



Gemeinde Raubling  
LANDKREIS Rosenheim

**Entwurf**

Stand: 24.09.2024

## Bebauungsplan „Raubling Rathausumfeld“

als Bebauungsplan 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, des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan

als **Satzung vom .....**  
in der Fassung vom .....

**Änderungen zum Entwurf vom 10.06.2024 sind in Rot markiert!**



**Gemeinde Raubling**  
Bahnhofstraße 31  
83064 Raubling  
Telefon: 08035 / 87 05-0  
E-Mail: [info@raubling.de](mailto:info@raubling.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	9
A.6.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.6.2	Verkehr und Infrastruktur	10
A.6.3	Denkmalschutz	11
A.6.4	Schutzgebiete / Geschützte Arten	11
A.6.5	Boden	11
A.6.6	Grundwasser	12
A.6.7	Gewässer / Niederschläge	12
A.6.8	Vorbelastungen	12
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>14</b>
B.1	Ziele der Planung	14
B.2	Bebauungsplankonzept	14
B.2.1	Städtebauliches Konzept	14
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	15
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	15
B.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	18
B.2.5	Höhenentwicklung	19
B.2.6	Abstandsflächen	19
B.2.7	Dächer	20
B.2.8	Garagen und Nebenanlagen	22
B.2.9	Einfriedungen	22
B.2.10	Abgrabungen und Aufschüttungen	23
B.2.11	Solaranlagen	24
B.3	Grünordnungskonzept	24
B.4	Wasser	26
B.5	Verkehrliche Erschließung	27
B.6	Immissionsschutz	29
B.6.1	Lärm	29
B.6.2	Erschütterungen	37
B.7	Artenschutzrechtliche Belange	37
B.8	Klimaschutz und Klimaadaptation	40
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	41
B.10	Flächenbilanz	42
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>43</b>
C.1	Umweltbericht	43
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	43
<b>D</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>43</b>

Gemeinde Raubling

## **Planung**

### **WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1268

## **Anlagen**

### **Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

*Biologie Chiemgau; Stefanie Mühl; Frasdorf; 23.10.2023, 29 Seiten*

### **Schalltechnische Untersuchung**

*Möhler+Partner Ingenieure AG; 22.06.2023, 98 Seiten*

### **Erschütterungstechnische Untersuchung**

*Möhler+Partner Ingenieure AG; 19.07.2023, 36 Seiten*

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

In Raubling besteht eine zunehmende Nachfrage nach Bauflächen. Um dieser Nachfrage nicht nur durch die Neuausweisung neuer Siedlungsflächen zu begegnen, sollen die Potenziale der Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur verstärkt genutzt werden.

Im Rahmen einer Innenentwicklungsstrategie versucht die Gemeinde die bauliche Entwicklung vordringlich durch die Nutzbarmachung von Nachverdichtungspotenzialen zu ermöglichen. Dieser Vorrang der Innenentwicklung ist auch in § 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie im Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan 18 formuliert.

Dem folgend soll, unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes und der Umgebung, die Aufstellung eines Bebauungsplans erfolgen. Im Rahmen des neuen Bebauungsplans soll ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept festgesetzt werden.

Ausgehend von der heutigen baulichen Struktur soll durch Nachverdichtung, ein in Abwägung mit dem Ortsbild und der bestehenden Erschließung möglichst dichtes Quartier entstehen können.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Raubling am ..... gefasst.

### A.2 Verfahrensart

Bei der im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans „Raubling Rathaus“ überplanten Fläche handelt es sich um einen bereits in allen Bereichen baulich genutzten Siedlungsbereich im Ortsteil Raubling.

Somit handelt es sich um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden mit ca. 4.750 m<sup>2</sup> weniger als 70.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR), im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt (Grenzwert nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans „Raubling Rathaus“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Somit sind alle Voraussetzungen erfüllt und der Bebauungsplan kann als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen des LEP (1.1.3 G) und des RP 18 (B II 1 G) verankert.

Bei der hier gegenständlichen Planung handelt es sich, wie unter A.2 beschrieben, um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan. Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind keine Flächen für die Landwirtschaft oder Wald betroffen.

## A.4 Lage und Größe des Planungsgebietes



Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Raubling und umfasst den Bereich um Bahnhof und Rathaus. Es umfasst die Flurstücks-Nr. 958/35, 958/45, 958/36, 958/38, 958/64, 958/40, 954, 958/44, 958/43, 958/18, 809/2, 807/31, 807, 807/29, 807/8, 807/9, 1591/12 (Bahnhofstraße), 958,34 (Bahnhofstraße), 958/37 (Bahnhofstraße), 958/39 (Bahnhofstraße), 958/41 (Bahnhofstraße), 958/42 (Bahnhofstraße) sowie Teilflächen der Flurstücks-Nr. 1591/6 (Bahnhofstraße), 807/10 (Frankenweg), 818 (Wittelsbacherstraße) und 810 (Poststraße) und liegt sämtlich in der Gemarkung Raubling.

Das Planungsgebiet wird im Norden, Süden und Westen durch Wohn- bzw. Mischgebietsflächen begrenzt. Im Osten angrenzend verläuft die Bahnstrecke 5702 Rosenheim-Kufstein.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,38 ha und eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von bis zu 235 m und in Ost-West-Richtung von bis zu 225 m.

## A.5 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2020)

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern 2020 ist Raubling als Teil des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt.

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

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

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

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

- 1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge [...] geschaffen oder erhalten werden.  
*→ Schaffung von zusätzlichem zentrumsnahem Wohnraum, Sicherung von Mischgebiets- und Gemeinbedarfsflächen*
- 1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.  
*→ Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in der bestehenden Struktur*
- 3.1 G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.  
*→ Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehender Struktur unter Berücksichtigung des Ortsbildes*
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.  
*→ Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale, zentrumsnahe Entwicklung an bestehender Infrastruktur*
- 5.1 G: Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.  
*→ Wahrung der Attraktivität für die Wirtschaft durch Bereitstellung angemessener und zukunftsfähiger Mischgebietsflächen.*



### **Regionalplan 18 (RP 18)**

Die Gemeinde Raubling befindet sich gemäß dem Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im Verdichtungsraum um das Oberzentrum Rosenheim und ist als Grundzentrum sowie in einem südwestlichen Teilbereich als Alpenraum gemäß Alpenplan verzeichnet.

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

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

- B I 2.1 Z: [...] Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.  
→ *Verdichtung bestehender Baustrukturen an bestehender Erschließung, Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß*
- B II 1 G: Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
  - die Innenentwicklung bevorzugt werden und
  - die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
- *Schaffung von Innenentwicklungspotenzialen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers*
- B II 2 G: Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.  
→ *Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Abwägung mit der örtlichen Bautradition*

### **Flächennutzungsplan**

Für den Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan Gemeinbedarfs- und Mischgebietsflächen dargestellt. Eine Fläche östlich des Rathauses ist als Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt. Nördlich und westlich angrenzend sind Wohnbauflächen dargestellt, weitere Mischgebietsflächen sind weiter südlich verzeichnet. Östlich angrenzend ist entlang der Bahnstrecke eine Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird überwiegend an der bisherigen Art der Nutzungen des Flächennutzungsplans festgehalten.

Lediglich in einem nordwestlichen Teilbereich ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vorgesehen und die Fläche für den ruhenden Verkehr soll als Mischgebiet festgesetzt werden. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan hier somit geändert werden. Da die hier gegenständliche Bauleitplanung im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist. Die hier beabsichtigte Überplanung steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht negativ entgegen, da bereits nördlich und westlich angrenzend größere Wohngebietsflächen bestehen. Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang zu der hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.



Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab

### **Bebauungsplan/ Planungsrechtliche Situation**

Für das Planungsgebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Somit besteht Baurecht nur im Zusammenhang mit § 34 BauGB.

Direkt angrenzend liegt im Norden der Bebauungsplan „Raubling Nord“, sowie im Westen der Bebauungsplan „Poststrasse“.

### **Gemeindliche Satzungen**

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

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) vom 12.03.2008

*(Das angegebene Datum verweist auf den aktuellen Stand bei Aufstellung des Bebauungsplans)*



## A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.6.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

#### Planungsgebiet

Das Planungsgebiet wird im Westen von der Wittelsbacherstraße, im Norden durch den Frankenweg, im Osten durch die Bahnanlage und im Süden durch die Poststraße begrenzt. Die Poststraße und die Bahnhofstraße weisen dabei beidseitig von der Fahrbahn getrennte Gehbahnen auf. Sie sind in Teilen durch erdgeschossige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen und den zugehörigen, vorgelagerten Stellplätzen geprägt. Der Frankenweg ist eine Mischverkehrsfläche. Die Wittelsbacherstraße weist ausschließlich an der Ostseite eine Gehbahn auf.

Das Planungsgebiet ist bereits vollumfänglich bebaut. Im Zentrum befindet sich das Rathaus von Raubling. Diesem ist im Nordosten ein begrünter Bereich vorgelagert. Südlich befindet sich ein privat genutzter Grünbereich. Das Rathaus ist im Norden, Osten und Westen von zum Teil älterem Baumbestand umgeben. Im Süden herrschen neben einzelnen Bäumen Hecken- und Strauchbestände vor. Das Rathausgebäude ist grundsätzlich zweigeschossig. Der östliche, ältere Teil weist ein etwas steileres Walmdach mit zusätzlichen Nutzungen auf. Der westliche, neuere Teil weist ein sehr flaches Walmdach auf.

Im Nordwesten (Ecke Frankenweg, Wittelsbacherstraße) befindet sich in einer zweigeschossigen, ehemaligen Polizeistation der Kindergarten „Pustebume“. Diesem ist im Süden und Osten eine Freifläche mit zum Teil größerem Baumbestand vorgelagert. Im Nordosten befindet sich ein größeres Neben- bzw. Garagengebäude. Die Gebäude hier weisen sämtlich Satteldächer auf.

Im Nordosten des Planungsgebiets an der Ecke Frankenweg und Bahnhofstraße befindet sich ein Grundstück mit einer alten, heute unbewohnten und auffälligen Villa. Dieses ist im Süden und Osten von in Teilen älterem Baumbestand geprägt. Im westlichen Bereich des Grundstücks wurde vor kurzem eine Interimskindertageseinrichtung in Containerbauweise errichtet. Zu diesem Zweck wurden kleinere Bäume entfernt. Weitere Bäume entlang der Bahnhofstraße wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit entfernt. Die Villa weist ein Walmdach, der Interimskindergarten ein Flachdach auf.

Das Grundstück südlich des Kindergartens ist großräumig versiegelt und wird als Parkplatzfläche genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich zwei Nebengebäude für Kindergarten und Rathaus.

