



Gemeinde Raubling
LANDKREIS Rosenheim

Entwurf
Stand: 06.08.2026

Bebauungsplan „Redenfelden – Siedlung“

Im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan

in der Fassung vom

als Satzung vom



Gemeinde Raubling

Bahnhofstraße 31
83064 Raubling

Tel. 08035 / 87 05-0
info@raubling.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.4	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
A.5.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.5.2	Erschließung und Infrastruktur	10
A.5.3	Brandbekämpfung	11
A.5.4	Boden	11
A.5.5	Denkmalschutz	12
A.5.6	Schutzgebiete und Schutzprogramme	12
A.5.7	Geschützte Arten	13
A.5.8	Wasser	13
A.5.9	Immissionen und Emissionen	15
B	Übergeordnete Belange	16
B.1	Innenentwicklung	16
B.2	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	16
B.3	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet	16
C	Planungsbericht - Ziele der Planung	18
C.1	Ziele der Planung	18
C.2	Bebauungsplankonzept	18
C.2.1	Städtebauliches Konzept	18
C.2.2	Art der baulichen Nutzung	19
C.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche	19
C.2.4	Maß der baulichen Nutzung	19
C.2.5	Höhenentwicklung	21
C.2.6	Abstandsflächen	22
C.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	22
C.2.8	Dächer	23
C.2.9	Solaranlagen und Photovoltaikanlagen	24
C.2.10	Einfriedungen	25
C.3	Grünordnung	25
C.4	Artenschutzrechtliche Belange	27
C.5	Erschließung und Infrastruktur	33
C.6	Brandbekämpfung	34
C.7	Versickerung und Entwässerung	35
C.8	Klimaschutz und Klimaadaptation	37
C.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
C.10	Flächenbilanz	39
D	Umweltbelange	40
D.1	Umweltbericht	40
D.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	40
E	Ausfertigung	40

Gemeinde Raubling

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1498

Anlage

Geotechnisches Baugrundgutachten

Ohin Büro für Baugrunderkundung; Frithjof Ohin; 23.05.2024; 19 Seiten; 8 Anlagen

Ergänzung chemische Analyseergebnisse

Ohin Büro für Baugrunderkundung; Frithjof Ohin; 03.06.2024; 5 Seiten; 5 Anlagen

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; 27.08.2025 mit Anpassungen vom 05.09.2025, 03.02.2026 und 19.06.2026; 21 Seiten; 3 Anhänge

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Innerhalb der Gemeinde Raubling besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Um dieser Nachfrage zu begegnen, sollen vor allem Potenziale der Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur verstärkt genutzt werden. Dieser Vorrang der Innenentwicklung ist auch in § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie im Landesentwicklungsprogramm Bayern und im Regionalplan 18 formuliert.

Das Planungsgebiet ist aktuell mit fünf Mehrfamilienhäusern und einigen Nebenanlagen bebaut. Diese sind Teil der historischen Arbeitersiedlung Redenfelden. Die Gebäude im Planungsgebiet sind jedoch in schlechten baulichen Zustand. Anstelle einer Sanierung wird ein Neubau verfolgt. Hauptgründe hierfür sind die Erfahrungen aus bereits sanierten Gebäuden der Arbeitersiedlung hinsichtlich des Grundwasserstands sowie die durch statische und brandschutztechnische Anforderungen bedingte Einschränkung in der Grundrissgestaltung.

Dem folgend wurde für das Planungsgebiet ein städtebauliches Konzept unter Berücksichtigung der Umgebung und der Lage am Ortsrand entwickelt. In diesem Rahmen wurde eine Nachverdichtung berücksichtigt. So kann der großen Nachfrage nach Wohnraum begegnet werden.

Dieses städtebauliche Konzept kann im Rahmen des bisher gültigen Bebauungsplans „Raubling Ost“ nicht realisiert werden. Dem folgend soll eine entsprechende Entwicklung durch die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans „Redenfelden – Siedlung“ ermöglicht werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat wurde am gefasst.

A.2 Verfahrensart

Durch die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplanes wird auf einer bereits durch einen Bebauungsplan überplanten und bebauten Fläche eine intensivere bzw. dichtere Nutzung ermöglicht.

Somit handelt es sich bei der hier gegenständlichen Planung um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst lediglich ca. 6.950 m². Somit werden in jedem Fall weniger als 20.000 m² Grundfläche, im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB, festgesetzt (Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Somit sind die Bedingungen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

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

§ 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht einschlägig.

Dem folgend wird der hier gegenständliche Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

A.3 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am östlichen Rand der Gemeinde Raubling im Ortsteil Redenfelden. Das Planungsgebiet wird im Westen durch den Holzbreitenweg, im Norden durch den Marterbreitenweg, im Osten durch die Straße Am Wasserhorn und im Süden durch den Kleinholzweg begrenzt. Im Westen, Norden und Süden schließt jeweils jenseits der angrenzenden Straßen Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich jenseits der Straße Am Wasserhorn der Arzerbach sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Planungsgebiet hat eine Fläche von ca. 6.812 m² und umfasst die Flurstücke Nrn. 1641/6 und 1645/5 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 1639/8 (Am Wasserhorn), 1641/3, 1641/7 (Marterbreitenweg), 1641/9, 1645/6 (Holzbreitenweg) und 1645/7 (Kleinholzweg). Diese liegen allesamt in der Gemarkung Raubling.

Östlich des eigentlichen Geltungsbereichs befindet sich ein weiterer Geltungsbereich. Dieser beinhaltet Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen. Dieser kleinere Geltungsbereich befindet sich ca. 50 – 100 m östlich des eigentlichen Geltungsbereichs (in dieser Begründung auch nur „das Planungsgebiet“ oder „Hauptgeltungsbereich“) im Norden einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie südlich einer Kleingartensiedlung. Dieser 140 m² große Bereich entspricht einem Teilbereich des Flurstücks 1763 (ebenfalls Gemarkung Raubling).

Die Gesamtfläche des hier gegenständlichen Bebauungsplans beträgt somit ca. 6.952 m².

A.4 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern befindet sich die Gemeinde Raubling im Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim. Teile der Gemeinde, nicht jedoch das hier gegenständliche Planungsgebiet befinden sich im Alpenraum gemäß Alpenplan.

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

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)

-> Nachverdichtung einer bestehenden Wohnsiedlung

1.1.1 (G): Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen (...) geschaffen oder erhalten werden.

-> Schaffung neuen Wohnraums

1.3.2 (G): Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

-> Berücksichtigung einer hochwasserangepassten Bauweise sowie entsprechender Abflusswege im Zusammenhang mit Starkregenereignissen

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

-> Nachverdichtung im bereits bebauten Innenbereich

- 7.1.1 (G): Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

-> Moderate Nachverdichtung einer bereits bestehenden erschlossenen Siedlungsstruktur

Regionalplan 18 (RP 18)

Laut dem gültigen Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern) ist die Gemeinde Raubling als Grundzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“

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

(Deren Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplans ist den einzelnen Zielen und Grundsätzen in grau und kursiv nachgestellt.)

- A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten sowie die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert und ggf. wiederhergestellt werden (...).

-> Schaffung neuen Wohnraums innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers durch Nachverdichtung

- A I 2.1 (G) Die Raumstruktur der Region Südostoberbayern soll durch eine ausgewogene polyzentrische Struktur und den Wechsel zwischen dicht besiedeltem und ländlichem Raum sowie durch die, für die oberbayerische Kulturlandschaft typischen, Landschafts- und Freiräume geprägt sein. Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.

-> Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches

- B I 3.1 (Z) Landschaftliche Vorbehaltsgebiete
Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden.

Folgende Gebiete werden – nach Naturräumen getrennt – als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

- B I 3.1.3 Z Naturraum 3 „Voralpines Hügel- und Moorland“

Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“

[...]

23: Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim

-> siehe Ziffer B.3

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

-> Verdichtete Bebauung unter Berücksichtigung der Bezüge der Umgebung

B II 3.2 (Z) Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren.

-> Nachverdichtung im Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde in geringer Entfernung zum Bahnhofpunkt

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt den hier gegenständlichen Geltungsbereich überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Der an die Straßenflächen (Marterbreitenweg, Holzbreitenweg und Kleinholzweg) anschließende Bereich ist als „Sonstige Grünfläche“ dargestellt. In Richtung Osten schließt das allgemeine Wohngebiet direkt an die Straße „Am Wasserhorn“ an.

Nördlich, westlich und südlich des Planungsgebiets setzen sich ähnliche Darstellungen fort. Auch in diesen Bereichen sind „Allgemeine Wohngebiete“, umrandet von „sonstigen Grünflächen“, dargestellt. Die Trafostation unmittelbar westlich des Planungsgebiets, südlich der Kreuzung „Marterbreitenweg“ und „Holzbreitenweg“, ist als Elektrizitätsfläche dargestellt. Östlich des Planungsgebiets und der Straße „Am Wasserhorn“ ist großflächig „sonstige Grünfläche“ dargestellt. In diesem Bereich befindet sich auch der östliche Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans. Der Arzerbach ist als „Fließgewässer“ dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Bei der Situierung der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze wird der im FNP als „Sonstige Grünfläche“ dargestellte Bereich miteinbezogen. Es ist jedoch insgesamt eine Eingrünung entlang der Straßen vorgesehen. Im Rahmen der Planungsgenauigkeit des Flächennutzungsplans kann somit unterstellt werden, dass der Bebauungsplan aus der bestehenden Darstellung entwickelt ist. Somit ist dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB Genüge getan.

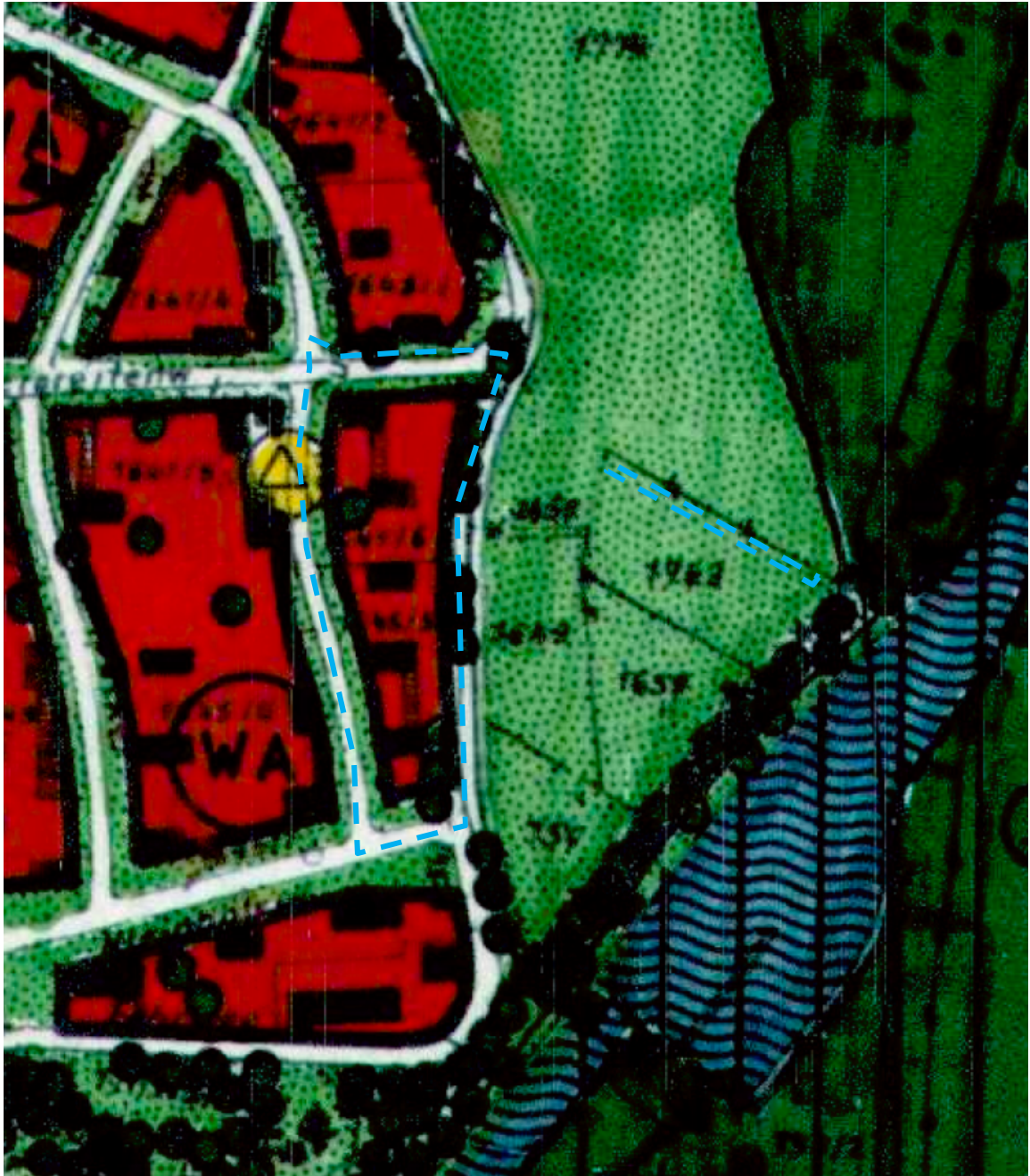


Abbildung 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplans (Planungsgebiet des gegenständlichen Bebauungsplans **blau**) – ohne Maßstab; Quelle: Gemeinde Raubling

Bestehendes Baurecht

Das hier gegenständliche Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der aktuell gültigen 26. Änderung des Bebauungsplans „Raubling-Ost“ (im Folgenden „Ur-Bebauungsplan“). Innerhalb des hier gegenständlichen Geltungsbereichs ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen, die sich an den auch heute noch bestehenden Gebäuden orientieren, festgesetzt. In Hauptgebäuden sind zwei Vollgeschosse ohne Kniestock zulässig. Des Weiteren ist festgesetzt, dass außerhalb der überbaubaren Flächen keine Nebengebäude zulässig sind. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen.

