberer Bezugspunkt.

Durch die Festsetzung einer absoluten maximalen Oberkante der Wandhöhen wird die städtebaulich prägende Maximalhöhe des Gebäudes präzise festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Wandhöhe mit dem unteren Bezugspunkt des geplanten Geländes ist auch die tatsächlich vor Ort sichtbare und somit auch städtebaulich relevante Wandhöhe festgesetzt. Unter dem geplanten Gelände ist hier das im Rahmen des jeweiligen Bauvollzuges, inkl. der geplanten Abgrabungen bzw. Ausschüttungen, entstehende Gelände zu verstehen.

Der Gebäudekomplex ist grundsätzlich in einen niedrigeren Nordflügel und einen höheren Südflügel unterteilt. Somit entsteht eine maßstäbliche und differenzierte Silhouette des Gesamtkomplexes. Auf beiden Gebäudeteilen ist jeweils in einem Teilbereich ein Laternengeschoss zulässig. Durch die Differenzierung der Höhenentwicklung und somit der Geschossgröße in den jeweils oberen Geschossen erhält der Baukörper einen oberen Abschluss und verschafft den Baukörpern so zusätzlich eine Maßstäblichkeit.

Die zulässigen Wandhöhen von 37,00 m bzw. 32,50 m für den Südflügel und 24,50 m bzw. 20,00 m für den Nordflügel überragen die umliegende Bebauung zum Teil deutlich. Wobei die nordwestlich gelegenen Industrieanlagen in der Höhenentwicklung etwa dem Nordflügel ähneln. Darüber hinaus ist hier ein Kamin vorhanden, welcher auch den Südflügel deutlich überragt.

Durch die sehr großmaßstäblichen Industrieanlagen (Höhe ca. 20 m bei einer Länge von bis zu 150 m) fügt sich der Baukörper, auch mit seiner profilüberragenden Höhe, in die Maßstäblichkeit des Industriebereiches ein.

Insgesamt bildet der Gebäudekomplex den Abschluss des Industrieareals zum südlich angrenzenden Ort.

Gegenüber dem bestehenden Gebäude ist durch die nun festgesetzte Höhenentwicklung eine Aufstockung um je ein Laternengeschoss möglich. Dadurch bekommen die Gebäude einen oberen Abschluss und somit eine Maßstäblichkeit. Dies führt in Abwägung mit der zusätzlichen Höhe dennoch zu einer verbesserten Einbindung des Gebäudes in die Umgebung.

In den Bereichen der Erweiterungen des Bauraums und im „Knick“ des Bauraums sind wesentlich geringere Wandhöhen festgesetzt. Diese Bereiche sind für Eingangsbauten bzw. Windfänge bzw. für Technikflächen (Knick) vorgesehen, welche sich dem Gesamtbaukörper im Wesentlichen unterordnen und daher deutlich niedriger festgesetzt sind.

Hinsichtlich der durch die festgesetzte Höhenentwicklung ausgelösten Abstandserfordernisse auf den Nachbargrundstücken (Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO) wird auf Ziffer B.2.7 der Begründung verwiesen.

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse muss ebenfalls nicht festgesetzt werden. Die zulässige Höhe, welche die städtebauliche Anmutung definiert, ist bereits durch Wandhöhen

und die absolut zulässige Oberkante dieser definiert. Darüber hinaus ist über die Vorhabenpläne, welche Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, die Anzahl der Geschosse bereits definiert. Somit ergibt sich mittelbar auch eine maximal zu erreichende Geschossfläche.

Überschreitung Höhe

Im Bereich des Südflügels befinden sich heute Mobilfunkantennen. Diese sollen aufgrund der profilüberragenden Höhe des Gebäudes und den daraus entstehenden technischen Vorteilen auch weiterhin möglich sein. Durch die Beschränkung dieser Antennen auf den westlichen Bereich des Südflügels, die Höhenbeschränkung und die Beschränkung auf 6 Antennenmasten wird ein geordnetes städtebauliches Bild sichergestellt.