An der Ecke Poststraße / Wittelsbacherstraße befindet sich heute eine Bankfiliale sowie zurückgesetzt eine gewerbliche Nutzung. Das Grundstück ist flächig versiegelt und weist vereinzelt Bäume auf. Das südliche Gebäude besteht aus einem zweigeschossigen Teil an der Poststraße und einem in der Höhe abgesetzten Teil Richtung Norden. Das nördlich angrenzende Gebäude weist nur ein Geschoss, jedoch eine ähnliche Wandhöhe wie die umgebenden zweigeschossigen Wohngebäude auf.

Östlich dazu befindet sich die Poststation, dieses Grundstück ist ebenfalls flächig versiegelt und weist lediglich im Osten kleineren Vegetationsbestand auf. Das Postgebäude besteht aus einem eingeschossigen Gebäude mit steilem Walmdach im Osten welches städtebaulich die Kreuzungssituation prägt und einem erdgeschossigen Anbau mit Flachdach im Westen.

Im Osten des Planungsgebiets Bahnhofstraße und Bahnlinie befinden sich Gebäude mit gemischten Nutzungen aus Wohnen und Gewerbe (z.B. Optiker, Schneider, Friseur). Es handelt sich dabei in der Regel um zweigeschossige Gebäude mit Sattel bzw. Walmdach. Im nördlichen Bereich sind umfangreiche Anbauten mit flachen Pultdächern zur Bahn hin vorhanden.

Im südlichen Bereich, etwa gegenüber der Post befindet sich ein dreigeschossiger Gebäudekomplex mit flacheren Dächern. Entgegen der übrigen Gebäude entlang der Straße weist das Gebäude drei Geschosse auf und steht direkt, ohne Vorzone an der Bahnhofstraße.

Zwei Grundstücke östlich der Bahnhofstraße sind heute unbebaut. Das nördliche wird heute von Rasenflächen und Sträuchern geprägt. Das südliche der beiden Grundstücke ist als Parkplatz genutzt, weist jedoch im Osten einigen Baumbestand mittleren Alters auf. Darüber hinaus weisen die Flächen östlich der Bahnhofstraße abgesehen von Heckenstrukturen zur Bahn hin nur untergeordnete Vegetation auf. Lediglich ganz im Norden in Zusammenhang mit der Bahnunterführung sind einige größere Bäume vorhanden.

### **Umgebung**

Im Norden und Westen wird das Planungsgebiet von freistehenden Wohngebäuden mit Satteldächern umgeben. Diese weisen eine sehr heterogene Bebauungsstruktur aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden auf. Im Süden, jenseits der Poststraße befinden sich Mischgebietsflächen mit dreigeschossigen und dichteren Gebäudestrukturen.

Östlich grenzen die Flächen für Bahnanlagen an, welche die Bereiche von den weiter östlich gelegenen Gemeindeteilen trennen. Eine Verbindung besteht über die am nördlichen Ende des Planungsgebiets gelegene Bahnunterführung.

## **A.6.2 Verkehr und Infrastruktur**

### **Straßenverkehr**

Das Planungsgebiet wird durch die Bahnhofstraße im Osten, durch den Frankenweg im Norden, über die Wittelsbacherstraße im Westen und über die Poststraße von Süden her erschlossen.

Über die Bahnhofstraße besteht eine Anbindung Richtung Norden und Süden an die Kufsteiner Straße (St 2363) zur Autobahn A8 (Richtung Norden) sowie zur A93 (Richtung Süden). Ebenfalls besteht über die Kufsteiner Straße in Richtung Norden Anschluss nach Rosenheim.

Die Verbindung zu den östlich der Bahn gelegenen Gemeindeteilen, den hier gelegenen Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie der übergeordneten Kufsteiner Straße (St 2363) erfolgt über eine Bahnunterführung direkt nördlich des Geltungsbereichs. Diese ist heute nur jeweils in einer Richtung befahrbar. Es ist jedoch kurzfristig ein Ausbau der Unterführung geplant und der Bau bereits terminiert. Der Ausbau kann innerhalb des heutigen Straßengrundstücks erfolgen, so dass die Baugrundstücke im Planungsgebiet nicht betroffen sind.

### **Sonstige Infrastruktur**

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

In der Bahnhofstraße und der Poststraße liegt ein Regenwasserkanal vor. An diesen sind einzelne Gebäude des Planungsgebiets angeschlossen. Andere Gebäude versickern das anfallende Niederschlagswasser direkt auf den Baugrundstücken.

### **Brandbekämpfung**

Aktuell liegen keine Teile des Planungsgebiets mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Frankenweg, Wittelsbacherstraße, Poststraße, Bahnhofstraße) entfernt. Lediglich mittig der Gemeinbedarfsflächen befindet sich ein kleiner Teil der Flurstücks-Nr. 807/29 außerhalb der 50 m. Somit sind, so hier eine Bebauung vorgesehen wird Art. 5 Abs. 1 BayBO folgend neue Verkehrsflächen oder Feuerwehruzufahrtsflächen erforderlich.

Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen.

### A.6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich und dessen näherer Umgebung sind in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand September 2024) keine Bau- und Bodendenkmäler oder geschützte Ensemble verzeichnet.

### A.6.4 Schutzgebiete / Geschützte Arten

#### Schutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst und in dessen Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand September 2024).

#### Geschützte Arten

Im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl aus dem Oktober 2023, wurde untersucht, ob mit dem Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet zu rechnen ist.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet keine Winterquartiere vorhanden sind, in den mehrere Tiere leben. Die Erfassung von Sommerquartieren ergab den Nachweis von Einzeltieren mehrerer Fledermausarten.

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

### A.6.5 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand September 2024) kommt im Planungsgebiet fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) vor.

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

Baugrundtyp: Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert  
Beispiele für Gesteine: Kies, Sand: Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen

Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch

Allg. Baugrundhinweis: lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Die Angaben aus den Übersichtskarten sind als Orientierungswerte zu betrachten, da es sich hier um die allgemeine Betrachtung großflächiger Gebiete handelt und die Angaben im Einzelfall abweichen können. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist von einer Bebaubarkeit der Böden mit angemessenem Aufwand auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

### **A.6.6 Grundwasser**

Im Rahmen von mehreren Bohrungen wurde ca. 250 m südwestlich des Planungsgebietes das Grundwasser in ca. 3,0 m Tiefe unter Geländeoberkante erkundet.

Grundsätzlich ist aufgrund der topographischen Situation davon auszugehen, dass im Planungsgebiet ähnliche Grundwasserstände anzutreffen sind. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist jedoch ggf. mit lokal begrenzten, darüber liegenden Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

#### **Sickerfähigkeit**

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

### **A.6.7 Gewässer / Niederschläge**

Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Kreidenbach, welcher in Richtung Nordwesten in ca. 165 m Entfernung des Planungsgebietes verläuft. Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Stand: September 2024) in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 oder Überschwemmungsgebiet HQextrem. Es ist jedoch, wie große Teile des Gemeindegebietes von Raubling als wassersensibler Bereich verzeichnet. Lokale Überflutungen können daher nicht ausgeschlossen werden.

#### **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. Durch die Lage im wassersensiblen Bereich kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen.

Dies sollte bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt.

### **A.6.8 Vorbelastungen**

#### **Altlasten**

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Nutzung der Flächen als Mischgebiet, Gemeinbedarfsflächen und Flächen für Bahnanlagen lässt auch nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlasten schließen.

Lediglich in Zusammenhang mit Baugrubenverfüllungen der Bestandsgebäude ist ggf. örtlich begrenzt mit verunreinigten Böden zu rechnen. Dies ist jedoch voraussichtlich nur abfallrechtlich relevant und stellt die Nutzung der Flächen als Wohn- bzw. Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche nicht infrage.

**Lärm**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bericht 700-6729-SU; Möhler und Partner Ingenieure AG, Stand 22.06.2023) durchgeführt und die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrs- und Anlagenlärm auf das Planungsgebiet prognostiziert und beurteilt. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Weiteren wird auf Ziffer B.6.1 verwiesen. Hier sind die Ergebnisse des Gutachtens näher dargestellt.

**Erschütterungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung (Bericht 700-6729-ER; Möhler und Partner Ingenieure AG, Stand 19.07.2023) durchgeführt und die Einwirkungen durch Erschütterungen, bedingt durch die an das Plangebiet angrenzende Bahnstrecke 5702 Rosenheim – Kiefersfelden, messtechnisch erfasst. Anhand der durchgeführten Messungen wurden die künftig zu erwartenden Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall prognostiziert und beurteilt. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Weiteren wird auf Ziffer B.6.2 verwiesen. Hier sind die Ergebnisse des Gutachtens näher dargestellt.



## **B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

#### **Städtebau**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Sicherung und Weiterentwicklung der Gemeinbedarfsflächen für Verwaltung und Kultur
- Aktivierung von neuen Bebauungspotenzialen durch Nachverdichtung insbesondere im Hinblick auf den Wohnungsbau
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes
- Bewältigung der Immissionskonflikte im Hinblick auf Lärm und Erschütterungen

#### **Grünordnung**

Die grünordnerischen Zielsetzungen sind:

- Erhalt und Entwicklung einer angemessenen, qualitätvollen Durchgrünung des Planungsgebietes
- Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

### **B.2 Bebauungskonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Das im Zentrum befindliche Rathaus soll in seinem Bestand gesichert werden. In diesem Zuge soll auch eine perspektivische Erweiterung berücksichtigt werden. Der öffentlich genutzte Bereich soll bis zum Frankenweg erweitert werden. Hier sollen Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer öffentlicher Einrichtung in Verbindung mit dem Rathaus geschaffen werden. Um mögliche Synergien nutzen zu können, soll hier im Rahmen einer möglichst großen Flexibilität des baulichen Rahmens eine Verschränkung der unterschiedlichen Nutzungen ermöglicht werden.

Die hier vorgesehenen Gebäude weisen aufgrund ihrer besonderen Funktion eine etwas größere Kubatur und Höhe als die Umgebung auf. Dies wird jedoch auch durch größere umgebene Freiflächen kompensiert.

Der westlich gelegene Parkplatz soll, um eine Funktionsfähigkeit des (Verwaltungs-) Zentrums zu gewährleisten langfristig gesichert werden.

Der nordwestliche, heutige Kindergartenstandort soll durch ein weiteres Gebäude ergänzt werden können. Wobei hier auch Wohnnutzungen, ggf. in Funktionalem Zusammenhang mit den gemeindlichen Nutzungen, ermöglicht werden sollen. Aus Rücksicht auf die nördlich und westlich bestehenden kleineren Einfamilienhausstrukturen ist hier eine Höhenentwicklung entsprechend des Bestandsgebäudes vorgesehen.