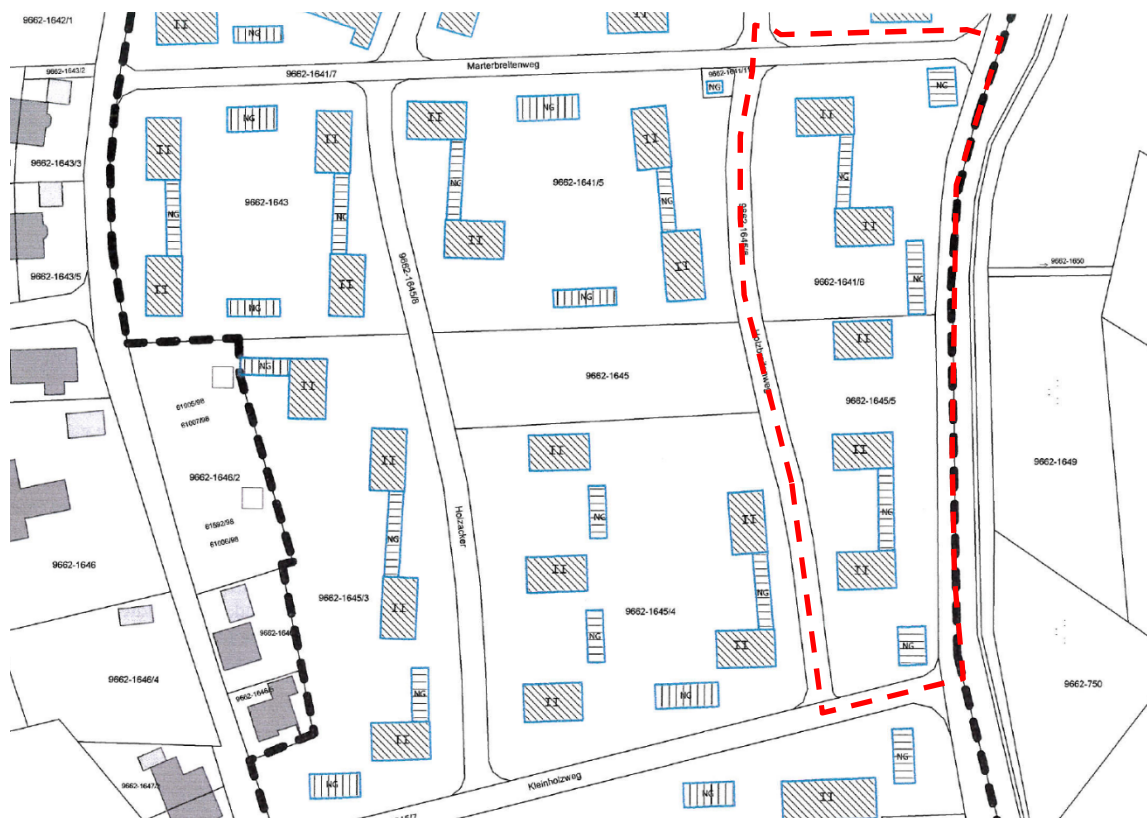


Abbildung 2: Ausschnitt der aktuell gültigen 26. Änderung des Bebauungsplanes „Raubling-Ost“ mit Darstellung des inneren Gegenständlichen Geltungsbereiches – rot – ohne Maßstab

Gemeindliche Satzungen

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

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe
- Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)
- Satzung einer Einführung einer Pflicht zum Nachweis eines Spielplatzes für Kinder (Spielplatzsatzung)

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist relativ eben, fällt jedoch leicht von Südwesten nach Nordosten. Der höchste Punkt befindet sich im Südwesten auf ca. 453 m ü. NHN (DHHN 2016). Der tiefste Punkt im Bereich der Straße „Am Wasserhorn“ im Nordosten des Planungsgebiets liegt auf ca. 451,5 m ü. NHN (DHHN 2016). Der östliche, kleinere Geltungsbereich liegt auf ca. 451,5 m ü. NHN (DHHN 2016).

Die aktuelle Bebauung besteht aus fünf zeilenartig angeordneten zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie zwei kleineren eingeschossigen Gebäuden in der Nordostecke und Südostecke des Grundstücks. Vier der größeren Hauptgebäude sind durch Nebenanlagen

(Lagerschuppen) jeweils mit einem zweiten Hauptgebäude verbunden. Ein weiteres dieser Nebengebäude befindet sich, jedoch nicht mit einem Hauptgebäude verbunden, entlang der Straße Am Wasserhorn. Die auf der Ostseite gelegenen kleineren Gebäude sind nur eingeschossig. Darüber hinaus befinden sich noch einzelne untergeordnete kleinere Nebenanlagen wie Gartenschuppen etc. in den Freianlagen.

Alle Gebäude haben ein Satteldach. Jedes Hauptgebäude hat zudem ein Kellergeschoss. Die Dachräume sind jeweils nicht ausgebaut. Es bestehen keine Dachgauben oder Ähnliches.

Die Freiflächen haben einen halböffentlichen Charakter, sind größtenteils unversiegelt und werden überwiegend intensiv gärtnerisch genutzt. Dominierend sind hier vormals intensiv gepflegte Rasenflächen.

Neben einigen Sträuchern (größtenteils gebietsfremde Ziergehölze und größere Haselnusssträucher) befindet sich (zum Zeitpunkt des Planungsbeginns) ein großer Walnussbaum im Westen des Planungsgebiets direkt am Holzbreitenweg. Im Westen entlang des Holzbreitenweges sowie im Süden entlang des Kleinholzweges ist der Bereich durch eine durchgehende, beschnittene Hainbuchenhecke abgegrenzt.

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken heute nur untergeordnet (ca. 3 – 4 Stellplätze) an der Straße „Am Wasserhorn“ in Form einer Schotterrasenfläche vorhanden.

Umgebung

Das Planungsgebiet ist wie dessen nähere Umgebung Teil einer nach dem Zweiten Weltkrieg für die Papierfabrik im Norden des Ortsteils Redenfelden erbauten Arbeitersiedlung. Deren Wohngebäude und Freiflächen ähneln denen des Planungsgebiets. Weiter westlich der Siedlung schließt der Ortskern der Gemeinde Raubling mit Sportflächen, einer Grund- und Mittelschule und Einzelhandelsstandorten an. Östlich des hier gegenständlichen Geltungsbereiches liegen der Arzerbach sowie eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Arzerbach wird durch eine Reihe großer, alter Eschen, Ahorn und Linden gesäumt. Diese bilden einen klaren Abschluss gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Hinter diesen ca. 100 m östlich des Planungsgebiets liegt der Innedeich und hinter diesem der durch umfängliche Grünstrukturen geprägte Bereich des Flusses.

Nordöstlich grenzen eine Kleingartensiedlung und Wald an. Der kleinere Geltungsbereich befindet sich im Südrand dieser Kleingartensiedlung am Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen.

A.5.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt heute über den Holzbreitenweg, den Marterbreitenweg, die Straße „Am Wasserhorn“ und den Kleinholzweg. Somit wird das Planungsgebiet auf allen Seiten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen begrenzt, wobei die Straße „Am Wasserhorn“ schon aufgrund ihrer geringen Breite wesentlich untergeordnet ist.

Über diese Wohnstraßen besteht durch die benachbarten Wohngebiete in Richtung Norden und Osten Anschluss an die Rosenheimer bzw. Kufsteiner Straße (St 2363). Somit besteht eine Anbindung an die Nachbargemeinden sowie zu die Autobahnen A 8 (München-Salzburg) und A 93 (Rosenheim-Innsbruck).

Während der Holzbreitenweg, der Kleinholzweg und der Marterbreitenweg eine Breite von ca. 6 m aufweisen, ist die Straße „Am Wasserhorn“ nur ca. 4 m breit.

ÖPNV

Die nächste Bushaltestelle „Raubling, Turnhalle“ befindet sich an der Rosenheimer Straße (ca. 750 m Fußweg). Der Bahnhof Raubling ist an der Kufsteiner Straße gelegen (ca. 950 m Fußweg). Somit ist das Planungsgebiet relativ gut an den ÖPNV angeschlossen.

Sonstige Infrastruktur

Da das Planungsgebiet bereits umfänglich bebaut ist, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Strom, Wasser, Telekommunikation) vor.

A.5.3 Brandbekämpfung

Ein Feuerwehrangegriff kann über die umliegenden Straßen erfolgen. Kein Punkt des Planungsgebietes ist mehr als 50 m von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Die Straße „Am Wasserhorn“ ist jedoch aufgrund der begrenzten Breite nicht als Aufstellfläche für die Feuerwehr geeignet.

Löschwasser kann voraussichtlich über die bestehende Wasserversorgung und entsprechende Hydranten in den umliegenden Straßenverkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden.

A.5.4 Boden

Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht aus Seetonablagerungen, die gegen Ende der letzten Eiszeit im sogenannten Rosenheimer See abgelagert wurden. Zum Ende der Eiszeit wurde im See der Sand sedimentiert. Darüber folgen fluviatile Kiese, die vom Inn nach dem Auslaufen des Sees sedimentiert wurden. In den Verlandungszonen des Flusses wurden die Auen Sedimente abgelagert. Mit der Bebauung wurde das Gelände zum Teil mit einer Auffüllung überdeckt.

Bodenaufbau

Das geologische Normalprofil baut sich nach dem Geotechnischen Baugrundgutachten (siehe Anlage) von oben nach unten wie folgt auf:

Unter einer ca. 30 cm starken Mutterbodenschicht im südlichen und nordöstlichen Teil des Planungsgebiets folgt bis zu einer Tiefe von bis zu 1,2 m eine ca. 20 – 90 cm starke Auffüllung. Ab einer Tiefe von ca. 0,4 – 1,2 m beginnen die Auenablagerungen, welche sich an der Unterseite rinnenartig in den Kies einlagern. Ab ca. 0,3 – 3,5 m unter Grund beginnt Kies. Die Unterkante des Kiesel wurde lediglich an einer Stelle erkundet. Hier hatte die Kiesschicht eine Mächtigkeit von ca. 3,1 – 4,7 m. Unter dem Kies folgt Sand.

Die Auenablagerungen sind nur bedingt zur Gründung von Verkehrsflächen etc. geeignet. Im Übrigen ist der Kies voraussichtlich zur Gründung geeignet. Grundsätzlich ist somit von einer Bebaubarkeit mit angemessenem Aufwand, wenn auch voraussichtlich mit partiellem Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen auszugehen.

Altlasten

Im Rahmen des Bodengutachtens (siehe Anlage) wurden anthropogene Auffüllungen erkundet, welche ggf. Altlasten darstellen könnten. Bei der chemischen Analyse der Bodenproben wurden im Zusammenhang mit diesen anthropogenen Aufschüttungen Bodenbelastungen festgestellt (siehe Anlage Ergänzung Chemische Analyseergebnisse). Dies ist jedoch voraussichtlich nur abfallrechtlich relevant und stellt die Nutzung der Flächen als Wohngebiet nicht infrage.

Die Altlasten können aufgrund ihrer begrenzten Mächtigkeit mit angemessenem Aufwand nutzungsspezifisch saniert werden.

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Informationen zum Vorkommen von Altlasten im Planungsgebiet.

Sickerfähigkeit

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist in der Auffüllung nicht zulässig. Die Auenablagerungen sind aufgrund ihrer schluffigen Zusammensetzung sehr schwach bis nahezu undurchlässig und nicht zur Versickerung geeignet. Der Kies ist als stark durchlässig bis durchlässig zu bezeichnen und ist zur Versickerung geeignet. Der Sand ist nicht zur Versickerung geeignet.

Grundwasser

Im Rahmen des Geotechnischen Baugrundgutachtens (siehe Anlage) wurden folgende Daten ermittelt. Die Flurabstände nehmen von Süden (2,83 m unter GOK) nach Norden (1,9 m unter GOK) ab. Es wurde eine Grundwasserfließrichtung nach Nordosten ermittelt. Es ist von einer Korrespondenz mit dem Arzerbach auszugehen.

