

Gemeinde Raubling
Landkreis Rosenheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Redenfelden - Industriegebiet"
mit integriertem Grünordnungsplan

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 26.03.2024

Projekt: 21034

Bearbeitung:



Planungsgruppe
Strasser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Inhalt

1. Anlass der Änderung	1
2. Regional- und Landesplanung	1
3. Verfahren	1
4. Bestand und Planung	2
4.1 Bestand.....	2
4.2 Planung.....	5
4.2.1 Konzept.....	5
4.2.2 Art der baulichen Nutzung.....	5
4.2.3 Maß der baulichen Nutzung	5
4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche	5
4.2.5 Bauliche Gestaltung	5
4.2.6 Abstandsflächen	6
4.2.7 Erschließung	6
4.2.8 Immissionsschutz	6
4.2.9 Natur und Landschaft	7
4.2.10 Bodenverunreinigungen	8
4.2.11 Kampfmittel	8
4.2.12 Brunnen/Wasserschutzgebiete.....	8
4.2.13 Grünordnung.....	8
4.3 Auswirkungen und Alternativen	9
5. Eingriffsbilanzierung	10
6. Artenschutzrecht.....	10

1. Anlass der Änderung

Die Firma Pharmazell benötigt Erweiterungsflächen. Dazu soll das unmittelbar an den bestehenden Standort angrenzende unbebaute Grundstück mit einer Lagerhalle bebaut werden. Für dieses Grundstück liegt derzeit noch kein Bebauungsplan vor.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser wird auf Antrag des Vorhabenträgers Vorhabenbezogen aufgestellt.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Raubling.

2. Regional- und Landesplanung

Raubling liegt in der Planungsregion 18 (Region Südostoberbayern).

Die Gemeinde ist als Grundzentrum ausgewiesen. Raubling liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim.

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht (RP 18 B II 4).

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 weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein (RP 18 B II 1 G).
- Die Wirtschaftskraft in der Region soll insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt werden (RP 18 B V 3 G).
- Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden (RP 18B V 3).

Der Erweiterungsbereich grenzt unmittelbar an das südlich und westlich bestehende Industriegebiet an. Dieser Bereich ist anbindefähig im Sinne der Landesplanung. Die Planung basiert auf einer geordneten städtebaulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt. Somit ist das Anbindegebot des LEP eingehalten.

3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung und um eine Konversionsmaßnahme handelt. Auch wenn die Fläche derzeit nicht bebaut ist, liegt sie im Bebauungszusammenhang. Die Fläche war in der Vergangenheit bereits gewerblich für die Zellstoffproduktion sowie als Ablageplatz für imprägnierte Holzmasten für Strom- und Telefonleitungen genutzt. Insofern handelt es sich hier um eine Konversionsfläche. Die Konversion einer bisher gewerblich genutzten Fläche mit einer Nachverdichtung in innerörtlicher Lage stellt hierbei aus gesetzgeberischer Sicht einen Hauptanwendungsfall des § 13a BauGB dar.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten

- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BIm-SchG zu beachten sind.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Bestand und Planung

4.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Gemeindebereich an der Rosenheimer Straße (ST 2363).

Die Größe des Plangebietes auf den Flurnummern 1627/1 und 1630/24 der Gemarkung Raubling, Gemeinde Raubling beträgt 7.007 qm.

Die Fläche ist über das bestehende Betriebsgelände angebunden.

