

GEMEINDE RAUBLING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

33. ÄNDERUNG IM BEREICH VON HOCHSTRASS

Begründung / Umweltbericht

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 15.06.2015

Planung:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbH@t-online.de

I. BEGRÜNDUNG

0.0. Anlass und Erfordernis der Planung

Für den Bereich östlich von Hochstraß zwischen der B 15 und der Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden soll gemeinsam mit der Stadt Rosenheim ein interkommunaler Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden. Dafür ist eine Umwidmung der bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Holzhandel“ dargestellten Fläche in ein Gewerbegebiet erforderlich.

1.0. Planungsübersicht und Rahmenbedingungen

1.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die bisher im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellte Fläche wird in der Änderung in ein Gewerbegebiet umgewidmet. Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Für die Realisierung von Gewerbeflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Bestehende Biotopflächen (Nr. 8138-0198-001), die sich im räumlichen Geltungsbereich (Südosten) der Flächennutzungsplanänderung befinden, werden nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen und bleiben unverändert.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und übergeordneten Planungen festgelegten Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern

- 5.1. (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan 18 Südostoberbayern

- A II 3.2 G Die Siedlungsentwicklung soll verstärkt auf die zentralen Orte und die Gemeinden an den Entwicklungsachsen [...] konzentriert werden.
- BI 2 Z [...] Landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie abwechslungsreiche Waldränder, gewässerbegleitende Gehölzsäume, Hecken und Alleen, Wiesentäler sowie unverbaute Fließ- und naturnahe Stillgewässer sollen erhalten und, soweit möglich, wiederhergestellt werden.

2.0. Planungsrechtliche Situation

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling entwickelt.

3.0. Beschreibung des Planungsgebiets

3.1. Gebietsbezogene Planungsgrundlagen

Zur Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurden folgende Planungsgrundlagen berücksichtigt:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern
- Regionalplan der Region Südostoberbayern (Region 18)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Raubling
- Amtliche Biotopkartierung Bayern Flachland

3.2. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Sonderfläche Holzhandel“ dargestellt, wurden jedoch bisher nicht für den Holzhandel entwickelt und erschlossen, sondern bislang überwiegend land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

4.0. Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

4.1. Beschreibung der Festsetzungen der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen Gewerbegebietes, das insbesondere die Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht. Der Gemeinderat hat sich gegen eine Entwicklung zu einem neuen Einzelhandelsstandort ausgesprochen.

Gegenüber der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gibt es folgende Änderungen:

- Das „Sondergebiet Holzhandel“ wird „Gewerbegebiet“.
- Innerhalb des Gewerbegebiets wird die Erschließungsstraße mit ihrer Wendemöglichkeit dargestellt.
- Der bisherige Grünzug entlang der B15 wird in die neue Darstellung aufgenommen und als Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot für heimische Laubbäume konkretisiert.
- Die bisherige Darstellung einer Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereichs entfällt und wird zur Gewerbefläche hinzugefügt.
- Gleichzeitig verringert sich die Gewerbefläche am Süd- und Ostrand durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen.

Immissionsschutz

Aufgrund der bestehenden großen Vorbelastung des Gebietes (Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden, B 15) wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, durch die die erlaubten Emissionskontingente für die geplanten Betriebe ermittelt wurden und im parallel zur Flächennutzungsplanänderung erarbeiteten Bebauungsplan festgelegt werden.

Mit der Geräuschkontingentierung wird sichergestellt, dass an keinem der im Einwirkungsbereich des Vorhabens untersuchten Immissionsorte der Planwert (Richtwert) durch die energetische Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen, für die ein Geräuschkontingent festgesetzt wurde (Zusatzbelastung), und der Immissionen vorhandener GE-Gebiete (Vorbelastung) überschritten wird.

Mit den Vorgaben aus dem Lärmgutachten (Ingenieurbüro Greiner) sind somit keine Immissionskonflikte zu erwarten.

4.2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt von Norden aus dem bestehenden Gewerbegebiet (Am Oberfeld) auf Rosenheimer Seite über eine Stichstraße nach Süden und endet auf der Raublinger Gemarkung mit einer Wendeanlage, so dass keine weiteren Fahrbeziehungen von der Bundesstraße B 15 aus erforderlich sind. Der Anschluss an die übergeordnete Bundesstraße B 15 erfolgt indirekt über den signalisierten Knotenpunkt B 15 / St 2078 (Brannenburger Straße). Von der Wendeanlage nach Süden wird in das bestehende Gewerbegebiet eine Stichstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt um zwar den („Werks“-)Verkehr zwischen den Gewerbebetrieben zu ermöglichen, einen „Parallelverkehr“ zur B 15 aber zu vermeiden.

