



Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM

Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“

mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“.

als **Satzung vom2023**

in der Fassung vom2023.



Gemeinde Raubling

Bahnhofstraße 31
83064 Raubling

Telefon: 08035 / 87 05-0
E-Mail: info@raubling.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.3.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.3.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.3.3	Anbindegebot	9
A.3.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.3.5	Verkehr und Infrastruktur	10
A.3.6	Brandbekämpfung	11
A.3.7	Denkmalschutz	11
A.3.8	Boden	12
A.3.9	Grundwasser	12
A.3.10	Gewässer /Niederschläge	12
A.3.11	Schutzgebiete und ABSP	13
A.3.12	Altlasten	14
A.3.13	Immissionen	14
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	16
B.1	Ziele der Planung	16
B.2	Bebauungsplankonzept	16
B.2.1	Städtebauliches Konzept	16
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	17
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	17
B.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	19
B.2.5	Höhenentwicklung	19
B.2.6	Garagen und Nebenanlagen	20
B.2.7	Dächer	20
B.2.8	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	22
B.2.9	Abstandsflächen	22
B.2.10	Solaranlagen	23
B.2.11	Einfriedungen	23
B.2.12	Aufschüttungen und Abgrabungen	24
B.3	Grünordnungskonzept	24
B.4	Immissionsschutz	26
B.5	Wasser	29
B.6	Infrastruktur	31
B.7	Brandbekämpfung	32
B.8	Artenschutzrechtliche Belange	32
B.9	Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung	33
B.10	Klimaschutz und Klimaadaptation	36
B.11	Wesentliche Auswirkungen der Planung	37
B.12	Flächenbilanz	37
C	Umweltbericht	38
C.1	Einleitung	38
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	39
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	40
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	40
C.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung	41
C.2.1	Schutzgut Lebensräume und Arten	42

Gemeinde Raubling	Begründung
C.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	43
C.2.3 Schutzgut Fläche	44
C.2.4 Schutzgut Boden	45
C.2.5 Schutzgut Klima / Luft	46
C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild	47
C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	48
C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	50
C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes	50
C.4.1 Abfälle 50	
C.4.2 Abwasser	50
C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	50
C.4.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	51
C.5 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	51
C.5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	51
C.5.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	51
C.5.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	51
C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	52
C.6.1 Schutzgut Lebensräume und Arten	52
C.6.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	52
C.6.3 Schutzgut Boden	52
C.6.4 Schutzgut Fläche	52
C.6.5 Schutzgut Klima /Luft	52
C.6.6 Schutzgut Landschaftsbild	52
C.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	52
C.6.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	52
C.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	53
C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	53
C.7.2 CEF-Maßnahmen	53
C.7.3 Eingriffsregelung	53
C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	54
C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten	54
C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	55
C.11 Datengrundlage	55
C.12 Zusammenfassung	56
C.13 Quellenverzeichnis	58

Planung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger.de

Projektnummer 1180

Gutachten (Anhang):

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 22.02.2021, 24 Seiten

Schalltechnische Untersuchung

Möhler+Partner Ingenieure AG; 27.09.2021, 91 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Raubling und im Ortsteil Pfraundorf sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch, gerade vor dem Hintergrund des stetigen Wachstums und der hohen Nachfrage ausreichend Bauland zur Verfügung stellen zu können, wird im westlichen Bereich des Planungsgebiets im moderaten Umfang neues Bauland ausgewiesen.

Des Weiteren soll im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine Intensivierung der bestehenden Bebauung ermöglicht und die baurechtliche Situation abschließend geklärt werden.

Im Zuge der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße/Pfraundorf“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Entwicklungen geschaffen werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Raubling am gefasst.

A.2 Innenentwicklung

In der Gemeinde Raubling und im Ortsteil Pfraundorf sind nur vereinzelt unbebaute Grundstücke mit Baurecht vorhanden. Diese sind dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch vor dem Hintergrund des stetigen Zuzugs und des hohen Bedarfs an Bauland eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen, muss in moderatem Umfang neues Bauland ausgewiesen werden.

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs wird im Rahmen der Innenentwicklung ein Bestandsgebäude überplant um hier eine intensivere Nutzung ohne Neuinanspruchnahme von Flächen zu ermöglichen. Im westlichen Bereich wird eine Erweiterung an bestehender Erschließung umgesetzt. So soll möglichst wenig Fläche in Anspruch genommen werden.

Dem folgend ist eine Entwicklung auch auf heute unbebauten Flächen erforderlich und unter Abwägung mit dem Vorrang der Innenentwicklung angemessen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung ist in den vorherigen Absätzen begründet. Die gegenständliche Planung berührt Waldflächen nicht.

Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass die verbleibenden Agrarflächen nach Größe und Zuschnitt auch weiterhin gut landwirtschaftlich nutzbar sind. Im Rahmen einer möglichst kompakten und dichten Bebauung (in Abwägung mit der ländlichen Umgebung) wird die Flächeninanspruchnahme möglichst minimiert.

Für den erforderlichen ökologischen Ausgleich konnte unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich eine Ausgleichsfläche geschaffen werden.

A.3 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.3.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,3 km nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Raubling im Ortsteil Pfraundorf. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1623/5, 1623/6 und 1623/7 sowie Teilflächen der Flurstücke 1623/4, 105/3 (Unterer Tännelbach) und 1591/3 (Prinzregentenstraße) und liegt vollständig in der Gemarkung Raubling, jedoch unmittelbar an der Grenze zur Gemarkung Pfraundorf.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!

Der Bereich liegt beidseits der Prinzregentenstraße. Er wird im Osten, Westen und Süden durch landwirtschaftliche Flächen, im Norden durch den unteren Tännelbach und Grünflächen begrenzt.

. Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,37 ha. Er hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 80 m und in Ost-West Richtung von ca. 95 m.

A.3.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern 2013 ist Raubling als Teil des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet.

(Die reale Entwicklung lag jedoch wesentlich darüber. Für den Landkreis Rosenheim lag das Wachstum von 2010 – 2020 bei etwa 7%. Das Bayerische Landesamt für Statistik geht in seiner Bevölkerungsvorausberechnung von einem Wachstum von jährlich ca. 0,3 % bis 2035 für den Landkreis Rosenheim aus.)

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans relevant:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.
→ Schaffung von zusätzlichem Wohnraum, Erweiterung von bestehenden Gewerbeflächen
- 1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
→ Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten durch einen Lückenschluss in der bestehenden Siedlungsstruktur, ressourcenschonende Erweiterung der Gewerbeflächen
- 2.2.7 G: Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe-, Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, [...]
→ Erweiterung eines, bestehenden, relativ lockere bebauten Ortsteils
- 3.1 G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
→ Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten und geringfügige Erweiterung an bestehender Erschließung
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
→ Ausnutzung eines Innenentwicklungspotenzials, darüber hinaus Lückenschluss an bestehender Infrastruktur aufgrund mangelnder anderweitiger Siedlungsflächen
- 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)
→ Erweiterung bestehender Flächen an bestehender Erschließung.
- 5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.
→ Wahrung der Attraktivität für die Wirtschaft durch Bereitstellung angemessener und zukunftsfähiger Gewerbeflächen in Form eines Mischgebiets.

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Raubling befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (2001) für die Region Südostoberbayern (18) als Verdichtungsgemeinde im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und ist als Unterzentrum verzeichnet. Raubling liegt entlang der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung, welche vom Oberzentrum Rosenheim ausgeht und in das Inntal hineinführt.

Die Umgebung ist als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

A I 1 (G): Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

→ Bedarfsgerechte Schaffung von neuem Wohnraum, Schaffung angemessener Bedingungen für die Ansiedlung und den Verbleib von Gewerbebetrieben.

A II 6.4 (G): Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen.

→ begrenzte Flächenversiegelung, Erhalt von wichtigen Baumstrukturen, Wahrung einer angemessenen Lücke zum südlich gelegenen Hauptort.

B I 2.1 (Z): (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...)

→ Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, Festsetzung zu versickerungsfähigen Belägen

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.

→ Aktivierung von Entwicklungspotenzialen an vorhandener Infrastruktur

B II 2 G: Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

→ Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Abwägung mit der örtlichen Bautradition

Flächennutzungsplan



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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der gegenständliche Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Vom Osten bis Nordwesten ist dieser ebenfalls unmittelbar durch Grünflächen umgeben. Der angrenzende Bereich nördlich und nordöstlich des Planungsgebiets ist als Mischgebiet verzeichnet. Die weitere Umgebung ist durch eine Gemeinbedarfsfläche (Norden), Dorfgebiet (Nordwesten) sowie allgemeines Wohngebiet (Süden) geprägt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprechen somit nicht den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan somit geändert werden.

Um dem gerecht zu werden, wird im Rahmen eines Parallelverfahrens nach §8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert (35. Änderung).

Bebauungsplan/ Planungsrechtliche Situation

Für das gegenständliche Planungsgebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Im Bereich östlich der Prinzregentenstraße (bestehendes Gewerbegebäude) besteht Baurecht im Zusammenhang mit §34 BauGB.

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

Bebauungsplan Nr. 44 „An der Prinzregentenstraße / Praundorf“

Im Rahmen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 44 „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ ist ein Mischgebiet festgesetzt.

Für die Bauräume ist die jeweils maximal zulässige Grundfläche festgesetzt, Vorgaben zur GRZ sind hier nicht enthalten. Für Hausgruppen sind drei Vollgeschosse festgesetzt, Dachgeschosse

sind hier ebenfalls als Vollgeschosse zulässig. Für die Bereiche ohne Hausgruppen sind zwei Vollgeschosse festgesetzt, Dachgeschosse sind nicht als Vollgeschosse zulässig.

Für die Hausgruppen sind Pultdächer mit einer Neigung von 10-15° festgesetzt. Bei Einzel- und Doppelhäusern sind Satteldächer nur mit einer Neigung von 20-27° zulässig.

Im Geltungsbereich gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Lediglich für ein Gebäude im Nordosten und die daran anschließenden Gebäude ist eine geschlossene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan weitere Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen, Dachgestaltung, Grünordnung und Einfriedungen.

Dieser Bebauungsplan wurde zuletzt im Jahr 1997 geändert, um die Rahmenbedingungen für die Einrichtung einer Lärmschutzwand im Osten des Geltungsbereichs zu schaffen.

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) der Gemeinde Raubling
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Raubling

A.3.3 Anbindegebot

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Rand des Ortsteils Pfraundorf und schließt direkt an bestehendes Mischgebiet an. Insbesondere ist der östliche Bereich bereits heute nach §34 BauGB als Innenbereich zu werten.

Somit ist im Rahmen der Planung das Anbindegebot (verbindliches Ziel des Landesentwicklungsprogramms) erfüllt.

A.3.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird durch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße in einen westlichen und einen östlichen Bereich unterteilt. Der Teil westlich der Prinzregentenstraße (Flurstücke 1623/6, 1623/7 sowie Teilbereiche des Flurstücks 1623/4,) ist derzeit unbebaut und durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland) geprägt. In diesem Bereich befinden sich keine Sträucher oder Bäume. Lediglich im Norden grenzt einiger Strauchbestand, welcher jedoch außerhalb des Geltungsbereichs stockt, den Geltungsbereich ab.

Der Teil östlich der Prinzregentenstraße (Flurstück 1623/5) ist bereits mit einem Gebäude bebaut. Dieses wird heute von einem Heizungs- und Klimatechnikbetrieb genutzt. Der Bereich zwischen Gebäude und Prinzregentenstraße ist nahezu komplett befestigt und wird als Parkfläche genutzt. Östlich des Gebäudes befindet sich ein Geräteschuppen sowie ein Abstellplatz für Baustoffe. Eine kleine Terrasse mit Sitzgelegenheiten ist südlich des Gebäudes situiert. Das Grundstück ist durch zahlreiche Gehölze nördlich bis südwestlich des Bestandsgebäude eingegrünt. Es handelt sich hauptsächlich um Bäume mittleren und höherem Alters, eine große, mächtige Weide befindet sich am südlichen Rand des Flurstücks. Hier befindet sich in Kombination mit anderen Bäumen ein dichter Bewuchs.

Im Norden wird dieser Teilbereich durch den unteren Tännelbach und dessen Ufervegetation begrenzt.

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

Umgebung

Das vorherrschende Intensivgrünland des östlichen Bereichs setzt sich auch im Süden und Westen weiter fort. Dieser Bereich wird in Verlängerung der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs durch einen Baum- und Strauchsaum von der nördlich gelegenen Bebauung mit vorgelagerten, gartenähnlichen Grünflächen abgegrenzt.

Im Norden, hinter einem schmalen Ausläufer einer Grünfläche, jenseits des unteren Tännelbaches liegen die Außenbereiche des katholischen Kindergartens „St. Nikolaus“ mit Spielplatz und Garten (Gemeinbedarfsfläche).

Die Umgebung im Osten und Süden des östlichen Bereichs ist wie auch der westliche Teilbereich durch Intensivgrünland geprägt. Ca. 50 m weiter östlich verläuft hinter einem Baumsaum und einer Lärmschutzwand die Bahnstrecke 5702 Rosenheim Kufstein. Hinter dieser grenzen großflächig Gewerbe- und Industriegebiete an.

Entlang des unteren Tännelbaches verläuft ein Baumsaum mit älteren Laubbäumen (u.A. Erle und Ahorn).

Jenseits des unteren Tännelbaches im Norden schließen sich Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern entlang der Straße „Am Rossfeld“ an. Weiter östlich liegt ein größeres, Büro- und Gewerbegebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss.

Diese Bereich sind im Bebauungsplan Nr. 44 als Mischgebiet festgesetzt.

Ca. 100 m südlich des Geltungsbereichs beginnt, nach einer von landwirtschaftlichem Grünland geprägten Zäsur der Ortsteil Redenfelden. Dieser ist hier von kleinteiligen, heterogenen Einfamilien- und Doppelhausstrukturen geprägt.

A.3.5 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr und ÖPNV

Das Planungsgebiet wird durch die mittig des Geltungsbereichs verlaufende Prinzregentenstraße erschlossen. Über diese besteht über den Ortskern von Praundorf und die Hoppenbichlstraße im Norden Anschluss an die Rosenheimer Straße (St 2363) im Osten. Über die Rosenheimer Straße (St 2363) besteht eine Anbindung Richtung Norden zur Autobahn A 8 (München – Salzburg) und der Stadt Rosenheim sowie im Süden zum Hauptort Raubling.