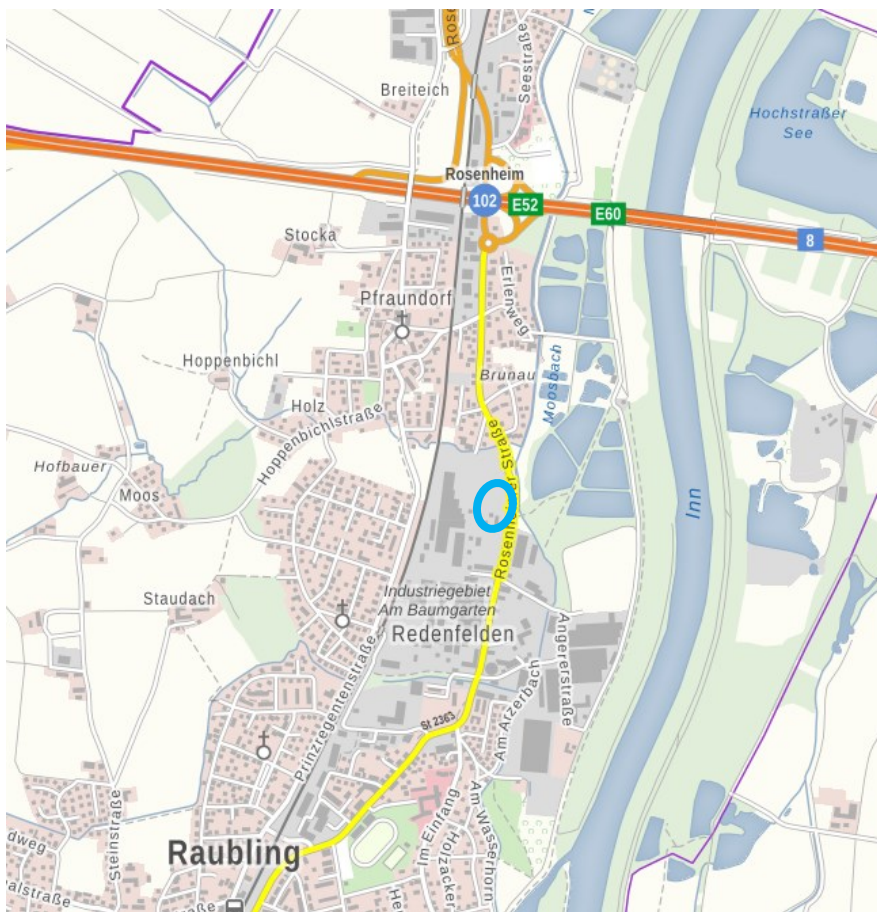


Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas



Abb. 2: Plangebiet (schematisch) mit Umgebung, Quelle: Bayernatlas

Die Fläche wurde in der Vergangenheit gewerblich/ industriell genutzt, diese Nutzung ist schon länger aufgegeben. Aus dieser Zeit stammen Bodenverunreinigungen. Hierzu liegen entsprechende Fachgutachten vor, die mit dem Landratsamt Rosenheim und dem WWA Rosenheim abgestimmt wurden. Eine Sanierung nach BBodSchG ist zwingend erforderlich (vgl. Kap. 4.2.11).

Die Fläche war bewachsen, der Gehölzbestand wurde zwischenzeitlich beseitigt.

Nördlich angrenzend liegen Brachflächen, die ebenfalls in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurden. Vom nördlich verlaufenden Tännelbach geht keine Hochwassergefahr aus.

Südlich grenzt der bestehende Standort der Firma Pharmazell an. Für diesen Bereich liegt kein Bebauungsplan vor.

Westlich grenzen weitere Industrieflächen an.

Östlich liegt die Rosenheimer Straße an die wiederum Grünbereiche bzw. Wasserflächen angrenzen



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Industriegebiet (Gie) dargestellt.