Um die technisch notwendigen Anlagen (Schaltschränke, Verkabelungen etc.) unterbringen zu können und gleichzeitig ein ruhiges geordnetes Bild zu gewährleisten, sind bis zu einer Höhe von 495,5 m ü NN auch weitere technische Anlagen und Verkleidungen zulässig. Darüber hinaus sind, aufgrund ihrer gegenüber den Masten massiven Anmutung, diese Anlagen nicht zulässig.

B.2.4 Dächer

Aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe und der angestrebten architektonischen Gestalt sind auf Dachflächen über 10m² ausschließlich Flachdächer oder Dachterrassen mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Somit kommt es durch die Dächer zu einer möglichst kleinen zusätzlichen Höhenentwicklung. Eine Neigung von 5° ist zulässig, um eine angemessene Entwässerung etc. zu ermöglichen. Dachflächen unter 10m² fallen insgesamt städtebaulich nicht auf. Daher können hier auch andere Dachformen zugelassen werden.

Um notwendige technische Anlagen und z.B. Deflektorhauben und andere Überdachführungen zu ermöglichen sind Dachaufbauten auch oberhalb der Wandhöhen zulässig. Durch die Beschränkung dieser auf eine Höhe von 2,20m und den Abstand vom Dachrand von mindestens der Höhe der Anlage wird sichergestellt, dass diese aus der Fußgängerperspektive nicht oder nur aus sehr großer Entfernung wahrnehmbar sind. Die Höhe von 2,20 m resultiert hier aus einer Abwägung der technischen Notwendigkeiten (Schneefreiheit, Abstand zur Dachhaut aus Brandschutzgründen) mit dem möglichst effizienten Schutz des Ortsbildes.

Technische Anlagen sollen auf ein Minimum reduziert werden, um Mängeln im Ortsbild vorzubeugen. Daher sind sie im Bereich der Vordächer grundsätzlich nicht zulässig und dürfen maximal 20% der Dachflächen einnehmen.

Die Bereiche mit Dachterrassen befinden sich unterhalb des Laternengeschosses und der Flugdächer. Somit sind Sie weniger exponiert als die eigentlichen Dachflächen. Dem folgend sind hier Dachaufbauten bis 1,5 m über der Dachhaut überall zulässig. Dies gilt insbesondere für Absturzsicherungen, die schon aufgrund ihrer Zweckbestimmung am Dachrand verortet sind.

Um auch im Bereich der Dachterrassen ein geordnetes Bild sicherzustellen, müssen Dachaufbauten über 1,5 m Höhe einen Abstand zur Dachkante aufweisen, der mindestens ihrer Höhe entspricht.

Aufgrund ihrer speziellen Anmutung sind Bepflanzungen auf den Dachterrassen von diesen Festsetzungen ausgenommen und sind unabhängig von ihrer Wuchshöhe überall zulässig.

B.2.5 Nebenanlagen / Einfriedungen

Um in den Freianlagen um das Gebäude ein geordnetes Ortsbild sicherzustellen, sind Nebenanlagen mit einer Höhe über der Geländeoberfläche über 1,5 m nur im Bereich der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Niedrigere Nebenanlagen sind nur wenig raumbildend und können daher im gesamten Geltungsbereich zugelassen werden. Aufgrund ihrer Zweckbestimmung sind auch Einfriedungen außerhalb dieser Flächen zulässig.

Im Bereich des „Innenhofes“ nordwestlich des Gebäudes ist eine Fläche für Nebenanlagen vorgesehen. Hier können diese in direktem funktionalen Zusammenhang mit dem Gebäude untergebracht werden, ohne einen negativen räumlichen und gestalterischen Einfluss auf den Straßenraum der Rosenheimer Straße oder das südliche Vorfeld zu entfalten.

Darüber hinaus ist eine weitere Fläche für Nebenanlagen im westlichen Bereich vorgesehen. Hier fügen sich diese Anlagen zusammen mit der oberirdischen Leitungstrasse gut ein und stören das städtebauliche Gesamtbild nicht.

Durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze soll das südliche Vorfeld weitgehend von Stellplätzen freigehalten werden, um hier eine gestalterisch ansprechende Einbindung in die Umgebung zu ermöglichen. Es sind nur ein Minimum an Stellplätzen zulässig, um die Bedarfe an Kurzzeitparkern (Paketdienste, Hol- und Bringverkehr etc.) abbilden zu können.

