



Gemeinde Raubling

Bpl. ?
„Seniorenzentrum Obermühl“

vorhabenbezogen
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

zum Planungszwischenstand vom
16.03.2022

Gebäudeentwurf:

Schweiker, Breitung, Frey
Küpferlingerstr. 14
83022 Rosenheim

Bauleitplanung:

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich Ebert Str. 15
83059 Kolbermoor

Landschaftsplanung/ Grünordnung:

Umwelt und Planung
Frau Sabine Schwarzmann
Münchener Str. 48
83022 Rosenheim

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte gemeindliche und private Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Grünordnung
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Hinweise
12. Umweltbericht
13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
14. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
15. Flächenbilanz
16. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Quellennachweise
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Mit Schreiben vom 20.11.2020 beantragten die Vorhabenträger Georg Anagnostopoulos, Thomas Anagnostopoulos und Rene Knödel mit Frau Sylvia Knödel GbR die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung eines Seniorenkompetenzzentrums in Raubling. In seiner Sitzung am 24.11.2020 hat der Gemeinderat von Raubling den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus einer vorausschauenden und nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen
- aus der notwendigen Ergänzung der sozialen Einrichtungen der Gemeinde und der Region hinsichtlich der Versorgung von Senioren und Pflegebedürftigen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- aus der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Vorhabens mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ im derzeitigen Außenbereich

Das Erfordernis ist zusätzlich erläutert in einer Bedarfsermittlung des Vorhabenträgers (Bedarfsermittlung Pflegeheim Raubling/ ANTHOJO Unternehmensgruppe/ 10.03.2022/ Anlage BA 2)

Eine integrale städtebauliche Lage scheiterte -trotz mehrjähriger, intensiver Suche nach freien Grundstücken im engeren Ortsbereich- an der erforderlichen Grundstücksgröße bzw. an der Verfügbarkeit.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines Vorhabens- und Erschließungsplanes erstellt, in Zusammenhang mit einem abzuschließenden Durchführungsvertrag. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

02. Städtebauliche Ziele/ grünordnerische Ziele

Städtebau

- Errichtung eines Seniorenzentrums gem. Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage BA 0)

Grünplanung

- Gebietseingrünung/ -durchgrünung
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.01.2020

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums LEP 2.2.5).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, (Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot LEP 3.3).

Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (Hochwasserschutz LEP 7.2.5)

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. (Soziales LEP 8.1)

Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (Soziales LEP 8.1)

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 30.05.2020

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden (Siedlungsgebiete RP 18 BI 2.1).

Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe soll erhalten, bedarfsgerecht angepasst und in Teilen weiter ausgebaut werden (Soziales RP 18 BVIII 4) .

04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d. geä. Fassung v. 15. September 2021

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a(2)1 BauGB).

BNatSchG i.d. geä. Fassung v. 18. August 2021

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden (...) für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt (§11(1)1 BNatSchG).

Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind (sinngemäß §18(1) BNatSchG).

BayNatSchG i.d. geä. Fassung v. 23. Juni 2021

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden. (Art.4(2)2 BayNatSchG).

05. Berührte gemeindliche und private Planungen

Flächennutzungsplan Raubling mit integriertem Landschaftsplan/ Dipl. Ing. (FH) Schmidt+Bleicher und Hupprich+Ramgraber+Huber/ 1991

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Landwirtschaftsfläche dargestellt mit der zusätzlichen Kennzeichnung „Uferschutzstreifen“ am Weg (der Litzldorfer Bach verläuft allerdings weiter nördlich im Gelände der WWK).

Nördlich ist die bebaute Fläche (WWK) als „Sonstige Grünfläche“ und „Waldfläche“ gekennzeichnet. Östlich dieser Fläche und östlich des Plangebiets sind Biotope dargestellt, weiter östlich die Siedlung Obermühl (Mischgebiet, Gewerbegebiet).