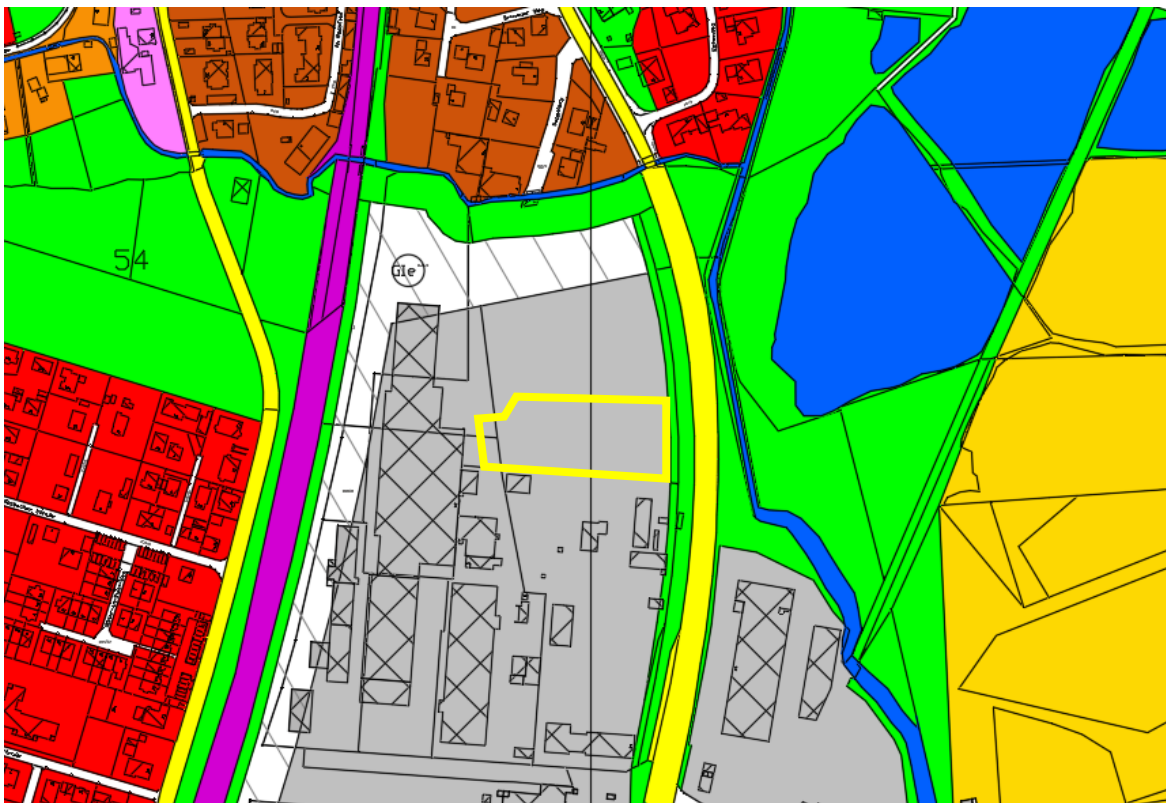


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan mit Plangebiet (gelb, schematisch), Quelle: Gemeinde Raubling

Für das Gebiet liegt kein Bebauungsplan vor.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ 100 oder HQ extrem. Nach den bisher vorliegenden Ergebnissen des integralen Hochwasserschutzkonzeptes ist für das Plangebiet auch nicht von einer Hochwassergefahr durch den unteren Tännelbach auszugehen.

4.2 Planung

4.2.1 Konzept

Das Grundstück soll mit einer Lagerhalle bebaut werden.

Die Erschließung soll dabei von Süden aus dem bestehenden Betriebsstandort heraus erfolgen, so dass keine zusätzliche Zufahrt von der Rosenheimer Straße erforderlich ist.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO festgesetzt, da die Erweiterungsfläche Bestandteil des südlich angrenzenden Industriebetriebes ist. Der Gesamtbetrieb ist ein Betrieb, der nach § 9 Abs. 1 in den anderen Baugebieten unzulässig ist.

Nach § 12 Abs. 3a BauGB ist festgesetzt, dass unter Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

4.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Kombination der festgesetzten GRZ und der seitlichen Wandhöhe definiert.

(a) Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl ist mit höchstens 0,8 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO. Dieser wurde hier gewählt, um hier im Rahmen der Konversion eine bestmögliche Nachverdichtung zu erreichen.

Dies ist letztlich ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

(b) Seitliche Wandhöhe, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird auch durch die festgesetzte seitliche Wandhöhe bestimmt.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der seitlichen Wandhöhe wird die geplante Höhe des Erdgeschossfußbodens definiert, dessen Höhenlage ebenfalls im Bebauungsplan als Obergrenze angegeben ist.

Insgesamt wird das Gelände wieder etwa auf die Höhe des bisherigen Bestandsgeländes vor der Bodensanierung aufgefüllt.

Die seitliche Wandhöhe ist mit 11,0 m festgesetzt, um die Lagerhalle ausreichend hoch errichten zu können.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Bebauung ist 1 großes Baufenster festgesetzt, das an das Vorhaben angepasst ist.