Richtung Süden führt die Prinzregentenstraße in das ca. 1 km entfernt liegende Zentrum von Raubling.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich im Ortszentrum von Pfraundorf, rund 400 m in nordöstlicher Richtung entfernt. Der nächste Bahnhof liegt ca. 1 km südlich in Raubling.

Aufgrund der moderaten Erweiterung der Baufläche ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verkehrsmenge durch die bestehenden Straßen aufgenommen werden kann.

Sonstige Infrastrukturen

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebäudes im Planungsgebiet sowie durch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße liegen die notwendigen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) vor. Ein Anschluss des Planungsgebietes ist mit angemessenem Aufwand möglich.

Der Planbereich ist somit im planungsrechtlichen Sinne, wie auch faktisch, erschlossen.

A.3.6 Brandbekämpfung

Der Geltungsbereich liegt an keiner Stelle weiter als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Prinzregentenstraße entfernt.

Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO voraussichtlich keine Feuerwehruzufahrten oder Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich. Der Feuerwehrangegriff kann von der Straßenverkehrsfläche aus erfolgen.

Löschwasser kann voraussichtlich über die bestehende Wasserversorgung, zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Eine ggf. notwendige Erweiterung des Hydrantennetzes ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

Im Weiteren wird auf Ziffer B.7 verwiesen.

A.3.7 Denkmalschutz

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

Im Norden des Planungsgebietes in ca. 330 m Entfernung befindet sich ein Baudenkmal mit folgender Kurzbeschreibung:

- Baudenkmal D-1-87-165-16: Kath. Filialkirche St. Nikolaus, spätgotischer Saalbau, 15./16. Jh., im Kern spätromanisch, Westturm mit Zwiebelhaube, 1693-96; mit Ausstattung.

Dieses Baudenkmal ist zudem auch als Bodendenkmal mit folgender Kurzbeschreibung verzeichnet:

- Bodendenkmal D-1-8138-0225: Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Nikolaus in Pfraundorf mit zugehörigem Friedhof.

Bis auf die beiden genannten Beispiele sind in der näheren Umgebung keine weiteren Denkmäler verortet. Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet besteht jedoch keine Wechselwirkung zwischen den Denkmälern und dem Planungsgebiet.

A.3.8 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand: März 2023) kommt im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Im direkt angrenzenden Bereich im Norden tritt vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) auf.

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) wird der Baugrund im Änderungsbereich wie folgt charakterisiert (Quelle: UmweltAtlas – Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch

Allg. Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im Einzelfall abweichen können.

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist von einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

A.3.9 Grundwasser

Grundsätzlich ist aufgrund der topographischen Situation davon auszugehen, dass im Planungsgebiet ähnliche Grundwasserstände wie in der Umgebung anzutreffen sind. Im Rahmen einer Bohrung aus dem Jahr 2020 wurde ca. 120 m nordwestlich des Planungsgebiets Grundwasser ca. 2,0 m unter der Geländeoberfläche erkundet. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Nähe des Baches ist jedoch ggf. mit lokal begrenzten, darüber liegenden Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

Versickerung

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet kann davon ausgegangen werden, dass eine dezentrale Versickerung im Planungsgebiet möglich ist. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist jedoch voraussichtlich nur eine oberflächige Versickerung erlaubnisfrei zulässig.

A.3.10 Gewässer /Niederschläge

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

Im Kartenmaterial des Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem verzeichnet. Das Planungsgebiet ist entlang des unteren Tännelbaches jedoch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. (Stand: März 2023).

Von der Gemeinde wurde jedoch 2023 eine Untersuchung zu den Hochwassergefahren u.a. entlang des unteren Tännelbaches durchgeführt.

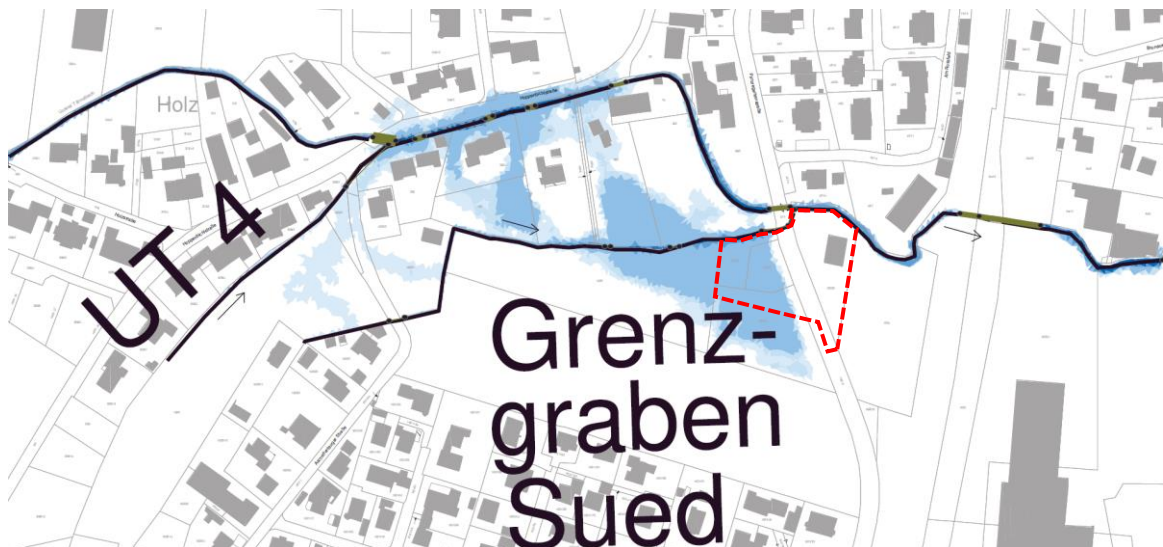


Abb. 3: Überflutungsberechnung HQ100 (Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)
Geltungsbereich **rot** - ohne Maßstab!

Entsprechend dieser Untersuchung, ist im westlichen Teil des Planungsbereichs mit einer Überflutung im HQ 100 Fall zu rechnen. Diese Überflutung resultiert jedoch nicht aus einem Zufluss durch den unteren Tännelbach sondern primär auf einem verzögerten Abfluss von Niederschlagswässern bei einem Starkregenereignis.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Wie die Untersuchungen der Gemeinde zeigen, ist dies im westlichen Teil des Planungsgebiets der Fall.

Bei der baulichen Ausführung sollten die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Darüber hinaus ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Bebauung im Geltungsbereich zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation auf angrenzenden Flächen führt. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt.

A.3.11 Schutzgebiete und ABSP

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand: März 2023).

In einer Entfernung von ca. 300 m östlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ (Nr. LSG-00134.01) mit der kartierten Biotopsfläche Nr. 8138-0101-001 „Grauerlenbestände westlich des Inns, O-Pfraundorf.“.

Nordwestlich, in ca. 350 m Entfernung, befindet sich zudem die kartierte Biotopsfläche Nr. 8138-0197-002 „Gehölzsäume W-SW-Pfraundorf.“.

Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung besteht jedoch kein direkter funktionaler oder naturräumlicher Bezug zu diesen Flächen.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Rosenheim, sind für den gegenständlichen Planungsbereich keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen.

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

Geschützte Arten

Im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl, wurde im Februar 2021 untersucht, ob mit dem Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet zu rechnen ist.

Diese Vorabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass für zahlreiche Fledermausarten am Bestandsgebäude Quartiersmöglichkeiten im Dachbereich bestehen und Hangplätze in vorhandenen Höhlungen der nördlich situierten Bäume existieren.

Brutplätze für europarechtlich geschützte Vogelarten wie Haus- und Feldsperling, Birkenzeisig, Erlenzeisig und Gartenrotschwanz können sowohl am bestehenden Gebäude als auch in den umliegenden Bäumen vorhanden sein.

Im Weiteren wird auf die in als Anlage dem Bebauungsplan beigelegte Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

A.3.12 Altlasten

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes als landwirtschaftliche Grünfläche bzw. durch eine untergeordnete gewerbliche Nutzung ist nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen.

Lediglich im Bereich der Bestandsgebäude können, insbesondere im Bereich von Baugrubenverfüllungen etc. Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen. Eine Nutzung des Planungsgebiets zu Wohn- und Gewerbebezwecken wird dadurch nicht infrage gestellt.

A.3.13 Immissionen

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, kommen. Wenn es die Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Soweit diese das übliche (zulässige) Maß nicht überschreiten, ist mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Nutzung zu rechnen.

Anlagenlärm

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich gewerbliche und industrielle Anlagen. Dazu gehören u.a. eine Papierfabrik und ein Pharmaunternehmen im Bereich östlich der Bahnstrecke 5702 an der Rosenheimer Straße. Diese Betriebe verfügen unter Anderem jeweils über Produktionsstätten, Anlieferbereiche sowie ebenerdige Stellplätze, sodass relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden können. Weitere relevante Emissionen können vom nördlich gelegenen Mischgebiet ausgehen.

Verkehrslärm

Sowohl durch die 100 m östlich verlaufende Bahnstrecke 5702 zwischen Rosenheim und Kufstein als auch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße ist mit relevanten Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet zu rechnen.

Die gesamte Immissionssituation wurde im Rahmen eines Immissionsgutachtens (Bericht 700-6457; Möhler und Partner Ingenieure AG, Juli 2021) untersucht. Die Ergebnisse dieses Gutachtens sind unter Ziffer B.3 näher dargestellt. Das Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

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

Grünordnung

Die grünordnerischen Ziele sind:

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

B.2 Bebauungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum und gewerblich nutzbaren Flächen Rechnung und fügt sich in die unmittelbar anschließenden Siedlungsstrukturen ein. Auch die bereits bestehende gewerbliche Nutzung in MI₂ bleibt so weiterhin zulässig.

Neben der vorgesehenen Wohnnutzung lässt ein „Mischgebiet“ nach § 6 Abs. 1 BauNVO Spielraum für die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Um den beabsichtigten Charakter des Gebietes zu präzisieren und dem Wohnwert entgegenstehende Einrichtungen zu verhindern, sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Tankstellen (Nr. 7) nicht zulässig.

Tankstellen würden aufgrund der Erschließung, dem durch sie entstehenden Verkehr sowie ihrer Größe dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen.

Auch Vergnügungsstätten nach §§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und 6 Abs. 3 BauNVO würden dem gewünschten, kleinteiligen Ortscharakter in einem direkten Wohnumfeld entgegenstehen und sind demnach grundsätzlich nicht zulässig.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche fixe Zahlen je Bauraum festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche wird verzichtet. Durch die Festsetzung einer fixen Grundfläche und die Festsetzungen der Höhenentwicklung ist die städtebauliche Anmutung des Plangebietes hinreichend sichergestellt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- maximal zulässige Grundfläche (GR) je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, Balkone und Loggien
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO Garagen, und Carports
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Zufahrten, Zuwegungen, offene nicht überdachte Stellplätze und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull
- maximal zulässige Wandhöhe in Metern (WH)

Maximal zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt. Dies ist aufgrund des differenzierten, im Rahmen der Bauräume festgesetzten, städtebaulichen Konzeptes angezeigt. Die quantitative Festsetzung erfolgt auf Grundlage der im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes sinnvollen Größe der Hauptbaukörper.

Für die beiden Bauräume im MI₁ ist eine jeweilige Grundfläche von 110 m² zulässig. Für den Bauraum im MI₂ ist die Grundfläche mit 400 m² festgesetzt. Die zulässigen Grundflächen orientieren sich an den jeweiligen Grundstückszuschnitten und sollen einen harmonischen Übergang vom Ortsrand hin zur umgebenden Landschaft gewährleisten.

Sowohl die nördlich angrenzenden Wohn- als auch Gewerbestrukturen weisen ebenfalls vergleichbare Grundflächen auf, weshalb sich die neue Bebauung harmonisch in den Größenkanon der Umgebung einfügt.

Überschreitungen

Um die städtebauliche Anmut der Bebauung möglichst gut steuern zu können orientiert sich die quantitative Festsetzung der GR an den räumlich besonders relevanten baulichen Anlagen. Balkone, Terrassen und Loggien haben hingegen eine geringere räumliche Prägnanz und sind für das Ortsbild somit von geringerer Bedeutung. Dies gilt besonders für Terrassen, da diese keine Höhenentwicklungen haben. Dem folgend können somit Überschreitungen der GR durch Balkone Terrassen und Loggien um 15% zugelassen werden. Für Terrassen ist, aufgrund der sehr untergeordneten räumlichen Auswirkung zusätzlich eine weitere Überschreitung von 15% zulässig.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Aufgrund der vor dem Hintergrund der besseren Steuerbarkeit der städtebaulichen Anmutung möglichst gering festgesetzten Grundfläche und dem im ländlichen Rahmen hohen Bedarf an Stellplätzen geschuldet, reicht die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung für eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke nicht aus. Dem folgend ist die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichend geregelt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO haben aufgrund ihrer eingeschränkten Größe und auch Nutzungsintensität eine nur eingeschränkte städtebauliche Prägnanz. Sie sind daher bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 in MI₁ bzw. 0,55 in MI₂ zulässig. Die Differenz zwischen beiden Bereichen ist dadurch begründet, dass die Bebauung östlich der Straße engerer Verbindung zur Bestandsbebauung steht und durch den südlichen Grünbereich eine intensive Eingrünung besteht. Der westliche Bereich steht stärker in Verbindung mit den westlich angrenzenden offenen Flächen.

Die, neben den Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Garagen für eine bestimmungsgemäße Nutzung notwendigen Zufahrten, offenen nicht überdachten Stellplätze und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche weisen eine noch geringere städtebauliche Wirkung auf, da sie keine dritte Dimension haben. Dem folgend kann hier auch unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der bestehenden Vegetation eine GRZ von 0,5 (MI₁) bzw. 0,75 (MI₂) zugelassen werden. Auch hier ist der Unterschied zwischen beiden Bereichen durch die unterschiedliche Lage begründet. Insbesondere kann im Osten eine relativ hohe Versiegelung zugelassen werden, da der Bereich direkt südlich welcher intensiv von Bäumen und Sträuchern bestockt ist, garnicht als Baugrundstück festgesetzt und in seiner heutigen Ausprägung zu erhalten ist.