4.3. Beschreibung der Prüfungen anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als „Sondergebiet Holzhandel“ ausgewiesen. Das hier zunächst geplante Gewerbe wurde jedoch nie umgesetzt. Aufgrund der Absicht seitens der Stadt Rosenheim, im Bereich zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet Oberfeld und der Gemeindegrenze (Sondergebiet-Nordgrenze) ein weiteres Gewerbegebiet auszuweisen, ist es sinnvoll, dieses auf das nicht umgesetzte Sondergebiet im Raublinger Gemeindebereich auszuweiten, um damit eine Erschließung des gesamten Bereichs mit möglichst wenig Flächenverbrauch für Straßen durchführen zu können.

Es handelt sich daher lediglich um eine Umwidmung von einem Sondergebiet in ein Gewerbegebiet, da nun auf dieser Fläche ein anderes Gewerbe verwirklicht werden soll. Aufgrund dieser Sachlage wurden keine anderen Standorte geprüft.

4.4. Eingriffsregelung in der vorbereitenden Bauleitplanung

Beim Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs wird die Beeinträchtigungsintensität ermittelt. Sie erhält man, indem zunächst der Bestand gemäß seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in unterschiedliche Kategorien eingeteilt wird. Diesen Einteilungen wird dann die unterschiedliche Eingriffsschwere zugeordnet. Die Eingriffsschwere kann über den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ermittelt werden.

Die Eingriffsfläche von 16.127 qm (14.909 qm Gewerbefläche, 1.218 qm Verkehrsfläche) wird in Kategorie I, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Wiese intensiv / Acker), eingeteilt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 im Gewerbegebiet liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor, was eine Einstufung in Eingriffstyp A der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“¹ bedeutet. Durch die hohe GRZ und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan konkretisiert werden, ist ein mittlerer Ausgleichsfaktor von 0,45 angemessen (Feld A I). Dies ergibt bei dem gewählten Ausgleichsfaktor von 0,45 einen Ausgleichsflächenbedarf von 7.257 qm.

Für das neu geplante Gewerbegebiet erfolgt der Ausgleich entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und teilweise auf externen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet von Stephanskirchen bzw. Riedering nachgewiesen.

5.0. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Sollte die Änderung des Flächennutzungsplans nicht durchgeführt werden, dann wäre eine Umsetzung des interkommunalen Bebauungsplans mit seinen Gewerbegebietsflächen nicht möglich. Für diese Gewerbeeinheiten existieren bereits Bauwerber, die ihre Konzepte durchführen wollen. Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eingetragene „Sondergebiet Holzhandel“ müsste über Kurz oder Lang umgewidmet werden, da sich die ursprüngliche Planung zerschlagen hat und eine neue Bestimmung für das Gebiet gefunden werden muss.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Bei der Flächennutzungsplanänderung wurde auf die Vorgaben der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen. Weitere Daten wurden aus dem parallel erarbeiteten „Interkommunalen Bebauungsplan Oberfeld / Hochstraß“ übernommen. Schwierigkeiten und Kenntnislücken traten nicht auf.

¹ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

7.0. Zusammenfassung

Die 33. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Raubling wird aufgrund der Aufstellung des interkommunalen Bebauungsplans mit der Stadt Rosenheim durchgeführt. Dazu muss auf Seiten der Gemeinde Raubling eine „Sonderfläche Holzhandel“ in ein „Gewerbegebiet“ umgewidmet werden. Detaillierte Planungen können im zeitgleich erstellten Bebauungsplan nachgelesen werden. Es werden keine bedeutenden umweltrelevanten Änderungen vorgenommen.

II. UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

Für den Bereich östlich von Hochstraß zwischen der B 15 und der Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden soll zusammen mit der Stadt Rosenheim ein interkommunaler Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufgestellt werden. Dafür ist eine Umwidmung der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Holzhandel“ dargestellten Fläche in ein Gewerbegebiet erforderlich.