Um entlang der Rosenheimer Straße einen offenen Charakter zu gewährleisten, sind entlang der Straßenverkehrsflächen, mit Ausnahme von Hecken, keine Einfriedungen zulässig. Hecken haben eine weniger hermetische Anmutung und führen in der Tendenz zur Aufwertung des bestehenden Straßenraums. Daher können diese zugelassen werden.

B.2.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Grundsätzlich soll die Höhenlage und somit die Einbindung in das Gelände erhalten bleiben. Gerade im Bereich des Nordflügels und zur Rosenheimer Straße sind jedoch zum Teil differenzierte Höhenentwicklungen vorhanden. Um mit diesen entsprechend umgehen zu können und eine Anpassung im Detail zu ermöglichen, sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm Differenz zum Ursprungsgelände zulässig.

B.2.7 Abstandsflächen

Im Rahmen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 sind die in Sondergebieten nachzuweisenden Abstandsflächen nicht definiert. Um dennoch klarzustellen, welche Abstandsflächen im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans angesetzt werden müssen, sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO im Rahmen des Bebauungsplans abweichende Längen für die Abstandsflächen festgesetzt. In Anlehnung an die einzuhaltenden Abstandsflächen für ein Gewerbegebiet sind Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBo von 0,25 mal der Gebäudehöhe jedoch mindestens 3m festgesetzt.

Nach §8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten Verwaltungsnutzungen allgemein zulässig. Hier sind nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 ebenfalls 0,25 h anzuwenden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch eine Abstandsfläche von 0,25 h die Belange der Belichtung, Belüftung und des Brandschutzes im Rahmen einer Verwaltungsnutzung erfüllt sind.

Aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke können diese Abstandsflächen und die Abstände nach Art. 28 Abs. 2 Nr. 1 BayBo im Rahmen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht nachgewiesen werden. Es sind im Rahmen des Bauvollzugs entsprechende Abstandsflächenübernahmen im Sinne des Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBo vorzulegen. Diese Verpflichtung ist im Durchführungsvertrag enthalten, welcher Teil des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Eine entsprechende Abstandsflächenübernahme ist gegenüber den FlNr. 1630/3 und 1630/28 nötig. Ebenfalls ist eine entsprechende Übernahme gegenüber FlNr. 1581 jenseits der Rosenheimer Straße notwendig, da die Abstandsflächen des Südflügels die Straßenmitte überschreiten.

Die bestehende Bebauung der Umgebung hält heute so viel Abstand zum Gebäude, das entsprechende Abstandsflächenübernahmen möglich sind.

B.2.8 Grünordnung

Das Grundstück ist heute im Bestand in weiten Teilen versiegelt und nur mit einzelnen kleineren Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Ziel der Grünordnung ist eine möglichst qualitätvolle, über den heutigen Bestand hinausgehende Eingrünung.

Heute sind innerhalb des Geltungsbereichs 10 kleinere bis mittelgroße Laubbäume vorhanden.

Aufgrund der Nutzungsansprüche auf das Grundstück sind jedoch die möglichen Freiflächen begrenzt. Auch durch die Altlastensituation können sich ggf. Einschränkungen für eine mögliche Entsiegelung von Flächen ergeben.

Dem folgend konzentriert sich die Grünordnung auf die Neufestsetzung bzw. den Erhalt von bestehenden Laubbäumen. Diese haben im Vergleich zu den von ihnen benötigten Flächen den größten positiven Einfluss auf die Grünausstattung des Gebiets. Daher sind im Geltungsbereich mindestens 15 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen oder bestehende Bäume zu erhalten. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle des Ausfalls durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Um eine angemessene Grünausstattung direkt im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme zu garantieren, sind die Pflanzungen spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Herbstpflanzperiode durchzuführen.

Um den Oberflächenabfluss zu verringern sind nicht versiegelte Flächen zu bepflanzen und zu begrünen.