Da die Überschreitung der Grundfläche grundsätzlich abweichend geregelt ist, sind weitere Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

	Fläche des Bau-gebietes	Zulässige Grund-fläche GR (entspricht GRZ)	Überschreitung durch Terrassen, Balkone und Loggien (15 %)	Überschreitung durch Terrassen (weitere 15 %)	Überschreitung durch Garagen, Carports und Ne-benanlagen (bei GRZ)	Überschreitung durch Zufahrten, Stellplätze und Unterbauungen etc. (bei GRZ)	Zulässige Gesamt-versiegelung (entspricht GRZ)
MI ₁	1.090 m ²	220 m ² (0,2)	33 m ²	33 m ²	95 m ² (0,35)	164 m ² (0,5)	545 m ² (0,5)
MI ₂	1.058 m ²	400 m ² (0,38)	60 m ²	60 m ²	61 m ² (0,55)	159 m ² (0,7)	740 m ² (0,7)
Gesamt	2.148 m ²	620 m ² (0,29)	93 m ²	93 m ²	156 m ² (0,45)	323 m ² (0,60)	1.285 m ² (0,60)

Die Orientierungswerte des §17 BauNVO für Mischgebiete von GRZ 0,6 sind somit im gesamten Geltungsbereich unterschritten. Dies gilt auch für die Orientierungswerte für die Gesamtversiegelung von GRZ 0,8, welche sich aus §17 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (0,6 + 50% max. 0,8) ergeben.

B.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume, in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche, soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität hinsichtlich der Größe der Baukörper erreicht werden. Insgesamt sind die Bauräume daher etwas größer als die zulässige Grundfläche.

Die Bauräume geben nur das grundsätzliche städtebauliche Konzept vor. Durch die Situierung der Bauräume ist den Schutzansprüchen der benachbarten Grundstücke (Abstandsflächen etc.) Genüge getan. Zudem wird so ausreichend Platz für eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes sichergestellt. Insbesondere wird durch die aufgelockerte heterogene Baukörperstruktur auch dem Ortsrandcharakter Genüge getan.

Östlich der Prinzregentenstraße ist dabei in Anlehnung an die nordöstlich gelegenen Gebäude eine etwas größere Bebauung angemessen. Insbesondere ist hier nach Süden eine intensive Eingrünung durch den Grünbestand gesichert.

Überschreitungen

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) ist durch, aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete Balkone und eingeschossige Erker auf 33% der entsprechenden Fassaden um bis zu 1,5 m zulässig. Die betreffenden Anbauten müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

Somit sind auch Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. zu große, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen ausgeschlossen.

B.2.5 Höhenentwicklung

Um mögliche Vollzugsschwierigkeiten und Unklarheiten im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gelände auszuschließen, wird die zulässige Höhenentwicklung in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (DHHN 2016) (m ü. NHN) als absolutes Maß definiert.

Auf eine Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wird verzichtet, da die städtebauliche Wirksamkeit des Gebäudes unabhängig von der Anzahl der Vollgeschosse und deren Höhe über die Oberkante der Wandhöhe ausreichend definiert ist.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten.

Darüber hinaus wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Sie ist der senkrechte Abstand zwischen oberem und unterem Bezugspunkt in der Ebene der Außenwand an den Traufseiten des Daches. Oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite bzw. der obere Abschluss der Absturzsicherung von Dachterrassen und Balkonen, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände.

Somit wird in Zusammenhang mit möglichen Abgrabungen in sich überhohen Gebäuden vorgebeugt.

Für alle Bauräume wird eine maximale Oberkante der Wandhöhe mit 458,5 m ü. NHN sowie eine maximale Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Dies trägt der Lage am Ortsrand Rechnung. Im Hinblick auf das absolute Höhenniveau ist so vor dem Hintergrund von Überschwemmungsgefahren ein Angleichen des Höhenniveaus auf Straßenniveau möglich.

Für die Fläche für Nebenanlagen, Garagen und Carports wird ebenfalls eine maximale Oberkante der Wandhöhe festgesetzt. Diese ist so gewählt, dass eine maximale Wandhöhe von ca. 3,0m

zulässig ist. Somit wird sichergestellt, dass sich die Nebenanlagen etc. dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und keine ungewollten optischen Barrieren entstehen.

Auch mit der nun festgesetzten Höhenentwicklung können die Abstandsflächen im Rahmen der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Raubling“ innerhalb des Planungsgebiets unterkommen. Somit ist den Ansprüchen des Nachbarschutzes, gesunder Lebensverhältnisse und des Brandschutzes ausreichend Rechnung getragen.

B.2.6 Garagen und Nebenanlagen

Um funktionsfähige und zusammenhängende Grünräume sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m², nur innerhalb der Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie in den Bauräumen zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Garagen und Nebenanlagen im MI₁ ist hier jeweils in Erweiterung bzw. Ergänzung der Bauräume angeordnet. Somit ist hier eine Störung des Ortsrandes durch Nebenanlagen ausgeschlossen. In MI₂ sind keine gesonderten Flächen für Garagen und Nebenanlagen vorgesehen, da hier ein relativ großer Bauraum vorgesehen ist. Eine weitere Bebauung würde hier zu einer dem Ortsbild am Ortsrand abträglichen Wirkung führen.

Abweichend von der generellen Regelung, sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche kleiner 5 m² auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig. Dies gilt auch für offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Aufgrund ihrer Größe bzw. dem Fehlen der dritten Dimension sind diese für die Durchgängigkeit von Grünräumen, die Auswirkung auf das Ortsbild sowie die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten.

Zur Wahrung des Gesamtbildes müssen Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche den Anforderungen an die Dächer der Hauptanlagen genügen und die identische Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude aufweisen. Dies gilt nicht, sofern diese unter bestimmten Voraussetzungen (siehe Ziffer B.2.6) mit Flachdächern versehen sind.

Um ortsbildschädlichen Situationen vorzubeugen sind Mülltonnenstellplätze in Haupt- oder Nebenanlagen zu integrieren.

B.2.7 Dächer

Dachform

Aus der lokalen Bautradition heraus und der umgebenden Bebauung entsprechend, sind alle Dachflächen größer 5 m² ausschließlich als Satteldächer zulässig, deren Dachneigung auf beiden Dachseiten identisch ist und deren First in der Mitte der Dachfläche zum Liegen kommt (symmetrische Dächer). Es ist eine Dachneigung von 20 bis 27° zulässig.

Der First ist parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten. Dies führt tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern und entspricht ebenfalls der lokalen Bautradition.

Dachfläche unter 5 m² unterliegen keinen Festsetzungen, da deren städtebauliche Wirkung zu vernachlässigen ist.

Zur Vermeidung von Absätzen in Dächern und um möglichst homogene Dachflächen zu erzeugen, sind grenzständige, aneinander gebaute Häuser und Nebenanlagen profilgleich zu errichten. Durch die einheitliche Dachform, -deckung und -neigung aneinander gebauter Baukörper soll eine städtebaulich gewünschte Homogenität gewährleistet werden. Dies gilt aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen nicht für Nebenanlagen, welche an Hauptgebäude angebaut

werden. Der lokalen Bautradition entsprechend, dürfen Gebäude nicht traufseitig aneinandergelagert werden.

Dem Hauptdach untergeordnete Flächen (z.B. Erker), welche maximal 10 % der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mindestens 0,6 m unter der festgesetzten OK_{WH} des Hauptdaches liegt, sind als Pultdächer zulässig. Die Neigung des Pultdaches darf maximal 10° zur Neigung des Hauptdaches abweichen, damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt. Es sind Dachneigungen ab 10° zulässig. Somit bleibt die einheitliche und ruhige Dachform des Hauptdaches erhalten und es sind gleichzeitig kleinere Vorbauten ohne überdimensionale Dachkonstruktionen möglich.

Dachaufbauten

Um besonders am Ortsrand homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies zu gewährleisten sind ausschließlich technisch notwendige Dachaufbauten wie:

- Kamine und Überdachentlüftungen von Rohren,
- Solaranlagen, um die Nutzung regenerativer Energien zu fördern

Damit eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes ermöglicht werden kann, sind unter bestimmten Voraussetzungen auch Dachflächenfenster zulässig. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachhaut liegen und dürfen maximal 5 % der jeweiligen Dachfläche ausmachen. Als weitere Abweichung ist je Dachfläche ein Quergiebel zulässig. Somit soll vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Nutzung der Dachräume erleichtert werden. Durch die Beschränkung auf einen Quergiebel je Gebäude soll eine Unterordnung der Quergiebel unter das Hauptdach sichergestellt werden und somit ein ruhiges, angemessenes Erscheinungsbild der Gebäude gerade am Ortsrand gewahrt werden. Dieser Intention folgend sind weitere Rahmenbedingungen für Quergiebel festgesetzt. So darf der Quergiebel maximal 30% der Breite der jeweiligen Gebäudeseite einnehmen. Seine Dachneigung darf die Dachneigung des zugehörigen Hauptdaches um maximal 5° übersteigen, sein First muss mindestens 50 cm unterhalb des Firstes des Hauptdaches liegen. Die Traufe des Quergiebels darf max. 1,0 m über der Traufe des Hauptdaches liegen. Hier ist der lichte Abstand zwischen der Unterkante der Traufe des Quergiebels und der Oberkante der Traufe des Hauptdaches gemeint. Dacheinschnitte, Dachgauben sowie Dachaufbauten sind dementsprechend nicht zulässig. Gerade bei Dachgauben und Dacheinschnitten besteht auch ein Widerspruch mit den relativ geringen Dachneigungen.

Dachdeckung

Entsprechend der umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur matte Dachziegel und Dachsteine in Braun-, Rot-, und Anthrazittönen zulässig.

Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 5 m², da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Dachüberstände

Die festgesetzten Dachüberstände orientieren sich an der umgebenden Bebauung und entsprechen der regionalen Bautradition. So ist bei Hauptgebäuden allseitig ein Dachüberstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Bei Nebenanlagen, Garagen und dem Hauptdach untergeordnete Flächen sind, um die Proportionen zu den Dachflächen zu wahren, jeweils mindestens 0,4 m vorzusehen. Der Dachüberstand wird horizontal, im 90° Winkel, von der Außenkante (Abtropfkante der Dachdeckung) der Außenwand bis zur Außenkante der Dachdeckung gemessen.

Nebenanlagen und Garagen

Garagen und Nebenanlagen mit einer maximalen Wandhöhe von 3,0 m dürfen auch als Flachdächer bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Diese müssen auf min. 75 % der Dachfläche eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm aufweisen und tragen somit zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses bei. Dies kann zugelassen werden, da diese Anlagen durch ihre untergeordnete Höhe und Größe geringere Auswirkungen auf das Ortsbild haben.

Carports

Carports, als an mindestens drei Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den entsprechenden Festsetzungen auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen sind ergänzend Blechdeckung und Gründächer zulässig. Bei Carports besteht die Gefahr, dass sie durch übergroße Satteldächer sehr wuchtig wirken. Um ihre städtebauliche Wirkung zu minimieren, wird ein leichter, weniger einem Bauwerk entsprechender Charakter angestrebt. Deshalb gilt als Voraussetzung auch, dass die Carports an mindestens drei Seiten offen sind.

Terrassenüberdachungen / Wintergärten

Der Nutzung und dem untergeordneten Charakter geschuldet, dürfen Überdachungen von Terrassen und Wintergärten, bis zu einer Grundfläche von 15 m², als Satteldächer, Pultdächer und flach geneigte Dächer, ab 10° Dachneigung, ausgeführt werden.

Als Deckung sind neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen auch transparente Eindeckungen zulässig. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

Aufgrund der technischen und gestalterischen Rahmenbedingungen von transparenten Dacheindeckungen sind hier keine Dachüberstände erforderlich.

B.2.8 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Die Fassadengestaltung sollte sich an der ortstypischen Bauweise orientieren, wobei die Außenwände der Hauptgebäude als verputzte und gestrichene Mauerflächen in weißer Farbe oder gedeckten Pastelltönen auszuführen sind. Darüber hinaus sind auch Verkleidungen und Konstruktionen aus Holz mit dem Ortsbild vereinbar.

B.2.9 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung der Gemeinde Raubling über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung.

Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Raubling setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg), eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind somit sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.2.10 Solaranlagen

Um eine nachhaltige Energieerzeugung zu ermöglichen sind Solaranlagen unter gewissen Rahmenbedingungen zur Wahrung des Ortsbildes zulässig. So sollen in Abwägung mit dem Vorteil der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit dem Ortsbild, Solaranlagen auf den Dächern und an den Fassaden zugelassen werden.

Um ein homogenes und ruhiges Erscheinungsbild des Gebäudes und Ortsbildes zu gewährleisten, sollen sich die Solaranlagen dem Dach bzw. dem Gebäude möglichst unterordnen. Solaranlagen sind nur im Neigungswinkel der Dachhaut bzw. der Ebene der Fassade zulässig und auf eine rechteckige Fläche je Dachfläche bzw. Fassade beschränkt. Ein Abstand zur Dachhaut oder Fassade ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig.

Solaranlagen müssen auf Dächern mindestens 0,5 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung.

Um durchgehende Grünstrukturen zu sichern und im Hinblick auf das Ortsbild unbefriedigenden Situationen vorzubeugen, sind gebäudeunabhängige Solaranlagen generell unzulässig.

B.2.11 Einfriedungen

Die hier getroffenen Festsetzungen zu Einfriedungen berücksichtigen die Lage des Plangebietes am Ortsrand. Um der Lage im Übergang zur freien Landschaft gerecht zu werden und um einen offenen Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, gilt es, räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. So sind Zäune grundsätzlich nur bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Maschendraht- und Gitterzäune sind mit heimischen Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Um eine landschaftsgerechte Gestaltung sicherzustellen sind Mauern, sowie gemauerte oder betonierte Sockel und Pfeiler nicht zulässig. Abweichend sind im Bereich von Türen und Toren beidseitig gemauerte Pfeiler mit einer Breite bis zu 60 cm zulässig. Diese haben aufgrund ihrer räumlichen Beschränkung einen nur untergeordneten Einfluss auf das Erscheinungsbild und ermöglichen die Unterbringung von Klingeln, Briefkästen oder Ähnlichem.

Das am Ortsrand liegende, in Naturräume eingebettete Planungsgebiet, soll keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen freien Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Darüber hinaus sind Zufahrtsbereiche vor Garagen und Stellplätzen zum Straßenraum hin von Einfriedungen freizuhalten. Dadurch sollen räumliche wie optische Barrieren innerhalb des Plangebietes minimiert werden und ein offener, dörflicher Charakter sichergestellt werden. Auch wird so verkehrlichen Behinderungen im Zeitraum des Öffnens eines potenziellen Tores vorgebeugt.