Der höchste Grundwasserstand HHW ist im Süden auf 451,70 m ü. NN und im Norden auf 451,30 m ü. NN (inkl. 30 cm Sicherheitszuschlag) anzusetzen und liegt somit in Teilen nahe der Geländeoberfläche.

A.5.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand August 2026) ist im hier gegenständlichen Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie kein geschütztes Ensemble verzeichnet.

A.5.6 Schutzgebiete und Schutzprogramme

Biotopflächen und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst sind weder kartierte Biotope, Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete vorhanden.

Ca. 200 m östlich des Planungsgebiets befindet sich die Mündung des Griesenbachs in den Inn. Der Inn, der Griesenbach, seine Ufer und die dazwischenliegenden Auwälder sind Bestandteil folgender Schutzgebiete und kartierter Biotope:

- Landschaftsschutzgebiet 00595.01 „Inntal Süd“
- Fauna-Flora-Habitatgebiet 8238-371.01 „Innauwald bei Neubauern und Pionierübungsplatz Nussdorf“
- Biotopkartierung 8238-0007-007 „Hecken auf Hochwasserdeichen am Inn zwischen Nußdorf a. Inn und Redenfelden“
- Biotopkartierung 8238-0010-003 „Auwälder am Innufer zwischen Nußdorf a. Inn und Redenfelden“
- Biotopkartierung 8238-0020-001 „Altwasser, südöstlich Raubling“
- Biotopkartierung 8238-0079-006/-007 „Hecken, Feldgehölze und Gebüsche in und westlich Raubling“

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Planungsgebiet ist im Naturraum Rosenheimer Becken (038-N) des Inn-Chiemsee-Hügellands verzeichnet. Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim sind für die gegenständlichen Flächen keine ortsspezifischen, flächenbezogenen Maßnahmen enthalten. Die allgemeinen übergeordneten Ziele und Maßnahmen gelten dennoch unverändert.

A.5.7 Geschützte Arten

In einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde durch das Büro Biologie Chiemgau das Vorkommen von prüfungsrelevanten Arten untersucht. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden im Folgenden zusammengefasst.

Fledermäuse

Im Rahmen der saP wurden im Planungsgebiet drei Fledermausarten an den Gebäuden nachgewiesen: Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Weißbrandfledermaus (*Pipistrellus kuhlii*) oder Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) (genaue Art nicht sicher unterscheidbar) und eine Art der Gattung Mausohren (*Myotis* sp.) (genaue Art unsicher).

Dabei handelt es sich um Einzeltiere. Wochenstubenquartiere oder das Vorkommen größerer Kolonien in Winterquartieren wurden nicht verzeichnet. Das Vorkommen zumindest kleinerer Kolonien anderer Fledermausarten kann nicht ausgeschlossen werden.

Vögel

Im Rahmen der saP wurden im Planungsgebiet acht saP-relevante Vogelarten sowie 16 „Allerweltsarten“ nachgewiesen. Unter den saP-relevanten Arten brüten lediglich Haussperlinge (*Passer domesticus*) im Planungsgebiet. Gehölze im Planungsgebiet dienen insbesondere zur Nahrung und als Versteckmöglichkeit. Stare (*Sturnus vulgaris*) und Stieglitze (*Carduelis carduelis*) nutzen das Gebiet zur Ruhe und Nahrungssuche. Brutplätze konnten jedoch nicht erfasst werden.

Sonstige Arten

Aufgrund der Standortbedingungen können Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten, Amphibien, Schmetterlings-, Libellen-, Weichtier- und Käferarten im Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von Reptilien wurde stichpunktartig im Zuge der Gebäudekontrollen untersucht. Dabei konnten keine Reptilien nachgewiesen werden.

A.5.8 Wasser

Oberflächengewässer und Hochwassergefahren

Innerhalb des Planungsumgriffs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Unmittelbar östlich grenzt der Arzerbach (Gewässer dritter Ordnung) an. Dieser kann aber eher als Graben beschrieben werden. Ca. 70 m südöstlich des Planungsgebietes fließt der Grießenbach (Gewässer dritter Ordnung) in nordöstliche Richtung. Ca. 230 m östlich des Planungsgebietes fließt der Inn (Gewässer erster Ordnung). Die Flächen des Planungsumgriffs sind gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt weder als festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100, noch als Hochwassergefahrenfläche HQextrem verzeichnet (Stand August 2026).

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes befindet sich jedoch gemäß Bayerischen Landesamt für Umwelt in einem Wassersensiblen Bereich (Stand August 2025). Dieser kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende

Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

In der näheren Umgebung befinden sich die Hochwassergefahrenflächen (HQ100 und HQextrem) des Inns und des Gießenbachs. Diese beschränken sich allerdings auf die Wasserflächen und die unmittelbar daran angrenzenden Auwälder. Insbesondere sind diese Bereiche gegenüber dem Planungsbereich durch einen Damm abgegrenzt.

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.

Das Planungsgebiet liegt laut Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt etwa zur Hälfte in einem potentiellen Aufstaubereich. Potentielle Fließwege verlaufen unmittelbar östlich des Planungsgebietes entlang des Arzerbachs.

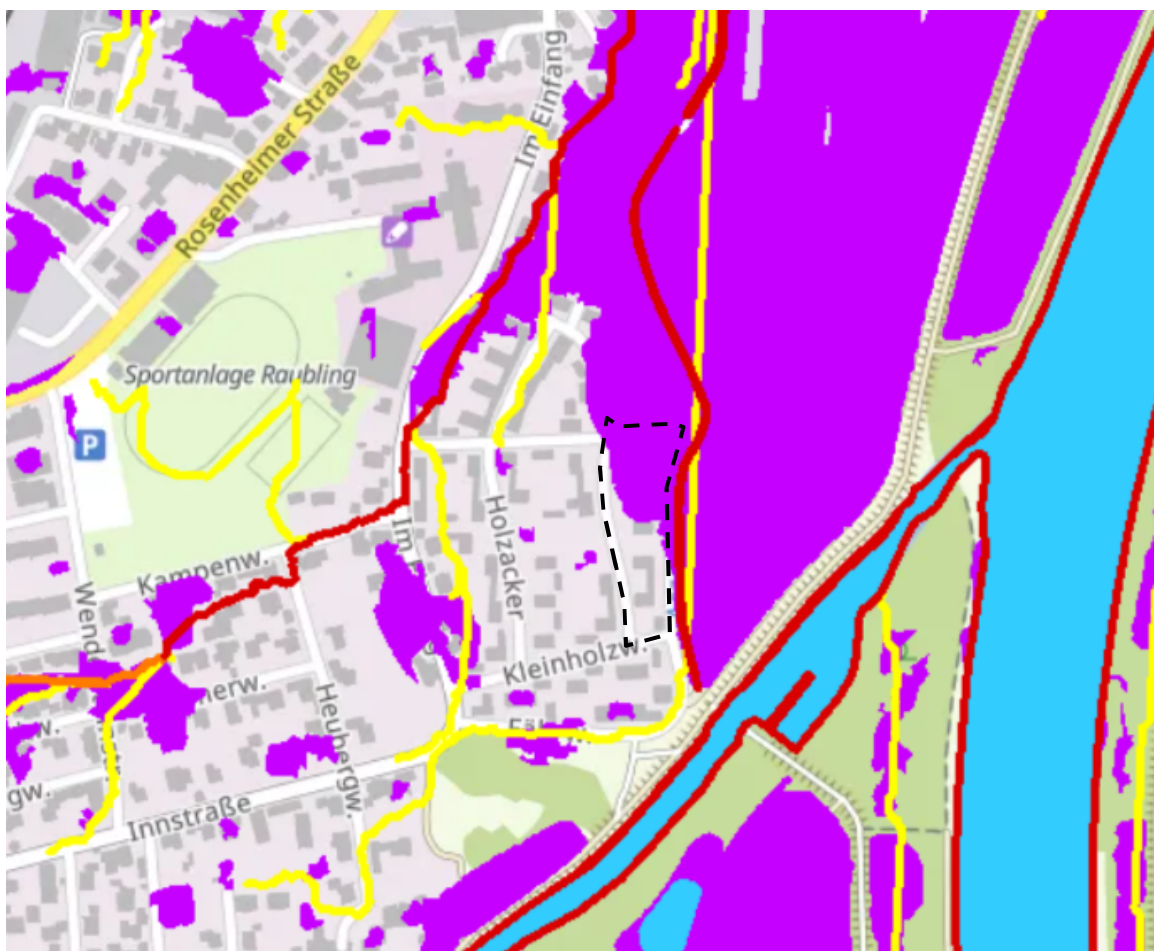


Abbildung 3: Ausschnitt Bayern-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellungen „mäßiger Abfluss“ (gelb), „erhöhter Abfluss“ (orange) und „Starker Abfluss“ (rot) und potentieller Aufstaubereich (lila) im Planungsgebiet (schwarz) – ohne Maßstab

A.5.9 Immissionen und Emissionen

Anlagenlärm

Im Planungsgebiet befinden sich heute lediglich Wohngebäude. Auch durch den gegenständlichen Bebauungsplan sollen lediglich Nutzungen im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets zugelassen werden. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Die darüber hinaus nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen umfassen unter anderem nicht störende Handwerksbetriebe. Unter anderem können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund der für ein allgemeines Wohngebiet vorgegebenen Nutzungsmischung ist innerhalb des Planungsgebiets grundsätzlich nicht mit unzulässigen Immissionskonflikten zu rechnen.

Im Umfeld des Planungsumgriffs im Osten des Ortsteils Redenfelden befinden sich, neben im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen, gewerbliche und industrielle Anlagen (ca. 300 m nördlich) sowie eine Sportanlage (ca. 200 m westlich). Jedoch befinden sich in unmittelbarer Nähe dieser Anlagen ebenfalls Wohngebäude, die dieselbe Schutzbedürftigkeit aufweisen wie die im Rahmen dieses Bebauungsplans geplante Nutzung. Ferner handelt es sich beim hier gegenständlichen Bebauungsplan um eine Überplanung des Bestands, welcher ebenfalls eine Schutzbedürftigkeit entsprechend einem allgemeinen Wohngebiets aufweist. Demzufolge sind keine weiteren Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich. Eine Veränderung der Emissionsmöglichkeiten anderer Nutzungen (heranrückende Wohnbebauung) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht bedingt.

Verkehrslärm

Direkt an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich nur untergeordnete Wohnstraßen. Durch diese ist mit keinen relevanten Verkehrslärmemissionen zu rechnen.

Die nächsten übergeordneten Verkehrslärmquellen befinden sich ca. 300 m (St 2363) bzw. 500 m (Bahnstrecke 5702 Rosenheim – Kufstein Grenze). Durch die große Entfernung und die dazwischenliegende Bebauung ist hier mit keinen relevanten Auswirkungen zu rechnen.

Aufgrund der moderaten Nachverdichtung ist auch durch im Rahmen der Umsetzung der Planung zusätzlich auftretenden Verkehr mit keinen relevanten zusätzlichen Verkehrslärmbelastungen in den angrenzenden Straßen zu rechnen.

Landwirtschaft

Das Planungsgebiet ist im Norden, Westen und Süden von Wohngebieten umgeben. Im Osten befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche. Es ist durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen mit Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen zu rechnen. Wenn es 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 zu rechnen.

B Übergeordnete Belange

B.1 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich wie unter A.2 beschrieben um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan. Dies gilt insbesondere, da bereits bebaute Grundstücke nun dichter bebaut werden sollen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind innerhalb des Hauptgeltungsbereichs ausschließlich bereits mit Wohngebäuden bebaute Flächen betroffen. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Waldflächen. Im östlichen kleineren Geltungsbereich werden landwirtschaftliche Flächen mit einer artenschutzrechtlichen Maßnahme überlagert. Hierdurch wird jedoch nicht die landwirtschaftliche Nutzung in Frage gestellt. Eine Nutzungsänderung bzw. Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen liegt somit nicht vor.

B.2 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans „Redenfelden – Siedlung“ umfasst Teile des rechtskräftigen Bebauungsplans „Raubling Ost“. Dieser Bereich wurde zuletzt mit der 26. Änderung des Bebauungsplans „Raubling Ost“ aus dem Jahr 1999 überplant. Der Bebauungsplan „Raubling Ost“ im Stand der 26. Änderung wird im Weiteren Ur-Bebauungsplan genannt. Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Redenfelden – Siedlung“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 1999 vollumfänglich. Sollte der hier gegenständliche Bebauungsplan aufgehoben werden oder anderweitig seine Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Raubling Ost“ inkl. aller seiner Änderungen weiter. Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan „Redenfelden – Siedlung“ handelt es sich ausdrücklich um eine Bebauungsplanneuaufstellung und nicht um eine Änderung des Ur-Bebauungsplans.

Da der hier gegenständliche Bebauungsplan an allen Seiten von öffentlichen Straßenverkehrsflächen umgeben ist, ergibt sich eine eindeutige Abgrenzung gegenüber den nicht überplanten Bereichen des Bebauungsplans „Raubling Ost“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Raubling Ost“ werden durch die teilweise Überplanung seines Geltungsbereichs nicht in Frage gestellt und bleiben für sich vollziehbar. Der verbleibende Geltungsbereich des Bebauungsplans „Raubling Ost“ wird durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan nicht planungsbedürftig.