Ansonsten befinden sich in der näheren Umgebung dieser Flächen Landwirtschaftsflächen.

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe/ Gemeinde Raubling/ 27.01.2021

Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung)/ Gemeinde Raubling/ 12.03.2008

Erläuterungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seniorenkompetenz Zentrum Raubling/ W3 Schweiker-Breitung-Frey PartGmbH/ März 2022 (Anlage BA 1)

06. Bestandsanalyse

Lage im Raum

- Raubling ist mit 29 Gemeindeteilen eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim. Die Gemeinde liegt nur wenige Kilometer südlich der kreisfreien Stadt Rosenheim (Oberzentrum) direkt am Autobahndreieck der A 8 München-Salzburg und der Inntalautobahn A 93 Rosenheim-Innsbruck-Brenner. Sie wird durchschnitten von den überörtlichen Verkehrsflächen der Inntalautobahn, der Eisenbahnstrecke München-Verona und der Staatsstraße 2363 (ehemals Bundesstraße B15).
- Lage gem. Regionalplan Südostoberbayern: Verdichtungsraum Rosenheim
- Raubling ist naturräumlich Teil der biogeographischen Region 2 „kontinental“, der Großlandschaft 2 „Alpenvorland“, der Naturraum- Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“, der Naturraum- Einheit 038 „Inn- Chiemsee- Hügelland“, der Naturraum- Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“.
- Raubling liegt gem. Regionalplan Südostoberbayern, Begründungskarte zu RP B I 3.1 bis 3.1.5. zwischen dem Vorbehaltsgebiet 22 „Feuchtgebiete südl. Kolbermoor einschl. Kaltental“ und dem Vorbehaltsgebiet 23 „Inntal von Kiefersfelden bis Rosenheim“

Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Gemeindegebiet von Raubling im Dreieck zwischen der Inn-talautobahn A93 Rosenheim- Innsbruck und der Eisenbahnstrecke München- Verona.

Die Bebauung des Hauptortes Raubling im Norden des Plangebiets ist ca. 1,7 km (Bahnhof) entfernt.

- Umfeld des Plangebiets

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Schulungszentrum der WWK- Versicherungsgruppe mit einem Konglomerat von verschiedenen Gebäuden in einem parkähnlichen Gelände, das in die waldähnliche Umgebung sorgfältig eingebettet wurde. Durch das Gelände fließt der Litzldorfer Bach. Östlich des WWK geländes/ östlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich 2 kartierte Biotope.

Südöstlich der Biotope und nordwestlich der Kirchdorfer Str. liegt der Siedlungsteil Obermühl mit seinem Gewerbegebiet. In diesem Teil wird die Bebauung in Teilbereichen durch den Bebauungsplan „Obermühl“ geregelt.

Südöstlich der Kirchdorfer Str. existiert eine kleinteilige Splitterbebauung (Außenbereichssatzung „Obermühl Süd“).

Südwestlich und westlich der Autobahn liegt der Siedlungsteil Aich mit seinem Gewerbegebiet „Auf der Gröb“. In diesem Teil wird die Bebauung durch den Bebauungsplan „Aich“ geregelt.

Alle vorgeschriebenen Bereiche sind von Landwirtschaftsflächen umgeben.

Der von der Kirchdorfer Str. abzweigende Kapellenweg ist zugleich Schulweg

Der nördlich des Plangebiets verlaufende Fußweg endet an der Autobahn.

- technische Infrastruktur

Abwasser: Druckleitung PVC DN 80 im Kapellenweg und vorderem Teil der Stichstraße zur WWK (Privatleitung)

Wasser: PVC DN 200 im Kapellenweg und Guss DN 100 südlich der Stichstraße (im Projektgrundstück) zur WWK

diverse Kabel im Kapellenweg

- Biotope

Nahe des Geltungsbereiches befinden sich die Biotope

Biotop 8238-0082 „Begleitgehölze des Ammerbachs bei Kirchdorf“ und

Biotop 3238-0061 „Uferbegleitende Gehölze an Gräben und begräbten Bächen im Bereich zwischen Auer Weitmoos, Brannenburg und Raubling“ entlang des sogenannten Schustergrabens.