Für den südlichen Bereich entlang der Poststraße werden im Sinne der Nachverdichtung zusätzliche Bebauungspotenziale vorgesehen. Die Bebauung orientiert sich im Hinblick auf Höhenentwicklung und Dichte an den Gebäuden südlich der Poststraße. Unter Rücksichtnahme auf den heutigen Charakter der Poststraße sollen hier gemischte Nutzungen entwickelt werden.

Östlich der Bahnhofstraße soll die bestehende Bebauung zuzüglich kleinerer Nachverdichtungspotenziale erhalten und weiterentwickelt werden. Insbesondere soll auch hier der bestehende gemischte Nutzungscharakter erhalten werden.

## B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Der östliche und südliche Teil des Planungsgebietes wird als „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum sowie der Erhaltung der innerörtlichen gewerblichen und Einzelhandelsstrukturen Rechnung. Insbesondere bleiben so die bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen weiterhin zulässig.

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

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

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

Der zentrale Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Verwaltung und Kultur“ festgesetzt. Dies trägt dem Ziel der langfristigen Entwicklung eines vielfältigen Zentrums gemeindlicher Einrichtungen und Dienstleistungen Rechnung. Innerhalb dieser Flächen sind Anlagen für die Erwachsenenbildung, Anlagen für kulturelle Zwecke und Brauchtumspflege sowie Anlagen für die Verwaltung zulässig. Insgesamt ist so auch eine Verschränkung der unterschiedlichen Nutzungen möglich und Synergieeffekte können optimal genutzt werden.

Durch die Kombination dieser Nutzungen sollen funktionale wie räumliche Synergien genutzt werden können. So können beispielsweise durch die zeitlich versetzten Nutzungen Parkplätze etc. besser genutzt werden.

Damit auch die Unterbringung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ermöglicht wird, sind für diese Personengruppen auch Wohnungen zulässig. Diese müssen der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Somit wird ungewünschten Flächenkonkurrenzen vorgebeugt.

Der nordwestliche Bereich des Planungsgebietes ist als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen der nördlich und westlich angrenzenden Bebauungspläne, trägt dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei und fügt sich in die unmittelbar anschließenden Siedlungsstrukturen ein. Der heute bestehende Kindergarten ist in einem Wohngebiet allgemein zulässig. Darüber hinaus kann so in diesem Bereich perspektivisch im Rahmen der Nachverdichtung auch eine Wohnnutzung untergebracht werden.

## B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- maximal zulässige Grundfläche (bezogen auf den jeweiligen Bauraum)
- maximal zulässige Grundflächenzahl ( $MI_2 - MI_4$ )
- Maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche/Grundflächenzahl gestaffelt nach unterschiedlichen Anlagen
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe ( $OK_{WH}$ )

### **Maximal zulässige Grundfläche/Grundflächenzahl**

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um gerade in der Bestandssituation vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung eine flexible Steuerung der Bebauungsdichte zu ermöglichen, ist im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet MI<sub>1</sub> sowie der Gemeinbedarfsfläche eine zulässige Grundfläche (GR) bezogen auf die einzelnen Bauräume festgesetzt. Diese ist jeweils aus der Baumraumkonfiguration, den geplanten Nutzungen, der Umgebung und dem Angebot an umgebenden Freiflächen entwickelt.

In den Mischgebieten MI<sub>2</sub> bis MI<sub>4</sub> sind bereits mehrere Bestandsgebäude direkt an die Grundstücksgrenzen gebaut bzw. überschreiten diese teilweise auch. Daher wurden hier größere grenzüberschreitende Baugrenzen festgesetzt. Insgesamt ist in diesem Bereich bereits durch die Bahn und die Bahnhofstraße die städtebauliche Struktur grundsätzlich determiniert. Um innerhalb dieser Rahmenbedingungen eine möglichst hohe Flexibilität, insbesondere im Hinblick auf Grundstückszuschnitte zu ermöglichen, ist hier eine GRZ festgesetzt. Diese ist entsprechend der Umgebung und der bestehenden Bebauung von Norden nach Süden abgestuft. Dies ergibt sich auch durch die zunehmende „Zentrumsfunktion“ in Richtung der Poststraße.

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bzw. Grundflächenzahl sowie durch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung wird das städtebauliche Erscheinungsbild der Gebäude klar definiert. Somit kann auf die Festsetzung einer Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl verzichtet werden.

### **Zulässige Überschreitungen**

Um die städtebauliche Anmut der Bebauung möglichst gut steuern zu können orientiert sich die quantitative Festsetzung der GR bzw. GRZ an den räumlich besonders relevanten baulichen Anlagen. Balkone, Terrassen und Vordächer haben hingegen eine geringere räumliche Prägnanz und sind für das Ortsbild somit von geringerer Bedeutung. Dies gilt besonders für Terrassen, da diese keine Höhenentwicklungen haben. Dem folgend können somit Überschreitungen der GR/GRZ durch Balkone, Terrassen und Vordächer auf den Gemeinbedarfsflächen bis zu einer GRZ von 0,35, im allgemeinen Wohngebiet sowie in MI<sub>1</sub>, MI<sub>3</sub> und MI<sub>4</sub> bis zu einer GRZ von 0,45 und bis zu einer GRZ von 0,65 in MI<sub>2</sub> überschritten werden.

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

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

Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO haben aufgrund ihrer eingeschränkten Größe und auch Nutzungsintensität eine nur eingeschränkte städtebauliche Prägnanz. Daher darf die festgesetzte GR bzw. GRZ auf den Gemeinbedarfsflächen bis zu einer GRZ von 0,4, im allgemeinen Wohngebiet sowie in MI<sub>1</sub>, MI<sub>3</sub> und MI<sub>4</sub> bis zu einer GRZ von 0,5 und bis zu einer GRZ von 0,7 in MI<sub>2</sub> durch Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO überschritten werden.

Die neben den Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen für eine bestimmungsgemäße Nutzung notwendigen Zufahrten und offenen nicht überdachten Stellplätze weisen eine noch geringere städtebauliche Wirkung auf, da sie keine dritte Dimension haben. Dem folgend darf die GR bzw. GRZ auf den Gemeinbedarfsflächen bis zu einer GRZ von 0,5, im allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,6, in MI<sub>4</sub> bis zu einer GRZ von 0,65 und bis zu einer GRZ von 0,8 in MI<sub>1</sub>, MI<sub>2</sub> und MI<sub>3</sub> überschritten werden.

Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) ist im MI<sub>1</sub> zudem eine weitere Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,88 zulässig. Diese Anlagen sind für die städtebauliche Anmutung des Planungsgebiets nicht relevant.

	Fläche des Bau-gebiets	Zulässige GR/GRZ (entspricht GRZ/GR)	Überschreitung durch Terrassen, Balkone und Vordächer (bei GRZ)	Überschreitung durch Garagen, Carports und Nebenanlagen (bei GRZ)	Überschreitung durch Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze (bei GRZ)	Überschreitung durch bauliche Anlagen unter der Gelände-oberfläche (bei GRZ)	Zulässige Gesamt-versiegelung (entspricht GRZ)
<b>WA</b>	2.176 m <sup>2</sup>	560 m <sup>2</sup> (0,26)	419 m <sup>2</sup> (0,45)	109 m <sup>2</sup> (0,5)	218 m <sup>2</sup> (0,6)		1.306 m <sup>2</sup> (0,6)
<b>Gemein-bedarf</b>	6.659 m <sup>2</sup>	1.500 m <sup>2</sup> (0,23)	831 m <sup>2</sup> (0,35)	333 m <sup>2</sup> (0,4)	666 m <sup>2</sup> (0,5)		3.330 m <sup>2</sup> (0,5)
<b>MI<sub>1</sub></b>	3.454 m <sup>2</sup>	1.070 m <sup>2</sup> (0,31)	484 m <sup>2</sup> (0,45)	173 m <sup>2</sup> (0,5)	1.036 m <sup>2</sup> (0,8)	277 m <sup>2</sup> (0,88)	3.040 m <sup>2</sup> (0,88)
<b>MI<sub>2</sub></b>	1.746 m <sup>2</sup>	0,6 (1.048 m <sup>2</sup> )	87 m <sup>2</sup> (0,65)	87 m <sup>2</sup> (0,7)	175 m <sup>2</sup> (0,8)		1.397 m <sup>2</sup> (0,8)
<b>MI<sub>3</sub></b>	3.410 m <sup>2</sup>	0,4 (1.364 m <sup>2</sup> )	171 m <sup>2</sup> (0,45)	170 m <sup>2</sup> (0,5)	1.023 m <sup>2</sup> (0,8)		2.728 m <sup>2</sup> (0,8)
<b>MI<sub>4</sub></b>	614 m <sup>2</sup>	0,2 (123 m <sup>2</sup> )	153 m <sup>2</sup> (0,45)	31 m <sup>2</sup> (0,5)	91 m <sup>2</sup> (0,65)		398 m <sup>2</sup> (0,65)
<b>Gesamt</b>	<b>18.059 m<sup>2</sup></b>	<b>5.665 m<sup>2</sup> (0,31)</b>	<b>2.145 m<sup>2</sup> (0,43)</b>	<b>903 m<sup>2</sup> (0,48)</b>	<b>3.209 m<sup>2</sup> (0,66)</b>		<b>12.199 m<sup>2</sup> (0,68)</b>

Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GRZ 0,4 und Mischgebiete von GRZ 0,6 werden somit im gesamten Geltungsbereich eingehalten. Dies gilt auch für die Orientierungswerte für die Gesamtversiegelung bei Allgemeinen Wohngebieten von GRZ 0,6 bzw. GRZ 0,8 bei Mischgebieten, welche sich aus § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ergeben.

Lediglich im MI<sub>1</sub> kann der Orientierungswert für die Gesamtversiegelung von 0,8 nicht eingehalten werden. Hier ist eine Überschreitung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0,88 zulässig. Bei den in § 17 BauNVO vorgegebenen Werten handelt es sich jedoch nicht um Grenz- sondern nur um Orientierungswerte. Um eine Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen zu ermöglichen, wird hier eine höhere, maximale Versiegelung von GRZ 0,88 zugestanden. Dies trägt dem Ziel des Flächensparens Rechnung. Da diese Anlagen unterirdisch liegen, sind somit auch keine negativen, städtebaulichen Auswirkungen zu befürchten. Insbesondere ist eine ausreichende Begrünung der Bereiche, auch auf der Tiefgarage möglich. Auch eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist möglich.

Für Gemeinbedarfsflächen gibt es keine entsprechenden Orientierungswerte.