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

B.2.12 Aufschüttungen und Abgrabungen

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

Zur Einbindung der Gebäude in die Umgebung sind auch Abgrabungen zulässig. Diese sind jedoch unter Berücksichtigung des Landschaftsbildes nur bis zu einer Differenz von 0,4 m zum Bestandsgelände zulässig. Dies gilt nicht für Retentionsmulden hier sind Abgrabungen in Abwägung mit deren funktionalen Anforderungen ohne Begrenzung zulässig.

Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).

B.3 Grünordnungskonzept

Ziele des Grünordnungskonzeptes sind es, eine möglichst qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sowie einen harmonischen Übergang der Bebauung hin zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen in Richtung Süden zu erhalten.

Durch die Ausführung der befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen soll der Oberflächenabfluss verringert werden. Insbesondere kann so auch die Verdunstung im Planungsgebiet und somit insgesamt die Klimaresilienz erhöht werden. Durch die Beschränkung auf 90% der Flächen sind aus technischen Gründen versiegelte Flächen auch möglich.

Bei den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine wasserdurchlässige Ausführung aufgrund der Anforderungen an die Fläche nicht sinnvoll möglich.

Grundsätzlich sollen die bestehenden Bäume möglichst erhalten bleiben.

In Norden des MI₂ sind sieben zu erhaltende Bäume festgesetzt, die eine wichtige Pufferfunktion zwischen der Bebauung sowie dem jenseits der Grundstücksgrenze verlaufenden unteren Tännelbaches besitzen. Darüber hinaus sind diese Bäume im Hinblick auf den Artenschutz relevant.

Die Bäume im südlichen Bereich, östlich der Straße sind weitgehend im Rahmen einer entsprechenden Fläche geschützt. Lediglich im Randbereich zu MI₂ liegen einige Bestandsbäume so weit im Norden, dass in Abwägung mit der Gesamtbauung ein zwingender Erhalt nicht sinnvoll erscheint. Westlich der Straße gibt es im Planungsgebiet keine Bäume.

Um über den Baumerhalt hinaus, vor allem im westlichen Bereich eine gute, der ländlichen Umgebung entsprechende Grünausstattung sicherzustellen ist auf den Baugrundstücken je 350 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Es sind Bäume mit der Mindestqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Bestehende Bäume auf den Baugrundstücken dürfen auf diese Anzahlen angerechnet werden.

Auf die Vorgabe genauer zu pflanzender Arten wurde dabei bewusst verzichtet, um eine auf den einzelnen Standort innerhalb des Planungsgebietes auch vor dem Hintergrund des Klimawandels abgestimmte Artenauswahl treffen zu können. Um eine ortsbildprägende Wirkung der Bäume zu gewährleisten sind Arten zu wählen, welche eine Endwuchshöhe von mindestens 10 m aufweisen. Für eine darüberhinausgehende Festsetzung eines starren Artenkatalogs besteht kein zwingendes Erfordernis und somit auch keine Rechtsgrundlage da im Planungsgebiet keine besondere, schützenswerte Artenzusammensetzung besteht.

Die Ortsrandeingrünung nach Süden wird in MI₁ durch die festgesetzten Ausgleichsfläche sichergestellt. Deren genaue Ausgestaltung wird weiter unten behandelt. Im Bereich von MI₂ besteht bereits eine landschaftsbildprägende Baumgruppe, welche der Bestandsbebauung vorgelagert ist. Diese wird im Rahmen der Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Um die Baumgruppe insgesamt zu erhalten, jedoch Pflegemaßnahmen zu ermöglichen, sind in der Fläche mindestens 9 Bäume mit einem Stammumfang von min. 50 cm zu erhalten. Bei Ausfällen ist eine entsprechende Ersatzpflanzung festgesetzt um den dauerhaften Bestand zu gewährleisten. Um den natürlichen Charakter zu erhalten und einen langfristigen Bestand zu sichern sind Bauliche Anlagen, Einfriedungen und sonstige Nutzungen der Fläche nicht zulässig.

Richtung Osten ist keine weitere Eingrünung notwendig, da hier der Landschaftsraum in ca. 50 m Entfernung ohnehin durch die Bahntrasse und die dahinter liegenden Gewerbe- und Industriegebiete durchschnitten ist.

Auch Westen ist abgesehen von den Ausgleichsflächen keine weitere Eingrünung erforderlich. Hier befindet sich angrenzend eine nach Süden ziehende Baumreihe.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden. Um die angestrebte Qualität der Grünräume möglichst schnell zu erreichen, haben die Pflanzungen in der Herbstperiode nach der Nutzungsaufnahme der einzelnen Gebäude zu erfolgen. Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der Ordnung des ausgefallenen Baumes mit einer Ersatzpflanzung gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans, spätestens in der nächsten Pflanzperiode (Herbst) zu kompensieren.

Nach Art. 7 (1) BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Ausgleichsflächen

Die notwendigen Ausgleichsfläche soll am südlichen Rand des Planungsgebiets entwickelt werden.

Die festgesetzte Fläche ist als naturnahe Streuobstwiese zu entwickeln.

Je angefangenen 75 m² der Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum zu pflanzen. Es sind altbewährte, regionaltypische Sorten zu verwenden. Es sind Bäume mit einer Mindestpflanzqualität „Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm“, mit Stammschutz gegen Wildverbiss, zu pflanzen.

Die Fläche ist mittels einer zweischürigen Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres, 2 Mahd im Herbst), mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden.

B.4 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6457-1 vom 23.09.2021) wurden die Einwirkungen durch Verkehrs- und Anlagengeräusche auf das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA-Lärm beurteilt.

Verkehrslärm

Bereits in der heutigen Bestandssituation betragen die höchsten Beurteilungspegel bis zu 61/56 dB(A) tags/nachts an der Südfassade des Bestandsgebäudes östlich der Prinzregentenstraße. An der Westfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 61/52 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Ostfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 59/56 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 56/53 dB(A) tags/nachts erreicht.

Nach Errichtung des Planvorhabens, Erweiterung (bzw. Ersatzneubau) des Bestandsbaukörpers östlich der Prinzregentenstraße und Neubau von zwei Häusern östlich der Prinzregentenstraße, werden folgende Beurteilungspegel erreicht.

Am Baukörper(teil) östlich der Prinzregentenstraße (MI₂) treten die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 62/54 dB(A) tags/nachts im Bereich der Westfassade auf. Im Bereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 55/50 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Ostfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 55/52 dB(A) tags/nachts erreicht. Im Bereich der Südfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 60/53 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60/50 dB(A) tags/nachts werden damit im Bereich der Westfassade um bis zu 2/4 dB(A) tags/nachts überschritten. Im Bereich der Nordfassade werden die Orientierungswerte eingehalten und im Bereich der Ostfassade um bis zu 3 dB(A) nachts überschritten. Tags werden die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Südfassade eingehalten, nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Am südlichen Baukörper(teil) östlich der Prinzregentenstraße (MI₂) treten Beurteilungspegel von bis zu 62/56 dB(A) tags/nachts im Bereich der Südfassade auf. Im Bereich der Westfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 61/54 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 56/52 dB(A) tags/nachts erreicht. Im Bereich der Ostfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 60/57 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60/50 dB(A) tags/nachts werden im Bereich der Südfassade um bis zu 2/6 dB(A) tags/nachts, im Bereich der Westfassade um bis zu 1/4 dB(A) tags/nachts überschritten. Im Bereich der Nordfassade werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um bis zu 2 dB(A) nachts und überschritten. Im Bereich der Ostfassade werden die Orientierungswerte tags eingehalten und nachts um bis zu 7 dB(A) nachts und überschritten.

Am geplanten Gebäude westlich der Prinzregentenstraße (MI₁) auf dem Flurstück 1623/7 treten die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 63/57 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade auf. Im Bereich der Südfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 61/55 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Westfassade werde Beurteilungspegel von bis zu 51/46 dB(A) tags/nachts erreicht. Im Bereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 58/51 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60/50 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade um bis zu 3/7 dB(A) tags/nachts, im Bereich der Südfassade um bis zu 1/5 dB(A) tags/nachts überschritten. Im Bereich der Westfassade werden die Orientierungswerte tags und nachts eingehalten. Im Bereich der Nordfassade werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tags eingehalten und nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Am geplanten Gebäude westlich der Prinzregentenstraße (MI₁) auf dem Flurstück 1623/6 treten die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 56/51 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade auf. Im Bereich der Südfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 54/50 dB(A) tags/nachts erreicht. An der Westfassade werde Beurteilungspegel von bis zu 48/42 dB(A) tags/nachts erreicht. Im Bereich der Nordfassade werden Beurteilungspegel von bis zu 55/49 dB(A) tags/nachts erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60/50 dB(A) tags/nachts im Bereich der Ostfassade tags eingehalten und um bis zu 1 dB(A) nachts und überschritten. Im Bereich der West-, Nord- und Südfassade werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiet mit 60/50 dB(A) tags/nachts eingehalten.

Auf den ebenerdigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes können östlich der Prinzregentenstraße Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) tags und westlich der Prinzregentenstraße Beurteilungspegel von bis zu 61 dB(A) tags nicht ausgeschlossen werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags werden damit im Osten des Plangebietes um bis zu 4 dB(A) und im Westen um bis zu 1 dB(A) überschritten. Nachts entsteht auf Freiflächen keine Schutzbedürftigkeit.

Verkehrslärm – Schallschutz für Baukörper

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete 64/54 dB(A) tags/nachts.

Die Grenze von beginnenden Gesundheitsgefährdungen liegt bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts. Gerade im Nachtzeitraum entspricht der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) dem Grenzwert der Lärmsanierung gemäß der VLärmSchR 97 (für Wohngebiete), der bei Neuplanungen keinesfalls überschritten werden sollte, da andernfalls unmittelbar ein Lärmsanierungsfall entstehen würde. Für Wohngebiete liegen die Grenzwerte gem. VLärmSchR bei 70/60 dB(A) tags/nachts.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall werden die die Grenzwerte der VLärmSchR von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht überschritten. Es verbleiben Fassaden welche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete mit 64/54 dB(A) tags/nachts überschreiten jedoch die Grenzwerte von 70/60 dB(A) tags/nachts einhalten. In diesen Bereichen ist es notwendig, Schallschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen herzustellen. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen

der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Die Anlage von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Wänden oder Wällen kommt aus städtebaulichen Gründen am Ortsrand nicht infrage. Da diese sehr weit von den Emittenten entfernt liegen würden, müssten sich diese in ihrer Höhe an den schutzbedürftigen Gebäuden orientieren. Bis zu 6 m hohe Lärmschutzwände sind mit der kleinteiligen Bebauung am Ortsrand nicht vertretbar. Dies gilt insbesondere, da eine Lösung auch mit passiven Maßnahmen an den Gebäuden möglich ist.

Verkehrslärm – Schutz für Frei- und Außenwohnbereiche

Auch für Freibereiche können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis darauf darstellt, dass gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV beträgt für Mischgebiete 64 dB(A) am Tag. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) entsteht auf Freibereichen i. d. R. keine Betroffenheit.

Dieser Zielwert wird im vorliegenden Fall an allen Außenfassaden in den Obergeschossen (ausgenommen Teilbereich an Nordfassade) eingehalten. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen werden daher nicht festgesetzt.

Die durchgeführten Berechnungen haben gezeigt, dass ebenerdige Freiflächen (Terrassen, Privatgärten etc.) im vorliegenden Fall die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) nicht überschreiten. Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz von ebenerdigen Freiflächen werden daher nicht festgesetzt.

Verkehrslärm – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Das Planvorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund der Planbebauung sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet: Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Beurteilungspegels aus Verkehrslärm von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern (mit Ausnahme von Gewerbegebieten) Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. weitergehend überschritten werden.

Nach Umsetzung des Planvorhabens kann durch Reflexionen am Plangebäude eine zum Teil ganztägige Erhöhung der Verkehrslärmsituation im Nahbereich des Plangebietes im Norden und Süden um bis zu höchstens +0,8/+0,3 dB(A) tags/nachts erwartet werden. Diese Erhöhungen sind somit im Sinne der 16. BImSchV nicht wesentlich, sodass dem Grunde nach kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen i. S. der 16. BImSchV entsteht.

Anlagenlärm

Anlagen/Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches (Vorbelastung)

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich gewerbliche Anlagen. Dazu gehören eine Papierfabrik, ein Chemiefabrik und ein Pharmaunternehmen im Bereich östlich der Bahnstrecke 5702 an der Rosenheimer Straße. Diese Betriebe verfügen unter Anderem jeweils über Produktionsstätten, Anlieferbereiche sowie ebenerdige Stellplätze, sodass relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden können.

Unter Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile aus den jeweiligen Genehmigungsunterlagen der Betriebe ergeben sich an den Plangebäuden Beurteilungspegel von bis zu 52/37 dB(A) tags/nachts. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm für Mischgebiete mit 60/45 tags/nachts eingehalten. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Planung vor den Anlagengeräuschen außerhalb des Plangebietes bzw. Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

Im Norden des Plangebietes können im Rahmen der Nutzung der KiTa Freispielflächen Beurteilungspegel von bis zu 41 dB(A) tags nicht ausgeschlossen werden. Die IRW der 18. BImSchV für MI mit 60 dB(A) am Tag (außerhalb der Ruhezeiten) werden somit eingehalten. Eine Nutzung der Freispielfläche zwischen 6 – 8 Uhr bzw. in der Nacht (22 – 6 Uhr) kann ausgeschlossen werden.

Anlagen/Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches (Zusatzbelastung)

Im Plangebiet befinden sich bereits im Bestand ein Gewerbebetrieb für Heizung- und Klimatechnik. Der Betrieb soll nach Realisierung der Planbebauung weiterhin bestehen. Die Berechnungen der Zusatzbelastung innerhalb des Plangebietes sind beispielhaft, da die Lage, der Liefer- und Parkflächen sowie die genaue Lage von Wohnnutzungen noch nicht endgültig feststehen bzw. sich ggf. auch im Bestand ändern können.

Sollte der Betrieb wie im Bestand weiter betrieben werden, werden für den Fall des Neubaus oder der genehmigungsbedürftigen Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen, die Fenster aufweisen, an denen der Beurteilungspegel durch Anlagenlärm von 60/45 dB(A) tags/nachts überschritten wird, innerhalb des Mischgebietes Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich, die sicherstellen, dass 0,5 m außerhalb der Mitte der Fenster schutzbedürftige Aufenthaltsräume die Anforderungen der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten werden.