B.3 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Das Planungsgebiet liegt, wie weite Teile des Ortsteils Redenfelden innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes nach dem Regionalplan 18 (RP 18) Nr. 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“. Entsprechend B I 3.1 (Z) des RP 18 kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In diesen soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

In dieser Hinsicht ist zentral, dass der gegenständliche Geltungsbereich bereits heute durch eine Mehrfamilienhausbebauung baulich genutzt wird. Die neue Bebauung stellt zwar eine Nachverdichtung dieser dar, jedoch werden noch immer ausreichend begrünte Flächen etc. vorgesehen, um auch weiterhin eine mit der Umgebung verträgliche Bebauung sicherzustellen. Das Verhältnis zur östlich angrenzenden offenen Landschaft bzw. den Innauen ist heute wesentlich durch die bestehende Baumreihe entlang des Arzerbaches geprägt. Diese Baumreihe wird durch die neue Bebauung nicht in Frage gestellt. Zwar wird zukünftig anstelle einer zweieinigen dreigeschossigen Bebauung ermöglicht, da es sich bei den Bäumen um alten, größeren Baumbestand handelt, ist jedoch auch weiterhin eine gute Einbindung der Bebauung zu unterstellen. Dies wird durch die giebelseitige Ausrichtung der Gebäude am Ortsrand mit dazwischenliegenden begrünten Flächen unterstützt. Insgesamt ist somit keine wesentliche Veränderung des Landschaftsbildes durch die Planung zu erwarten.

Weiter sind nach B I 3.1 (Z) des RP 18 in Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten besonders zu schützen. Das Planungsgebiet ist heute bereits intensiv baulich genutzt. Somit ergibt sich die Eignung des Gebiets für geschützte Arten weniger durch die hochwertigen natürlichen Strukturen als vielmehr für siedlungsbewohnende Arten. Das Vorkommen geschützter Arten wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung untersucht. In diesem Rahmen wurden entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan gesichert, die eine Realisierung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG ausschließen. Im Weiteren wird auf Ziffer C.4 verwiesen.

Somit ist durch den Bebauungsplan bzw. die Umsetzung des von diesem geregelten Baurechts von keinen Konflikten mit den Vorgaben des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets auszugehen.

C Planungsbericht - Ziele der Planung

C.1 Ziele der Planung

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine moderate Nachverdichtung bei gleichzeitiger Sicherstellung einer mit der Umgebung verträglichen Bauweise
- Sicherung einer der lokalen Bautradition entsprechenden Gestaltung
- Sicherung der bestehenden Durchquerbarkeit des Planungsgebiets in Ost-West Richtung für Fußgänger
- Schaffung der Rahmenbedingungen einer ortsbildverträglichen und flächenschonenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs oberhalb der Geländeoberfläche
- Berücksichtigung des Schutzes vor Überschwemmungen und Oberflächenabfluss

Grünordnerische Ziele

- Schaffung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets insbesondere im Hinblick auf ein angemessenes Kleinklima.
- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

C.2 Bebauungskonzept

C.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Osten der Gemeinde Raubling, am östlichen Rand des Ortsteils Redenfelden sowie der historischen Arbeitersiedlung Redenfelden, soll durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. Verdichtung ein neues Wohnquartier entstehen. Das städtebauliche Konzept sieht drei L-förmige nach Osten in Richtung der freien Landschaft geöffnete Bauräume vor. Durch diese bewusste Gliederung soll die Entstehung eines nachbarschaftlichen Miteinanders gefördert werden. Durch das zulässige Maß der baulichen Nutzung und die zulässige Höhenentwicklung werden voraussichtlich ca. 40 Wohneinheiten auf drei Vollgeschossen realisiert werden können.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an das bestehende Straßennetz (u.a. Holzbreitenweg und Marterbreitenweg). Um die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Innenhöfen zu maximieren, wird der ruhende Verkehr konzentriert nördlich des nördlichsten Bauraums sowie in den Zwischenbereichen der Bauräume untergebracht. Eine funktionale Trennung zwischen den Parkierungsflächen und den halböffentlichen bzw. gemeinschaftlichen Hofbereichen wird durch die gezielte Anordnung von Flächen für Nebenanlagen (wie z.B. Fahrradabstellplätze) gewährleistet. Auf die Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen wird genauso wie auf die Umsetzung von größeren Kellerbereichen vor dem Hintergrund des Ziels, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen und der Hochwassereexposition im Gebiet (insbesondere Oberflächenabfluss) verzichtet.

Im Hinblick auf die Grünstrukturen werden durch die hofartige Bebauung zusammenhängende zu begrünende Bereiche entwickelt. Dies wird durch Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatztaschen und entlang der Straßen ergänzt.

Im Hinblick auf heute im Gebiet vorhandene geschützte Arten sind diverse Maßnahmen erforderlich. Diese werden soweit möglich mit der geplanten Bebauung kombiniert. Dies ist

jedoch nicht gänzlich möglich. So wird zusätzlich im Nordosten des Planungsgebiets eine Heckenstruktur als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

C.2.2 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Planung soll vordringlich der Wohnbedarf in Raubling, insbesondere im Rahmen preiswerter Wohnungen gestillt werden. Dem folgend wird entsprechend der bisherigen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Ein allgemeines Wohngebiet lässt neben der vorgesehenen Wohnnutzung nach § 4 Abs. 2 BauNVO Spielraum für weitere nicht störende bzw. ergänzende Nutzungen. Dies soll im Hinblick auf eine angemessene Wohnumgebung und aus den umgebenden Strukturen heraus zugelassen werden.

Um den Charakter der bestehenden Siedlung zu erhalten und ungewünschte Flächenkonkurrenzen zu verhindern, sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 4) sowie Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig. Insbesondere erscheint der Bereich aufgrund seiner Erschließung für entsprechende Nutzungen nicht geeignet.

C.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen wird eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Vorgesehen sind L-förmige nach Osten und Süden geöffnete Baukörper. Durch die Lage, Form und Größe der Bauräume wird ein lockerer Übergang nach Osten in Richtung der offenen Landschaft ermöglicht. Nach Westen, Norden und Süden in Richtung des anschließenden Siedlungsbereichs rücken die Baugrenzen näher an die öffentliche Straßenverkehrsfläche heran. Die Abstände variieren und springen jeweils im nördlichen Bereich der drei Bauräume weiter zurück. Ein Mindestabstand von 2 m wird jedoch nicht unterschritten. Somit besteht auch weiterhin, entsprechend der Umgebung, eine heterogene Vorgartenzone.

In Abwägung mit dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht der Bebauungsplan eine größere, den Bestand in der Umgebung leicht übersteigende Körnung. Durch ausreichend große Abstände von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ein für die historische Arbeitersiedlung typisches Erscheinungsbild gewahrt.

Die Bauräume sind dabei, insbesondere zu den Hofflächen etwas größer gefasst als die hinweislich dargestellten Baukörper und die zulässige Grundfläche. Somit wird ein ausreichender Spielraum für den Hochbau geschaffen. Die städtebaulich besonders relevanten Freibereiche sind jedoch gefasst. Durch die Festsetzung der GRZ ist eine übermäßige Nutzung der Grundstücke trotz der etwas größeren Bauräume ausgeschlossen.

C.2.4 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst dichte Bebauung unter gleichzeitiger Abwägung mit dem durch die bestehende Arbeitersiedlung geprägten Ortsbild und der Lage am Ortsrand. Dies ist durch den städtebaulichen Entwurf, welcher dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, gegeben.

Auf Basis dieses städtebaulichen Entwurfs wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Dies liegt über der Bebauungsdichte der Umgebung. Vor dem Hintergrund der sehr geringen Dichte der Umgebung, der Einhaltung der Abstandsflächen sowie des differenzierten städtebaulichen Konzepts ist dies jedoch mit der Umgebung verträglich. Insbesondere vor dem Hintergrund der ortszentrumsnahen Lage erscheint eine entsprechend dichtere Bebauung erstrebenswert.

Durch die Festsetzung einer GRZ wird, auch bei eventueller späterer Teilung des Grundstücks, eine sinnvolle und verträgliche Verteilung der Bebauung gesichert. Da durch die Festsetzung einer

Grundflächenzahl und einer zulässigen Höhenentwicklung die mögliche städtebauliche Erscheinung und Bebauungsdichte ausreichend gesichert ist, kann auf die Festsetzung einer Geschossfläche verzichtet werden.

Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl

Um die zulässige Grundfläche und damit den möglichen Umfang der städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper präzise festlegen zu können, sind weniger raumwirksame Anlagen wie Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Zufahrten, Zuwegungen etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der GRZ berücksichtigt. Diese baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zu den Hauptbaukörpern von geringerer Bedeutung für das Ortsbild. Um jedoch eine adäquate Nutzung der Baugrundstücke für Wohnzwecke und ggf. weitere zulässige Nutzungen zu gewährleisten, sind entsprechende Anlagen erforderlich.

Dem trägt bereits § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO Rechnung. Demnach ist eine Überschreitung der entsprechenden Anlagen um bis zu 50 % zulässig. Aufgrund der im Sinne eines angemessenen Ortsbildes restriktiven GRZ-Festsetzung und der Unterbringung der Stellplätze in den Freibereichen (ohne Tiefgarage) erscheint dies jedoch für eine sinnvolle Umsetzung der Planung bzw. bestimmungsgemäßen Nutzung der Grundstücke nicht ausreichend.

Dem folgend ist im Bebauungsplan eine abweichende Regelung getroffen. Um trotz der abweichenden Regelung ein angemessenes Ortsbild zu garantieren, ist die Überschreitung entsprechend der städtebaulichen Wirksamkeit der einzelnen Anlagen abgestuft.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen und Carports weisen eine dritte Dimension auf und sind von räumlicher Relevanz. Nicht überdachte offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen weisen jedoch nur zwei Dimensionen auf und sind somit für das Ortsbild weniger relevant.

Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Spielgeräte, Gartenhäuser, Fahrradeinhausungen), Garagen und Carports ist eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig. Dies ermöglicht die im Hinblick auf eine angemessene Nutzung der Grundstücke, auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, notwendigen Anlagen. Insbesondere werden die bei einem Verzicht auf eine Unterkellerung notwendigen Fahrradeinhausungen ermöglicht.

Offene, nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit kann hier auch eine höhere GRZ von 0,65 zugelassen werden. Dadurch sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen gegeben. Gleichzeitig verbleiben jedoch 35 % des Baugrundstücks für die Begrünung sowie, soweit möglich, die Versickerung. Dadurch kann auch vor dem Hintergrund des Klimawandels ein angemessenes Mikroklima sichergestellt werden.

Da die zulässige GRZ inkl. aller Überschreitungen somit präzise festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

§ 17 BauNVO nennt als Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4. Dies wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 eingehalten.

Bei einer hilfswisen Betrachtung des Orientierungswertes von GRZ 0,4 nach § 17 BauNVO in Verbindung mit der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % ergäbe sich eine entsprechende mögliche Gesamtversiegelung von GRZ 0,6. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplans geringfügig überschritten. Dies kann jedoch durch die Festsetzung von Gründächern auf Flachdächern sowie die wasserdurchlässige Ausführung von befestigten Flächen auf den Baugrundstücken relativiert werden. Durch die oben aufgeführten Rahmenbedingungen

(sparsamer Umgang mit Grund und Boden, keine Tiefgaragen etc.) ist eine entsprechende Überschreitung, gerade da es sich nur um Orientierungswerte handelt, angemessen.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Baugrundstück	Max zulässige Grundfläche bei einer GRZ von 0,35	Zusätzliche räumlich relevante Anlagen (Nebenanlagen, Garagen etc.) bei einer GRZ von 0,4	Zusätzliche räumlich weniger relevante Anlagen (Offene Stellplätze, Zufahrten etc.) bei einer GRZ von 0,65	Zulässige Gesamtversiegelung (bei GRZ 0,65)
5.582 m ²	1.954 m ²	279 m ²	1.396 m ²	3.628 m ²

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen entstehen durch Rundung der Werte.

C.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH}) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume definiert.

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung. Sie ist nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten.

Dem folgend ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig. Zur besseren Verständlichkeit der Angaben sind jedoch die möglichen Wandhöhen als Hinweis enthalten. Diese beziehen sich auf die maximale Ausnutzung der im Rahmen der Festsetzung möglichen Oberkante der Wandhöhe in Bezug auf das Bestandsgelände.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bzw. der Absturzsicherung in der Ebene der Attika.

Es soll im gesamten Planungsgebiet eine Wandhöhe von ca. 10,5 m ermöglicht werden. Somit kann eine dreigeschossige Wohnbebauung ermöglicht werden. Dies übersteigt zwar die Höhe der meisten direkt angrenzenden Gebäude, jedoch sind im weiteren Umfeld von Redenfelden zum Teil auch wesentlich höhere Gebäude vorhanden, so dass der städtebauliche Gesamtrahmen nicht gesprengt wird.