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

## B.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung großzügiger Baugrenzen, in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche bzw. Grundflächenzahl in einzelnen Mischgebieten, soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen erreicht werden. Insgesamt sind die Baugrenzen daher größer als die zulässige Grundfläche bzw. die im Rahmen der Grundflächenzahl mögliche Grundfläche. Dies ermöglicht es gerade vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung die heterogenen, aus der Bestandsbebauung entstehenden Situationen abzubilden.

Dabei sind im Bereich westlich der Bahnhofstraße größere Bauräume vorgesehen. Eine zu dichte Bebauung in diesem Bereich ist durch die getroffene Festsetzung zur Grundfläche ausgeschlossen. In sich größere Baukörper können hier aufgrund der speziellen Nutzungen ermöglicht werden. Durch die für die Gemeinde herausgehobene Bedeutung der geplanten Nutzung ist auch ein bauliches Abheben von der umgebenden Bebauung angemessen. Durch die hier gewählte Bauraumform wird zur Bahnhofstraße eine Platzbildung sichergestellt, um die Bebauung hier angemessen in die kleinteilige Umgebung einzubinden. Diesem Ziel folgt auch die Sicherung des Baumbestandes im Nordosten und das dafür notwendige Zurückspringen der Bauräume. Auf einen Erhalt der Bäume direkt nördlich des Rathauses und einen daraus resultierenden Ausschnitt im Bauraum wird verzichtet, um eine bauliche Verbindung des bestehenden Rathauses mit zukünftigen Gebäuden oder Erweiterungsbauten nach Norden zu ermöglichen. Somit können Synergien zwischen den einzelnen Nutzungen optimal genutzt werden und der Bedarf an Gebäuden insgesamt reduziert werden. Dies erscheint in der Gesamtabwägung, auch vor dem Hintergrund des so notwendigen Verzichts auf den Baumschutz insgesamt am sinnvollsten.

Entlang der Bahn ist die Bebauungsstruktur durch die Bahn und die Bahnhofstraße determiniert. Eine Durchgängigkeit der Strukturen Richtung Osten, funktional wie optisch, ist schon durch die Bahnlinie mit den begleitenden Lärmschutzwänden ausgeschlossen. Somit können hier weitgehend durchgängige Baustrukturen zugelassen werden. Durch die Zäsuren zwischen Bahnhofstraße und Bahn wird eine zu hermetische, durchgehende Bebauung ausgeschlossen, welche dem Ortsbild entgegenstehen würde. Im Süden reicht der Bauraum entsprechend dem Bestand bis an die Bahnhofstraße. Weiter nördlich soll jedoch aus Rücksicht auf den heutigen offenen Straßencharakter ein Vorfeld vor den Gebäuden gesichert werden, weshalb der Bauraum hier zurückspringt.

### Überschreitungen

Grundsätzlich sind die Bauräume großzügig vorgesehen, dass hier Balkone innerhalb dieser unterkommen können. In MI1 soll im südlichen Bereich ein öffentliche zugängliche Wegeverbindung parallel der Poststraße entwickelt werden. Diese kann jedoch von Balkonen überragt werden, ohne städtebauliche Missstände zu bedingen oder die Wegeverbindung zu beeinträchtigen. Dem folgend ist hier ein Bereich festgesetzt, in welchem Balkone zulässig sind. Dies gilt auch für Lichtschächte. Somit sind diese hier auch zulässig.

Durch Festsetzung zur Größe der Elemente soll vermieden werden, dass hier die komplette wahrnehmbare Gebäudekante nach Süden wandert und so das Straße Bild beeinträchtigt wird.

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind keine weiteren Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt. Entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO kann jedoch eine Überschreitung der Baugrenzen in geringfügigem Maß zugelassen werden. Gebäudeteile sind in der Regel als untergeordnet zu betrachten, wenn sie die Vorgaben des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO einhalten. Im Einzelnen bedarf es jedoch jeweils einer Betrachtung der Überschreitungen im Einzelfall. Dies ist im Rahmen des Bauvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu bewerten.



### B.2.5 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung differenzierter absoluten Oberkanten der Wandhöhen über Normalhöhennull (DHHN 2016) definiert.

Durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull wird ein unveränderlicher und eindeutiger Bezug für die Höhenentwicklung definiert. Dies trägt zu einer leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Auch entspricht dies den Anforderungen an die Bezugspunkte nach § 18 BauNVO.

Die Oberkante der Wandhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite. bzw. bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Insgesamt soll sich die Bebauung in die Umgebung einfügen. Gleichzeitig soll jedoch bei den Bestandsgebäuden vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Anordnung der Gültigkeit der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sichergestellt.

Entlang der Poststraße ist, in Anlehnung an die südlich dieser bereits vorhandenen Bestandsgebäude eine etwa dreigeschossige Bebauung mit einer möglichen Wandhöhe von ca. 9,6 m vorgesehen. Im östlichen Bereich an der Kreuzung zur Bahnhofstraße ist entwickelt aus der Bestandsbebauung, um keine Konkurrenzen zum Rathaus zu bedingen, eine Wandhöhe von 7,5 bzw. 7,0 m zulässig. Weiter nach Norden orientiert sich die Bebauung grundsätzlich am heute mit dem Rathaus vorhandenen Höhenmaßstab von ca. 8,5 m. Diese wird an der Bahnhofstraße auch im nördlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche fortgeführt. Entlang des Frankenweges ist die Höhenentwicklung dann aus Rücksicht auf die nördlichen Gebäude auf eine mögliche Wandhöhe von 7,5 m zurückgenommen. Weiter westlich ist im Übergang zu den westlich und nördlich liegenden Wohngebieten eine Wandhöhe von ca. 6,4 m zulässig.

Auf der Ostseite der Bahnhofstraße sind bereits heute in Teilen relativ hohe Gebäude vorhanden. Die Straße besitzt auch einen gewissen übergeordneten Erschießungscharakter. Somit kann hier städtebaulich eine etwas höhere Höhenentwicklung gegenüber der umgebenden Wohnbebauung zugelassen werden. An der Kreuzung zur Poststraße wird, entsprechend dem heutigen Bestand, eine Wandhöhe von ca. 8,5 m ermöglicht. Dies wird gegenüber dem Rathaus noch etwas nach Norden gezogen. Die weiter nördlich folgenden Grundstücke erhalten eine Höhenfestsetzung, welche etwa eine Wandhöhe von 7,5 m zulässt. Dies stellt dann auch ein Bindeglied zur bestehenden Bebauung im Nordwesten dar.

Durch diese Höhenentwicklung sind alle Bestandsgebäude abgebildet. Der weit überwiegende Teil der Bestandsgebäude erfährt zusätzlich, im Sinne der Innenentwicklung, die Möglichkeit das Dach weiter anzuheben.

### B.2.6 Abstandsflächen

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

Die Satzung der Gemeinde Raubling setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg), eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich. Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

Abweichend von der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Raubling wird jedoch auf der Flurstücks-Nr. 807/31 Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht. Der nördliche Bauraum ist 34 m breit (Ost-West), daher sind gemäß der Satzung bei der Abstandsflächenberechnung 0,8 H anzuwenden. Die Abstandsflächen würden in diesem Fall jedoch auf die nördlich angrenzende Flurstücks-Nr. 807 fallen. Auf der Flurstücks-Nr. 807/31 soll im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans eine möglichst dichte Bebauung ermöglicht werden, weshalb an der nördlichen Kante des Bauraums die Abstandsfläche auf 0,4 H verkürzt wird. Da sich im Norden auf der Flurstücks-Nr. 807 keine Wohnbebauung, sondern nur ein öffentlicher Parkplatz befindet, können negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden. Auch gesunde Wohnverhältnisse können hier sichergestellt werden. Dies gilt schon, weil 0,4 H nach BayBO auch allgemein für Wohnnutzungen ausreichen würden.

## **B.2.7 Dächer**

### **Dachform**

Aus der lokalen Bautradition heraus und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung entsprechend, sind alle Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> ausschließlich als Satteldächer und Walmdächer zulässig. Sie sind symmetrisch auszubilden. Dies bedeutet die gegenüberliegenden Dachseiten sind jeweils im gleichen Winkel herzustellen.

Der First ist parallel der längeren Gebäudeseite und in der Mitte des Daches zu situieren. Somit wird überhöhen Dachflächen vorgebeugt. Darüber hinaus entspricht auch dies der lokalen Bautradition. Entwickelt aus der Umgebung sind Dachneigungen von 15 bis 30° zulässig. Somit sind auch überhohe Giebelfassaden ausgeschlossen. Dächer unter 5 m<sup>2</sup> Dachfläche (auch von Nebenanlagen) unterliegen keinen Festsetzungen, da deren städtebauliche Wirkung zu vernachlässigen ist.

Abweichend sind in dem mit einem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Bereich auch Walmdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 60° zulässig. Das alte Bestandsgebäude an dieser Stelle weist bereits eine entsprechend steile Dachneigung auf. Dieses alte Postgebäude nimmt mit seinem Steilen Dach heute eine städtebauliche „Markierungs- und Orientierungsfunktion“ wahr. Daher kann hier in Abweichung zur Umgebung eine entsprechende abweichende Regelung zu den Dächern getroffen werden.

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

Dachfläche welche mindestens 60 cm unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe liegen und zusammen nicht mehr als 10% der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen, sind auch als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (auch Pultdächer) zulässig. Dies ermöglicht die weitere Gliederung der Baukörper ohne komplizierte, der tradierten, zweckmäßigen, ländlichen Bauweise entgegenstehen Dachkonstruktionen zu bedingen. Durch den flächenmäßig untergeordneten Charakter dieser Dachflächen sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

### **Dachaufbauten**

Um homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies sicherzustellen sind spezielle Festsetzungen für Gauben und Quergiebel getroffen. Insbesondere ist dies erforderlich, da Quergiebel und Gauben oberhalb der realisierten Wandhöhen liegen. Somit ist sicherzustellen, dass die städtebauliche Anmutung der Gebäude noch durch die Wandhöhe geprägt werden und keine überhohen Gebäude entstehen.

Dem folgend sind je Gebäude maximal zwei Quergiebel zulässig, dabei ist je Gebäudeseite nur einer zulässig. Sie dürfen zudem 30% der Breite der dazugehörigen Fassade nicht überschreiten und sind nur zulässig, wenn ihre Dachneigung maximal 5° steiler als das Hauptdach ist. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Traufe des Quergiebels darf max. 0,5 m über der Traufe des Hauptdaches liegen.

Gauben sind nur auf 60% der Gebäudelänge mit einer maximalen Breite von 2,5 m je Gaube, bei einem Mindestabstand von 1,5 m zwischen den einzelnen Gauben und dem Ortsgang zulässig.