- Überschwemmungen

Nördlich des Plangebiets fließt der Litzldorfer Bach, der bei Starkregen oder Dauerregen über die Ufer treten kann, mit der Folge von Überflutungen. Gem. Bayernatlas/ Hochwassergefahren- und -risikokarten für die Gemeinde Raubling zählt das nähere Umfeld des Litzldorfer Baches zu den Hochwassergefahrenflächen mit einer Hochwasser- Jährlichkeit HQ 10. Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt außerhalb des kartierten Gefahrenbereiches.

- Hauptverkehrsachsen

Das Plangebiet liegt in einem Abstand von nur ca. 150-250 m zur westlich gelegenen Bundesautobahn A93 und in einem Abstand zur östlich gelegenen Bahnstrecke München-Verona in ca. 300-400 m. Das Grundstück steht damit im Einflussbereich der Schallemissionen der beiden Hauptverkehrsachsen.

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, mit Ausnahme des südöstlichen Randes vegetationslos und wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend der historischen Karte von Bayern war auf diesem Gelände nie eine andere Nutzung vorhanden.

Im Südosten befindet sich ein kleiner als „Schustergraben“ benannter Feldgraben, dessen Wasser südlich im Moorgebiet der Abdecker Filzen entspringt und in den Litzldorfer Bach mündet.

Altlasten werden nicht erwartet.

Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

- Gelände:

Das Gelände ist flach, der Höhenunterschied beträgt von Westen nach Osten ca. 0,40 m.

- Geologie

Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht aus dem Seeton, der gegen Ende der letzten Eiszeit im sogenannten Rosenheimer See abgelagert wurden. Darüber folgen fluviatile Kiese und Sande, die vom Inn nach dem Auslaufen des Sees sedimentiert wurden. Mit der Verlandung des ehemaligen Flusssystem bildeten sich Auenablagerungen.

- Grundwasser

Die Flurabstände schwanken zwischen 2 m und 3,60 m unter Geländeoberkante. Das Grundwasser ist zum Teil unter den Auenablagerungen eingespannt und steigt mit dem Antreffen des Kiesel auf 2,0 m unter Gelände an. Der Grundwasserspiegel stellte sich im Mittel auf ca. 460,20 m ü. NN ein.

Das Grundwasser fließt, entsprechend der hydrologischen Karte nach Osten dem Inn zu.

(Quelle: Geotechnisches Baugrundgutachten/ Ohin GmbH/ 13.12.2021 Anlage BA3).

- Gefährdungspotenzial Wasser

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Baugelände außerhalb des kartierten Gefahrenbereiches des Litzldorfer Baches. Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser und damit verbundenen Überflutungen.

07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

- Entwicklung eines Sondergebiets für die vorgesehene Nutzung „Seniorenzentrum“
- Zonierung der Gebäude nach Wohnformen
- Planung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume gem. Vorhaben- und Erschließungsplan
- Planung von Schallschutzmaßnahmen
- Planung der Flächen für den ruhenden Verkehr oberirdisch und in Tiefgaragen
- Planung einer zentralen klassifizierten Wendeanlage
- Rand- und Binnenbegrünung der baulichen Gesamtanlage
- Ergänzung der Biotopgehölze am südöstlichen Graben auf dem Vorhabengrundstück und Planung eines grabenbegleitenden Fuß- und Radweges entlang des Schustergrabens Richtung Autobahnbrücke der Kirchdorfer Straße
- Erstellen eines schlanken Bebauungsplanes unter Anwendung der BauNVO
- Integration einer Grünordnung in den Bebauungsplan und Differenzierung von festsetzbaren Flächen nach §9(1)25 BauGB mit Zweckbestimmung und Maßnahmen und einer Grünordnung nach §11(1)1 BNatschG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten
- Integration örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan speziell zu Dachaufbauten/ Einfriedungen/ Geländeänderungen, Werbeanlagen, ansonsten Anwendung der Vorschriften der BayBO
- Beschränkung der Hinweise auf solche, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsteil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind.
- Nachweis der Ausgleichsflächen extern

08. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung
gem. Vorhaben- und Erschließungsplan
02. Maß der baulichen Nutzung
GR nach §19(2) BauNVO
gem. Vorhaben- und Erschließungsplan
GRZ nach §19(4) BauNVO
Das Maß der Grundflächenzahl (0,8) entspricht der Kappungsgrenze. Diese ist begründet in den umfangreichen befestigten Erschließungsanlagen und den unterbauten Flächen für Tiefgaragen.
Wandhöhe
gem. Vorhaben- und Erschließungsplan
Höhenlage
gem. Vorhaben- und Erschließungsplan, ergänzt durch Festsetzungen zum Überflutungsschutz bei Starkregenerenignissen
03. Baugrenzen
gem. Vorhaben- und Erschließungsplan
04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
Garagen
Garagen sollen nur als Tiefgarage zulässig sein, um nicht das geplante Parkgelände durch kleinmaßstäbliche Gebäude in Verbindung mit den erforderlichen Vorstellflächen zu „zerfransen“. Auch sollen die als begrünte Flächen festgesetzten Flächen dazu dienen, die Einhaltung des Versiegelungsfaktors von max. 0,8 zu ermöglichen.
Stellplätze
gem. städtebaulichem Konzept
Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen (Grünordnung).
Stellplätze in festgesetzten Pflanzflächen wurden ausgeschlossen, auch wenn sie als „begrünte“ Stellplätze ausgebildet werden sollen.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sollen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein, um Gestaltungsfreiheiten für die Planung der betrieblich notwendigen Außenanlagen offen zu lassen. Nicht jedoch zulässig sein sollen diese Anlagen in festgesetzten Flächen der Ortsrandeingrünung 1 und in Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünfläche 3).

05. Verkehrsflächen

gem. städtebaulichem Konzept

Der bereits jetzt als Erschließung des WWK Forums befestigte Stich vom Kapellenweg soll als Hauptzufahrt des Seniorenzentrums verbreitert und mit einer klassifizierten Wendeanlage nach RAST06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug versehen werden. Die Fortsetzung des Stiches in verminderter Breite wird zur Versorgung der Anlage notwendig, deren Wirtschaftsräume sich gem. Vorhaben und Erschließungsplan im westlichen Gebäudetrakt befinden. Die Weiterführung als unbefestigter Feldweg soll unverändert bleiben. Entlang der östlich Grundstücksgrenze soll ein Fuß- und Radweg eingeplant werden, der mittelfristig über die Brücke über die Autobahn A93 weiter Richtung Großholzhausen geführt werden soll.

06. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Gem. Bodengutachten ist der Kies unter den schluffigen Schichten zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Die oberen Auenablagerungen sind mit der Versickerungseinrichtung zu durchstoßen.

Die Versickerungsflächen wurden mit den Pflanzflächen 1 kombiniert.

07. Begrünte Flächen und Einzelbäume

Der Bebauungsplan unterscheidet nach festsetzbaren Flächen für Begrünungen und Baumpflanzungen nach § 9(1)25 BauGB (städtebauliche Wirkung) und einer Grünordnung mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten nach §11(1)1 BNatschG (naturschutzrelevante Wirkung).

