

# BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN „KUFSTEINER STR. KIRCHDORF“

mit integrierter Grünordnung



Gemeinde Raubling

Landkreis Rosenheim

Regierungsbezirk Oberbayern

Fassung 09.10.2020

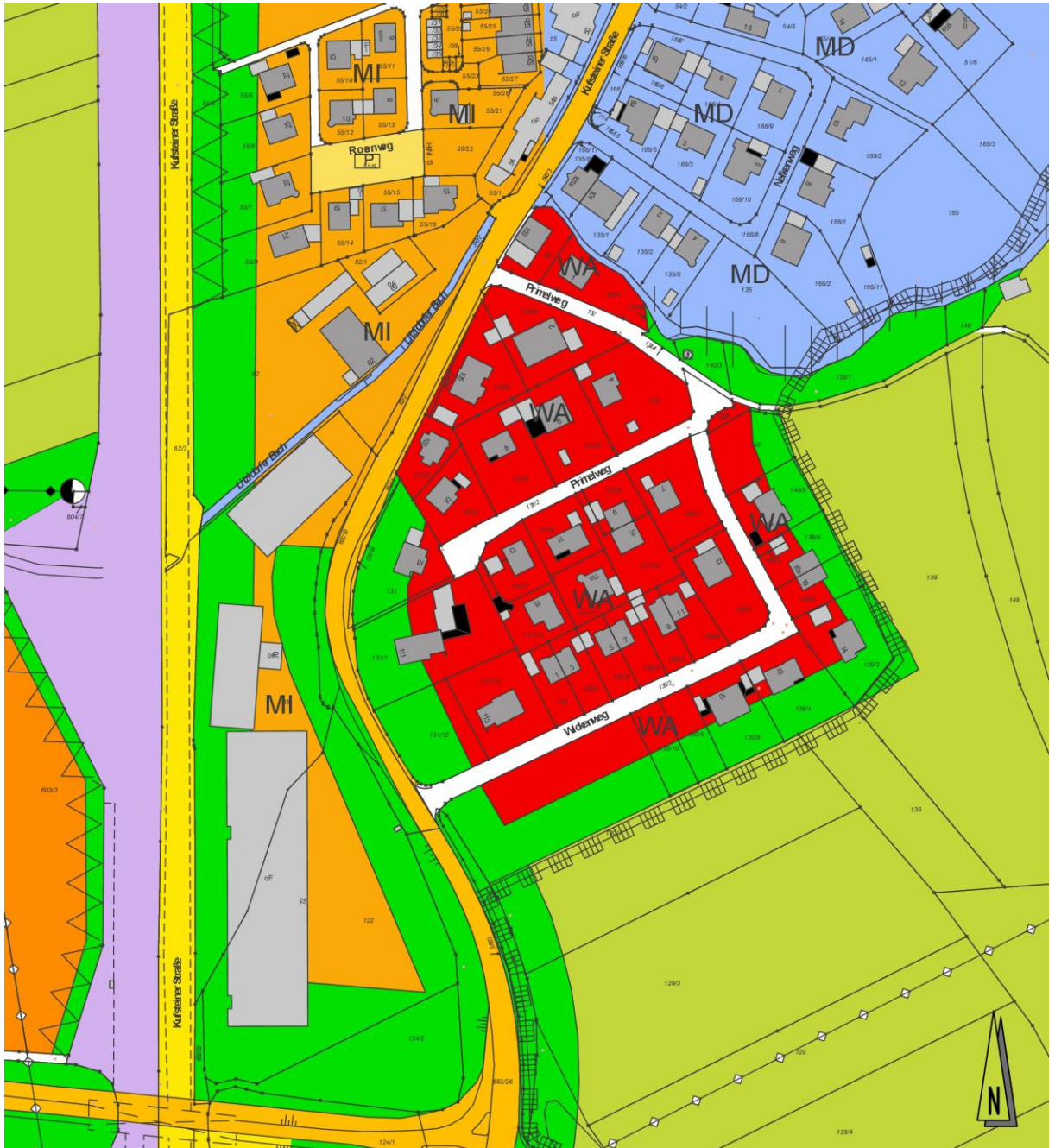
## GLIEDERUNG

1. Lage und Geltungsbereich
2. Vorgaben anderer Planungen
3. Ziele und Vorentwurf Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
4. Immissionsschutz
5. Flächenbilanz



## 2. Vorgaben anderer Planungen

Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan:



Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet als Mischgebiet nach BauNVO dargestellt.

### **3. Ziele und Entwurf Bebauungsplan**

#### **3.1 Planungsanlass und Auftrag**

Herr Konrad Irlbacher, Inhaber der Firma IKO Sportartikel Handels GmbH, ist im Besitz aller Flurnummern des Geltungsbereiches. Die Firma IKO produziert und verkauft neben den allgemeinen Sportartikeln vor allem Räder der eigenen Marke Corratec.

Aufgrund der großen Nachfrage nach Fahrrädern aller Typklassen will die Firma IKO die Produktionslagerflächen vergrößern, wobei zuerst die Kapazität an Lagerflächen deutlich erhöht werden soll.

Für das neu zu errichtende Gebäude Nr. 2 ist eine rechtsgültige Genehmigung Nr. BG 2011-643 vom 16.04.2012 vorhanden, die bisher immer verlängert wurde. Der Neubau für das Gebäude Nr. 2 wird in gleicher Größe und Geschossigkeit wie der genehmigte Bauplan errichtet.