4.2.5 Bauliche Gestaltung

Als Dachform ist ein flach geneigtes Satteldach festgesetzt. Zusätzlich trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu technischen Aufbauten auf den Dächern und Photovoltaikanlagen auf den Dächern.

Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Ortsbild ist zusätzlich festgesetzt, dass Gebäude ab einer Länge von 40 m deutlich vertikal zu gliedern sind. Es ist städtebaulich nicht

erforderlich, hierzu weitere Vorgaben zu machen. Eine Gliederung kann z. B. durch Farbgebung, Öffnungen o. ä. erfolgen.

Weitergehende gestalterische Festsetzungen sind nicht erforderlich, da der Bebauungsplan durch den Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt wird, in dessen Rahmen auch gestalterische Fragen geklärt werden.

4.2.6 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

4.2.7 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Betriebsgelände der Firma von Süden her. Eine zusätzliche Anbindung an die Rosenheimer Straße ist nicht geplant und nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Plangebietes auch nicht möglich. Die erforderlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Anschluss an die technische Infrastruktur erfolgt ebenfalls aus dem bestehenden Betriebsgelände heraus.

4.2.8 Immissionsschutz

Geräuschemissionen

Zur Untersuchung, ob durch die geplante Erweiterung schalltechnische Konflikte mit der nördlich angrenzenden Wohnbebauung ausgelöst werden, wurde durch den TÜV Süd eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan erstellt. Diese liegt als Bericht Nr. F21/230-LG vom 16.09.2021 vor. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden für das Plangebiet höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel bzw. Emissionskontingente nach der Norm DIN 45691 dimensioniert und festgesetzt.

Für das Plangebiet wurden Emissionskontingente L_{EK} in Höhe von $L_{EK, tags} = 61 \text{ dB(A)}$ und $L_{EK, nachts} = 46 \text{ dB(A)}$ festgesetzt. Ebenso wurden Zusatzkontingente nach DIN 45691 festgesetzt. Dies ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässig.

Für die im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen ist der Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 (2018) anzusetzen.

Durch diese Festsetzungen sind schalltechnische Konflikte auszuschließen.

Lichtimmissionen

Aufgrund der Unbestimmtheit der Planungen zum Zeitpunkt der Aufstellung ist eine detaillierte Prognose und Beurteilung der Lichteinwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen noch nicht möglich, da noch keine Aussagen zu Anzahl, Art und Lage möglicher Lichtquellen sowie möglicher Abschirmungen auf den noch unbebauten Grundstücken getroffen werden kann.

Im Zuge der Entwurfsplanung für den Standort kann durch die Anordnung der zu beleuchtenden Flächen und der abschirmenden Bebauung die Belästigung der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch Raumaufhellung und Blendung gemäß Nr. 3 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Licht-Richtlinie) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 bereits minimiert werden. Mögliche verbleibende lichtimmissionsschutzfachliche Konflikte können fachgerecht durch Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Störwirkung von Lichtimmissionen nach Nr. 6 der Licht-Richtlinie gelöst werden. Diese beinhalten beispielsweise die geeignete Auswahl, Anzahl, Platzierung und Ausrichtung von Leuchten, zusätzliche technische Maßnahmen wie Abschirmblenden oder auch das Abdunkeln großer, von innen beleuchteter Fensterflächen durch Jalousien oder Rollläden. Der entsprechende Nachweis kann auf Ebene der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren durch die Vorlage lichtimmissionsschutzfachlicher Gutachten erfolgen.

Festsetzungen zum Lichtimmissionsschutz sind daher nicht erforderlich. Eine bauplanungsrechtlich unzulässige Konfliktverlagerung auf die nachgelagerten Genehmigungsverfahren liegt nicht vor.

Daher ist ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten.

4.2.9 Natur und Landschaft

Schutzgebiete und Biotope:

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von rund 80 m nördlich das Biotop Nr. 8138—0101-001 (Grauerlenbestände westlich des Inns, O-Pfraundorf).

Auf der Ostseite der Rosenheimer Straße liegt das Landschaftsschutzgebiet Inntal Süd.