B.2.9 Werbeanlagen

Durch die zulässige Höhenentwicklung und die Lage an der Rosenheimer Straße hat das Vorhaben eine gewisse Fernwirkung. Darüber hinaus grenzen im Süden und Osten zum Teil „schutzbedürftige Nutzungen“ an. Dem folgend werden Werbeanlagen, unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen einer Verwaltungsnutzung, auf ein ortsbildverträgliches Maß festgesetzt.

Um insbesondere den Verkehr auf der Rosenheimer Straße nicht zu stören und die südlich sowie östlich angrenzenden „schutzbedürftigen Nutzungen“ nicht zu beeinträchtigen, ist Lichtwerbung nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, blinkende Beleuchtungen, sich bewegende Werbeanlagen und Himmelsstrahler sind nicht zulässig.

Durch die Beschränkung gebäudeunabhängiger Werbeanlagen wird die Gestaltqualität der Außenbereiche sichergestellt. Die Höhenbeschränkung führt dazu, dass die Werbeanlagen nur beschränkt raumbildend wirken und so die Außenräume nicht zerschneiden. Fahnenmasten haben aufgrund ihrer schlanken Anmutung ohnehin eine nur untergeordnete raumbildende Eigenschaft und können somit diese Höhe auch überschreiten.

Die Begrenzung der Werbeanlagenflächen an den Gebäuden führt zu einer Unterordnung dieser unter die Gebäude und beugt somit ortsgestalterischen Missständen vor. Im Rahmen der zulässigen Flächen von maximal 6 Werbeanlagenflächen (3x Südflügel, 3x Nordflügel) von je 15m² ist unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes genügend Platz, um die im Gebäude ansässigen Unternehmen ausreichend zu repräsentieren. Die Möglichkeit von mehreren Werbeanlagen je Fläche ermöglicht eine Repräsentation mehrerer Firmen, bei mehreren Nutzern des Gebäudes.

Im Bereich von Hauseingängen sind zusätzliche Werbeanlagen zulässig. So wird eine „Ansprache“ auch auf der Fußgängerebene möglich. Diese Anlagen haben nur einen sehr untergeordneten Einfluss auf das Ortsbild.

Im Rahmen des Flugdaches ist ebenfalls eine Werbeanlage zulässig. Aufgrund ihrer exponierten Lage ist diese jedoch in der Ebene des Daches anzuordnen.

B.2.10 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Grundsätzlich erfolgt die verkehrliche Erschließung über die östlich, an den Vorhabenbereich anschließende Rosenheimer Straße. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung ist jedoch eine neue zusätzliche Ein- und Ausfahrt nicht sinnvoll. Dies würde aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbewegungen, in Zusammenhang mit den Vorhaben, den Verkehr auf der Rosenheimer Straße in erheblichem Maße negativ beeinflussen und zu erhöhten Unfallgefahren führen. Darüber hinaus ist der Abstand zur am südlichen Ende des Planungsbereichs befindlichen Lichtsignalanlage zu kurz für die Anordnung einer leistungsfähigen Ein- und Ausfahrt.

Daher erfolgt die eigentliche Erschließung des Vorhabengebiets von der Rosenheimer Straße über eine private Fläche im Süden des Vorhabenbereichs. Diese Fläche ist bereits als Straße ausgebaut und vom Eigentümer auch als solche genutzt. Sie ist über eine Lichtsignalanlage und somit leistungsfähig und sicher an die Rosenheimer Straße angebunden.

Das Flurstück ist nicht Eigentum des Vorhabenträgers. Daher ist die Erschließung hier durch ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht dauerhaft dinglich zu sichern. Diese Dienstbarkeit ist heute bereits im Grundbuch eingetragen.

Stellplätze

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist durch die Vorhabenpläne das Vorhaben bereits relativ genau definiert. Dem folgend wird eine notwendige Gesamtstellplatzzahl von 210 Stellplätzen festgesetzt.