Durch eine dreigeschossige Bebauung kann insbesondere auch barrierefreier (Aufzug) und zugleich preisgünstiger Wohnraum realisiert werden. Weiter wird dadurch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden unterstützt. Darüber hinaus berücksichtigt diese Höhenentwicklung eine ausreichend hohe Lage des Erdgeschossfußbodens im Vergleich zum Bestandsgebäude, um einen Schutz vor Starkregenereignissen und damit zusammenhängendem Oberflächenabfluss zu gewährleisten. Dies ist insbesondere relevant, da der nördliche Teil des Planungsgebiets in der Karte „Oberflächenabfluss und Sturzfluten“ des LfU als potenzieller Aufstaubereich kartiert ist.

Die OK_{WH} wird je Bauraum so festgelegt, dass an der Stelle mit der höchsten Geländehöhe des jeweiligen Bauraums eine Wandhöhe von etwa 10,5 m möglich ist. Dies ergibt im nördlichen Bauraum eine OK_{WH} von 462,8 m ü. NHN. Im mittleren Bauraum ergibt sich durch das etwas höhere Gelände eine OK_{WH} von 463,0 m ü. NHN. Im südlichsten Bauraum ist eine OK_{WH} von 463,5 m ü. NHN festgesetzt.

Durch variierende Geländehöhen von bis zu ca. 1 m je Bauraum sind in Teilbereichen auch etwas höhere Wandhöhen möglich.

In den Bereichen mit festgesetzten Flächen für Nebenanlagen wird die zulässige Höhe ebenfalls durch festgesetzte OK_{WH} geregelt. Dadurch werden in Bezug auf das bestehende Gelände Wandhöhen von ca. 4 m möglich sein. Für zulässige Nebenanlagen innerhalb der Bauräume gelten die festgesetzten Oberkanten der Wandhöhen der jeweiligen Bauräume. Kleinere Nebenanlagen mit einer Grundfläche von unter 10 m² sind auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen zulässig. Für diese wurden keine Festsetzungen bezüglich der zulässigen Höhenentwicklung festgesetzt.

Zur Vereinfachung des gegenständlichen Bebauungsplans wird auf die Festsetzung eines obersten Gebäudepunktes verzichtet. Durch die Festsetzungen zur Oberkante der Wandhöhe und der maximal zulässigen Dachneigung ist die maximal mögliche Höhe ausreichend präzise definiert.

C.2.6 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO dienen primär der Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Baugrundstücke als Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sekundär bewirken sie zugleich eine Verhinderung von Brandübertragung und eine Begünstigung des Wohnfriedens (Sozialabstand).

Gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Tiefe der Abstandsflächen grundsätzlich 0,4 H, jeweils aber mindestens 3 m.

Hinsichtlich der Erhaltung des Ortsbildes sowie der Verbesserung bzw. der Erhaltung der Wohnqualität hat die Gemeinde Raubling eine Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) erlassen. Die Satzung der Gemeinde Raubling setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Demnach gelten in Allgemeinen Wohngebieten, wie auch dem gegenständlichen Bereich, Abstandsflächen von 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Gemäß der gemeindlichen Abstandsflächensatzung bleiben abweichende Regelungen in Bebauungsplänen davon unberührt. Hiervon wird im gegenständlichen Bebauungsplan Gebrauch gemacht und abweichende Regelungen getroffen.

Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt bewusst das Ziel, günstigen und flächenschonenden Wohnraum zu schaffen, unter Berücksichtigung des Ortsbildes in Bezug auf die historische Arbeitersiedlung Redenfelden. Um eine möglichst dichte Bebauung zu ermöglichen, wird im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans eine Abstandsflächentiefe von 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, festgelegt. Dies kommt den Ausführungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO gleich.

Unter Einhaltung der Regelungen der getroffenen Festsetzungen sowie der Vorgaben des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Baugrenzen eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Insgesamt sind durch die Einhaltung der Vorgaben bzgl. der zulässigen Abstandsflächentiefe eine bestimmungsgemäße Umsetzung des Baurechts und gleichzeitig gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Auch ausreichende Abstände hinsichtlich des Brand- und Nachbarschutzes können sichergestellt werden.

C.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Um eine geordnete bauliche Entwicklung sicherzustellen und um dem städtebaulichen Konzept, mit den nach Osten geöffneten Hofbereichen mit freien Sichtbeziehungen in die angrenzenden Naturräume, zu folgen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche größer als 10 m², nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen sind dabei als

Erweiterungen zu den jeweiligen Baugrenzen vorgesehen. Durch die flächenmäßige Festsetzung wird die städtebauliche Struktur nicht durch zu viele, kleinere Nebenanlagen beeinträchtigt, die auf dem jeweiligen Baugrundstück verteilt liegen.

Da von Garagen und Carports aufgrund ihrer Größe größere Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind, sind diese lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Hinblick auf Garagenausfahrten ist darüber hinaus auf den Mindestabstand von 3,0 m nach § 2 Abs. 1 GaStellV zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hinzuweisen. Dieser ist unabhängig von der Lage der Baugrenzen einzuhalten.

Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 10 m² sind davon ausgenommen, da von diesen nur geringe raumwirksame Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Dem folgend sind diese auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Ebenfalls können aufgrund der Größe, der begrenzten Höhe, ihrer Funktionalität sowie Wahrnehmbarkeit (geringere Auswirkungen auf das Ortsbild) offene, nicht überdachte Sitzbereiche, offene, nicht überdachte Fahrradstellplätze, Flächen und bauliche Anlagen für Kinderspielflächen sowie Sitzbänke, Stützmauern oder Zufahrten und Zuwegungen auf dem gesamten Baugrundstück zugelassen werden. Diese baulichen Anlagen lassen sich aufgrund ihrer geringen Grundfläche bzw. Raumwirksamkeit einfacher auf dem Baugrundstück integrieren und besitzen zugleich keine relevanten negativen Auswirkungen hinsichtlich der Durchgängigkeit von Grünräumen.

Hinsichtlich einer geordneten baulichen Entwicklung sind offene Stellplätze dagegen lediglich innerhalb der festgesetzten Flächen für offene Stellplätze zulässig. Diese Flächen bieten ausreichend Raum, um die erforderliche Anzahl an Stellplätzen im Planungsgebiet unterzubringen. Des Weiteren sind diese gleichmäßig im Planungsgebiet verteilt. Dadurch wird eine zu große Ansammlung von Flächen für Stellplätze an einem Ort verhindert und sichergestellt, dass Stellplätze nah an zugehörigen Wohneinheiten realisiert werden können.

C.2.8 Dächer

Dachform

Dem städtebaulichen Kontext der historischen Arbeitersiedlung Redenfelden folgend sind bei Dächern mit einer Dachfläche über 10 m² ausschließlich Satteldächer zulässig. Die jeweiligen Dachflächen der Satteldächer sind mit einem Neigungswinkel zwischen 15° und 30° auszuführen. Somit wird eine hinreichend große Flexibilität im Hinblick auf die konkrete architektonische Umsetzung sichergestellt. Auf eine Festsetzung von symmetrischen Satteldächern wird verzichtet, um auch asymmetrische Satteldächer zu ermöglichen. Diese sind in der näheren Umgebung (Straße „Holzacker“) im Kontext sanierter Häuser der historischen Arbeitersiedlung Redenfelden bereits vorhanden. Der First des Hauptgebäudes ist parallel zur längeren Seite des jeweiligen Hauptbaukörpers auszurichten. Dies folgt den lokalen Bautraditionen sowie der Bebauung der Umgebung und führt wiederum zu tendenziell niedrigeren, weniger markanten Dächern.

Dachflächen unter 10 m² sind für die städtebauliche Erscheinung weniger relevant, sodass für diese im gesamten Geltungsbereich die Dachgestaltung freigestellt werden kann.

Für das Ortsbild sind insbesondere bei Satteldächern die „Hauptdachflächen“ prägend. Somit können, um überdimensionale Dachkonstruktionen zu vermeiden, für untergeordnete Dachflächen auch abweichende Dachkonstruktionen zugelassen werden. Durch entsprechende Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich die untergeordneten Dachflächen dem Hauptdach unterordnen.

Hinsichtlich einer höheren Flexibilität der architektonischen Ausführung in Abwägung mit lokalen Bautraditionen und dem städtebaulichen Kontext sind Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen auch als Pultdächer oder Flachdächer zulässig. Eine Unterordnung gegenüber dem Hauptbaukörper wird durch eine flächenmäßige Einschränkung der Dachfläche und der maximalen Höhenentwicklung sichergestellt.

Darüber hinaus sind Dachflächen von Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordneten Gebäudeteilen mit einer realisierten absoluten Oberkante der Wandhöhe von nicht mehr als 456,0 m ü. NHN auch als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig. Die Dachflächen dieser Dächer dürfen dabei auf untergeordneten Gebäudeteilen jedoch 50 m² je Dach nicht überschreiten. Garagen, Carports, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile mit einer geringeren Wandhöhe ordnen sich den Hauptgebäuden unter und haben somit nur eine untergeordnete städtebauliche Wirksamkeit. Dadurch kann bei diesen baulichen Anlagen auf die Festsetzung von Satteldächern verzichtet werden.

Dacheindeckung

Entsprechend der regionalen Bautradition und der umgebenden Bebauung sind als Dacheindeckung bei Dachflächen größer 10 m² nur matte Dachziegel und Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazittönen zulässig. Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, werden glänzende oder reflektierende Dachdeckungen nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind in Abwägung mit ihrer positiven Wirkung in Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energie Solar- und Photovoltaikanlagen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass auch hier relevante Blendungen Dritter nicht zulässig sind.

Zulässige Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Pultdächer mit einer Neigung bis 10° sind darüber hinaus auch als Gründächer zulässig. Deren Ausführung hat mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von mindestens 10 cm exklusive Drainschicht zu erfolgen. Damit kann ein positiver Beitrag für das kleinräumliche Klima geschaffen werden und es findet eine Pufferung des anfallenden Niederschlagswassers (Erhöhung Retentionsvermögen) statt.

C.2.9 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

In Zukunft soll vermehrt die Nutzung regenerativer Energieträger im Vordergrund stehen. Auf Dachflächen können ohne zusätzliche Flächenversiegelung Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie angeordnet werden.

Um ein möglichst homogenes und ruhiges Erscheinungsbild und eine ansprechende Dachlandschaft zu unterstützen, sollen sich Photovoltaikanlagen dem Gebäude und dem Dach möglichst unterordnen. Dementsprechend sind Photovoltaikanlagen ausschließlich im Neigungswinkel der Dachhaut, integriert in die Fassade oder an Balkonen zulässig. Sie sind als gleichmäßige, rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut oder Fassade ist nur im konstruktiv erforderlichen Maß zulässig. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung. Die zulässigen Dachneigungen bis 30° eignen sich insbesondere für eine Nutzung von Photovoltaikanlagen.

Um auch auf zulässigen Flachdächern die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Stromerzeugung zu ermöglichen, dürfen auf diesen Dächern Photovoltaikanlagen aufgeständert werden. Durch das Zurücktreten um mindestens 1,0 m von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit der aufgeständerten Anlagen aus der Fußgängerebene vermindert und eine neutrale Gebäudegestalt gewährleistet. Um dennoch die positiven Effekte der Dachbegrünung sicherzustellen, ist auch unter den Modulen die Dachbegrünung herzustellen.

C.2.10 Einfriedungen

Das Planungsgebiet liegt am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft sowie innerhalb der historischen Arbeitersiedlung Redenfelden. Somit sind an die Einfriedungen im Sinne eines angemessenen Erscheinungsbildes besondere Anforderungen zu stellen. Um ein offenes, dem Charakter der historischen Arbeitersiedlung entsprechendes Ortsbild weiterhin zu gewährleisten, gilt es raumwirksame Barrieren zu minimieren. Jedoch sind im Rahmen eines Wohngebiets Einfriedungen notwendig, um eine gewisse Privatsphäre zu wahren. Dem folgend dürfen Zäune eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.

Da sich der Planungsumgriff am Rande des Siedlungskörpers von Redenfelden mit angrenzenden Wiesen- und Gehölzflächen befindet, sind soweit möglich Barrieren für die örtliche Fauna zu vermeiden. Um eine gewisse Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere und andere kleinere Lebewesen zu ermöglichen, sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Die Unterkante der Zäune bzw. Einfriedungen muss einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden einhalten.

Um eine landschaftsgerechte Gestaltung sicherzustellen und einer zu hermetischen, das Ortsbild beeinträchtigenden Situation vorzubeugen, sind Mauern und massive (gemauerte, betonierte o.Ä.) Pfeiler oder Sockel nicht als Einfriedung zulässig. Ausgenommen hiervon sind beidseitig von Toren und Türen als Einfriedung massive Pfeiler bis zu einer Breite/Tiefe von 60 cm zulässig.

Vorplätze oder Zufahrtsbereiche von Garagen und Stellplätzen sind in einer Tiefe von 5,0 m zum Straßenraum hin von Einfriedungen freizuhalten. Dadurch werden räumliche wie optische Barrieren innerhalb des Planungsgebiets minimiert und ein offener Charakter sichergestellt. Zudem wird so verkehrlichen Behinderungen im Zeitraum des Öffnens eines potentiellen Tores vorgebeugt.