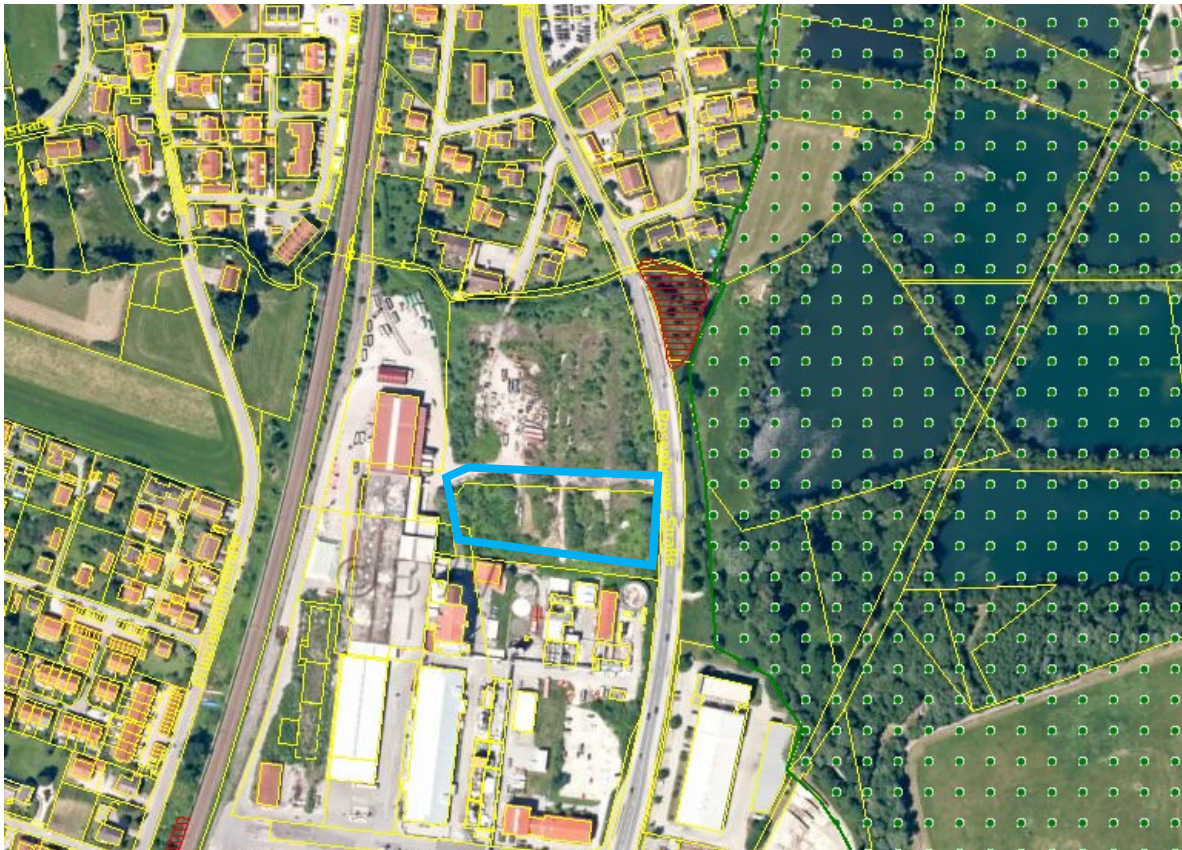


Abb. 5 Die Abbildung zeigt den Geltungsbereich (blau umrandet) und die Schutzgebiete (Quelle: Bayernatlas).

Aufgrund des Abstandes der Biotopflächen bzw. des LSG zum Geltungsbereich und der dazwischenliegenden Verkehrsfläche ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Die nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete) mit „Innauwald bei Neu-beuern und Pionierübungsplatz Nussdorf“ liegt innerhalb des LSG. Eine Beeinträchtigung durch das städtebauliche Vorhaben kann ebenfalls ausgeschlossen werden.

Realnutzung:

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind großteils als Brachfläche ohne wesentlichen Bewuchs anzusprechen.