Aufgrund der Lage und Ausdehnung des Planungsgebietes können hier nur ca. 40 Stellplätze nachgewiesen werden. Dies reicht für die Besucherstellplätze mit hoher Wechselfrequenz aus. Die übrigen Stellplätze können im Rahmen eines bestehenden Stellplatzes auf Fl.Nr. 1590/8 mit ca. 35 Stellplätzen und eines ebenfalls bereits bestehenden Parkhauses auf Fl.Nr. 1590 mit ca. 185 Stellplätzen nachgewiesen werden.

Diese Flächen befinden sich ca. 100 – 150 m vom Vorhaben entfernt. Sie sind hauptsächlich für die Arbeitnehmer des Verwaltungsstandortes, welche den Arbeitsweg mit dem Kfz zurücklegen notwendig. Dem folgend ist nicht mit einer hohen Fluktuation auf den Stellplätzen über den Tag zu rechnen. Somit können diese Stellplätze, entgegen dem in der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling festgesetzten Maximalabstand von 75m, in einem Abstand von bis zu 300 m zum Vorhaben untergebracht werden.

Der zur Unterbringung der Stellplätze vorgesehene Parkplatz, wie auch das Parkhaus existieren bereits. Es besteht kein Regelungsbedarf in diesem Bereich. Daher sind diese Anlagen nicht Teil des Geltungsbereichs des hier gegenständlichen Bebauungsplans.

Die festgesetzte Stellplatzzahl von 210 Stellplätzen ergibt sich, in Anlehnung an die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling, aus den im Rahmen der Vorhabenpläne zu erwartenden Nutzungen. Die folgende Berechnung stellt beispielhaft zu erwartende Nutzungen dar.

Nutzung	Voraussichtliche Nutzfläche nach DIN 277	Stellplätze je m ² Nutzfläche*	Notwendige Stellplätze	Hinweis
Verwaltungsflächen	Ca. 7.000 m ²	1/35 m ²	200 Stp	-
Showroom	Ca. 250 m ²	1/90 m ²	3 Stp	Nur Ausstellung kein Verkauf
Kantine	Ca. 400 m ²	-	-	Doppelnutzung durch Büronutzer daher kein Ansatz
Schulungsraum und Medienraum	Ca. 300 m ²	-	-	Doppelnutzung durch Büronutzer daher kein Ansatz
Lager	Ca. 300 m ²	1/90 m ²	3 Stp	-
Gesamt:	Ca. 8.250 m²		206 Stp	

* Ansatz nach Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling

Somit ist der zu erwartende Stellplatzbedarf durch die 210 festgesetzten Stellplätze gedeckt.

Sichtdreiecke

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs mündet eine private Erschließung in die Rosenheimer Straße. Diese Erschließung wird auch im Rahmen des hier gegenständlichen Vorhabens genutzt.

Die Kreuzung ist mit einer Lichtsignalanlage geregelt. Um dennoch eine Übersichtlichkeit, insbesondere für den Fall des Ausfalls oder der Abschaltung der Lichtsignalanlage, sicherzustellen, sind Sichtdreiecke von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Bewuchs sowie Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 80cm über der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche freizuhalten. Insbesondere sind in diesen Bereichen auch keine Stellplätze zulässig, da die geparkten Fahrzeuge ebenfalls die Sicht und somit die Verkehrssicherheit beeinträchtigen würden.

Auf der Rosenheimer Straße ist die zulässige Geschwindigkeit in diesem Bereich auf 50 km/h begrenzt. Somit ist nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 ein Sichtdreieck mit einer Anfahrtssicht von 5 m und einer Geschwindigkeitsabhängigen Schenkellänge von 70 m freizuhalten.

Technische Infrastruktur

Es besteht bereits ein Gebäude. Dieses ist durch alle notwendigen Medien erschlossen. Im Rahmen des Vorhabens soll auf diese Anschlüsse zurückgegriffen werden bzw. werden diese im Rahmen des Bauvollzugs ausgebaut.

Hinsichtlich der Leitungen im Vorhabenbereich, welche der Erschließung weiterer Grundstücke dienen, wird auf Ziffer B.2.11 verwiesen.