- Fläche 1: Gebieteingrünung nach Süden und Westen. Im nordwestlichen Planungsbereich wird die Ortsrandeingrünung aufgrund der dort geplanten Ver- und Entsorgungsflächen zum Seniorenheim über die Festsetzung von Einzelbäumen, sowie durch Wand- und Dachbegrünungsvorschriften an geplanten Nebengebäuden sichergestellt.
- Fläche 2: Vorhabeneingrünung (Hausgärten/ Freianlagen/ Tiefgaragen)
- Fläche 3: Erhalt und Entwicklung der grabenbegleitenden Bodenflora und der bestehenden Gehölze (angrenzend an das angrenzende Biotop)

Die Straßenbaumstandorte wurden jeweils festgesetzt.

08. Ausgleichsflächen extern, Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Ausgleichsfläche mit einem Flächenanteil $\geq 4.190 \text{ m}^2$ außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Nähe der Vorhabenfläche auf der Fl. Nr. 86, Gemarkung Raubling. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in einem Pflege- und Entwicklungsplan dargestellt. (siehe auch Begründung Abschnitt 12 und Anlage BA 2 Umweltbericht)

09. Emissionen/ Immissionen

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen Festsetzungen zum aktiven Schallschutz (Abschnitt 09 Emissionen/ Immissionen) und Maßnahmen zum passiven Schallschutz (Abschnitt 10 Baulicher Schallschutz).

Die Fläche des Bebauungsplanes steht im Einfluss von Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie von Gewerbelärm.

In einer schalltechnischen Untersuchung durch der Hentschel Consult Ing.-GmbH wurde folgende Ein- und Auswirkungen untersucht:

- die einwirkende Immissionsbelastung aus dem öffentlichen Verkehr (Straße und Schiene),
- die einwirkende Immissionsbelastung aus den benachbarten Gewerbebetrieben
- und die Auswirkung des Vorhabens auf die Nachbarschaft (Parkplatzverkehr und Verkehrszunahme)

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen (Straße und Schiene) kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende ORW DIN18005 nach dem Bl.1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Tag und Nacht bei freier Schallausbreitung (= ohne Berücksichtigung von Bebauung auf dem Plangebiet) im gesamten Geltungsbereich überschritten wird. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Abrücken der Bebauung, Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle) aber auch Maßnahmen wie

Geschwindigkeitsbegrenzung oder lärmindernde Fahrbahnbeläge auf der BAB 93 nicht zielführend sind, wurde zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume bauliche Schallschutzmaßnahmen, d.h. „architektonische Selbsthilfe“ in Kombination mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt. Ziel ist, durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile im Inneren der Gebäude angemessenen Lärm- schutz zu gewährleisten.

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den Gewerbegebieten kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von $IRW_{TALärm} = 55 \text{ dB(A)}$ am Tag und 40 dB(A) in der Nacht sowohl bei freier Schallausbreitung wie auch mit Berücksichtigung der geplanten Gebäude überschritten wird. Die Überschreitung liegt dabei bei maximal 1 dB(A) am Tag und 5 dB(A) in der Nacht. Zum Schutz der genehmigten Betriebe werden für die von den Überschreitungen betroffenen Baufenster Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Rechnung getragen wird.

Die Untersuchung der Auswirkung des Vorhabens auf die Nachbarschaft (Parkplatzverkehr und Verkehrszunahme) kam zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der bestehenden Nachbarschaft mit der vorliegenden Planung (Ausrichtung TG Abstrahlöffnung nach Norden / Situierung Oberirdische Parkplätze) nicht zu erwarten ist. Die Untersuchung zeigt weiter auf, dass durch das Vorhaben mit einer Verkehrszunahme zu rechnen ist. Anspruch auf Schallschutz für die Nachbarschaft entsteht nicht.

Quelle: Schalltechnische Untersuchungsbericht 2279-2022/ Hentschel Consult Ing.-GmbH/
04.03.2022 (Anlage BA 4)

10. Baulicher Schallschutz

Der bauliche Schallschutz unterscheidet zwischen Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Verkehrslärm für schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume („zum Belüften notwendige Fenster“) und Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich Gewerbelärm für schutzbedürftige Aufenthalts- und Schlafräume („Öffnende Fenster“). Die Anforderungen wurden entsprechend den Empfehlungen des schalltechnischen Gutachtens festgesetzt und geschößbezogen im textlichen Festsetzungsteil dargestellt. Eine Darstellung im Planteil wurde aus Gründen der Planlesbarkeit nicht vorgenommen.

11. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich nach Vorgabe.

Abstandsflächen gem. neuer BayBO (2021). Die Festsetzung wurde erforderlich, da bei Anwendung der gemeindlichen Satzung zur Abstandsflächentiefe sich Abstandsflächen bei Gebäude 1 überdecken würden. Die Festsetzung begründet sich zudem in der homogenen Nutzung und der flächensparenden, in sich abgeschlossenen Bauart innerhalb des geplanten Sondergebietes.

09. Grünordnung

Die Grünordnung mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten nach §11(1)1 BNatschG präzisiert die Maßnahmen auf den nach § 9(1)25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die Anforderungen an die festgesetzten Bäume. Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten diese Vorschriften Rechtskraft. Der fachliche Teil der Grünordnung wurde zusammen mit der Landschaftsarchitektin Sabine Schwarzmann vom Büro Umwelt und Planung erarbeitet.

10. Örtliche Bauvorschriften

gem. Vorhaben- und Erschließungsplan

Zusätzlich erforderlich wurden Vorschriften zu Dachaufbauten, Solarenergieanlagen, Einfriedungen, Geländeänderungen, Werbeanlagen.

Die Vorschriften wurden zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit stark reduziert.

11. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung und zum Nachbarrecht.

12. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung.

Er ist gegliedert in

1. Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes sowie Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, jeweils für die Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Klima/ Luft, Pflanzen/ Tiere, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlage BA 5 Umweltbericht/ Umwelt und Planung- Sabine Schwarzmann/ März 2022

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ Dezember 2021) ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Dort wurde auch der Nachweis der Ausgleichsflächen geführt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben (Anlage).

Auf der 4.190 m² großen Ausgleichsfläche werden 20.950 Wertpunkte erbracht.

Der Ausgleichsbedarf von 20.186 Wertpunkten ist somit erfüllt.

Es werden 764 Wertpunkte mehr erbracht als erforderlich.

Anlage BA 5 Umweltbericht/ Umwelt und Planung- Sabine Schwarzmann/ März 2022

14. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB.

Damit erreicht werden soll/ wird

- die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum
- die Anbindung der neuen Baufläche an bestehende Bauflächen (WWK/ Obermühl)
- die Verringerung von Hochwasser- Risiken
- die Ergänzung sozialer Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge
- die Ergänzung altersgerechter und inklusiver Einrichtungen und Dienste
- die Ergänzung sozialpflegerischer Einrichtungen für die Behindertenhilfe und die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe

Die unter Abschnitt 04 genannten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage des grünordnerischen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB und der integrierten Grünordnung. Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim werden am Verfahren beteiligt.

- die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt
- ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt
- in den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan integriert

Die Ziele und Grundsätze der Gemeinde zur Schaffung eines Altenpflege Kompetenzzentrums wurden Grundlage des Durchführungsvertrages, des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde entsprechend den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen erstellt.
- Die Flächennutzung gem. Flächennutzungsplan wird entsprechend Zielvorgabe geändert.

15. Flächenbilanz

Bauflächen		ca. 0,9080 ha	ca. 85,8 %
davon private, begrünte Flächen	ca. 0,2625 ha		
davon private Hofflächen, Wege, Stellplätze	ca. 0,1999 ha		
Verkehrsflächen		ca. 0,1442 ha	ca. 13,6 %
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen Bestand	ca. 0,0529 ha		
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen Zugang	ca. 0,0396 ha		
davon best. öffentliche Gehwege, Wirtschaftswege	ca. 0,0246 ha		
davon öffentliche Gehwege, Wirtschaftswege, Zuga.	ca. 0,0271 ha		
Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		ca. 0,0063 ha	ca. 0,6 %
<hr/>			
Geltungsbereich		ca. 1,0585 ha	100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