Boden und Wasser:

Die Böden sind überwiegend anthropogen verändert, Oberflächengewässer liegen nicht vor. Im Zuge der Sanierung des Geländes wird ein großflächiger Bodenabtrag (Entsorgung) und eine Auffüllung mit Kiesmaterial erfolgen. Die Bodenfunktionen sind daher gestört.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverunreinigungen nicht zulässig. Daher muss das Regenwasser abgeleitet werden.

Hierzu wurde durch die Ing München-West GmbH, im Auftrag der PharmaZell GmbH, ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Dieses Konzept sieht eine Einleitung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers im Rahmen der bestehenden Benutzungsumfanges vor. Mit Bescheid vom 14.06.2011, Az. III/1-6326-1 F; wurde hier der PharmaZell GmbH als Betreiberin ein Benutzungsumfang $Q = 56 \text{ l/s}$ gestattet. Zukünftig soll das Niederschlagswasser eines Großteiles dieser Flächen, sowie der neuen zusätzlichen Flächen in einem Rückhaltebecken zwischengespeichert und gedrosselt eingeleitet werden, so dass der bisherige Benutzungsumfang von 56 l/s nicht überschritten wird. Diese Planung wurde mit dem WWA Rosenheim abgestimmt und findet dessen Zustimmung.

Nach Angaben des Sanierungsplanes liegt der Grundwasserstand zwischen 2,30 und 2,50 m unter Gelände. Das Vorhaben greift nicht in das Grundwasser ein.

4.2.10 Bodenverunreinigungen

Aufgrund der früheren Nutzung der Fläche wurde durch die SakostaCAU GmbH eine Sanierungsplanung nach § 13 BBodSchG ausgearbeitet. Diese liegt mit dem Ausarbeitungsstand Vor-/Entwurfsplanung mit Datum vom 03.05.2021 vor.

Auf der Fläche liegen anthropogene Auffüllungen vor, die überwiegend 1 – 1,5 m mächtig sind, zum Teil auch bis zu 2-3 m. Hierbei handelt es sich zum Teil um Schlacke aus der früheren Pyritrösterei, die der Zellstoffproduktion diente sowie um Kiese, zum Teil auch feinkörnige Verbrennungsrückstände und Bauschutt. Die Gesamtkubatur wird aus etwa 9.130 cbm geschätzt.

Aufgrund der Belastungen ist eine Sanierung im Rahmen des BBodSchG zwingend erforderlich. Diese Sanierung wird mit erheblichen Eingriffen auf dem Grundstück verbunden sein.

Vor einer solchen Sanierung muss eine Umsiedlung der Zauneidechsen erfolgen.

Für das Gebiet ist lediglich der Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu betrachten, für andre Wirkungspfade besteht kein Anhaltspunkt.

Die Auffüllungen sollen gesichert gegen Durchsickerung unter dem Gebäude des Neubaus und der Verkehrsflächen eingebaut werden.

Das Sanierungskonzept wurde bereits mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

4.2.11 Kampfmittel

Durch GEOLOG Fuß-Hepp GbR wurde eine Kampfmittelerkundung durchgeführt. Die Untersuchung wurde mittels Geomagnetik und Georadar durchgeführt. Hierbei wurden 98 Indikationen als kampfmittelrelevant eingestuft. Weitere Untersuchungen fanden mit Baggerschürfe statt. Hier wurden keine Kampfmittel gefunden. Die Indikationen wurde mit GPS eingemessen und dokumentiert. Hierzu liegen ein Zwischenbericht I vom 18.03.2021 sowie ein Kurzbericht II vom 12.03.2021 vor.

Weitere Untersuchungen sind derzeit nicht möglich, da zunächst eine Umsiedlung der Zauneidechsen stattfinden muss (siehe Ziffer 4.2.10). Daher kann hier noch keine Kampfmittelfreiheit bescheinigt werden.

4.2.12 Brunnen/Wasserschutzgebiete

Brunnen oder Wasserschutzgebiete sind weder im Geltungsbereich des B-Planes noch in der näheren Umgebung vorhanden.