B.2.11 Dienstbarkeiten Fremdleitungen

Der Vorhabenbereich war vormals Teil des nordwestlich anschließenden Industrieareals. Daher sind diverse Leitungen zur Nutzung und Erschließung des Industrieareals im Geltungsbereich vorhanden. Deren Trassenverlauf muss dauerhaft im Rahmen eines Leitungsrechtes zu Gunsten der Leitungsträger und der Eigentümer der FINrn. 1630, 1630/17 und 1630/28 dinglich gesichert werden (Entsprechende Dienstbarkeiten sind bereits vorhanden.). Dem folgend sind im Bebauungsplan entsprechende Flächen festgesetzt.

An der Grenze von Fl.Nr. 1630/25 und 1630/27 quert ein oberirdischer Leitungssteg mit unterschiedlichen Medien das Planungsgebiet. Dieser tangiert das Planungsgebiet weiter nordöstlich nochmal.

Auf FINr. 1630/25 verlaufen von FINr. 1630/26 nach 1630 zwei Gasleitungen. Weiter westlich verläuft von FINr. 1630/17 nach FINr. 1590/47 und an dessen Grenze entlang nach Westen eine Regenwasser Entwässerungsleitung.

Auf FINr. 1630/27 verläuft von der Rosenheimer Straße südlich des festgesetzten Bauraums eine Schmutzwasserleitung. Diese schwenkt westlich des Bauraums nach Norden Richtung 1630/28. Die bestehende Leitung tangiert an der Südwestecke den Bauraum und muss im Rahmen des Bauvollzuges verlegt werden.

Westlich des südlichen Teils des festgesetzten Bauraums verläuft in Nord-Südrichtung eine Kabeltrasse.

Von FINrn. 1591 im Südosten verläuft eine Frischwasserleitung quer über das Grundstück zum Schnittpunkt der FINrn. 1630/25 und 1630/28.

B.2.12 Immissionsschutz

Die gesamte Immissionssituation (Verkehrs- und Anlagenlärm) wie auch Emissionssituation (Anlagenlärmemissionen auf umgebende schutzbedürftige Immissionsorte) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 217163 /4 vom 20.11.2017 durch das Ingenieurbüro Grainer untersucht. Dieses liegt dieser Begründung als Anlage bei und ist Teil des Gesamtplanwerks.

Gewerbelärmemissionen:

Durch die Festsetzung von Geräuschkontingenten nach DIN 45691, für die Nutzungen im Planungsgebiet, wird die Einhaltung der zulässigen Lärmwerte der TA Lärm, für die relevanten Immissionsorte der Umgebung eingehalten.

Die Geräuschvorbelastung durch die angrenzenden Gewerbe- und Industrieflächen wird mit einer pauschalen, nach Immissionsorten differenzierten Reduzierung der Immissionsrichtwerte um 6-10 dB(A) berücksichtigt. Die Einzelwerte wurden unter Berücksichtigung der Auswirkungen der industriellen Nutzung (bzw. deren Lage zu diesem) auf die einzelnen Immissionsorte bestimmt.

Für die Teilfläche S_0 (im Planteil markiert) sind Emissionskontingente gemäß DIN 45691 in Höhe von 60 / 45 dB(A)/m² tags / nachts festgelegt. Hiermit wird den geplanten Nutzungen (SO Verwaltung) ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung gestellt.

Die im Gutachten angestellten Untersuchungen zeigen, dass die auf dem Plangrundstück beabsichtigten Nutzungen zu keinen Überschreitungen der festgesetzten Emissionskontingente führen. Die vorgesehene Nutzung stellt sich aus schalltechnischer Sicht somit, unter Berücksichtigung des im Gutachten genannten Emissionsansatzes, als unproblematisch dar.

Verkehrsimmissionen:

Aufgrund der Verkehrsrgeräusche der Rosenheimer Straße und der Bahnlinie kommt es innerhalb des Plangebietes zu Beurteilungspegeln in Höhe von bis zu ca. 72 dB(A) tags und 65 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für GE-Gebiete werden somit tagsüber um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Daher ergeben sich gemäß DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen. Diese sind differenziert nach den unterschiedlich belasteten Fassadenbereichen im Rahmen einer Festsetzung gesichert.

Unter Einhaltung der getroffenen Festsetzungen bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.