Die genehmigte gemischte Fläche Ausstellung und Verkauf für Groß- und Einzelhandel werden nicht erhöht. Aufgrund der erforderlichen Lagerkapazität soll die Geschoßhöhe vergrößert werden, ebenso wie die Geschoßhöhe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche.

Verbunden mit dieser Veränderung der Höhen soll der Neubau auch moderner gestaltet und nachhaltiger errichtet werden. Die veränderten Wandhöhen für den Neubau erfordern eine Bauleitplanung.

Der Gemeinderat der Gemeinde Raubling hat daher in seiner Sitzung vom .....2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kufsteiner Straße Kirchdorf“ beschlossen.

#### **3.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen mit den Flur- Nrn. 122; 124/2; 682/29 und 66

#### **3.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling stellt das Gebiet als Mischgebiet dar.

Der Bebauungsplan „Kufsteiner Straße Kirchdorf“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Von dem Verfahren nach § 13a wird auch deshalb Gebrauch gemacht, da weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundflächen im Bebauungsplan bzw. in dem sachlichen räumlichen Zusammenhang vorhanden sind. Im Bebauungsplangebiet werden bzw. sind ca. 7.165 m<sup>2</sup> mit Gebäuden überbaut.

Aufgrund des § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 3, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Von einer Umweltprüfung wird somit abgesehen. In der Grünordnung zum Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die zur Durchgrünung des Gebietes und zur Verminderung der Aufheizung im Sommer integriert sind.

Ebenso stellen die Festsetzungen sicher, dass Teile des vorhandenen Baumbestandes gesichert werden.

Die Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich. Eine Ausgleichsflächenberechnung ist auch deshalb nicht erforderlich, da es sich bei dem Bebauungsplan um ein Gebiet der Innenentwicklung handelt und dieses weitestgehend bebaut ist. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll, findet gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

### 3.4 Erschließung

Die Erschließung mit Kanal, Wasser, Strom, Telefon ist gesichert.

Da an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in fast allen Bereichen Straßen angrenzen, ist das Gebiet ausreichend an die öffentliche Verkehrsinfrastruktur angebunden.

### 3.5 Erläuterung der Festsetzungen

#### 3.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung Überbaubare Grundstücksflächen/Abstandsflächen

Im Geltungsbereich werden die möglichen Ausnahmen gemäß §6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO nicht zugelassen, da die Produktion, Verkauf und Vertrieb der Räder im Vordergrund stehen und vor allem zum Schutz der Nachbarschaft Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. An der stark befahrenen Staatsstraße „ST 2363“ sowie der Bahnstrecke „Rosenheim – Kufstein“ werden für Einrichtungen für kirchlich soziale und gesundheitliche Zwecke zu hohe Lärmbelastigungen erwartet. Sämtliche Abstandsflächen können bzw. werden bis auf das Nord-Westseite-Gebäude 5 (siehe auch abweisende Bauweise), gemäß BayBO eingehalten.

Die Gesamtfläche des Grundstückes kann nach Angaben der max. Grundfläche mit gesamt 7.165 m<sup>2</sup> Grundfläche für Gebäude bebaut werden. Die Höhenentwicklung ist durch die max. Anzahl von Vollgeschossen in Verbindung mit der max. zulässigen Wandhöhe begrenzt. Durch den überwiegenden Bestand sind die Dachformen mit Satteldach und teilweise Walmdächer gegeben. Zusätzlich sollen für Neubauten auch begrünte Flächdächer bzw. Flachdächer mit Dachterrassen zugelassen werden.

#### 3.5.2 Bauweise

Da das Bestandsgebäude Nr. 5 an der nordwestlichen Grundstücksgrenze errichtet ist, wird hier eine abweichende Bauweise festgesetzt. Ansonsten ist eine offene Bauweise oder / und geschlossene Bauweise erlaubt.

### 3.5.3 Grünordnung

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. Schutzgebiete und kartierte Biotop sind in dem Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wird, wie vor erwähnt, als entbehrlich angesehen.

Die Festsetzungen stellen sicher, dass der vorhandene Baumbestand gesichert wird.

Niederschlagswasser soll möglichst dem Naturkreislauf wieder zugeführt werden. Durch die Festsetzung der Verwendung sickerfähiger Beläge soll der Anfall von Oberflächenwasser möglichst geringgehalten und die Grundwasserneubildung gesichert werden. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, ist das Wasser in den gemeindlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Bestehende Genehmigungen der Entwässerungsanlage bleiben hiervon unberührt.

## 4. Immissionsschutz

... ist noch einzuarbeiten ...

## 5. Flächenbilanz

alle Flächen sind ca.-Angaben

### Grundstücksflächen

Geltungsbereich gesamt			<b>17.757 m<sup>2</sup></b>
Bauflächen/Grundflächen	7.165 m <sup>2</sup>	=	40,35 %
Private Verkehrsflächen und Stellplätze	7.118 m <sup>2</sup>	=	40,09 %
private Grünfläche und Stellplätze mit offenen Belägen	3.474 m <sup>2</sup>	=	19,56 %

aufgestellt, 09.10.2020

Ludwig Labonte, Dipl.-Ing. / Architekt / Stadtplaner