4.2.13 Grünordnung

Der Bebauungsplan setzt eine 5 m tiefe Fläche für die Ortsrandeingrünung an der Ost- und Nordseite fest. Diese Tiefe ist hier ausreichend, da es sich um eine innerörtliche Fläche handelt, an die andere Anforderungen als an eine Randlage gestellt werden müssen. Der

Bebauungsplan setzt hierzu Pflanzgebote fest, bei denen sich die Pflanzenverwendung an dem Ziel orientiert, langfristig dauerhafte und stabile Begrünungsformen zu etablieren. Neben den klassischen Standortfaktoren Boden, Wasser, Belichtung, Nährstoffversorgung spielen die derzeitigen Veränderungen durch den Klimawandel eine zentrale Rolle. Bei der Pflanzenauswahl sind deshalb nicht nur sogenannten „heimische“ Gehölze, sondern auch stadtklimaresistente Pflanzen zu verwenden, die aus südlicheren Regionen stammen und (noch) nicht autochthon sein können.

4.3 Auswirkungen und Alternativen

Ortsbild

Durch die Neubebauung ändert sich das Ortsbild an dieser Stelle. Allerdings handelt es sich hier um eine innerörtliche Lage mit dem Charakter einer größeren Baulücke und eine Brachfläche, die bereits gewerblich bzw. industriell genutzt war, so dass sich keine wesentliche negative Veränderung im Vergleich zum derzeitigen Zustand ergibt.

Im ISEK der Gemeinde ist ein Freihaltebereich zwischen Pfraundorf und Raubling vorgesehen. Dieses Ziel wird durch die Bebauung des Grundstückes nicht berührt.

Im ISEK ist u. a. als Zielsetzung für die gewerbliche Entwicklung genannt, dass Arrondierungen bestehender Gewerbegebiete mit einer bestehenden gewerblichen Erschließung zu bevorzugen sind. Der Gemeinderat hat sich mit der Gebäudehöhe sorgfältig auseinandergesetzt. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde bewusst einem höheren Gebäude der Vorzug vor einem niedrigeren Gebäude mit größerem Flächenverbrauch gegeben. Im Übrigen ist auch in der Umgebung eine hohe bzw. noch höhere Bebauung vorhanden, so dass die neue Halle keinen Fremdkörper in der konkreten städtebaulichen Situation, die durch gewerbliche Nutzung geprägt ist, darstellt. Zum Fahrbahnrand hält die Baugrenze einen Abstand von etwa 10 m ein, was aus Sicht der Gemeinde ebenfalls als vertretbar angesehen wird. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind somit minimiert, eventuell verbleibende negative Auswirkungen nimmt der Gemeinderat hin. Die Begründung ist hier noch zu ergänzen.

Auf die Festsetzung einer Fläche für die Ortsrandeingrünung im Norden wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet, da davon ausgegangen wurde, dass nördlich angrenzend eine weitere Bebauung erfolgt.

Dies wurde nochmals mit dem Altlastengutachter besprochen: die verunreinigten Auffüllungen müssen gegen Durchsickerung abgedichtet werden. Die Abdeckung muss ausreichend groß bemessen sein. Aus diesem Grund kann ein min. 5 m tiefer Bereich für die Ortsrandeingrünung, der sickertfähig ausgeführt werden muss, nicht umgesetzt werden, da sonst nicht ausreichend Raum für die fachgerechte Abdeckung der Auffüllung vorhanden wäre.

Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur Grünordnung, so dass die bisherige Situation deutlich verbessert wird.

Auf der Nord- und Ostseite sind Baumpflanzungen festgesetzt, die insgesamt zu einer Gliederung der Fläche beitragen.

Störfallverordnung

Grundsätzlich unterliegt die Firma Pharmazell der Störfallverordnung. Für den bestehenden Betrieb liegt ein TÜV-Bericht über die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes für das Werk Raubling vor. Nach Rücksprache mit dem Gutachter löst die geplante Erweiterung keine Veränderung der Beurteilung aus, da mit dem geplanten Neubau des Warenlagers keine Stoffe gelagert werden, die unter die Regelungen der Störfallverordnung fallen. Somit ist keine Gefahrenerhöhung gegeben.

Alternativen

Bei der Nullvariante würde die Fläche als Brache verbleiben. Sie würde der natürlichen Sukzession unterliegen und langsam mit Pioniergehölzen bewachsen werden.