### **Dachdeckung**

Entsprechend der umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur matte Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 5 m<sup>2</sup>, da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Die Dachziegel und -steine sind nur in Braun-, Rot-, und Anthrazittönen zulässig.

Aufgrund der konstruktiven Rahmenbedingungen und da es sich um untergeordnete Dachbereiche handelt sind auf den zulässigen Flachdächern, flachgeneigten Dächern und Pultdächern auch Blechdeckungen, Kiesbeläge oder Gründächer zulässig.

### **Carports**

Carports, als an mindestens drei Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den entsprechenden Festsetzungen auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen sind ergänzend Blechdeckung und Gründächer zulässig.

Bei Carports besteht die Gefahr, dass sie durch übergroße Satteldächer sehr wuchtig wirken. Um ihre städtebauliche Wirkung zu minimieren, wird ein leichter, weniger einem Bauwerk entsprechender Charakter angestrebt. Deshalb gilt als Voraussetzung auch, dass die Carports an mindestens drei Seiten offen sind.

Im Rahmen von Tiefgaragenabfahrten sollen ebenfalls übergroße Dachkonstruktionen vermieden werden. Die Anlagen sollen möglichst klein und zurückhaltend möglich sein. Dem folgend sind auch hier Dächer bis 5° Neigung zulässig. Aus konstruktiven Gründen dürfen diese auch als Blech-, Kies- oder Gründach ausgeführt werden.

### **Terrassenüberdachungen / Wintergärten**

Der Nutzung und dem untergeordneten Charakter entsprechend, dürfen Überdachungen von Terrassen und Wintergärten, bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup>, als Satteldächer, Pultdächer und flach geneigte Dächer, ab 10° Dachneigung, ausgeführt werden.

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

### **B.2.8 Garagen und Nebenanlagen**

Um möglichst funktionsfähige Grünräume und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgarageneinfahrten mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Da diese Anlagen geringere Auswirkungen auf das Ortsbild haben sind offene, Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche, Zufahrten und Zuwegungen, Spielgeräte im Rahmen von Spielplätzen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von diesen Einschränkungen ausgenommen.

Ebenfalls auf den gesamten Baugrundstücken zulässig sind in Abwägung mit ihrer Funktion Stützmauern und Einfriedungen.

Im Südwesten der Flurstücks-Nr. 807 (Öffentlicher Parkplatz) befindet sich aktuell noch eine Nebenanlage für die Bestandsschutz gilt. Es wurde hier jedoch keine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, da von Seiten der Gemeinde ein zukünftiger Fortbestand dieser Anlage nicht gewährleistet ist.

Im Übrigen sind Flächen für Nebenanlagen dort festgesetzt, wo nicht ohnehin durch die großzügigen Bauräume ausreichend Flächen für eine bestimmungsgerechte Nutzung der Grundstücke zur Verfügung stehen. Diese sind dabei mit Rücksicht auf Grünbestände, eine angemessene Durchgängigkeit der Räume und Blickbeziehungen situiert.

Um ein angemessenes Gesamtbild sicherzustellen, sind auch bei Dächern von Nebenanlagen und Garagen mit einer Größe über 5 m<sup>2</sup> die übrigen Anforderungen an Dächer einzuhalten. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die Hauptgebäude versehen. Dies gilt nicht für Carports, da für diese gesonderte Festsetzungen zu Dächern gelten.

Um ortsgestalterischen Missständen vorzubeugen, sind Stellplätze für Mülltonnen in Haupt- und Nebengebäude zu integrieren.

### **B.2.9 Einfriedungen**

Das Planungsgebiet ist bereits umfänglich durch Hauptgebäude, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen bebaut, zusätzlich ist im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans eine Nachverdichtung geplant.

Darum gilt es darüber hinaus gehende, räumliche wie optische Barrieren zu minimieren um einen offenen dörflichen Charakter zu erhalten. Dem folgend sind Zäune nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m ab Geländeoberkante zulässig. Mauern und massive (gemauerte oder betonierte) Pfeiler oder Sockel sind nicht zulässig. Lediglich beidseitig von Toren und Türen in der Einfriedung sind massive Pfeiler bis zu einer Breite von 60 cm zulässig. Durch ihre sehr begrenzte Anzahl prägen sie die städtebauliche Erscheinung insgesamt nicht nachteilig. Im Rahmen von Toren ist dies unter Umständen konstruktiv notwendig. Weiter können so Briefkästen und Klingeln an den Grundgrenzen untergebracht werden.

Um ein angemessenes Ortsbild zu schützen sind Maschendraht- und Gitterzäune mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit ist vor Toren, Ketten oder Schranken als Absperrung von Stellplätzen oder Zufahrten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m ohne Einfriedungen vorzusehen.

Das Planungsgebiets soll soweit möglich keine Barriere für die örtliche Fauna darstellen. Um eine Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (z.B. Igel etc.) und andere Tiere 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 haben.

Zusätzlich werden im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die von Einfriedungen und Einfassungen freizuhalten sind.

Die Ostseite der Bahnhofstraße weist heute einen offenen Charakter mit diversen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss auf. Dieser Charakter unterscheidet die Straße von den übrigen Wohnstraßen der Umgebung und manifestiert somit den übergeordneten Erschließungscharakter der Straße und die Lage am Bahnhof. Um diesen Charakter zu erhalten sind hier keine Einfriedungen zulässig.

Auch die Poststraße weist gegenüber der Umgebung eine vermehrte Dienstleistungsdichte auf. Dies soll ebenfalls langfristig erhalten werden. Zusätzlich sollen hier auch private Stellplätze direkt von der Straße erschlossen und der Fußweg in die Grundstücke hinein verlegt werden. Um diesen offenen breiten Straßencharakter zu schützen, sind auch hier keine Einfriedungen zulässig.

Um jedoch eine gewisse Ausstattung im Straßenraum zu ermöglichen, sei es der Sicherheit oder Versorgung dienend oder für den Aufenthalt (Mobiliar), sind abweichend innerhalb dieser Flächen auch Begrenzungspoller, Fahrradständer, Straßenmobiliar o.Ä. sowie bauliche Anlagen, deren Grundfläche kleiner 2 m<sup>2</sup> und deren Höhe niedriger als 1,0 m ist (z.B. Verteilerkästen), zulässig.

### **B.2.10 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen sind deshalb nur zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Topographie, zum Angleichen von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche und zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig.

Um eine angemessene Einbettung der Hauptgebäude in den Höhenkanon der bestehenden Topografie zu gewährleisten, sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 0,5 m zum bestehenden Gelände zulässig. Durch die Festsetzung eines Maximalwertes kann das bestehende Gelände weitestgehend erhalten bleiben und es entstehen keine unnatürlichen Verläufe in der Topografie.

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

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände sind voraussichtlich Stützmauern nötig. Um das Erscheinungsbild künstlich geschaffener Barrieren zu minimieren, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,5 m und einer Länge von 10 m zulässig. Zum Schutz der nachbarlichen Belange und um grenzstehende Mauern zu vermeiden, müssen Stützmauern einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten.



### B.2.11 Solaranlagen

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

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

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

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

## B.3 Grünordnungskonzept

Ziele des Grünordnungskonzeptes ist es eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes zu ermöglichen bzw. diese langfristig zu sichern. Dabei soll entsprechend des städtebaulichen Konzepts, insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung eines sehr heterogen bebauten Gebiets eine möglichst flexible Regelung getroffen werden. Auch soll dem ländlichen Umfeld Rechnung getragen werden.

Die für das Ortsbild besonders wichtigen Bäume im Bereich des Rathauses, des Kindergartens „Pustelblume“ sowie am nordöstlichen Rand des Planungsgebietes sind als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft jedoch nicht die von den Straßen abgerückten Bäume im Inneren der Fläche. In Abwägung mit einer möglichst flexiblen und effizienten Nutzung wird auf einen Schutz dieser verzichtet. Im Übrigen ist die allgemeine Durchgrünung durch flächenbezogene Pflanzzahlen sichergestellt.

Die übrigen Bäume und Sträucher im Planungsgebiet haben durch ihre Lage in zweiter Reihe, bzw. ihre Größe eine geringere Bedeutung für das Ortsbild. In Abwägung mit den Zielen der Nachverdichtung unter Berücksichtigung der getroffenen Pflanzgebote wird auf deren Schutz im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet. Rahmenbedingungen zur Entfernung dieser Gehölze, welche sich aus den Regelungen des §44 BNatSchG ergeben werden dadurch nicht beeinträchtigt. Diese sind weiterhin uneingeschränkt einzuhalten. Dies bezieht sich insbesondere auf zulässige Rodungszeiträume und die Kontrolle bestehender Bäume im Hinblick auf den Besatz mit geschützten Lebewesen.

Für die Schaffung eines gut durchgrünten Wohnquartiers mit hoher Lebensqualität ist je angefangenen 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von mindestens 10 m, mit der Mindestqualität dreimal verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, zu pflanzen. Es dürfen auch bestehende Bäume dieser „Kategorie“ angerechnet werden. Auch die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen darauf angesetzt werden.

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs sind 14 zu pflanzende Bäume entlang der Wittelsbacherstraße bzw. Poststraße festgesetzt. Sie sind mit der o.g. Pflanzqualität durchzuführen und dürfen vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abweichen. Die Abweichung ist jedoch nur parallel der Straße zulässig. Somit können Stellplätze etc. besser und flexibler integriert werden. Die grundsätzliche Intention dieser Baumpflanzungen, eine angemessene Eingrünung der Straßenräume, bleibt jedoch erhalten.

Neben der Eingrünung des Straßenraumes an sich können so auch die vorgesehenen Stellplätze strukturiert und somit angemessen in den Straßenraum eingebunden werden. Diese Bäume liegen nicht auf den Baugrundstücken und können somit nicht auf die zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Bäume auf diesen angerechnet werden.

Somit ist im Planungsgebiet die Entwicklung bzw. der Erhalt von ca. 80 Bäumen festgesetzt. Dies entspricht etwa der heute vorhandenen Baumausstattung im Planungsgebiet. Somit kann trotz der vorgesehenen Nachverdichtungspotenziale eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebiets sichergestellt werden.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten müssen.

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen, spätestens aber in der folgenden Herbstpflanzperiode. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden. Bestehende Bäume so sie im Rahmen der festgesetzten Pflanzungen angesetzt werden, sowie die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der für die Neupflanzungen festgesetzten Qualitäten zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten sollen zu einer robusten Durchgrünung beitragen und möglichst schnell städtebaulich wahrnehmbare Grünstrukturen garantieren.