C.3 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist eine wirkungsvolle Integration des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild und dessen positive ökologische und klimatische Entwicklung. Dies wird durch eine qualitätvolle und angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets mit Baumpflanzungen und Hecken und Festsetzungen zu versickerungsfähigen Belägen sichergestellt.

Bestand

Im Zuge der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wurden im Februar 2026 zwei Haselnusssträucher, ein Walnussbaum, kleinere aufkommende Gehölze sowie die entlang des Holzbreitenwegs verlaufende Hainbuchenhecke gerodet. Ein im Süden des Planungsgebiets vorhandener Essigbaum wurde erhalten. Dieser wird aufgrund seiner invasiven Eigenschaften jedoch nicht zum Erhalt festgesetzt.

Gehölzpflanzungen

Zur Realisierung einer gewissen Grünqualität ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen, woraus sich insgesamt 14 Baumpflanzungen ergeben. Dabei können der bestehende Baum sowie die zeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume (heimische Laubbäume) auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Die neun präzise festgesetzten Einzelbaumstandorte gewährleisten eine Durchgrünung des gesamten Planungsgebiets und dienen zugleich der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme M2 (siehe unten). Um eine ausreichende Flexibilität für die spätere architektonische Lösung zu gewährleisten, darf von diesen Standorten um bis zu 5 m abgewichen werden.

Die Baumpflanzungen haben mit einem standortgerechten Laubbaum zu erfolgen. Durch die festgelegten Mindestpflanzqualitäten ist sichergestellt, dass eine qualitätvolle und rasche Entwicklung der Bäume erfolgt und diese auch die gewünschte Wirkung auf das Ortsbild entfalten können. Die Kennzahl von einer Baumpflanzung je 400 m² Grundstücksfläche ist dabei so gewählt, dass bei der Ausschöpfung der maximalen Versiegelung (GRZ) ausreichend Flächen für die jeweilige Baumpflanzung verbleiben, um eine angemessene Entwicklung und lange Lebensdauer zu gewährleisten.

Um eine möglichst große Flexibilität auch hinsichtlich klimaresilienter Arten zu erhalten, wurde auf die Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Für die präzise festgesetzten Baumstandorte im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme M2 ist die Verwendung von heimischen Arten festgesetzt. Durch die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzenarten wird eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna ermöglicht. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Fauna und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Um im Rahmen der Klimaresilienz eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Auswahl der Arten zu erhalten, wurde auf eine Festsetzung heimischer Arten für die übrigen festgesetzten Baumpflanzungen verzichtet.

Um dauerhaft eine angemessene Grünausstattung sicherzustellen, sind bestehende oder neu gepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume bei Entfall entsprechend der festgesetzten Mindestqualität in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Auf eine explizite Ortsrandeingrünung als Übergang nach Osten zur offenen Landschaft wird verzichtet, da im Uferbereich des Arzerbachs, östlich des Planungsgebiets, bereits eine qualitätvolle Eingrünung besteht. Einer Begrünung des im Rahmen des Flächennutzungsplans als „Sonstige Grünfläche“ dargestellten Bereichs entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche steht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die Baugrenzen bleiben hinter dem Holzbreitenweg überwiegend ca. 3 m zurück. Im Norden befindet sich im Bereich dieser „Sonstigen Grünfläche“ eine festgesetzte Fläche für Stellplätze. Zwischen dieser und dem nördlichsten Bauraum besteht jedoch genügend Freiraum zur Ausbildung einer qualitätvollen Grünfläche.

Ersatzpflanzungen (Vermeidungsmaßnahme M2)

Zum Ausgleich der bereits gerodeten Gehölze sind gemäß artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahme M2 Ersatzpflanzungen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber der Haussperlingspopulation erforderlich (vgl. Kapitel C.4). Für die beiden Haselnusssträucher und den Walnussbaum sind heimische Laubbäume im Verhältnis 1:3 zu pflanzen, also insgesamt neun Bäume. Die 150 m lange Hecke ist im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Davon werden ca. 70 m im unmittelbaren Umfeld der Bauräume als raumwirksame Hecken (mind. 60 cm hoch) nachgewiesen; die übrigen 80 m werden innerhalb des östlichen Geltungsbereichs realisiert. Die Heckenpflanzungen tragen zugleich zu einer hochwertigen Durchgrünung des Planungsgebiets bei.

Baumbilanz

Aufgrund ihrer Größe und Bedeutung für artenschutzrechtliche Belange werden auch die beiden Haselnusssträucher und die Schnitthecke in die Baumbilanz mit einbezogen. Bis auf den Essigbaum wurden alle Gehölze bereits gerodet.

Bestand vor Planungsbeginn		
<i>Gehölzart</i>	<i>Anzahl bzw. Länge in m</i>	<i>Anzahl bzw. Länge nötiger Ersatzpflanzungen</i>
Haselstrauch	2	6
Walnussbaum	1	3
Hainbuchenhecke	150 m	150 m (davon 80 m innerhalb des östlichen Geltungsbereichs)
Essigbaum	1	-
Neupflanzungen bzw. Erhalt		
<i>Gehölzart</i>	<i>Anzahl bzw. Länge in m</i>	<i>Grundlage</i>
Standortgerechter, heimischer Laubbaum	9	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme M2
Standortgerechter Laubbaum	4	Festsetzung zur Durchgrünung des Planungsgebiets
Essigbaum (Bestand)	1	Festsetzung zur Durchgrünung des Planungsgebiets
Hecke (im Umfeld der Bauräume)	70 m	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme M2
Hecke (Innerhalb des östlichen Geltungsbereichs)	80 m	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme M2

Versickerung

Vor dem Hintergrund der im Vergleich mit der Umgebung relativ hohen zulässigen Versiegelung, sind gerade in Zusammenhang mit den vermehrt zu erwartenden Starkregen- und Hitzeereignissen Oberflächenabflüsse zu minimieren. Diesbezüglich sind alle befestigten Flächen auf den Baugrundstücken mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen etc.) auszuführen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind hier aufgrund der zu erwartenden Belastungen ausgenommen.

C.4 Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens sind Eingriffe in Natur- und Landschaft verbunden. Zur Überprüfung, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurden die Belange des speziellen Artenschutzes im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Aufgrund des Vorkommens prüfungsrelevanter Arten (siehe A.5.7) sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität notwendig, um Verbotstatbestände durch die geplante Bebauung auszuschließen. Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse und deren Berücksichtigung im gegenständlichen Bebauungsplan „Redenfelden – Siedlung“ zusammengefasst.

Vermeidungsmaßnahmen

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind nachfolgende Maßnahmen vorzusehen, um Gefährdungen (Tötungen, Schädigungen und Störungen) der nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen ist eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.

Maßnahme M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme

Ziel dieser Maßnahmen ist der Schutz europarechtlich geschützter Vogelarten sowie deren Nester, Eier und Nestlinge vor Tötungen und Verletzungen.

- Alle Gehölze sind nur außerhalb der im § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zu fällen.
- Gehölzentfernung: 01. Oktober bis 28. Februar; dies gilt ebenso für kleinere Sträucher und Gebäudebewuchs

→ *Dem Bebauungsplan ist dem folgend ein entsprechender Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG beigelegt. Eine entsprechende Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich um ein allgemeingültiges Gesetz handelt.*

Maßnahme M2: Erhalt ökologisch wertvoller Gehölze

Ziel dieser Maßnahmen ist der Schutz ökologisch wertvoller Arten, die in direktem Zusammenhang mit dem Lebensraum der Haussperlinge stehen. Nistplätze von Haussperlingen werden nur genutzt, wenn in unmittelbarer Nähe Gehölze zur Deckung vorhanden sind. Überdies sind einige naturschutzfachlich wertgebende Gehölze im Planungsgebiet, die erhalten werden sollten.

- Erhalt wertvoller Gehölze (Walnuss und Haselsträucher) bzw. der Hecke im Westen des Plangebietes
 - Ist dies nicht möglich, so sind die Bäume im Faktor 1:3 (heimischer Laubbaum) auszugleichen
 - Die Hecke (Länge ca. 150 m) ist durch eine Hecke auszugleichen: mindestens 2-reihig; mindestens 70 m im Planungsgebiet bestehend aus maximal sechs Teilflächen zu mindestens 7 m Länge; Rest (80 m) können auch im direkten Umfeld (200 m Umkreis) ausgeglichen werden; Arten: Liguster und/oder Dornenhecke; Auf bis zu einem Drittel der Gesamtlänge ist auch die Verwendung von Hainbuchen möglich
- Erhalt von einheimischen Gehölzen an den Rändern des Plangebietes, die nicht im unmittelbaren Baufeld liegen
- Verpflanzung kleinerer Gehölze in die Nähe der Ersatznistplätze (siehe CEF-01)
- Baum- und Wurzelschutz gem. DIN 18920
 - gesamte Kronentraufe, + 1,50 Meter gilt als Wurzelbereich. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauf- und abtrag vermieden werden

→ *Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts ist unter Beachtung einer flexiblen Bebaubarkeit des Baugrundstücks und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der Erhalt der oben genannten Gehölze nicht möglich. Daher wurden, Stand August 2026, die zwei*

*Haselnusssträucher, der Walnussbaum und die Hecke gerodet. Dementsprechend sind im Bebauungsplan als Ausgleich Festsetzungen zu neun zu pflanzenden heimischen Laubbäumen sowie zu Heckenpflanzungen im Bereich sowie im Umfeld des Bauvorhabens enthalten. Im Umfeld der Bauräume werden sechs zu pflanzende Hecken (Gesamtlänge 70 m) festgesetzt. Zu pflanzen sind Sträucher der Arten Liguster (*Ligustrum vulgare*) (auf mindestens zwei Drittel der Länge) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Im Rahmen des Artenschutzes ebenfalls mögliche Dornenhecken werden aufgrund der Lage in den Innenhöfen, im Umfeld möglicher Kinderspielbereiche, nicht zugelassen. Festsetzungen bezüglich der Mindestpflanzqualität der zu pflanzenden Hecken werden getroffen, um eine den Belangen des Artenschutzes genügende Größe und Dichte zu garantieren. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten der Hecken darf um bis zu 5 m abgewichen werden, um in Abwägung mit den Belangen des Artenschutzes eine hinreichend große Flexibilität hinsichtlich der konkreten landschaftsarchitektonischen Gestaltung zu erhalten. Daneben werden auf einer Länge von 80 m Heckenpflanzungen im nördlichen Bereich der landwirtschaftlichen Fläche östlich des Planungsgebiets festgesetzt. Für diese Heckenpflanzung wurde eine Pflanzliste bestehend aus verschiedenen heimischen Dornensträuchern sowie Liguster festgesetzt. Festsetzungen bezüglich der Mindestpflanzqualität der zu pflanzenden Hecke werden getroffen, um eine den Belangen des Artenschutzes genügende Größe und Dichte zu garantieren. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan ein Hinweis zum Baumschutz nach DIN 18920 enthalten. Da sich die Ersatznistplätze (siehe Maßnahme CEF-01) außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs befinden, können Gehölzpflanzungen in deren Umfeld mangels Ermächtigungsgrundlage nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies gilt auch für zu erhaltende Gehölze an den Rändern des Plangebiets (außerhalb des Baugrundstücks).*

Maßnahme M3: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung

Ziel der Maßnahme ist der Schutz von europarechtlich geschützten Vogel- und Fledermausarten vor Tötung und Verletzung (auch Kollisionen) infolge von Irritationen durch neu installierte Beleuchtungen oder Reflexionen an großen Glasflächen oder anderen Oberflächen (Vogelschlag), sowie vor erheblichen Störungen direkt an ihren Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. in ihren Nahrungshabitaten durch bau-, anlagen- und betriebsbedingt erhöhte Lichtemissionen. Beschreibung der Maßnahme:

- Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten
- Keine Beleuchtung der angrenzenden Bereiche
- Vorgaben für neu installierte Gebäudebeleuchtungen:
 - Geschlossene, nach unten gerichtete Leuchten
 - Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70°
 - Keine Dauerbeleuchtung, sondern Bewegungsmelder
 - UV-arme Leuchtmittel (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder Natriumdampflampen); Farbtemperatur maximal 2700-3000 Kelvin
 - Verbindlicher Verzicht auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem frei strahlendem Beleuchtungsbereich
 - Beleuchtungen entlang des Waldrandes sind zu vermeiden; ggf. sind Abschirmungen anzubringen (Streulicht!)
- Alle Glasflächen sollen entspiegelt sein

- Vermeidung von größeren zusammenhängend Glasflächen- und Glasfassaden oder vogelsicher gestalten:
 - o Z.B. halbdtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes, mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben (Lasern, Sandstrahlverfahren, Siebdruck o.ä.)
 - o Maximal 12% Außenreflexionsgrad
 - o Keine Verwendung von Vogelsilhouetten- Aufkleber
 - o Vermeidung von Über-Eck-Verglasungen
- Gem. dem Leitfaden „Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glasflächen“ (Tab. 3; Seite 27; LAG VSW 2021) ist stets die Kategorie 1 (gering) anzustreben und diese Vorgaben umzusetzen (siehe Anhang IV der saP)
- Die aktuellen Leitfäden sind zu beachten: „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ (LfU 2021) und „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler 2022)
- Eine Beleuchtung des östlich fließenden Baches mit seinen Bäumen (Flugroute; Leitlinie von Fledermäusen) ist nicht zulässig. Abschirmungen zur Verringerung des Streulichtes sind anzubringen.