Für künftige Neuansiedelungen von Betrieben oder bei genehmigungsbedürftiger Nutzungsänderung von Bestandsbetrieben werden voraussichtlich organisatorische Maßnahmen erforderlich, die sicherstellen, dass kein relevanter Nachtbetrieb (22-6 Uhr) stattfindet und der Immissionsrichtwert tagsüber eingehalten wird, um die schalltechnische Verträglichkeit mit Wohnnutzungen im Mischgebiet zu gewährleisten.

Diese Maßnahmen sind von der konkreten Nutzung abhängig, gehen aber nicht über vergleichbare Vorhaben hinaus und sind bei wohnverträglichem Gewerbe üblich. Die Anforderungen der TA-Lärm für Mischgebiete sind bei gewerblichen Neuansiedelungen oder genehmigungsbedürftigen Nutzungsänderungen zu beachten.

B.5 Wasser

Versickerung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer (unterer Tännelbach) sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) einzuhalten. Soll von den TRENGW oder TREN OG abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren

durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straße zu 90% mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer

Der untere Tännelbach ist entsprechend seiner heutigen Lage als Wasserfläche festgesetzt.

Starkregenereignisse Überflutungen

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

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

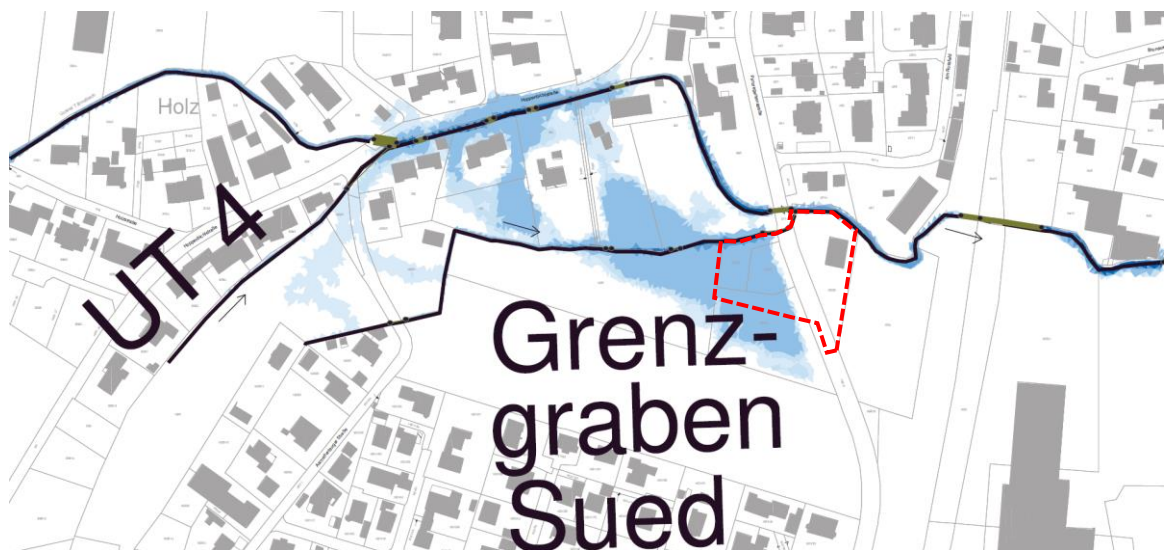


Abb. 4: Überflutungsberechnung HQ100 (Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier)
Geltungsbereich rot - ohne Maßstab!

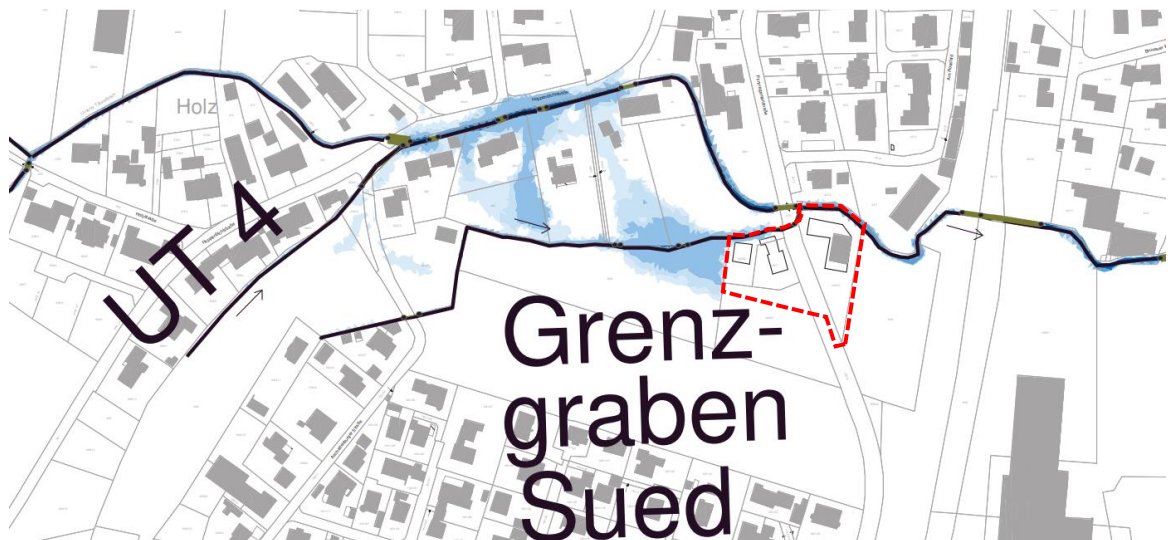


Abb.5: Überflutungsberechnung HQ100 mit Aufschüttung im Planungsbereich
(Beratende Ingenieure Bichler & Klingmeier) Geltungsbereich rot - ohne Maßstab!

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

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

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

Auch bei Durchführung von Aufschüttungen können Überflutungen im Geltungsbereich, beidseits der Prinzregentenstraße, insbesondere in Zusammenhang mit Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Um diesen zu begegnen, sind der Satzung Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise beigelegt.

B.6 Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich bleibt weiterhin über die mittig verlaufende Prinzregentenstraße ausreichend erschlossen. Diese ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Nachverdichtung bzw. Flächenneuausweisung ist, wenn überhaupt mit einer nur sehr moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Stellplätze

Im Bereich des Planungsgebietes gilt die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen“ (Stellplatz- und Garagensatzung) der Gemeinde Raubling. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans können die entsprechenden Stellplatzzahlen grundsätzlich umgesetzt werden. Wobei je nach Nutzung auch die notwendigen Stellplätze ein begrenzender Faktor werden kann.

Technische Infrastruktur

Die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen in den angrenzenden Siedlungsgebieten bereits vor. Im Rahmen des Bauvollzuges können die Bauvorhaben somit mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

B.7 Brandbekämpfung

Der Änderungsbereich liegt in keinem Bereich weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind voraussichtlich keine Feuerwehrezufahrten oder Aufstellflächen entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO auf den Baugrundstücken erforderlich.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe bzw. Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Auch in dieser Hinsicht sind somit keine Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich.

Löschwasser kann voraussichtlich über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes notwendig.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.8 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können wurde im Februar 2021 eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl durchgeführt.

Ergebnis der Relevanzprüfung ist, dass Fledermäuse sowohl am Bestandsgebäude (MI₂) im Dachbereich und hinter den Windbrettern, als auch in den vorhandenen Höhlungen in den Bäumen im Norden Hangplätze finden. Europarechtlich geschützte Vogelarten wie Haus- und Feldsperling, Birkenzeisig, Erlenzeisig und Gartenrotschwanz könnten am Gebäude und /oder in den Bäumen brüten.

Für alle übrigen saP-relevanten Arten können aufgrund fehlender Fortpflanzungs- oder Nahrungshabitate im Planungsgebiet Vorkommen im Planungsgebiet sicher ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Fledermäuse können entsprechend der Untersuchung am Bestandsgebäude oder in den nördlich am Tännelbach befindlichen Bäumen sowie in der Weide ganz im Süden vorkommen.

Die Bäume entlang des unteren Tännelbaches sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan direkt in ihrem Bestand gesichert. Die Weide im Süden ist ebenfalls durch Festsetzung in ihrem Bestand gesichert. Somit ist die in der Untersuchung vorgesehene Vermeidungsmaßnahme M2 sicher erfüllt.

Der Bebauungsplan sieht nicht zwangsläufig einen Abbruch des Bestandsgebäudes vor. Die Bauräume sind so ausgelegt, dass das Bestandsgebäude in diesen liegt und auch weiterhin zulässig ist. Somit ergeben sich entsprechende Eingriffe (z.B. Abbruch) in den Gebäudebestand nicht aus dem Bebauungsplan, sondern erst aus einer ggf. durchgeführten Baumaßnahme in der Zukunft. Dem folgend sind entsprechende Untersuchungen am Gebäude auch erst in Zusammenhang mit etwaigen Baumaßnahmen erforderlich. Maßnahme M4 bezieht sich somit auf eine ggf. zukünftigen Bauvollzug und ist somit als Hinweis der Satzung beigelegt. Eine Festsetzung entsprechender Maßnahmen ist aufgrund des durch §9 Abs. 1 BauGB begrenzten Regelungsumfangs eines Bebauungsplans nicht möglich.

Vögel:

Entsprechend der Untersuchung können geschützte Vogelarten am Gebäude sowie in den Baumbeständen und Feldgehölzen auf der östlichen Seite der Prinzregentenstraße vorkommen.

Im Hinblick auf das Bestandsgebäude gelten die Ausführungen im Zusammenhang mit den Fledermäusen entsprechend. Auch im Hinblick auf geschützte Vogelarten kommt es durch den Bebauungsplan nicht zur Verwirklichung entsprechender Verbotstatbestände.

Die Relevanten Bäume sowie das südliche Feldgehölz sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplans in ihrem Bestand geschützt. Somit können auch hier Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG im Hinblick auf Vögel in der Untersuchung noch weitere notwendige Maßnahmen benannt. Die Gehölzentnahme darf nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines jeden Jahres erfolgen (M1) und es sind entsprechende Maßnahmen zur Verringerung der Störungen durch Beleuchtung sowie zur Vorbeugung von Vogelschlag (M3) erforderlich.

Maßnahme M1 (Entnahmezeiträume für Baumfällungen) ist bereits allgemeingültig durch §39 BNatSchG festgesetzt. Somit bedarf es keiner erneuten Festsetzung im Bebauungsplan. Die Regelung des §39 BNatSchG ist jedoch als Hinweis dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Maßnahme M4 (Beleuchtung und Vogelschlag) ist, um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen sicher auszuschließen im Bebauungsplan als Festsetzung enthalten.

Insgesamt ist somit die Verwirklichung von Verbotstatbeständen durch den Bebauungsplan sicher ausgeschlossen.

B.9 Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Zwar gibt es seit 2021 einen neuen Leitfaden, jedoch steht es der Gemeinde als Plangeberin frei, auch weiterhin den Leitfaden von 2003 für die Ausgleichsermittlung heranzuziehen.

Bestandsaufnahme

Die westlichen, heute unbebauten Flächen (MI₁) werden bisher als artenarme Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit ist diese Fläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) nach Leitfaden zuzuordnen.

Der östliche Teil des Planungsgebiets (MI₂) ist heute bereits baulich genutzt. In diesem Bereich werden keine heute nicht bereits im Rahmen einer Bebauung genutzten Flächen als Bauland überplant. Dem folgend entsteht für diesen Bereich kein zusätzliches Ausgleichserfordernis. Auch die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Planungsgebietes besteht bereits und erfordert somit keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich.

Ausgangszustand:

**Intensivgrünland
bestehende Verkehrsflächen
bebaute Flächen**

**Kategorie I
kein zusätzlicher Eingriff
kein zusätzlicher Eingriff**

Erfassung der Auswirkungen

Die Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen südlich von MI₂ stellen keine negativen Eingriffe dar, wodurch für diese Flächen auch kein Ausgleich erforderlich ist.

Die bestehende Prinzregentenstraße ist heute voll versiegelt. Im Rahmen der Planung wird diese in Ihrem Bestand erhalten. Auch auf dieser Fläche erfolgt kein zusätzlicher Eingriff.

Das MI₂ ist heute bereits bebaut. In diesen Bereichen erfolgt keine Ausweitung der im Rahmen eines Baugebiets genutzten Fläche. Somit entsteht hier kein ausgleichsrelevanter Eingriff.

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs ist ein Mischgebiet (MI₁) vorgesehen.

Die mögliche GRZ liegt hier unter dem Grenzwert des Leitfadens für die Eingriffsschwere von 0,35. Auch im Rahmen der zulässigen Überschreitungen der Grundfläche durch Nebenanlagen etc. kann der Grenzwert der Eingriffsschwere nach Leitfaden inkl. Nebenanlagen etc. von 0,525 (0,35 + 50% nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) eingehalten werden. Somit ist dieser Bereich der Eingriffsschwere Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zuzuordnen.

Eingriffsschwere

MI₁

Typ B (niedriger - mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad)

Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt:

- Festsetzungen von weitgehend versickerungsfähigen Belägen
- Zulässigkeit von Gründächern auf Carports
- Festsetzung von zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen
- Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe relativiert und damit der Kompensationsfaktor im mittleren Spektrum festgesetzt.