Um auf möglichst vielen Flächen der Baugrundstücke eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten und den Oberflächenabfluss zu vermindern, sind alle befestigten Flächen mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen, Tiefgarageneinfahrten und Fahrgassen von öffentlichen Parkplätzen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. In diesen Bereichen erscheint dies in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen nicht sinnvoll möglich.

Im Rahmen des Planungskonzepts, besteht insbesondere vor dem Hintergrund der Entwicklung von Mehrfamilienhäusern ein erhöhter Bedarf an Stellplätzen. Aus Gründen des Ortsbildes sollen diese in Teilen unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden. Um auf den Tiefgaragen entstehenden Freiflächen eine angemessene, einem ländlichen Ortsbild entsprechende Bepflanzung sicherzustellen, sind diese mit einer Abdeckung durch eine im Mittel mindestens 60 cm starke, durchwurzelbare Substratschicht auszuführen. In Abwägung mit den baulichen Rahmenbedingungen und da in unmittelbarer Nähe von Gebäuden ohnehin keine größeren Pflanzungen sinnvoll sind, muss die Überdeckung im Bereich von Flankendämmung 1,0 m von der Außenwand nur 45 cm betragen.

Diese Mindestüberdeckung trägt dazu bei, die Bodenfunktionen auch in Bereichen der Tiefgaragen möglichst zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Speicherung von Niederschlagswasser und die so möglichen positiven klimatischen Effekte durch Verdunstung. Dies relativiert die in Verbindung mit den Tiefgaragen zulässigen, relativ hohen Nutzungsmaßen.

## B.4 Wasser

### Versickerung und Niederschlagswasserentsorgung

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

In der Poststraße und der Bahnhofstraße sind Regenwasserkanäle vorhanden. Ein Anschluss an diese ist nur in Ausnahmefällen und unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwässerungssatzung möglich.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind alle befestigten Flächen mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen, Tiefgarageneinfahrten und Fahrgassen von öffentlichen Parkplätzen mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.

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

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

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

### Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Rahmen von Starkregenereignissen kann es zu lokal begrenzten, flächigen Überschwemmungen im Planungsgebiet kommen.

Im Rahmen einer gemeindeweiten Untersuchung zu Niederschlagsereignissen HQ100 wurde ermittelt, dass es voraussichtlich nicht zu größeren Zuläufen von außerhalb des Planungsgebiets kommt. Räumlich begrenzt ist von kleineren Aufstauungen, durch Niederschläge auf den Flächen selbst zu rechnen. Darüber hinaus sind hohe Grundwasserstände bzw. Schichtwasserhorizonte nicht auszuschließen.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Fertogfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über dem anstehenden Gelände liegen.

Die Gebäude sollten bis zu dieser Höhenlage (OK Fertigfußboden) wasserdicht errichtet werden. Dabei ist insbesondere der Keller wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc.). Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei hohen Schichtwasser und Grundwasserständen zu verhindern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenfestsetzungen lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Fertigfußböden wurde verzichtet, da auch andere Möglichkeiten der Prävention gegen Starkregenereignisse möglich sind. Somit ist in Abwägung mit der Barrierefreiheit und anderen Belangen eine konkrete, individuelle Lösung auf Basis des konkreten Bauvollzuges möglich.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke erfolgt. Dies ist im Rahmen des §37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten.

Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen und Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## **B.5 Verkehrliche Erschließung**

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet wird durch die Bahnhofstraße im Osten, durch den Frankenweg im Norden, über die Wittelsbacherstraße im Westen und über die Poststraße von Süden her erschlossen. Diese Straßen sind heute bereits hergestellt. Die Flurstücke dieser Straßen werden dem folgend als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Auf der Flurstücks-Nr. 807 ist, insbesondere in Zusammenhang mit dem Rathaus, aber auch mit der nördlich davon geplanten Gemeinbedarfsfläche ein Parkplatz vorhanden. Somit kann eine gute Erreichbarkeit der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen sichergestellt werden. Dem folgend ist die Fläche öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt.

Entlang der Wittelsbacher Straße bestehen heute auf der Ostseite keine Stellplätze. Hier verläuft jedoch ein Gehweg. Zur Erschließung möglicher (Wohn-) Gebäude in diesem Bereich sollen entlang der Straße private Stellplätze errichtet werden können. Um Konflikte und Gefahrensituationen vorzubeugen, wird der Fußweg auf das Privatgrundstück verlegt und dort mit einer Dienstbarkeit (Gehrecht) zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert. Zwischen diesem Weg und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist zur Unterbringung der Stellplätze eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ festgesetzt. Im nördlichen Bereich grenzt die Dienstbarkeitsfläche ohnehin an die öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an, so dass hier eine Anbindung des Fußweges an den bestehenden Straßenquerschnitt möglich ist.

Eine identische Situation ist westlich der Einmündung der Wittelsbacher Straße in die Poststraße vorgesehen. Hier ist aufgrund der Senkrechtaufstellung der Stellplätze zur Poststraße lediglich ein größerer Abstand der Straße zur Dienstbarkeitsfläche vorgesehen. Im westlichen Bereich ist durch eine Aufweitung der Dienstbarkeit ein Anschluss an den bestehenden Gehweg vor der heutigen Post möglich.

Um entsprechend der Bestandssituation zusätzlich eine Durchgängigkeit von der belebten Poststraße zum Parkplatz, dem Rathaus und den Gemeinbedarfsfunktionen zu sichern, ist auch in MI<sub>1</sub> ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.

In Kombination dem den öffentlichen Parkplatzflächen und den Gemeinbedarfsflächen kann hier insgesamt eine Durchgängigkeit abseits der Straßen erreicht werden.

Für die Vermeidung von Gefahren für ausfahrende Fahrzeuge an den Einmündungsbereichen des Frankenwegs und der Poststraße auf die Bahnhofstraße wurde ein Sichtdreieck mit 5,0 m Anfahrtssicht und einer Schenkellänge von 70 m in den Hinweisen berücksichtigt. Eine Schenkellänge von 70 m ergibt sich aus dem Grund, da sich die verkehrliche Erschließung des Gebietes innerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet und hier eine Geschwindigkeit von 50 km/h erlaubt ist.

Auf Grundlage der Sichtdreiecke wurden Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind.

An den übrigen Einmündungen sind entsprechende Flächen nicht nötig, da diese entweder insgesamt sehr klein und untergeordnet sind bzw. die Verkehrsflächen ausreichend groß sind, um die Sichtdreiecke gänzlich aufzunehmen (Einmündung Poststraße in die Bahnhofstraße).

### **Stellplätze**

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

### **Infrastruktur**

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung liegen die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser im gesamten Siedlungsgebiet vor. Somit ist im Rahmen des Bauvollzuges eine Erschließung noch unbebauter Baugrundstücke, mit angemessenem Aufwand, möglich.

### **Brandbekämpfung**

Aktuell liegen keine Teile des Planungsgebiets mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Frankenweg, Wittelsbacherstraße, Poststraße, Bahnhofstraße) entfernt. Lediglich mittig der Gemeinbedarfsflächen befindet sich ein kleiner Teil der Flurstücks-Nr. 807/29 außerhalb der 50 m Entfernung zur nächsten Straßenverkehrsfläche. Somit sind Art. 5 Abs. 1 BayBO folgend Feuerwehruzufahrts- und ggf. Aufstellflächen erforderlich. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. Der konkrete Nachweis ist konzeptabhängig im Bauvollzug zu erbringen.

Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Lediglich in der Gemeinbedarfsfläche ist nutzungsbedingt voraussichtlich ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich. Dies ist jedoch im Rahmen der konkreten Hochbauplanung zu klären. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen.

Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden.

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 Bauvollzuges.



### **Bahnanlagen**

Aufgrund der der Nähe zu den östlich angrenzenden Bahnanlagen der Bahnstrecke 5702 sind Beleuchtungsanlagen im Außenraum/-bereich, Lichtwerbung und der Gleichen (von denen eine Lichtquelle ausgeht) sowie Solar- und Photovoltaikanlagen so anzubringen und zu gestalten, dass eine Blendwirkung im Einwirkungsbereich der Bahnlinie ausgeschlossen ist. Dies betrifft insbesondere die Bereiche in MI2, MI3 und MI4, da diese unmittelbar an die Bahnanlage angrenzen. Die Beleuchtungsanlagen etc. sind in ihrer Farbgebung und im Abstrahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechselung und Blendwirkungen ausgeschlossen ist.

Stellt sich heraus, dass es durch angebrachte Außenbeleuchtungen oder Lichtwerbungen etc. sowie durch Solarmodule nach deren Inbetriebnahme zu einer Blendung der Bahnanlage oder es zu anderen Beeinträchtigungen kommt, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

## **B.6 Immissionsschutz**

### **B.6.1 Lärm**

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6729-SU vom Juni 2023) wurde die schalltechnische Situation für den Bebauungsplan „Raubling Rathaus“ in der Gemeinde Raubling, im Landkreis Rosenheim, analysiert, prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV, TA-Lärm, 18. BImSchV bzw. KJG beurteilt.

#### **Verkehrsrgeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet**

Nach Errichtung des Planvorhabens betragen die höchsten Verkehrslärmpegel bis zu 73/67 dB(A) tags/nachts, im Bereich der östlichen Außenfassaden der Baukörper zwischen der Bahnhofstraße und der Bahnstrecke 5702. Entlang der Bahnhofstraße können Beurteilungspegel von bis zu 67/60 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Im Südwesten werden entlang der Poststraße Verkehrslärmpegel von bis zu 62/55 dB(A) tags/nachts erreicht. Entlang der Wittelsbacherstraße bzw. dem Frankenweg werden Beurteilungspegel von bis zu 56/49 dB(A) tags/nachts erreicht.

Auf ebenerdigen Freiflächen können zwischen der Bahnhofstraße und der Bahnstrecke 5702, in durch Baukörper abgeschirmten Bereiche, Verkehrslärmpegel von bis zu 62 dB(A) tags nicht ausgeschlossen werden. Auf ebenerdigen Freiflächen entlang der Bahnhofstraße können Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags, im Bereich der Grundstücksgrenzen zur Bahnhofstraße, nicht ausgeschlossen werden. Westlich der Bahnhofstraße werden bis zu 67 dB(A) tags erreicht. Entlang der Poststraße können auf ebenerdigen Freiflächen Verkehrslärmpegel von bis zu 65 dB(A) tags erreicht werden. Entlang der Wittelsbacherstraße bzw. dem Frankenweg werden Verkehrslärmpegel von bis zu 53 dB(A) tags erreicht.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete mit 60/50 dB(A) tags/nachts werden damit im Plangebiet, zwischen der Bahnhofstraße und der Bahnstrecke 5702, um bis zu 13/17 dB(A) tags/nachts überschritten. Westlich der Bahnhofstraße werden die Anforderungen um bis zu 7/10 dB(A) tags/nachts überschritten. Im Südwesten des Plangebietes werden die Anforderungen um bis zu 2/5 dB(A) tags/nachts überschritten. Entlang der Wittelsbacherstraße bzw. dem Frankenweg werden die Anforderungen im Westen bzw. Nordwesten des Plangebietes eingehalten.