→ *Entsprechende Festsetzungen zur Beleuchtung sind im gegenständlichen Bebauungsplan berücksichtigt. Vorgaben bezüglich baubedingter Lichtimmissionen sowie Festsetzungen zu Bewegungsmeldern sind mangels Ermächtigungsgrundlage nicht enthalten. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan aufgeführt.*

Bezüglich der Verglasung sind dem Bebauungsplan entsprechende Hinweise beigelegt. Festsetzungen im Rahmen eines hier gegenständlichen „Angebotsbebauungsplans“ erscheinen nicht sinnvoll möglich. Eine belastbare Bewertung der Vogelschlaggefahr – auch bezogen auf einzelne Elemente – kann erst auf Ebene des konkreten Vorhabens erfolgen, da diese nicht ausschließlich von der Größe, sondern auch von der Ausrichtung der Fassaden, möglichen zu spiegelnden Grünelementen und weiteren Details abhängt. In einem „Angebotsbebauungsplan“ liegt jedoch kein entsprechendes Vorhaben vor. Hier muss wiederum nur sichergestellt werden, dass unter Ausnutzung des Festsetzungsrahmens des Bebauungsplans ein Vorhaben möglich ist, welches kein unzulässiges Vogelschlagrisiko nach sich zieht. Dies ist im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sicher der Fall. Ein pauschaler Ausschluss bestimmter Fenstergrößen und -beschaffenheiten wäre in der Mehrzahl der möglichen Fälle unbegründet und somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig bzw. nicht ausreichend abgewogen. Dies gilt insbesondere, da die Beschränkung der Fensterflächen eine wesentliche Auswirkung auf die Nutzbarkeit der Gebäude nach sich zieht. Die Pflicht zur Umsetzung einer entsprechenden Bauweise im Bauvollzug ergibt sich aus § 44 BNatSchG.

Maßnahme M4: Vorgaben zum Gebäudeabriss

Hausperlinge und Fledermäuse leben am Gebäude. Durch die Maßnahme M4 können Tötungen und Verletzungen der Tiere vermieden oder zumindest Individuenverluste reduziert werden:

- zwei Nächte vor Gebäudeabriss ist das jeweilige Gebäude zu beleuchten, um das Einfliegen bzw. Ansiedeln von Fledermäusen zu vermeiden (Baustrahler an allen vier Gebäudeseiten direkt auf das Dach und die Fassade gerichtet; Aktivierung der Baustrahler 1,5 Stunden nach Sonnenuntergang bis eine Stunde nach Sonnenaufgang)
- Begleitung des Gebäudeabrisses durch einen Fachbiologen
- Kontrolle der Dachräume

- Kontrolle und Entfernung aller Fensterläden vor Gebäudeabriss durch einen Fachbiologen innerhalb des Abrisszeitraums
 - Gebäudeabriss im Zeitraum 01. September bis 31. Oktober nach Kontrolle der Gebäude auf Spätbruten von Sperlingen (ggf. Abwarten) oder Gebäudeabriss im Zeitraum 20. März bis 30. April (witterungsbedingt, in jedem Fall frostfrei) sowie Entfernung der ersten 4 Ziegelreihen und Altnester der Sperlinge im Winterhalbjahr bis spätestens 01. März
- *Mangels Ermächtigungsgrundlage können im Bebauungsplan keine Regelungen bezüglich des Abrisses der bestehenden Gebäude getroffen werden. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan aufgeführt.*

Maßnahme M5: Langfristiger Ausgleich für Fledermäuse und Haussperlinge: Ersatzquartiere an den Neubauten

Durch das geplante sehr großräumige Bauvorhaben entfallen eine Vielzahl von Gebäudespalten, die Fledermäuse nutzen. Insbesondere sind hier die nicht erfassten oder einsehbaren Hangplätzen insbesondere im Giebelbereich zu erwähnen. Die entfallenen Strukturen sind daher auszugleichen. Ferner zielt die Maßnahmen darauf ab, die Sperlingskolonie im Plangebiet zu verteilen und nicht dauerhaft auf einen Ort (Spatzenturm) zu konzentrieren. Nur so kann die lokale Population langfristig geschützt und erhalten werden.

Beschreibung der Maßnahme:

- Windbretter an den Gebäuden mit Abstandshalterbrett von 2,5 cm; Innenseiten beider Bretter nicht behandelt und sägerau; Alternativ Ortgangziegel oder Attikablech je nach Dachkonstruktion
 - Je Wohnbaukomplex sind sechs Fledermausfassadenkästen einzubauen; unterschiedliche Ausrichtung (Nord/Süd/Ost/West)
 - Je Wohnbaukomplex sind vier Vogelnistkästen für Haussperlinge im Abstand von mindestens 1 m zueinander auf den Nord- oder Ostseiten anzubringen (Aufputz oder Einmauern, wenn kein Dachüberstand vorhanden)
 - Anbringung von 10 Fledermausbrettern und 10 Sperlingsnistkästen (Bauanleitung siehe LBV) an den direkt benachbarten Gebäuden (bestmöglich vor Baubeginn)
- *Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zum Ausgleich der Lebensräume an den Bestandsgebäuden enthalten. Bei Satteldächern kann zwischen der Verwendung von Windbrettern und Ortgangziegeln gewählt werden. Bei im Bebauungsplan nur in untergeordneten Maße zulässigen Flachdächern ist ein Attikablech zur Abdeckung der Attika zu verwenden. Dadurch besteht ausreichend Flexibilität hinsichtlich der konkreten architektonischen Ausführung im Rahmen des Bauvollzugs. Auch im Hinblick auf die zu verwendenden Fledermausfassadenkästen und Vogelnistkästen für Haussperlinge wurde eine entsprechende Festsetzung getroffen. Der in der saP verwendete Begriff der Wohnbaukomplexe entspricht den im Bebauungsplan festgesetzten Bauräumen. Mangels Ermächtigungsgrundlage können im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Fledermausbrettern und Sperlingsnistkästen an den benachbarten Gebäuden (außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs) getroffen werden. Ein entsprechender Hinweis ist jedoch enthalten.*

CEF-Maßnahmen

Um den Verlust der Lebensstätten für die an den Gebäuden brütenden Haussperlinge durch die geplanten Baumaßnahmen adäquat zu kompensieren, sind CEF-Maßnahmen als vorgezogene

Ausgleichsmaßnahmen vor Baubeginn auszuführen und voll funktionsfähig herzustellen. Durch die Maßnahmen wird weiterhin eine kontinuierliche ökologische Funktionalität sichergestellt.

Die Lebensstätten sind im direkten Zusammenhang mit ihren essentiellen Lebensraumelementen (Gehölze, Sträucher) in unmittelbarer Nähe zu ersetzen. Die nachfolgende CEF-Maßnahme CEF-01 „Spatzenturm“ wurde bereits durch die Gemeinde Raubling in unmittelbarer Umgebung hergestellt. Die nachfolgende Maßnahmenbeschreibung wird der Vollständigkeit halber noch einmal mit aufgeführt.

Maßnahme CEF-01: Kurzfristiger Ausgleich: Ersatzquartiere für Haussperlinge: Spatzenturm

Der Verlust an Lebensstätten für die an den Gebäuden brütenden Haussperlinge ist adäquat auszugleichen. Die dauerhaft geschützten Lebensstätten sind im direkten Zusammenhang mit ihren essentiellen Lebensraumelementen (Gehölze, Sträucher) in unmittelbarer Nähe zu ersetzen.

Beschreibung der Maßnahme:

- Spatzenturm mit Nistplätzen
- Anbringung in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Radius max. 30 m)
- Anbringung in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Gehölzen
- Anpflanzung von Liguster und dorniger Schnitthecke unter dem Spatzenturm und Verpflanzung bestehender Gehölze aus dem Plangebiet (Fläche mind. 10x10m)
- Anlage einer Blühfläche zur Nahrungssuche
- Höhe ca. 5-6 m
- Keine Beleuchtung im Bereich des Spatzenturms (Straßenlaternen)
- Schutz des Turms vor Vandalismus mit Stammschutzgitter
- Zusammengefasst: Schaffung eines Kleinbiotops mit Spatzenturm und Gehölzen
- Genaue Maßangaben und Bauanleitung (siehe Anhang 10.3 der saP) sind zu beachten

→ *Mangels Ermächtigungsgrundlage können im Bebauungsplan keine Festsetzungen zu Maßnahmen außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs getroffen werden. Ein entsprechender Hinweis ist jedoch enthalten.*

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen M1 - M5 und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-01) kann entsprechend den Ergebnissen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wird nochmals allgemein darauf hingewiesen, dass im Zusammenhang mit sämtlichen baulichen Eingriffen die in § 44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zu beachten sind. Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Im Rahmen der konkreten Bauausführung ist zudem sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatSchG zuwiderhandeln.

C.5 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die bereits bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Holzbreitenweg“, „Marterbreitenweg“, „Am Wasserhorn“ und „Kleinholzweg“. Die Baugrundstücke liegen in ausreichender Breite bereits an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen an.

Im Rahmen der gegenständlichen Nachverdichtung kann es zu einer moderaten Zunahme des Verkehrs innerhalb des Gebietes kommen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartende Verkehrszunahme durch die anliegenden Straßen aufgenommen werden kann. Durch die netzartige Struktur der Ortsstraßen in Redenfelden ist ein leistungsfähiger Anschluss an die Raublinger Ortsmitte (Rosenheimer bzw. Kufsteiner Straße (St 2363)) und somit an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit (hinsichtlich Übersichtlichkeit und Sichtbeziehungen) werden im Planungsgebiet im Bereich der Kreuzungen Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Aufschüttungen, Einfriedungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der anliegenden Straßenverkehrsfläche freizuhalten sind. Bäume sind zulässig, soweit die Krone in einer Höhe von mehr als 2,5 m beginnt. Hier bleiben die Sichtverhältnisse weiterhin gewahrt.

Stellplätze

Gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling sind Stellplätze nach der Anlage 1 der GaStellV nachzuweisen. Demnach sind zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Der Bebauungsplan setzt davon abweichend lediglich einen Stellplatz je Wohneinheit fest. Diese Reduzierung wird städtebaulich damit begründet, dass das Planungsgebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr (Bahnhof Raubling) gut erschlossen ist und somit eine erhöhte Pkw-Abhängigkeit der Bewohnerschaft nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus verfolgt der Bebauungsplan das Ziel der Schaffung von günstigem Wohnraum, dem eine aufwendige Stellplatzherstellung entgegenstehen würde. Schließlich ist eine übermäßige Flächenversiegelung im sensiblen städtebaulichen Kontext der historischen Arbeitersiedlung Redenfelden zu vermeiden. Für Mietwohnungen, für die Bindungen nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz bestehen, sind analog zur GaStellV 0,5 Stellplätze herzustellen. Für sonstige im Planungsgebiet zulässige Nutzungen gilt die Stellplatzsatzung uneingeschränkt weiter.

Auf Grundlage des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes wird von einer Realisierung von voraussichtlich 40 Wohneinheiten ausgegangen. Daraus folgt ein Stellplatzbedarf von 40 Stellplätzen. Diese können im Rahmen der festgesetzten Flächen für Stellplätze untergebracht werden. Somit ist nachgewiesen, dass der gegenständliche Bebauungsplan im Hinblick auf eine ausreichende Stellplatzversorgung umgesetzt werden kann. Sollte von diesem Konzept, insbesondere im Hinblick auf die Anzahl der Wohnungen, abgewichen werden, können Stellplätze auch innerhalb der Bauräume, ggf. unter Verzicht auf Geschossfläche für Wohnungen, situiert werden.

Stellplätze werden innerhalb des Planungsgebiets im nördlichen Bereich des Baugrundstücks sowie in den Bereichen zwischen den Bauräumen untergebracht. Zu- und Abfahrten sind im gesamten Planungsgebiet zulässig. Aufgrund der Situierung der Bauräume und der Flächen für Nebenanlagen und für Stellplätze werden voraussichtlich zwei Zufahrten vom Holzbreitenweg, jeweils zwischen den Bauräumen, realisiert. Die nördliche Fläche für Stellplätze kann direkt vom Marterbreitenweg erschlossen werden. Durch die präzise räumliche Festsetzung von Flächen für

Stellplätze kann eine ausgewogene räumliche Verteilung im Planungsgebiet sichergestellt werden.