Gegenüber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan gibt es folgende umweltrelevanten Änderungen:

- Der bisherige Grünzug entlang der B15 wird in der neuen Darstellung aufgenommen und als Ausgleichsfläche mit Pflanzgebot für heimische Laubbäume konkretisiert.
- Die bisherige Darstellung einer Grünfläche am Nordrand des Geltungsbereichs entfällt und wird zur Gewerbefläche hinzugefügt.
- Gleichzeitig werden am Süd- und Ostrand Ausgleichsflächen festgesetzt.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

- Der im Regionalplan vorgegebene Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung sich auf die zentralen Orte und die Gemeinden an den Entwicklungsachsen konzentrieren soll, wurde hier umgesetzt, da Rosenheim und Raubling an einer solchen Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegen.
- Auch der Vorgabe des Regionalplans, dass landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie z.B. Hecken, erhalten werden sollen, wurde nachgekommen, indem die Gehölzstreifen entlang des Bahndamms fast gänzlich unberührt bleiben.
- Amtlich kartierte Biotope bleiben erhalten und werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen gestärkt.

- Die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Grünstruktur entlang der B15 wird auch im geänderten Flächennutzungsplan fortgeführt.

2.0. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umwidmung des bisher als „Sondergebiet Holzhandel“ festgesetzten Bereichs als nunmehr „Gewerbegebiet“ bedeutet für die Schutzgüter keine große Veränderung. Lediglich die Grünfläche am Nordrand des Sondergebiets entfällt. Dafür werden am Südrand und westlich der bestehenden Gehölzfläche entlang der Bahn weitere Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen festgesetzt, so dass sich der Grünflächenanteil innerhalb des Geltungsbereichs nur unwesentlich verändert.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte der Flächennutzungsplan nicht geändert werden, würde es zunächst bei der Darstellung eines „Sondergebiets Holzhandel“ bleiben, bis sich eine anderweitige geeignete Nutzung des Geländes gefunden hätte. Bis dahin würde die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

4.1. Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Im Rahmen des zeitgleich laufenden Bebauungsplanverfahrens werden umfangreiche Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen ausgearbeitet und festgesetzt. Die einzelnen Maßnahmen können in der Begründung zum Bebauungsplan nachgelesen werden.

4.2. Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung herangezogen. Im Zuge des Abschichtungsverfahrens kann auf die genauen Berechnungen im Bebauungsplan zurückgegriffen werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise innerhalb der Eingriffsfläche und teilweise auf externen Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet von Stephanskirchen bzw. Riedering nachgewiesen.

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch den Zusammenschluss mit der Stadt Rosenheim und der Ausweisung eines gemeinsamen Gewerbegebiets an diese Stelle kann sowohl den Wünschen der Stadt Rosenheim nach einem Gewerbegebiet im Anschluss an das Gewerbegebiet „Oberfeld“ nachgekommen wie auch eine sinnvolle Nutzung des nicht umgesetzten Sondergebiets Holzhandel durchgeführt werden. Weiterer Flächenverbrauch ist somit nicht nötig. Aufgrund dieser Sachlage wurden keine anderen Standorte geprüft.

6.0. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde auf der Grundlage des Leitfadens zur Umweltprüfung „Der Umweltbericht in der Praxis“ erstellt. Es traten weder Schwierigkeiten noch Kenntnislücken auf.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Maßnahmen zur Überwachung nötig.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Raubling wird aufgrund der Aufstellung des interkommunalen Bebauungsplans mit der Stadt Rosenheim durchgeführt. Dazu muss auf Seiten der Gemeinde Raubling eine „Sonderfläche Holzhandel“ in ein „Gewerbegebiet“ umgewidmet werden. Detaillierte Planungen können im zeitgleich erstellten Bebauungsplan nachgelesen werden.

Die Belange des Umweltschutzes haben sich im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht verändert und wurden entsprechend beachtet.

Raubling,

Rosenheim, 15.06.2015

O. K a l s p e r g e r
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH

Literaturverzeichnis und allgemeine Datengrundlagen

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION SÜDOSTOBERBAYERN (Hrsg.) (2015): Regionalplan Südostoberbayern, Altötting

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen zur Übersichtskarte, S. 6, Augsburg, <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): FIS-Natur Online <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenatlas - Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg, <http://www.bis.bayern.de/>

BEUTLER, A. (2015): saP-Untersuchung Bebauungs-Plan „Am Oberfeld“, Konzept für Hotel und Terrassencafe, Gewerbegebiet „Am Oberfeld“, Zwischenbericht, München

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München

OHIN, F. (2014): Geotechnisches Baugrundgutachten, Bauvorhaben: Rosenheim, Am Oberfeld II Straßen und Kanalbau, Rohrdorf