Wert angesetzt:

Kategorie I (mittlerer Wert), Typ B: 0,4

Eingriffsermittlung

Ausgangszustand	Eingriffsschwere	Fläche	Faktor	Ausgleich in m ²
Intensiv genutztes Grünland Kategorie I	Typ B	1.090 m ²	0,4	436 m ²

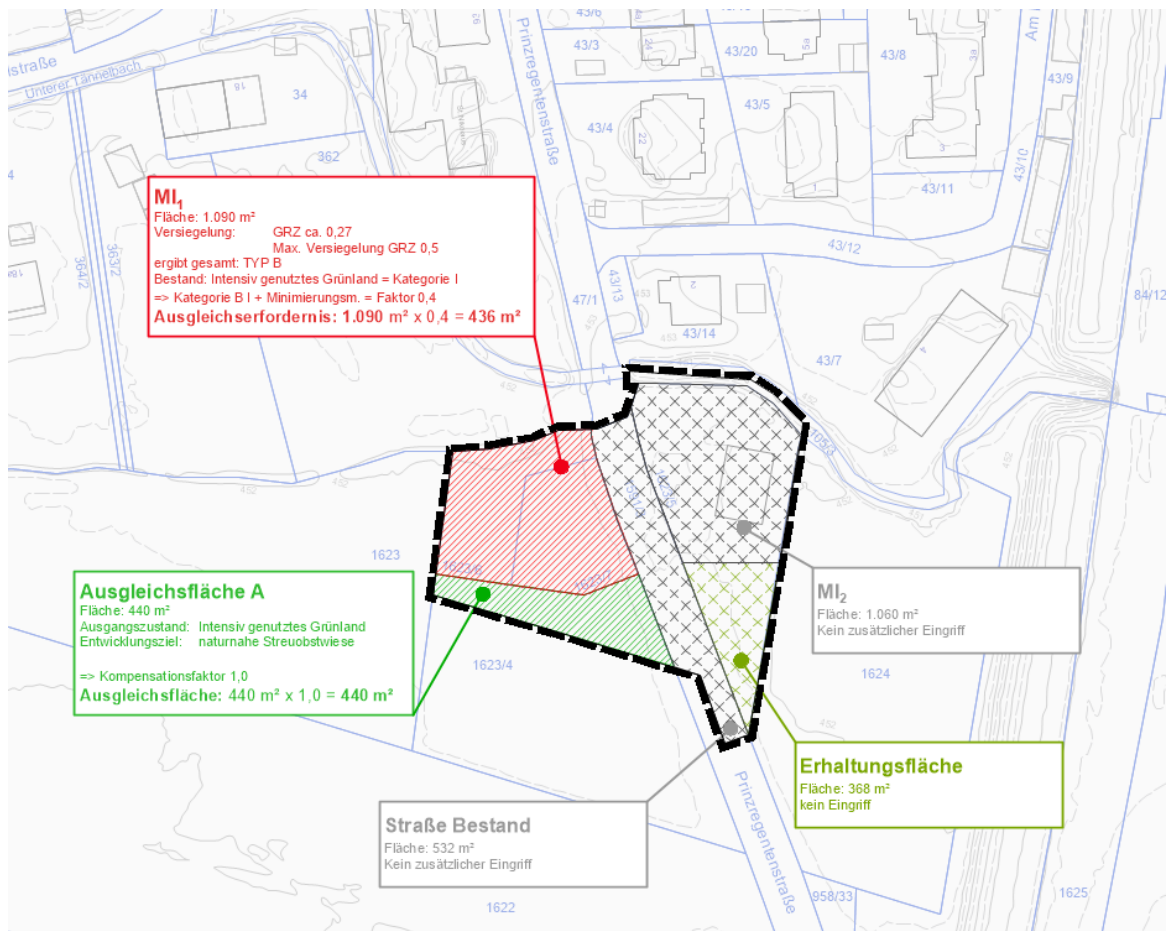


Abb.6: Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsermittlung

Der Ausgleich erfolgt direkt südlich angrenzend an die Eingriffsfläche im MI₁.

Die Fläche wird heute landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt und ist somit von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Folglich kann ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt werden.

Die Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, Entwicklungsziel ist eine naturnahe Streuobstwiese.

Je angefangenen 75 m² der Fläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum zu pflanzen. Es sind altbewährte, regionaltypische Sorten zu verwenden.

Es sind Bäume mit einer Mindestpflanzqualität; Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, mit Stammschutz gegen Wildverbiss, zu pflanzen.

Die Fläche ist mittels einer zweischürigen Mahd (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres, 2 Mahd im Herbst), mit Mahdgutentfernung zu pflegen. Alternativ können die Flächen extensiv beweidet werden.

Bereich	Fläche	Faktor	Ausgleich
Streuobstwiese	440 m ²	1,0	440 m ²

Somit kann der notwendige Ausgleich direkt und vollumfänglich innerhalb des hier gegenständlichen Bebauungsplans erbracht werden.

B.10 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Die Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sorgen für eine üppige Durchgrünung des Baugebiets. Dies kann eine klimadämpfende Wirkung hervorrufen.

Der Verzicht auf die konkrete Festsetzung von Baumarten ermöglicht eine klimarobuste Bepflanzung auch vor dem Hintergrund des Klimawandels.

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.

Die Zulässigkeit von Gründächern bei Carports im Rahmen des Bebauungsplans führen zu einer Pufferung den Niederschlagswasserabflusses.

Klimaschutz (Mitigation)

Die Umnutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und die umfänglichen Pflanzgebote stellen eine Anreicherung der Vegetationsbestände dar. Dies relativiert den Eingriff in heute landwirtschaftliche Flächen etwas.

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch die Ausweisung von Bauland in Abrundung bestehender Bauflächen und die in Abwägung mit dem Orts- und Landschaftsbild möglichst dichte Bebauung wird der Eingriff in zusammenhängende Naturräume in Abwägung mit dem Bedarf an neuen Wohnbauflächen minimiert.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Raubling, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich nur um einen Angebotsbebauungsplan handelt und somit nur ein möglicher baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue Ausformung der Bebauung und Nutzung des Areals und somit die quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Durch die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung relativ kompakten Baukörper stehen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich in engen räumlichen Zusammenhang mit den übrigen Ortsbereichen von Raubling und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird landwirtschaftliches Grünland in geringem Umfang überbaut. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich ausschließlich heute landwirtschaftliche bzw. bereits bebaute Flächen betroffen. Waldflächen als Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen im Rahmen eines Mischgebiets
- Sicherstellung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung
- Erhalt und Entwicklung der Grünstrukturen entlang des unteren Tännelbaches
- Schaffung einer angemessenen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Schaffung einer Ausgleichsfläche von 327 m² unmittelbar im Geltungsbereich

B.12 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	2.148 m ²	59 %
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen	368 m ²	10 %
Straßenverkehrsflächen	616 m ²	17 %
Ausgleichsfläche	440 m ²	12 %
Wasserfläche	72 m ²	2 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	3.644 m²	100 %

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

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ werden ein heute landwirtschaftlich genutzter Bereich einer baulichen Nutzung zugeführt und in einem heute bereits baulich genutzten Bereich eine intensivere Nutzung ermöglicht. Darüber hinaus wird die Erhaltung von natürlichen Strukturen planungsrechtlich gesichert.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Raubling am gefasst.



Abbildung U1: Planungsgebiet, Umgriff -rot-, ohne Maßstab

Bei der Bauleitplanung sind nach §1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, neu gefasst am 18.03.2021, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004, ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach §2a BauGB ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf sowie Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet wird durch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße in einen westlichen und einen östlichen Bereich unterteilt und befindet sich ca. 1,3 km nordwestlich des Ortszentrums der Gemeinde Raubling im Ortsteil Pfraundorf. Der Bereich westlich der Prinzregentenstraße ist derzeit unbebaut und wird als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Teil östlich der Prinzregentenstraße ist bereits mit einem, heute gewerblich genutzten Gebäude bebaut. Südlich des Gebäudes befindet sich ein dicht mit Bäumen und Sträuchern bestockter Bereich. Im Norden wird dieser Teilbereich durch den unteren Tännelbach und dessen Ufervegetation begrenzt.

Jenseits des unteren Tännelbaches schließen außerhalb des Geltungsbereichs Mischgebietsflächen weiter westlich ein Kindergarten an.

Im Süden, Osten und Westen grenzen also Grünland genutzte landwirtschaftliche Flächen an. Ca. 50 m östlich befindet sich die Bahnlinie Rosenheim Kufstein.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Fis Natur) sowie im Florengebiet „Moränengürtel“ (M) (Botanischer Informationsknoten Bayern 2016) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,37 ha.

Ziele des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen

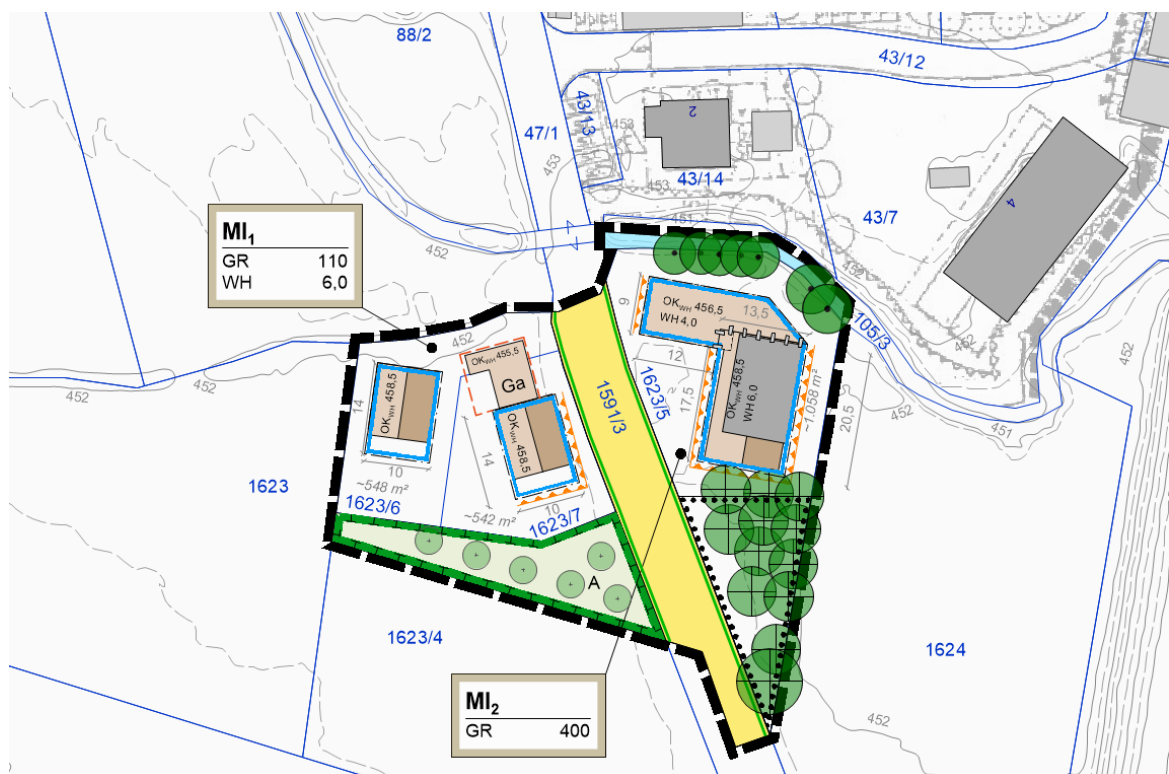


Abbildung U2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, ohne Maßstab

Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist die Schaffung neuen Baurechts unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise sowie die Ermöglichung einer Nachverdichtung im östlichen Bereich.

Im Bereich des aktuell unbebauten Bereichs werden zwei Bauräume mit einer jeweils zulässigen Grundfläche von 110 m² festgesetzt. Im bereits bebauten Bereich wird zudem ein großzügiger Bauraum mit 400 m² zulässiger Grundfläche festgesetzt. Insgesamt wird eine Grundfläche von 620 m² zugelassen. Für die beiden Bauräume in MI₁ sowie den südlichen Teil des Bauraums in MI₂ wird eine maximale Oberkante der Wandhöhe mit 458,5 m ü. NHN sowie eine maximale Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Für den nördlichen Bereich des Bauraums in MI₂ wird eine maximale Oberkante der Wandhöhe mit 456,5 m ü. NHN sowie eine maximale Wandhöhe von 4,0 m festgesetzt.

Die Prinzregentenstraße bleibt unverändert bestehen und ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Gestaltung, Dächern, Solaranlagen, Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen und Einfassungen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Grünordnung, dem Artenschutz, dem Immissionsschutz, den Abstandsflächen und den Ausgleichsflächen getroffen.

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bestehende Prinzregentenstraße.

Der östliche Bereich des Planungsgebiet ist bereits bebaut. Somit liegt bereits eine ausreichende Erschließung (Strom, Kanal, Wasser etc.) vor. Diese kann, soweit für die weitere Entwicklung nötig, ausgebaut werden.

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

Im Rahmen des Bebauungsplans werden 1.090 m² heute landwirtschaftliche Flächen in Mischgebiet umgewandelt. Auf diesen ist eine Grundfläche von 220 m² und eine Maximalversiegelung von ca. 545 m² zulässig. Darüber hinaus werden 1058 m² heute bereits bebauter Flächen einer intensiveren Nutzung zugeführt.

Die bestehende, öffentliche Straßenverkehrsfläche bleibt mit ca. 616 m² unverändert.

Darüber hinaus werden 440 m² heute landwirtschaftlicher Fläche in Ausgleichsflächen umgewandelt.

Die übrigen Flächen werden in ihrer heutigen Nutzung durch den Bebauungsplan nicht verändert.

Die Ausweisung erfolgt an einer bereits bestehenden Erschließung. Somit ist trotz der Neuinanspruchnahme von Flächen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB zu unterstellen.

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2022)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2022)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2022)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (zuletzt geändert 2021)

Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der gegenständliche Geltungsbereich als Grünfläche dargestellt. Von Osten bis Nordwesten ist dieser ebenfalls unmittelbar durch Grünflächen umgeben. Der angrenzende Bereich nördlich und nordöstlich des Planungsgebiets ist als Mischgebiet verzeichnet. Die weitere Umgebung ist durch eine Gemeinbedarfsfläche (Norden), Dorfgebiet (Nordwesten) sowie allgemeines Wohngebiet (Süden) geprägt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorgesehen. Da die Zielsetzungen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Rosenheim, sind für den gegenständlichen Planungsbereich keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Spezielle Ziele und Maßnahmen sind lediglich für die Bereiche der kartierten Biotopflächen und des Landschaftsschutzgebietes sowie des Wasserlaufes des Inns gegeben. Zu diesen bestehen von Seiten des Planungsgebietes jedoch keine räumlichen, noch funktionelle Zusammenhänge.

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

Biotopschutzkartierung, FFH und Vogelschutzgebiete

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand März 2023).

In einer Entfernung von ca. 300 m östlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“ (Nr. LSG-00134.01) mit der kartierten Biotopfläche Nr. 8138-0101-001 „Grauerlenbestände westlich des Inns, O-Pfraundorf.“.

Nordwestlich, in ca. 350 m Entfernung, befindet sich zudem die kartierte Biotopfläche Nr. 8138-0197-002 „Gehölzsäume W-SW-Pfraundorf.“.

Aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Bebauung besteht jedoch kein direkter funktionaler oder naturräumlicher Bezug zu diesen Flächen.