Überdachte Fahrradstellplätze können innerhalb der Flächen für Nebenanlagen in ausreichender Zahl untergebracht werden. Für nicht überdachte Fahrradstellplätze bestehen keine Beschränkungen.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung liegen die entsprechenden Medien (Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser) im gesamten Siedlungsgebiet vor. Folglich ist im Rahmen des Bauvollzuges ein Anschluss des Baugrundstücks an die notwendigen Leitungen mit angemessenem Aufwand möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen von Strauch- oder Baumpflanzungen freizuhalten sind. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Soll dieser Abstand unterschritten werden, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten.

Dies gilt insbesondere für die Trinkwasser-Hauptleitung im Bereich der Straße „Holzbreitenweg“, die in unmittelbarer Nähe zum Baugrundstück verläuft. Weiter verlaufen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Wasserhorn“ ein gemeindlicher Abwasserkanal sowie im Bereich des nördlichen Bauraums (teilweise auf dem Baugrundstück), im Übergangsbereich zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche des „Holzbreitenwegs“, eine Fernwärmeleitung. In der Planzeichnung sind die Leitungsverläufe als Hinweis dargestellt. Innerhalb einer Zone von 3 m im Bereich des Kanals sowie 2 m im Bereich der Fernwärmeleitung sind keine Bauräume oder zu pflanzende Bäume festgesetzt, sodass die Leitungsverläufe weiterhin zugänglich bleiben und entsprechend geschützt sind.

Dienstbarkeiten

Im Zentrum des Planungsgebiets ist eine Fläche in Ost-West Richtung mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit dinglich zu sichern. Hierdurch wird eine fußläufige Durchquerbarkeit des Planungsgebiets gewährleistet. Etwa in diesem Bereich befindet sich im Bestand der Beginn einer fußläufigen Verbindung vom Arzerbach zur Ortsmitte von Raubling.

C.6 Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangeiff kann über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere über den Holzbreitenweg, erfolgen. Das Baugrundstück liegt weniger als 50 m von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Zufahrten für die Feuerwehr erforderlich und der Feuerwehrangeiff kann direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen.

Aufgrund der zulässigen Wandhöhen von bis zu ca. 11 m kann der zweite Rettungsweg ggf. nicht für alle Wohnungen über Steckleitern erfolgen. Die Personenrettung bzw. die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges erfolgt voraussichtlich über eine Drehleiter. Voraussichtlich sind Feuerwehraufstellflächen auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, je nach konkreter Wohnungskonfiguration, alternativ oder zusätzlich auch auf dem Baugrundstück erforderlich.

Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung im Bereich des Holzbreitenwegs zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere befindet sich westlich des mittleren Bauraums unmittelbar neben der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein bestehender Überflurhydrant. Ggf. ist im Rahmen des Bauvollzugs die Errichtung eines neuen Hydranten oder Ähnliches erforderlich. Dies kann jedoch mit angemessenem Aufwand erfolgen.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzugs.

C.7 Versickerung und Entwässerung

Versickerung und Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll, um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen. Demnach ist als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von befestigten Flächen und Dachflächen direkt auf dem Baugrundstück über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrechtzuerhalten.

Gemäß dem vorliegenden Baugrundgutachten (siehe Anlage) besteht der Untergrund im Planungsgebiet aus einer obersten Mutterbodenzone, gefolgt von Auffüllungen, Auenablagerungen, Kies und Sand. Eine Versickerung des Niederschlagswassers in die Auffüllschichten ist nicht zulässig. Auch nicht die Auenablagerungen, sondern erst die nachfolgende Kiesschicht eignet sich aufgrund ihrer Eigenschaften für eine funktionsfähige Versickerung. Da das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, sind die Auenablagerungen mit der Versickerungsanlage zu durchstoßen oder die Auenablagerungen sind im Bereich der Versickerungsanlage komplett bis auf den Kies gegen einen schlufffreien Kiessand zu ersetzen. Zur Versickerung eignen sich die Rohrrigolenversickerung, Muldenversickerung sowie die Oberflächenversickerung. Die Rohrrigolenversickerung muss dabei mindestens 1,0 m in den Kies einbinden.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so herzustellen bzw. zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Bebauungen, Verfüllungen und Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, die den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden könnten, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Auch ist die Ablagerung von Baumaterialien auf diesen Flächen sowie das Befahren oder ein Bodenaushub bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Der Leitfaden "Multifunktionale Versickerungsmulden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist zu beachten.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist festzustellen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück mit angemessenem Aufwand möglich ist. Dies ist aufgrund der vorliegenden Baugrunduntersuchung gegeben. Die genaue Konzeption der Versickerungsanlagen (voraussichtlich Mulden oder Mulden-Rigolen) sowie deren Verortung erfolgt auf Ebene der konkreten Hochbauplanung abgestimmt auf die konkreten Gebäude.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Versickerung auf dem Baugrundstück die allgemein gültigen gesetzlichen Rahmenbedingungen zu beachten sind. Das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten ist nicht zulässig. Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, ob die Verordnung über die erlaubnisfreie, schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung - NWFreiV) angewendet werden darf. Die Sohle

einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen. Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138-1 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) gefordert. Dieser liegt gemäß Baugrundgutachten bei ca. 450,8 m ü. NN im Süden und bei ca. 450,4 m ü. NN im Norden des Planungsgebiets und somit ca. 1,5 m unter dem bestehenden Gelände. Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind zudem die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Rosenheim erforderlich.

Sollte dennoch im Rahmen der konkreten Ausführung eine Einleitung in den Arzerbach vorgesehen werden, so sind bei der Einleitung des Niederschlagswassers die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) einzuhalten und die Vorgaben aus dem Arbeitsblatt DWA-A 102 zu beachten. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist ebenfalls eigenverantwortlich zu prüfen. Soll von diesen Regelungen abgewichen werden, ist ebenfalls ein Wasserrechtsverfahren unter Einbindung des Landratsamtes Rosenheim erforderlich.

Starkregenereignisse und Wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Rahmen des Klimawandels ist insbesondere im voralpinen Bereich vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Stärke werden weiter zunehmen. In deren Folge kann es zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Überschwemmungen bzw. Wasseraufstauungen im Bereich der Bebauung kommen. Dies geben auch nochmals die graphischen Darstellungen zu „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ aus dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wieder (siehe A.5.8). Demnach können Gefährdungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet liegt gemäß Bayerischen Landesamt für Umwelt überwiegend in einem wassersensiblen Bereich und in einem potentiellen Aufstaubereich (vor allem der nördliche Bereich). Dementsprechend wird im Rahmen der Überplanung auf die Umsetzung einer entsprechend hochwassersicheren Bauweise hingewiesen, um möglichen Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und daraus resultierenden Überschwemmungen vorzubeugen. Dabei wird die Einhaltung gewisser baulicher Rahmenbedingungen zum Schutz vor eindringendem Wasser empfohlen. Hierbei handelt es sich lediglich um Hinweise, welche es im Rahmen des Bauvollzuges an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen gilt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte im Bereich von Aufenthaltsräumen mindestens 25 cm über dem anstehenden Gelände liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten. Ziel ist auch hier den Abfluss von Oberflächenwasser ohne Beeinträchtigung der Gebäude und ein Eindringen von Wasser in die Gebäude zu verhindern. Dem folgend sind aufgrund der Topografie ggf. andere Schutzmaßnahmen sinnvoll. Diesbezüglich sollten auch Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge, Kellerlichtschächte oder Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende angepasste bauliche Maßnahmen geschützt werden, wie durch die Ausführung einer ausreichenden Überhöhung gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche.

Die Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 25 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht und auftriebssicher zu errichten (Keller, inkl.

Kelleröffnungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Zur Sicherung gegen Überflutungen sind im Bereich von Zugängen etc. ggf. anderweitige Maßnahmen zu treffen.

Aufgrund der graphischen Darstellungen zu „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ kommt § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) besondere Bedeutung zu. Demnach sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, welche wild abfließendes Wasser mit negativen Auswirkungen für Nachbargrundstücke aufstauen oder umlenken können.

Um eine hinreichend große Flexibilität im Hinblick auf die konkrete architektonische Lösung sicherzustellen, sind die zuvor genannten allgemein gültigen Maßnahmen sowie der Verzicht auf eine Unterkellerung im Rahmen des Bebauungsplans nicht festgesetzt. Dies ist städtebaulich vertretbar, da die jeweils geeigneten baulichen Schutzmaßnahmen maßgeblich von der konkreten Gebäudegeometrie, der Geländetopografie und der architektonischen Ausführung abhängen. Diese sind zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch nicht abschließend bestimmt. Eine starre Festsetzung könnte sachgerechte, gleichwertige Lösungen im Einzelfall ausschließen. Des Weiteren sind die wesentlichen Schutzanforderungen bereits durch geltendes Recht – insbesondere § 37 WHG sowie die einschlägigen Vorschriften der Bayerischen Bauordnung – verbindlich geregelt.

C.8 Klimaschutz und Klimaadaptation

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

- Durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung wird eine klimapuffernde Funktion erreicht (Verdunstung und Verschattung).
- Der Verzicht auf die konkrete Festsetzung von Baumarten ermöglicht möglichst klimaresiliente Bepflanzungen auch vor dem Hintergrund des Klimawandels.
- Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Niederschlagsmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.
- Im Rahmen der Höhenentwicklung ist eine hochwasserangepasste Bebauung möglich. Somit kann den Gefahren von vermehrt zu erwartenden Starkregenereignissen wirksam entgegengewirkt werden.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Durch die Erhöhung der möglichen baulichen Nutzung eines bereits bebauten Gebiets wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.
Dies führt tendenziell zu einer Reduktion des je Einwohner in Anspruch genommenen Baulands. Weiter ermöglicht dies eine Reduktion der Eingriffe in bestehende Naturräume. Auch ist so eine effiziente Nutzung der bestehenden Infrastruktur möglich.
- Die Entwicklung kompakter Baukörper führt zu einer besseren Relation von Gebäudehülle zu Wohnfläche und mindert so, bezogen auf die Wohnflächen, den Bedarf an Heizenergie sowie an Primärenergie für die Herstellung der Gebäude. Auch ist so, gerade auch vor dem Hintergrund einer möglichen, effizienten Erschließung im Gebäude, eine bessere Relation zwischen Wohnfläche und notwendiger Geschossfläche möglich.

- Die Möglichkeit zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.
- Durch umfängliche Pflanzgebote findet eine Anreicherung der Vegetationsbestände im Vergleich zur Bestandsnutzung statt. Dies verbessert das Mikroklima.

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, zu erreichen, sind im KSG die 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 Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann. Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

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

Da es sich bei der Schaffung von neuem Wohnraum im Rahmen der Nachverdichtung um einen moderaten Umgriff handelt, sind begrenzt Auswirkungen durch den Sektor 2 „Industrie“ relevant. Der Bau der Gebäude ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Der Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb von Gebäuden. Durch den Bau neuer Baukörper für Wohnnutzungen kommt es zu zusätzlichen Emissionen. Aufgrund der verdichteten Bauweise in Abwägung mit der Umgebung stehen die geplanten Baukörper der Erreichung der Ziele des KSG nicht entgegen.

Durch die neue Wohnbebauung und zusätzliche Wohneinheiten ist mit einer moderaten Erhöhung des Verkehrs durch Anwohner und Anlieger gegenüber der heutigen Nutzung zu rechnen. Die neuen Wohnbauflächen liegen unmittelbar an einer bestehenden, funktionsfähigen Erschließung, welche die Verkehrserhöhung ohne Einschränkungen aufnehmen kann. Durch die Ortsnähe sind auch die Voraussetzungen für die Nutzung des Umweltverbundes gegeben. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele nicht entgegen.

Da es sich um einen bereits bebauten Bereich innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers handelt, ist der Sektor 5 „Landwirtschaft“ nicht betroffen.

Im Hinblick auf den Sektor 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Nachverdichtung im Rahmen der Planung bzw. den Abriss der Bestandsgebäude geringe Auswirkungen.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Nachverdichtung bereits bestehende Wohnbauflächen betroffen. Durch die vorgesehene Pflanzung von neuen Gehölzen und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Verlust an Grünflächen möglichst begrenzt. Zudem bleiben Flächen für die Klimaregulierung in Abwägung mit der moderaten Nachverdichtung erhalten. Moorböden oder Waldflächen sind nicht betroffen.

Aufgrund der bestehenden Wohnbebauung im Planungsgebiet steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen. Die Nachverdichtung bereits bebauter Flächen beugt Landnutzungsänderungen vor.

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

C.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (im Vergleich zur Bestandsbebauung) durch Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung
- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse
- Geringfügige Erhöhung des Verkehrs
- Sicherstellung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebiets

C.10 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	5.582 m ²	80 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.230 m ²	18 %
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „Artenschutz“ (Östlicher Geltungsbereich)	140 m ²	2 %
Bruttobauland (gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans)	6.952 m²	100 %

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

D Umweltbelange

D.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Redenfelden – Siedlung“ wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Somit wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

D.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan „Redenfelden – Siedlung“ handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde der Bebauungsplan „Redenfelden – Siedlung“ in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den

(Siegel)

.....

Franziska Pfaffenhuber, Erste Bürgermeisterin