Die Flächenbilanz wird im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

16. Auswirkungen

- Mit der Planung wird die Ansiedlung der gemeindlich gewünschten Einrichtung ermöglicht.
- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.
- Mit der Planung können die beschriebenen städtebaulichen und grünordnerischen Ziele realisiert werden.
- Durch die Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde **keine ???** Kosten durch Erschließungsmaßnahmen (Straße, Entwässerung, Versorgungsleitungen) zu.
- Durch Realisierung der Planung kommen auf die Vorhabensträger zusätzliche Kosten durch den Grunderwerb, die Herstellung und den Unterhalt der Ausgleichsflächen zu.
- Durch Realisierung der Planung kommen auf die Vorhabensträger zusätzliche Kosten durch die Herstellung und Unterhalt der begrünten Flächen und Wasserflächen zu.
- Nach Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde Unterhaltskosten der zu übereignenden Stichstraße zu
- Nach Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde Unterhaltskosten für den zu übereignenden Fuß- und Radweg zu, sowie Unterhaltskosten für Pflegemaßnahmen an der angrenzenden Biotopflächen im Sinne der Sicherungspflicht für den Fuß- und Radweg.

Kolbermoor, 16.03.2022,

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quellenverzeichnis

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 09.02.2021
digitale Höhenpläne - Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / erhalten 09.02.2021

Flächennutzungsplan Raubling mit integriertem Landschaftsplan/ Dipl. Ing. (FH) Schmidt+Bleicher mit Hupprich+Ramgraber+Huber/ 1991
Flächennutzungsplan Raubling in digitalisierter Fassung/ ???????/ 1991
Spartenplan Wasser/ Schmutzwasser/ Gem. Raubling/ 10.02.2021
Ermittlung von Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebieten in Bayern/ Endbericht Hydraulik VE2209/ Bayerisches Landesamt für Umwelt/ 27.04.2020
Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe/ Gemeinde Raubling/ 27.01.2021
Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung)/ Gemeinde Raubling/ 12.03.2008

Raumstruktur/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Zielkarte 1/ Internetabruf am 26.02.2022
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Internetabruf am 26.02.2022
Naturräumliche Gliederung/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Begründungskarte zu B I 3.1/ Internetabruf am 26.02.2022
Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 26.02.2022
Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 26.02.2022
Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 26.02.2022
Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 26.02.2022
Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmalatlas / Internetabruf am 26.02.2022

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 21.02.2022

Erläuterungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seniorenkompetenz Zentrum Raubling/ W3 Schweiker-Breitung-Frey PartGmbH/ März 2022
Bedarfsermittlung Pflegeheim Raubling/ ANTHOJO Unternehmensgruppe/ 10.03.2022
Geotechnisches Baugrundgutachten/ Ohin GmbH/ 13.12.2021
Schalltechnische Untersuchungsbericht 2279-2022/ Hentschel Consult Ing.-GmbH/ 04.03.2022
Umweltbericht/ Umwelt und Planung- Sabine Schwarzmann/ März 2022
Relieffanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung/ April 2022

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, DIN- und VDI-Normen sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt Raubling zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

BA 1 Erläuterungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Seniorenkompetenz Zentrum Raubling/ W3 Schweiker-Breitung-Frey PartGmbH/ März 2022
BA 2 Bedarfsermittlung Pflegeheim Raubling/ ANTHOJO Unternehmensgruppe/ 10.03.2022
BA 3 Geotechnisches Baugrundgutachten/ Ohin GmbH/ 13.12.2021
BA 4 Schalltechnische Untersuchungsbericht 2279-2022/ Hentschel Consult Ing.-GmbH/ 04.03.2022
BA 5 Umweltbericht/ Umwelt und Planung- Sabine Schwarzmann/ März 2022