Auf ebenerdigen Freiflächen werden die Anforderungen mit 60 dB(A) tags entlang der Bahnhofstraße um bis zu 7 dB(A) tags und in durch Baukörper abgeschirmten Bereichen, zwischen Bahnhofstraße und Bahnstrecke 5702, um bis zu 2 dB(A) tags überschritten. Entlang der Poststraße werden die Anforderungen um bis zu 5 dB(A) tags überschritten. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) entsteht auf ebenerdigen Freiflächen keine Schutzbedürftigkeit.

Mit Hinblick auf Freispielflächen im Nordwesten des Plangebietes zeigt sich, dass die Anforderungen mit 55 dB(A) tags im Bereich Wittelsbacherstraße bzw. Frankenweg eingehalten werden.

In einem ersten Schritt wurde geprüft ob diesen Immissionen durch aktive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann.

Da es sich insbesondere in den stark belasteten Bereich um bereits bebaute Bereiche handelt, konnte eine Abstandsvergrößerung nicht realisiert werden.

Auch die Anlage von Wänden oder Wällen, entlang der Lärmquellen kam nicht in Betracht. Entlang der Bahnlinie bestehen bereits entsprechenden Lärmschutzwände. Eine Erhöhung dieser würde zu massiven städtebaulichen Auswirkungen führen und in Teilen auch die Nutzung von bestehenden Gebäuden verunmöglichen. Dem folgend wurde davon abgesehen.

Entlang der Bahnhofstraße waren entsprechende Wände aus Platzgründen nicht möglich. Auch würden Lärmschutzwände entlang der innerörtlichen Straße das Ortsbild massiv beeinträchtigen und die heutige Nutzung auch mit Einzelhandelsnutzungen verunmöglichen.

Dem folgend wurden passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden selbst festgesetzt.

### **Verkehrsrgeräusche – Schallschutz für Baukörper**

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Mischgebiete (MI) 64/54 dB(A) tags/nachts. Dies ist im gegenständlichen Bebauungsplan schon deshalb möglich, da es sich um eine Überplanung einer Bestandssituation im Sinne der Innenentwicklung handelt.

Auch wenn soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten bzw. Kindergärten allgemein in Mischgebieten zulässig sind, ergeben sich aufgrund der kindlichen Entwicklung sowie dem erhöhten Ruhebedürfnis während der Mittagszeit (bspw. Mittagsschlaf etc.) erhöhte Anforderungen, sodass nachfolgend von einem Schutzniveau entsprechend eines Wohngebietes nach DIN 18005 mit 55 dB(A) tags und einem Abwägungsspielraum bis zum Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete mit 59 dB(A) tags ausgegangen wird. Da Kindertagesstätten als Anlagen für soziale Zwecke in einem Mischgebiet jedoch allgemein zulässig sind, könnten auch die Orientierungswerte für Mischgebiete mit 60 dB(A) tags und einem Abwägungsspielraum bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete mit 64 dB(A) tags herangezogen werden.

Die Grenze von beginnenden Gesundheitsgefährdungen liegt bei einer dauerhaften Lärmbelastung von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts. Gerade im Nachtzeitraum entspricht der gesundheitsgefährdende Lärmpegelwert von 60 dB(A) dem Grenzwert der Lärmsanierung gemäß der VLärmSchR 97 (für Wohngebiete), der bei Neuplanungen keinesfalls überschritten werden sollte, da anderenfalls unmittelbar ein Lärmsanierungsfall entstehen würde. Da im vorliegenden Fall, unter Anderem, Wohnnutzungen bereits bestehen und geplant sind, wird von einer Grenze mit 70/60 dB(A) tags/nachts für beginnende Gesundheitsgefährdungen und damit mit einer Obergrenze für die städtebauliche Abwägung ausgegangen.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Nr. 7 der DIN 4109-1, Januar 2018, im Rahmen der Bauausführung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

In Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

Für die Baukörper zwischen der Bahnhofstraße bzw. der Bahnstrecke 5702 zeigt sich, dass an den Außenfassaden zur Bahnstraße und zum Teil zur Bahnhofstraße Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts überschritten werden. Für den Fall des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen bzw. Beherbergungsnutzungen (Betten-, Übernachtungsräume, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer; Küchen, die nicht ausschließlich zur Zubereitung von Speisen dienen) ist in diesen Bereichen primär durch eine strikte Grundrisorientierung an die lärmabgewandten Gebäudeseiten zu reagieren. Die Orientierung von nicht schutzbedürftigen Räumen (Bäder, räumlich von Wohnzimmer getrennte Küchen ohne Essbereiche) ist ohne besondere Schallschutzmaßnahmen möglich. Alternativ ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume von Wohnnutzungen bzw. Beherbergungsnutzungen nur zulässig, wenn diese über ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite (Beurteilungspegel < 64/54 dB(A) tags/nachts) belüftet werden können. Der erforderliche Schallschutz kann weiterhin durch Schallschutzkonstruktionen (verglaste Balkone/Loggien, vorgehängte oder mehrschalige Fassaden, Schallschutzerker, Kastenfenster, Laubengänge etc.) hergestellt werden, sofern – im klassischen Sinne einer Grundrisorientierung – mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume einer Wohnung bzw. von Räumen zur Beherbergungsnutzung über ein Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite belüftet werden kann. Schallschutzkonstruktionen sind so auszugestalten, dass vor den Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen bzw. Beherbergungsnutzungen (Betten-, Übernachtungsräume, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete mit 64/54 dB(A) tags/nachts eingehalten werden können. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Entlang der Bahnhofstraße bzw. entlang der Poststraße verbleiben Bereiche mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete mit 64/54 dB(A) tags/nachts, jedoch werden Beurteilungspegel von 70/60 dB(A) tags/nachts nicht überschritten. Für den Fall des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen bzw. Beherbergungsnutzungen (Betten-, Übernachtungsräume, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) ist der notwendige Schallschutz in diesen Bereichen durch passive Maßnahmen, d. h. durch ein ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile wie Fenster, Wände, Dach usw., in Verbindung mit fensterunabhängigen Lüftungen herzustellen. Fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten werden notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, sofern die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehr abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Für Büronutzungen (Büro-, Verwaltungs-, Schulungs-, Verkaufsräume etc.) existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggfs. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch techn. Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Außenfassaden mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) am Tag müssen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gewerblicher Nutzungen (Büro-, Verwaltungs-, Schulungs-, Verkaufsräume etc.) mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Der Verzicht auf schutzbedürftige Aufenthaltsräume gewerblicher Nutzungen ist daher aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich.

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

Mit Hinblick auf Kindertagesstätten bzw. Kindergärten reagiert die Planung bereits günstig, da im nordwestlichen Plangebiet, entlang der Wittelsbacherstraße bzw. dem Frankenweg, bereits die Anforderungen mit 55 dB(A) tags zuverlässig eingehalten werden. Für den Fall des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Kindertagesstätten bzw. Kindergärten (Schlaf-, Gruppen-, Ruheräume etc.) werden daher keine über die Mindestanforderungen der DIN 4109 hinausgehenden Maßnahmen zum Schallschutz der Außenbauteile erforderlich.

### **Verkehrsgeräusche – Schallschutz für Frei- und Außenwohnbereiche**

Auch für Freibereiche können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis auf vorliegende gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse darstellt. Der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete beträgt 64 dB(A) am Tag. Im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) entsteht auf Freiflächen i.d.R. keine Betroffenheit. Auch in diesem Zusammenhang ist auf die Überplanung einer Bestandssituation im Sinne der Innenentwicklung hinzuweisen.

Im Bereich der Baukörper zwischen der Bahnhofstraße bzw. der Bahnstrecke 5702 sowie westlich der Bahnhofstraße, wird dieser Zielwert jeweils an den zur Bahnhofstraße bzw. der Bahnstrecke (bzw. auch seitlich dazu gewandt) orientierten Außenfassaden überschritten. Im Falle des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen an den Gebäudefassaden (Balkone, Loggien etc.) sind diese daher zum Schallschutz vor Verkehrslärm verglast (z.B. mit verschiebbaren Glaselementen oder einseitig zum Lärm geschlossene Ausführungen) oder als Wintergärten auszuführen, sofern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64 dB(A) tags in der Mitte des Außenwohnbereiches und in einer Höhe von 2,0 m über Oberkannte Nutzfläche überschritten wird. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Ebenerdige Frei- und Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen etc.), im Bereich zwischen den Baukörpern entlang der Bahnhofstraße und den aktiven Lärmschutzanlagen der Bahnstrecke 5702, werden bereits durch die bestehenden Schallschutzanlagen (Lärmschutzwände) entlang der Bahnstrecke ausreichend geschützt. Der Zielwert mit 64 dB(A) tags wird in diesen Bereichen eingehalten, sodass im Falle des Neubaus oder der wesentlichen Änderung von Frei- und Außenwohnbereichen keine zusätzlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) erforderlich werden. Entlang der Bahnhofstraße werden die Anforderungen mit 64 dB(A) tags bis in einem Abstand von mindestens 10 m zur Straßenbegrenzungslinie (westlich und östlich der Bahnhofstraße) überschritten.

Ebenerdige schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Terrassen, Dachterrassen etc.) sind in diesen Bereichen nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 64 dB(A) tags (Aufpunkthöhe 2 Meter über Oberkannte Nutzfläche in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten wird. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Mit Hinblick auf Kinderfreispielfläche von Kindertagesstätten bzw. Kindergärten reagiert die Planung bereits günstig, da im nordwestlichen Plangebiet, entlang der Wittelsbacherstraße bzw. dem Frankenweg die Anforderungen mit 55 dB(A) tags eingehalten werden können. Für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Kinderfreispielflächen kann erwartet werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz in der Mitte der jeweiligen Bereiche mit dem Zielwert von 59 dB(A) tags eingehalten werden können.