C.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Umsetzung der Planung

Die im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße / Pfraundorf“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter, Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau-, als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Bestand

Der westliche Teil des Geltungsbereichs ist heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der östliche Bereich ist heute bereits mit einem Gebäude bebaut. Das Grundstück ist durch zahlreiche Bäume nördlich bis südwestlich des Bestandsgebäude umgeben. Im Norden wird dieser Teilbereich durch den unteren Tännelbach und dessen Ufervegetation begrenzt. Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Stefanie Mühl, Biologie Chiemgau im Februar 2021 konnten hier potenzielle Nistplätze für Fledermäuse sowie mehrere europarechtlich geschützte Vogelarten erkundet werden.

Auch am Bestandsgebäude können Nistplätze für Fledermäuse und Vögel nicht ausgeschlossen werden.

Durch die gewerbliche Nutzung und den damit verbundenen Lärmemissionen ist jedoch nur von einer bedingten Eignung als Habitatstruktur auszugehen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu Lärm- und Staubemissionen. Diese werden jedoch durch die ohnehin umgebende Nutzung und die angrenzende Straße sowie die Bahnlinie relativiert. Zusätzliche Scheuchwirkungen sind nicht zu erwarten.

Es ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im westlichen Bereich wird die heute als Intensivgrünland bewirtschaftete Fläche überbaut. Vorkommende Arten können hier auf die angrenzenden, umfänglichen Wiesenflächen ausweichen. Geschützte Arten sind hier nicht betroffen.

Im östlichen Bereich wird durch den Bebauungsplan nicht direkt ein Eingriff in das Bestandsgebäude bedingt. Bei eingriffen in das Bestandsgebäude können Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Diese sind jedoch nicht durch den Bebauungsplan, sondern einen ggf. zukünftigen Ersatzneubau bedingt. Somit ist in diesem Rahmen eine Betroffenheit zu prüfen.

Insgesamt rückt die Bebauung etwas näher an die nördlichen und südlichen Baumbestände heran. Die artenschutzrechtlich bedeutsamen Bäume sind jedoch nicht betroffen. Somit können Anlagenbedingte Auswirkungen auf geschützte Arten sicher ausgeschlossen werden.

Im Süden können ggf. einige Bäume im Randbereich zur Bebauung gefällt werden. Diese sind jedoch Artenschutzrechtlich nicht von besonderer Relevanz. In der Umgebung und durch die Pflanzgebote sind auch nach potenzieller Fällung dieser Bäume ausreichend entsprechende Strukturen vorhanden.

Insgesamt sind somit anlagenbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten durch den Bebauungsplan zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kann es insbesondere durch gewerbliche Nutzungen zu Lärm- und Lichtemissionen kommen. Da es sich jedoch um einen kleinräumigen Lückenschluss handelt und bereits eine gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich vorliegt, ist mit keinen wesentlich über die bestehende Vorbelastung hinausgehenden Belastungen zu rechnen.

Negative Wechselwirkungen durch Vogelschlag oder Lichtemissionen mit geschützten Arten werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan wirksam gemindert.

Insgesamt ist somit mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Lebensräume und Arten zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Entlang der Nord-/Nordostgrenze des Planungsgebiets verläuft der untere Tännelbach. Das Planungsgebiet ist gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt entlang des unteren Tännelbaches als wassersensibler Bereich gekennzeichnet (Stand März 2022). Im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung sind keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem vorhanden. Dennoch können lokale Überschwemmungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer Untersuchung zum Überflutungsfall HQ100 wurde ermittelt, dass im westlichen Teil des Planungsgebiet mit statischen Hochwässern zu rechnen ist, welche direkt aus Starkniederschlägen resultieren. Eine entsprechende Überflutung fand in den letzten Jahren auch statt.

Im östlichen Bereich ist jedoch nicht mit statischen Hochwässern zu rechnen.

Insgesamt ist mit hohen Grundwasserständen, ca. 2,0 m unter Geländeoberfläche zu rechnen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet erscheint aufgrund der Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich. Ggf. kann auch eine Einleitung in den unteren Tännelbach erfolgen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den relativ geringen Grundwasserflurabstand ist davon auszugehen, dass bei der Errichtung von Kellern eine Bauwasserhaltung erforderlich ist. Da für diese jedoch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, werden entsprechende negative Auswirkungen voraussichtlich durch Nebenbestimmungen in dieser minimiert.

Im Rahmen des Bauvollzugs ist insbesondere darauf zu achten, dass Verunreinigungen des unteren Tännelbaches wirksam ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist somit mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Bei der Errichtung von Kellern ist ggf. mit Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen können durch Nebenbestimmungen zur notwendigen Wasserrechtlichen Erlaubnis geregelt werden.

Durch eine zu erwartende Anpassung des Höhenniveaus des westlichen Bereichs ist mit einem Verlust von Retentionsraum im Rahmen eines HQ100 Ereignisses zu rechnen. Auch wenn im Rahmen einer Untersuchung nachgewiesen wurden, dass dies keine negativen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung zu erwarten ist, ist dennoch mit anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grund und Oberflächenwasser mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen eines Mischgebiets ist nur untergeordnet mit dem Hantieren mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen. Soweit hier die gesetzlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden, ist mit keiner besonderen Gefährdung zu rechnen. Tankstellen sind im Änderungsbereich ausgeschlossen.

Im Hinblick auf die Versickerung von Niederschlagswasser kommt es zur Versiegelung heute unversiegelter Flächen. Die wird durch die Festsetzung von zu 90% Versickerungsfähigen Belägen und die Zulassung von Gründächern auf Nebenanlagen etwas relativiert.

Grundsätzlich ist voraussichtlich eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer im Planungsgebiet möglich. Abweichend ist voraussichtlich auch eine Einleitung in den unteren Tännelbach möglich. Diese benötigt eine Wasserrechtliche Erlaubnis.

Es ist mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut, Grundwasser und Oberflächenwasser, sind insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Fläche

Bestand

Das Planungsgebiet ist mit Ausnahme des östlichen Grundstücks sowie der Prinzregentenstraße heute unbebaut. Die heute unbebaute Fläche wird derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet bzw. ist mit Bäumen und Sträuchern bestockt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne, über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.), zu realisieren.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die Verkehrsfläche der Prinzregentenstraße bleibt in ihrem heutigen Bestand erhalten.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden 1.090 m² heute landwirtschaftliche Flächen überplant. Auf diesen ist eine Grundfläche von 220 m² und eine Maximalversiegelung von ca. 545 m² zulässig. Darüber hinaus werden 1058 m² heute bereits bebauter Flächen einer intensiveren Nutzung zugeführt. Hier beträgt die heutige Versiegelung ca. 350 m². In Zukunft wird eine maximale Versiegelung von ca. 795 m² möglich sein.

Darüber hinaus werden im Süden noch ca. 440 m² Ausgleichsflächen weitgehend der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und einer Nutzung als Streuobstwiese zugeführt.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen, über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden, Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten außerhalb des Geltungsbereichs etc.).

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Boden

Bestand

Laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2023) kommt im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor. Im direkt angrenzenden Bereich im Norden tritt vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) auf.

Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Altlasten sind nicht bekannt. Auch die aktuelle Nutzung lässt auf keine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlastenvorkommen schließen.

Dem Boden im Planungsgebiet kommen vorrangig folgende Funktionen zu: Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe und im Westen Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird der anstehende Boden abgeschoben und bis zur Wiederverwendung vor Ort zwischengelagert bzw. nicht verwendbarer Boden abgefahren.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Dies wird jedoch durch den sehr geringen Umfang, der neu in Anspruch genommenen Flächen, relativiert.

Es ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 1.530 m² Boden, als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage, verloren.

Insgesamt ist mit einer Neuversiegelung von bis zu ca. 950 m² (inkl. zusätzlicher Versiegelung im bereits bebauten Bereich) zu rechnen.

Im westlichen Bereich ist zudem mit einer Aufschüttung der Baugrundstücke zu rechnen.

Aufgrund der geringen Flächenausdehnungen ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der geplanten Nutzung als Mischgebiet kann die Handhabung bodengefährdender Schadstoffe nicht vollumfänglich ausgeschlossen werden. Bei gesetzeskonformer Handhabung sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Tankstellen sind nicht zulässig.

Somit sind auch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als geringer Erheblichkeit einzustufen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Boden, sind aufgrund des räumlich begrenzten Eingriffs, insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit, zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

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

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

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

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden Flächen kann es zu Staub und Geruchsemissionen kommen. Relevante landwirtschaftliche Betriebe sind in der direkten Umgebung des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen, durch die Bautätigkeit, kommen. Aufgrund der geringen Flächengröße sind diese jedoch als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die auch im Hinblick auf das Klima relevanten Baumbestände im östlichen Teil des Planungsgebiets werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt. Darüber hinaus ist eine Mindestanzahl von zu pflanzenden oder zu erhaltenden Bäumen im Planungsgebiet festgesetzt. Insgesamt wird sich der Baumbestand im Planungsgebiet, somit erhöhen was durch Verschattung und Verdunstung zu positiven Effekten für das Mikroklima, gerade bei in Zukunft vermehrt auftretenden Hitzeereignissen, führt.

Durch die Versiegelung von Flächen im Rahmen des Bebauungsplans gehen Vegetationsbestände, in diesem Fall hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen verloren. Dies wird weitgehend durch die Anlage von hochwertigeren Grünbeständen, insbesondere Bäumen kompensiert.

Durch die Festsetzung von Versickerungsfähigen Belägen (zu 90%) und die Zulässigkeit von Gründächern auf Nebenanlagen wird die Anfälligkeit des Bereichs für im Rahmen des Klimawandels vermehrt auftretenden Starkregenereignissen minimiert.

Die Ermöglichung von Solaranlagen ermöglicht eine Emissionslose und somit Klimaneutrale Erzeugung von Strom im Planungsgebiet.

Somit sind insgesamt geringe anlagenbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die im Rahmen eines Mischgebiets zulässigen Gewerbenutzungen ist mit keinen wesentlichen zusätzlichen Immissionen zu rechnen. Durch die geringe Flächengröße sind auch aus dem nur marginal zunehmenden Verkehr keinen wesentlichen Immissionen zu erwarten. Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind somit von geringer Erheblichkeit.

Ergebnis

Die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

C.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist heute bereits bebaut.

Die südlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Nutzflächen sind landschaftlich durch den Baumbestand entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze abgeschlossen.

Auch die nördlich angrenzenden Mischgebietsflächen sind durch die Ufervegetation entlang des unteren Tännelbaches landschaftlich vom Planungsgebiet getrennt. Eine größere Fernwirkung o.Ä. besteht nicht.

Durch die in alle Himmelsrichtungen weitgehend ebene Landschaft besitzt der Bereich auch topographisch keine besondere Fernwirkung.

Die offenen unbebauten Flächen bilden eine für das Ortsbild bedeutende Zäsur zwischen den Ortsteilen Pfraundorf und Redenfelden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist, wenn überhaupt, durch Baukräne etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Diese sind aufgrund der kleinteiligen Baumaßnahmen und dem baulichen Kontext der Umgebung als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Da sich die neue Bebauung in den Höhenkanon der Umgebung einpasst, ist diesbezüglich mit keiner Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Im bislang unbebauten, westlichen Teil des Geltungsbereichs liegt heute keine landschaftsprägende Vegetation vor. Durch die Festsetzung einer Streuobstwiese am südlichen Rand (Ausgleichsfläche) des MI₁ werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert und die neue Bebauung harmonisch in die Ortsrandlage eingefügt.

Im Hinblick auf die trennende Wirkung des Grünstreifens zwischen Pfraundorf und Redenfelden ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen, da hier durch die bestehende Bebauung und den Baumbestand bereits eine Engstelle besteht, welche nicht weiter verengt wird.

Somit ist mit anlagenbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild, sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. In der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind weder im Planungsgebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung Bau- oder Bodendenkmäler noch geschützte Ensemble verzeichnet.

Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Landwirtschaft (Lärm und Geruch)

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen ggf. Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen.

Lärm

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße in Pfraundorf“ wurde von der Firma Möhler+Partner Ingenieure AG im September 2021 eine schalltechnische Untersuchung im Planungsgebiet durchgeführt. Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich gewerbliche Anlagen. Dazu gehören eine Papierfabrik, eine Chemiefabrik und eine Pharmaunternehmen im Bereich östlich der Bahnstrecke 5702 an der Rosenheimer Straße. Diese Betriebe verfügen unter Anderem jeweils über Produktionsstätten, Anlieferbereiche sowie

ebenerdige Stellplätze, sodass relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden können.

Sowohl durch die 50 m östlich verlaufende Bahnstrecke 5702 zwischen Rosenheim und Kufstein als auch die mittig verlaufende Prinzregentenstraße ist mit relevanten Verkehrslärmimmissionen im Planungsgebiet zu rechnen.

Die übrigen umgebenden Flächen sind als Misch- bzw. Dorfgebiet festgesetzt. Somit sind hier keine im Rahmen der Ausweisung eines Mischgebiets relevanten Immissionen zu erwarten.

Erholungseignung

Die Flächen sind aktuell intensiv landwirtschaftlich, bzw. gewerblich genutzt. Eine besondere Erholungseignung der Fläche besteht nicht.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Lärmemissionen, durch die Bautätigkeit kommen. Aufgrund der geringen Flächengröße und zu erwartenden, kleinteiligen Bebauung ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird heute bereits gewerblich genutzt. Ausweislich der Ergebnisse des Gutachtens von Möhler+Partner kommt es anlagenbedingt durch Spiegelungen oder Ähnliches nicht zu relevanten Auswirkungen auf die Umgebung.

Im Hinblick auf die Erholungsfunktion gehen anlagenbedingt keine für die Erholung relevanten Flächen verloren.

Somit sind für das Schutzgut Mensch anlagenbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung eines Mischgebiets ist mit gewerblichen Emissionen zu rechnen. Da die umliegenden Gebiete jedoch als Misch- und Dorfgebiet festgesetzt sind ist hier mit keinen Überschreitungen der zulässigen Grenzwerte zu rechnen.

Im Planungsgebiet werden durch Verkehrslärm die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete an einigen möglichen Fassaden überschritten. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden teilweise überschritten. Gesundheitsgefährdende Pegel werden jedoch nicht erreicht.

Durch entsprechende Festsetzungen an den Betroffenen Fassaden wird, insbesondere durch Vorbauten und Lüftungseinrichtungen sichergestellt, dass trotz der Grenzwertüberschreitungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können. Aktiv Schallschutzmaßnahmen für die Freianlagen werden insgesamt auch nicht erforderlich.