B.3 Klimaschutz und Klimaadaptation

Klimaschutz (Mitigation)

Im Rahmen der Bauleitplanung wird in einem bereits bebauten Gebiet eine Intensivierung der bestehenden Nutzung ermöglicht. Durch diese Innenentwicklung wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft mittelbar vorgebeugt. Auch ist so kein neuer Erschließungsaufwand notwendig, da bereits bestehende Erschließungen genutzt werden können.

Durch die Festsetzung von über den Bestand hinausgehenden Baumpflanzungen wird das Mikroklima verbessert.

Teil des Vorhabens ist die Etablierung eines umfänglichen außenliegenden Sonnenschutzes. Somit wird der Wärmeeintrag in die Gebäude wesentlich verringert. Dies hat tendenziell geringere Kühllasten und somit einen geminderten Energiebedarf zur Folge.

Anpassung an den Klimawandel (Klimaadaptation)

Durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen werden größere Teile des Vorhabenbereichs verschattet. Dies ist besonders im Rahmen vermehrt auftretender Hitzeereignisse von Belang.

Die Etablierung umfänglicher Sonnenschutzanlagen führt auch bei extremen Hitzeereignissen zu einer besseren Nutzbarkeit des Gebäudes.

B.4 Wesentliche Auswirkungen der Planung:

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Langfristige Sicherung des Verwaltungsstandortes
- Aufwertung des Ortsbildes durch Neugestaltung des Gebäudekomplexes
- Verbesserung der Grünausstattung

B.5 Flächenbilanz:

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Vorhabenbereich (ohne Anteil öffentlicher Fußweg)	5.942 m ²	87 %
Nettobauland	5.529 m ²	81 %
Geh- und Fahrrechtsfläche	413 m ²	6 %
Straßenverkehrsfläche (inkl. öffentlicher Fußweg)	868 m ²	13 %
Gesamt:	6.810 m ²	100 %

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

C UMWELTBELANGE

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche vorhabenbezogene Bebauungsplan "Rosenheimer Straße 33/35" wird entsprechend §13a Abs.4 BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Nach §13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan „Rosenheimer Straße 33/35“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits im Sinne des §1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig.

Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durch Steil Landschaftsplanung vom 10.11.2017, wurde abgeschätzt, ob durch die geplante Bebauung mit Verstößen gegen die Verbote des §44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist. Diese Relevanzprüfung liegt der Begründung als Anlage bei und ist Teil des Gesamtplanwerks des Bebauungsplans.

Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es durch Bauarbeiten am Bestandsgebäude zu Verstößen gegen die Verbote des §44 Abs.1 i.V. m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf Fledermäuse kommen kann.

Um dem Vorzubeugen und die Realisierung von Verbotstatbeständen sicher auszuschließen sind Hohlräume in der Winterperiode (bis März) vor Bauarbeiten auf Fledermäuse und Spuren von Fledermaussommerquartieren zu untersuchen. Sollten überwinterte Tiere festgestellt werden, so ist im Bereich des Quartiers (dieser ist von einem Fledermaus-Gutachter festzulegen) so lange mit den Bauarbeiten abzuwarten, bis die Tiere ausgeflogen sind. Der Quartierbereich kann mit einem Einwegverschluss verschlossen werden, so dass Tiere nach dem Ausflug nicht wieder einfliegen. Wurde gutachterlich sichergestellt, dass die Tiere ausgeflogen sind, können die Bauarbeiten in diesem Bereich fortgesetzt werden.

So die Bauarbeiten bis nach dem 1. April eines Jahres andauern sind Hohlräume entsprechend mit Einwegverschlüssen zu verschließen.

An den Gehölzen im Planungsgebiet sind allenfalls häufigere Vogelarten nicht auszuschließen. Hier ist mit keinem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote zu rechnen, wenn der nach Art. 16 BayNatSchG vorgesehene Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar für Rodungen eingehalten wird.

Vorkommen prüfungsrelevanter Reptilien-, Amphibien-, Schmetterlings-, Libellen, Käfer- oder Pflanzenarten können im Plangebiet ausgeschlossen werden.