Allerdings ist mittelfristig davon auszugehen, dass eine Bebauung dieser Fläche stattfindet, da es sich hier um eine größere innerörtliche Baulücke handelt.

Eine andere Nutzung kommt aufgrund der angrenzenden Industriebetriebe nicht in Frage.

5. Eingriffsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff auf einer Fläche von 7.000 qm begründet.

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht (BauGB) nicht anzuwenden.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert in Ziff. 6 aufgezeigt. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt ebenfalls nicht vor.

Hieraus ist abzuleiten, dass aufgrund der fehlenden Eingriffe auch kein Ausgleichsbedarf besteht.

6. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Durch Dr. Christoph Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Diese liegt mit Datum vom 23.03.2021 vor. Das Gutachten ist im Anhang beigefügt.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Gruppe der Säugetiere eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann. Es werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse bzw. der Haselmaus, Biber oder Fischotter entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen beeinträchtigt oder essentielle Nahrungshabitate zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 führen.

Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben.

Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 insofern nicht gegeben, da sich im Geltungsbereich keine Gehölze befinden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geeignet sind. In Bezug auf potenzielle Nahrungsgäste wie Turmfalke, Haus- oder Feldsperling stellt der Geltungsbereich kein essentielles Nahrungshabitat dar, mit dessen Verlust eine erhebliche Störung der lokalen Populationen dieser Arten verbunden ist.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Überwinterungshabitate vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist daher nicht gegeben. Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.

In Bezug auf Reptilien konnte ein Vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden, daher wurden hierzu weitere Erfassungen durchgeführt. Hierbei wurden Zauneidechsen nachgewiesen.

Aufgrund der erforderlichen Bodensanierungsarbeiten und der geplanten Bebauung kann auf der Fläche selbst kein Lebensraum für die Zauneidechse erhalten bzw. geschaffen werden. Um den Verbotstatbestand der Tötung und des Verlusts von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, war es erforderlich, die Zauneidechsen umzusetzen. Dies wurde bereits mit der unteren und höheren Naturschutzbehörde besprochen. Über die Erforderlichkeit dieser Maßnahme besteht Einvernehmen. Durch die Regierung von Oberbayern wurde hierzu eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung mit Datum vom 11.05.2022 mit Auflagen erteilt. Die Umsetzung wurde durch eine Umweltbaubegleitung beaufsichtigt. Über ein Monitoring wurde die Entwicklung dokumentiert und deren Umsetzung begleitet.

Durch die Maßnahmen werden Tötungen vermieden und die Population der betroffenen Art durch entsprechende Maßnahmen gestützt. Damit kann davon ausgegangen werden, dass sich der Erhaltungszustand der betroffenen Arten weder verschlechtert noch die Behinderung der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes eintritt.

Die Umsetzung ist mittlerweile abgeschlossen, hierzu liegt eine Bestätigung der Unteren Naturschutzbehörde vor, so dass mit den Erdarbeiten am Standort begonnen werden kann.

Festsetzungen zum Artenschutz sind nicht erforderlich.

Raubling, den.....

.....

Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\21034_BP Warehouse\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung_Raubling.docx

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zum Neubau eines Warenlagers in 83064 Raubling, Bericht Nr. F21/230-LG vom 16.09.2021, TÜV Süd, München
- BV Rosenheimerstr. 43, Raubling, Kampfmittelerkundung, Zwischenbericht I, GEOLOG Fuß-Hepp GbR, Starnberg, 18.03.2021

- BV Rosenheimerstr. 43, Raubling, Kampfmittelerkundung, Kurzbericht II, GEOLOG Fuß-Hepp GbR, Starnberg, 23.03.2021
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gemeinde Raubling, Dr. Christoph Manhart Umweltplanung und zoologische Gutachten, Laufen, 23.03.2020
- Sanierungsplanung nach § 13 BBodSchG Ausarbeitungstand auf Stufe „Vor-/ Entwurfsplanung“ in Anlehnung an die Leistungsphasen nach HOAI, Flurnummer 1627/1, Gem. Raubling – Erweiterungsfläche Pharmazell GmbH, SakostaCAU GmbH München, 03.05.2021