Aufgrund der Überschreitung der umfänglichen Überschreitung der Orientierungswerte und der Überschreitung der Grenzwerte sowie der daraus folgenden Notwendigkeit von Maßnahmen sind die Betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bezogen auf den Lärm als von mittlerer Erheblichkeit einzustufen.

Durch die nur moderate Größe der Änderung ist mit keiner wesentlichen Verkehrssteigerung und somit des Verkehrslärms zu rechnen.

Im Hinblick auf die Erholungseignung ergeben sich betriebsbedingt keine Auswirkungen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Erholungseignung Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Die Auswirkungen im Hinblick auf den Lärm sind als von mittlerer Erheblichkeit einzustufen. Insgesamt ergeben sich somit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen, geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Wasser - Pflanzen

Die Versiegelung von Flächen im Änderungsbereich führt neben dem „Verlust“ von Boden und Fläche auch mittelbar zu einem größeren Oberflächenabfluss. Die Versickerung wird auf eine kleinere Fläche konzentriert. Des Weiteren ist weniger Vegetation vorhanden, um die Niederschläge zu „puffern“. Dies wird jedoch etwas durch zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen, zu erhaltende Baumstrukturen sowie die Schaffung einer Ausgleichsfläche relativiert.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust von Boden durch Versiegelung bzw. Bebauung, bleibt weniger Raum für Vegetation. Dies führt zu einer negativen Veränderung des Mikroklimas (Versiegelte Flächen heizen sich mehr auf, keine Verdunstung). Auch dies wird jedoch geringfügig durch zusätzliche Baum- und Strauchpflanzungen, zu erhaltende Baumstrukturen sowie die Schaffung einer Ausgleichsfläche relativiert.

C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

(gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB)

C.4.1 Abfälle

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung wird durch die geplante Nutzung marginal steigen. Vornehmlich ist mit dem Anfall von Hausmüll zu rechnen.

Im Rahmen des Mischgebiets sind nur begrenzt gewerbliche Abfälle zu erwarten. Darüber hinaus ist hier auch nicht mit besonders problematischen Abfällen zu rechnen.

Da voraussichtlich keine Altlasten vorliegen, ist auch durch die Baumaßnahmen mit keinem großen Anfall problematischer Stoffe zu rechnen.

C.4.2 Abwasser

Es sind ausschließlich normale Hausabwässer zu erwarten. Durch die Siedlung im Norden bzw. den Bestand im Osten liegt bereits eine Kanalisation vor und kann mit angemessenem Aufwand erweitert werden.

C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen des Bebauungsplans sind spezielle Festsetzungen enthalten, um auch in Abwägung mit dem Ortsbild Solaranlagen zu ermöglichen. Eine Verpflichtende Nutzung erneuerbarer Energien erscheint in Abwägung mit dem generellen Vorgehen im Gemeindegebiet nicht angemessen.

C.4.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

C.5 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

C.5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen insbesondere westlich der Prinzregentenstraße kommt es zu einer stärkeren Aufheizung. Diese wird durch die festgesetzten Baumplantungen im Rahmen von Verschattung und Verdunstung relativiert.

Durch die Ermöglichung von Solaranlagen, werden die Rahmenbedingungen für die Klimaneutrale Erzeugung von Strom im Planungsgebiet geschaffen.

Auch die in den Ortszusammenhang eingebundene Lage schafft gute Voraussetzungen für eine klimafreundliche Mobilität.

C.5.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Zusätzliche Versiegelung kann es zu einer verstärkten Aufheizung im Rahmen von vermehrt zu erwartenden Hitzeereignissen kommen. Dies wird jedoch durch die Lage am Ortsrand, die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und die gute Durchgrünung der Umgebung relativiert werden.

Bei Starkregenereignissen kann durch die höhere Versiegelung der Anteil des Oberflächenabflusses erhöht werden. Dem wird durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen und die Möglichkeit von Gründächern entgegengewirkt.

Insbesondere im westlichen Bereich besteht eine große Anfälligkeit für Überschwemmungen im Rahmen von Starkregenereignissen.

C.5.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Bundes-Klimaschutzgesetz sind Ziele für die Reduktion von schädlichen Treibhausgasemissionen bezogen auf einzelne Sektoren (vgl. Anlage 1 zu §§ 4 und 5 KSG) festgelegt. Nach Maßgabe des §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Raubling bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen, d.h. die Frage in den Blick nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können.

Die hier gegenständlichen Planungen stellen die Erreichung der Ziele des KSG, so sie überhaupt Auswirkungen auf die einzelnen Sektoren haben nicht infrage. (Für eine genauere, sektorenscharfe Betrachtung wird auf Ziffer B.10 verwiesen.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Bebauung, ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

C.6.1 Schutzgut Lebensräume und Arten

Die Fläche westlich der Straße würde auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und würde eine untergeordnete Habitategnung aufweisen. Der Bereich östlich der Straße wäre voraussichtlich nach §34 BauGB zu bewerten und würde weiterhin, ggf. im Rahmen eines Ersatzneubaus baulich genutzt. Ggf. vorhandene Habitate müssten entsprechend kartiert und im Bauvollzug geschützt werden.

C.6.2 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Der westliche Bereich würde weiterhin vollumfänglich zur Versickerung zur Verfügung stehen. Im Rahmen von Starkregenereignissen könnte sich hier Oberflächenwasser weitgehend schadlos sammeln. Im östlichen Teil unterschieden sich die Auswirkungen nicht wesentlich von denen bei Durchführung der Planung.

C.6.3 Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben im westlichen Bereich erhalten. Die Fläche bliebe auch als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage weiterhin erhalten.

Im Osten würde ggf. die Bebauung im Rahmen des §34 BauGB geringfügig intensiviert.

C.6.4 Schutzgut Fläche

Es käme an dieser Stelle zu keinem neuen „Verbrauch“ heute „natürlicher“ Flächen.

C.6.5 Schutzgut Klima /Luft

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft, würde die Fläche westlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche verbleiben. Eine Aufwertung durch Baum- und Strauchpflanzungen wäre nicht zu erwarten. Für den östlichen Bereich würden sich keine wesentlichen Änderungen ergeben.

C.6.6 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild würde sich gegenüber der heutigen Situation keine wesentliche Änderung ergeben.

C.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet und dessen Umgebung vorhanden.

C.6.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch, würde es zu keinen wesentlichen, von einer Durchführung der Planung, abweichenden Entwicklungen kommen.

C.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Lebensräume und Arten

- Restriktionen zur Beleuchtung im Planungsgebiet
- Restriktionen zu Fenstern und deren Beschaffenheit im Hinblick auf die Vermeidung von Vogelschlag

Schutzgut Boden und Wasser

- Die Versiegelung wird durch Verwendung sickerfähiger Beläge, soweit möglich, begrenzt.

Schutzgut Klima

- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung durch Festsetzung zu erhaltender und pflanzender Bäume, einer Mindestbaumanzahl sowie einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen

Schutzgut Fläche

- Konzentration der Bebauungsmöglichkeiten entlang der bestehenden Erschließung.

C.7.2 CEF-Maßnahmen

Es sind keine Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen notwendig, um nicht gegen die Verbotstatbestände zum speziellen Artenschutz des §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen.

C.7.3 Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt nach dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Da der östliche Bereich heute bereits gewerblich genutzt wird und sich hier der Eingriff im Hinblick auf die Eingriffsermittlung nicht relevant ändern wird, ist dieser Bereich bei der Eingriffsermittlung nicht berücksichtigt.

Auch wenn es seit 2021 einen neuen Leitfaden zur Eingriffsregelung gibt, steht es der Gemeinde frei, auch weiterhin den alten Leitfaden von 2003 zu verwenden. Die Gemeinde Raubling verwendet im Rahmen dieses Bebauungsplans auch weiterhin den Leitfaden 2003.

Bestand

Die westlichen, heute unbebauten Flächen (MI₁) werden bisher als artenarme Mähwiese intensiv landwirtschaftlich genutzt. Somit ist diese Fläche der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) nach Leitfaden einzuordnen.

Der östliche Teil des Planungsgebiets (MI₂) ist heute bereits baulich genutzt. Die Fläche der Baugrundstücke wird in diesem Bereich durch die Planung nicht erweitert. Somit kommt es hier nicht zu auszugleichenden Eingriffen.

Die Prinzregentenstraße besteht bereits und wird in ihrer Ausdehnung auch nicht verändert. Auch hier kommt es durch die Planung somit nicht zu relevanten Eingriffen.

Eingriff

In MI₁ kommt es zu Eingriffen im Rahmen der Festsetzung eines Mischgebiets. In diesem ist eine GRZ von 0,20 zulässig. Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt 0,5. Der Grenzwert für die Eingriffsschwerkategorie B (niedrigerer – mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) liegt bei 0,35 für die GRZ. Unterberücksichtigung des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO liegt der abgeleitete Grenzwert für die Gesamtversiegelung bei 0,525.

Somit ist der im Rahmen des Bebauungsplans zulässige Eingriff der Eingriffsschwere B zuzuordnen.

Vor dem Hintergrund der vorgesehen Minimierungsmaßnahmen, ist ein Faktor von 0,4 gewählt

Ausgangszustand	Eingriffsschwere	Fläche	Faktor	Ausgleich in m ²
Intensiv genutztes Grünland Kategorie I	Typ B	1.090 m ²	0,4	436 m ²

Ausgleichsermittlung

Der Ausgleich erfolgt direkt südlich angrenzend an die Eingriffsfläche im MI₁.

Die Fläche wird heute landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt und ist somit von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Folglich kann ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt werden.

Die Ausgleichsfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, Entwicklungsziel ist eine naturnahe Streuobstwiese.

Die Ausgleichsfläche umfasst 440 m². Somit kann der notwendige Ausgleich direkt und vollumfänglich innerhalb des hier gegenständlichen Bebauungsplans erbracht werden.

C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. In einem fünf- bis zehnjährigen Turnus wird der ordnungsgemäße Zustand der Pflanzen überprüft (Pflege, Ersatzpflanzungen).

C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternativ könnten an anderer Stelle der Gemeinde Mischgebietsflächen ausgewiesen werden. Dies würde jedoch ggf. neuen Erschließungsaufwand erfordern und ggf. die Durchschneidung heute unberührter Flächen bedingen.

Weiter wäre eine zusätzliche Nachverdichtung bereits bebauter Flächen denkbar. Im Rahmen der bestehenden Wachstumsdynamik der Gemeinde werden diese Flächen, soweit verfügbar, jedoch ohnehin zur baulichen Verdichtung genutzt. Eine Abbildung des gesamten Flächenbedarfs im Rahmen der Innenentwicklung erscheint unter Abwägung mit den ortsgestalterischen Belangen aktuell nicht möglich.

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Darüber hinaus wurde eine gutachterliche Einschätzung zum speziellen Artenschutz von Biologie Chiemgau (Februar 2021) und eine schalltechnische Untersuchung der Firma Möhler+Partner Ingenieure AG (September 2021) berücksichtigt.

Im Rahmen der Einschätzung zum speziellen Artenschutz wurden keine Kartierungen durchgeführt, sondern lediglich Lebensraumbedingungen aufgenommen. Eine Kartierung erschien jedoch zum Bebauungsplan nicht nötig, da der Bebauungsplan nicht zwangsläufig einen Eingriff in das Bestandsgebäude, welches potenzielle Habitate beherbergt berücksichtigt.

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen, verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfaden sowie in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

C.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Biologie Chiemgau, 22.02.2021, 24 Seiten

Schalltechnische Untersuchung von Möhler+Partner Ingenieure AG; 27.09.2021, 93 Seiten

C.12 Zusammenfassung

Die „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „An der Prinzregentenstraße in Pfraundorf“ wird auf einer insgesamt 0,37 ha großen Fläche aufgestellt. Es werden ca. 2.148 m² Mischgebiet ausgewiesen.

Für das **Schutzgut Arten- und Lebensräume** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser** sind aufgrund der hohen Grundwasserstände und der Gefahren durch Starkregenereignisse Auswirkungen von **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Fläche** kommt es insgesamt zu Auswirkungen **geringer Erheblichkeit**.

Für das **Schutzgut Boden** sind aufgrund des räumlich begrenzten Eingriffs insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Der neu zu bebauende Bereich hat keine besondere Funktion für das **Schutzgut Klima/Luft**. Somit sind hier Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Landschaftsbild** sind aufgrund der geringen Flächengröße und der Rahmenbedingungen vor Ort, Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** sind **keine Auswirkungen** zu erwarten.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind hinsichtlich der Erholungseignung Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Die Auswirkungen im Hinblick auf Lärm sind von mittlerer Erheblichkeit. Insgesamt ergeben sich somit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch.

Die Auswirkungen des Eingriffes durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Restriktion zur Beleuchtung im Planungsgebiet
- Restriktionen zu Fenstern und deren Beschaffenheit im Hinblick auf die Vermeidung von Vogelschlag
- Die Versiegelung wird durch Verwendung sickerfähiger Beläge, soweit möglich, begrenzt.
- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung durch Festsetzung zu erhaltender und pflanzender Bäume, einer Mindestbaumanzahl, einer Ortsrandeingrünung sowie einer Fläche mit Bindung für Bepflanzungen
- Konzentration der Bebauungsmöglichkeiten entlang der bestehenden Erschließung.

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) zur Anwendung. Der notwendige Ausgleich (440 m²) wird vollumfänglich innerhalb des Bebauungsplangebiets direkt westlich des Eingriffs erbracht.

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

C.13 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2022)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2022)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12.12.2019 (zuletzt geändert 2021)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal, Stand: März 2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung, Stand: Juli 2022
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, Stand: März 2023
- Bayerische Vermessungsverwaltung / Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayernatlas/Naturgefahren: Stand März 2023
- Deutscher Wetterdienst, Klimadaten: Stand März 2023
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.01.2020
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2003
- Climate Data: www.climate-data.org, Online-Abfrage März 2023
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling, in der Fassung vom 1.10.1993
- LfU: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Online- Abfrage März 2023
- LfU: Geologie, Digit. Fassung, Online- Abfrage März 2023
- LfU: Potenziell natürliche Vegetation in Bayern, Digit. Fassung, Online- Abfrage März 2023
- LfU: www.lfu.wasser/kartendienst/index.html, Online- Abfrage März 2023
- LfU: Übersichtsbodenkarte, Online- Abfrage März 2023
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18)
- Schalltechnische Untersuchung von Möhler+Partner Ingenieure AG; 27.09.2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 22.02.2021