### **Verkehrsgeräusche – Neubau und wesentliche Änderung von Verkehrswegen**

Der Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen fällt in den Anwendungsbereich der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV. Der Neubau von Verkehrswegen ist im Zuge der gegenständlichen Planung nicht vorgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplans bindet Teilbereiche der Bahnhofstraße, Poststraße, Wittelsbacherstraße sowie dem Frankenweg in den Geltungsbereich ein. Im Rahmen des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass zur Erschließung der einzelnen Grundstücke lediglich Einfahrten errichtet und nicht in die bauliche Substanz der Verkehrswege eingegriffen wird. Es ist zu erwarten, dass durch diese Maßnahmen die Leistungsfähigkeit der Bahnhofstraße, Poststraße, Wittelsbacherstraße bzw. dem Frankenweg nicht gesteigert wird. Eine Verschlechterung der bisherigen Lärmsituation lässt sich anhand der zu erwartenden Verkehrsmengen des Planvorhabens ebenso nicht erwarten, sodass im vorliegenden Fall nicht von einem erheblichen baulichen Eingriff ausgegangen wird.

### **Verkehrsgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft**

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

Nach Umsetzung des Planvorhabens können aufgrund von Reflexionen an den Plangebäuden, unter Berücksichtigung der bestehenden aktiven Schallschutzanlagen entlang der Bahnstrecke 5702 sowie durch Verschiebung der bestehenden Baukörper im Plangebiet ganztägige Erhöhungen der Verkehrslärmsituation von höchstens (aufgerundet) +1/+1 dB(A) tags/nachts nicht ausgeschlossen werden. Zudem zeigt sich:

- Im Süden des Plangebietes werden die Verkehrslärmpegel an der Poststraße 1 rechnerisch um bis zu (aufgerundet) +0,3/+0,3 dB(A) tags/nachts erhöht. Die Änderung der Verkehrslärmpegel findet dabei bei einem künftigen Pegelniveau von bis zu (aufgerundet) 62/54 dB(A) tags/nachts statt. Erhöhungen der Verkehrslärmpegel von mehr als 2,1 dB(A) tags/nachts werden ausgehend von den Immissionsgrenzwerten mit 64/54 dB(A) tags/nachts nicht erreicht. Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts werden nicht erreicht bzw. weitergehend um mehr als 0,1 dB(A) tags/nachts erhöht.

- Südlich des Plangebietes werden die Verkehrslärmpegel im Bereich der Bahnhofstraße 27A rechnerisch um bis zu (aufgerundet) +0,2/+0,1 dB(A) tags/nachts erhöht. Die Pegeländerung findet dabei auf einem künftigen Pegelniveau von bis zu (aufgerundet) 65/57 dB(A) tags/nachts statt. Erhöhungen der Verkehrslärmpegel von mehr als 2,1 dB(A) tags/nachts werden ausgehend von den Immissionsgrenzwerten mit 64/54 dB(A) tags/nachts nicht erreicht. Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts werden nicht erreicht bzw. weitergehend um mehr als 0,1 dB(A) tags/nachts erhöht.
- Östlich des Plangebietes werden die Verkehrslärmpegel an der Sudelfeldstraße 10 rechnerisch um bis zu (aufgerundet) +0,1/+0,0 dB(A) tags/nachts erhöht. Die Verkehrslärmänderungen finden dabei auf einem künftigen Pegelniveau von bis zu (aufgerundet) 70/62 dB(A) tags/nachts statt. Erhöhungen der Verkehrslärmpegel von mehr als 2,1 dB(A) tags/nachts werden ausgehend von den Immissionsgrenzwerten mit 59/49 dB(A) tags/nachts nicht erreicht. Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts werden am Tag rechnerisch um +0,1 dB(A) erhöht. Im Nachtzeitraum werden Verkehrslärmpegel von mehr als 60 dB(A) bereits im Prognose-Nullfall erreicht und im Zuge der Planungen nicht weitergehend erhöht.
- Nördlich des Plangebietes werden Verkehrslärmerhöhungen von bis zu (aufgerundet) +0,2/+0,1 dB(A) tags/nachts, im Bereich des Schwabenweges 1 erreicht. Die Änderung der Verkehrslärmsituation findet dabei auf einem künftigen Pegelniveau von bis zu (aufgerundet) 64/57 dB(A) tags/nachts statt. Erhöhungen der Verkehrslärmpegel von mehr als 2,1 dB(A) tags/nachts werden ausgehend von den Immissionsgrenzwerten mit 64/54 dB(A) tags/nachts nicht erreicht. Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts werden nicht erreicht bzw. weitergehend um mehr als 0,1 dB(A) tags/nachts erhöht.
- Im Norden des Plangebietes werden die Verkehrslärmpegel an der Bahnhofstraße 35 rechnerisch um bis zu (aufgerundet) +0,3/+0,3 dB(A) tags/nachts erhöht. Die Änderung der Verkehrslärmpegel findet dabei bei einem künftigen Pegelniveau von bis zu (aufgerundet) 65/58 dB(A) tags/nachts statt. Erhöhungen der Verkehrslärmpegel von mehr als 2,1 dB(A) tags/nachts werden ausgehend von den Immissionsgrenzwerten mit 59/49 dB(A) tags/nachts nicht erreicht. Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) tags/nachts werden nicht erreicht bzw. weitergehend um mehr als 0,1 dB(A) tags/nachts erhöht.

Zusammenfassend zeigen die Berechnungen, dass im Bereich der Sudelfeldstraße 10 (östlich des Plangebietes) mit Betroffenheiten durch die sich ändernde Verkehrslärmsituation zu rechnen ist. Bei der hilfsweisen Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV kommt es in diesem Bereich rechnerisch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel, da sich die Beurteilungspegel ausgehend von 70 dB(A) tags um bis zu 0,1 dB(A) tags weiter erhöhen. Daraus könnte ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung resultieren.

Aus schallgutachterlicher Sicht kann festgehalten werden, dass für das Anwesen an der Sudelfeldstraße 10 Pegelerhöhungen von bis zu 0,5 dB(A) nicht wahrnehmbar sind und somit minimale Pegelerhöhungen zumutbar erscheinen (vgl. VG München – M 9 K 15.3732, Urteil vom 21.09.2016), insbesondere wenn die umsetzbaren Möglichkeiten des Schallschutzes auf Seiten der Planbebauung ausgeschöpft sind. Das eine solche Zusatzbelastung bereits bestehende Gesundheitsgefahren erhöhen könnte, ist aus schalltechnischer Sicht unwahrscheinlich. Die vorliegenden, geringfügigen Pegelerhöhungen erscheinen daher abwägbar. Durch die Planbebauung wird keine neue bedeutende Lärmquelle (hinsichtlich des Verkehrslärms) geschaffen.

Auf dieser Grundlage erscheint auch für die Gemeinde eine entsprechende Pegelerhöhung unter Berücksichtigung bzw. in Abwägung mit den Planungszielen einer Nachverdichtung hinnehmbar.

Im Zuge der Bauleitplanung wurden vorhabenbedingte Verschärfungen der Immissionssituation soweit möglich vermieden oder vermindert. Planseitige Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Abschirmungen, absorbierende Ausführung der Gebäudefassaden o.Ä.) erscheinen aufgrund der geringen Erhöhung der Verkehrslärmpegel und dem ungleich hohen Aufwand zur Minderung als unverhältnismäßig bzw. als nicht umsetzbar.

### **Anlagengeräusche – Anlagen/Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches (Vorbeltung)**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich bereits bestehende gewerbliche Betriebe und Anlagen. Dazu gehören Gastronomienutzungen, Fahrschulen bzw. Kfz-Betriebe, Handwerksbetriebe, Büronutzungen, Nahversorger sowie P+R Anlagen für den Bahnhof Raubling, entlang der Poststraße, der Bahnhofstraße sowie entlang der Kufsteiner Straße, östlich der Bahnstrecke 5702.

Die vorgenannten Betriebe und Anlagen westlich und östlich der Bahnstrecke befinden sich jeweils in direkter Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Nutzungen in allgemeinen Wohngebieten sowie bestehenden Mischnutzungen (bestehend aus kleinteiligem Gewerbe und Wohnen). D.h. schutzbedürftige Wohn- und Mischnutzungen befinden sich vor Ort entweder auf zu Gewerbenutzungen benachbarten Grundstücken oder im Bereich von Stockwerken oberhalb des Gewerbes und befinden sich somit näher an der jeweilige Geräuschquelle als das gegenständliche Plangebiet.

Aufgrund der vorliegenden geringen Abstände zwischen den gewerblichen Anlagen und den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen sowie aufgrund der Art und des vor Ort festgestellten Umfangs der gewerblichen Nutzungen (bspw. Handwerk überwiegend in Innenräumen, geringe Stellplatzanzahl und geringer Parkverkehr, Öffnungszeiten der Gastronomie außerhalb des Nachtzeitraumes mit 22 bis 6 Uhr etc.) kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der TA Lärm an die Beurteilungspegel sowie an das Spitzenpegelkriterium am Tag und in der Nacht bereits im Bereich der bestehenden (näher gelegenen) Nachbarschaftssituation eingehalten werden. Die bestehenden gewerblichen Betriebe und Anlagen östlich der Bahnstrecke werden zudem durch die aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) entlang der Bahnstrecke in Richtung des Plangebietes abgeschirmt. Relevante Einwirkungen im Plangebiet durch bestehende Betriebe und Anlagen in der Nachbarschaft können daher im vorliegenden Fall vernachlässigt werden.

### **Anlagengeräusche – Anlagen/Betriebe innerhalb des Geltungsbereiches (Zusatzbelastung)**

Im Zuge der Planungen ist die Verschiebung der bestehenden Baugrenzen vorgesehen. Somit ist absehbar davon auszugehen, dass

- a) Künftige Immissionsorte von schutzbedürftigen Wohnnutzungen bzw. Beherbergungsnutzungen potenziell näher an bestehende, benachbarte gewerbliche Nutzungen heranrücken und
- b) Sich künftig ansiedelnde Betriebe und Anlagen oder auch künftige Betriebserweiterungen näher an bestehende Immissionsorte von schutzbedürftigen Wohnnutzungen bzw. Beherbergungsnutzungen heranrücken können.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich bereits kleinteilige Gewerbenutzungen (bspw. Bankfiliale, Kfz-Betriebe, Fahrradservice-Betriebe, Postamt, kleinteiliger Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe etc.) inkl. Nebenanlagen (bspw. Anlieferbereiche, ebenerdige Stellplätze etc.), in direkter Nachbarschaft zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen bzw. Beherbergungsnutzungen.

Diese vor Ort vorgefundene Bestandssituation lässt bereits darauf schließen, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm mit 60/45 dB(A) tags/nachts bereits im heutigen Bestand ausgeschöpft werden. Zur Identifikation ggfs. absehbarer Konfliktpotentiale wurden diese planerischen Randbedingungen im Rahmen exemplarischer, flächenhafter Berechnungen angenommen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass absehbar im Falle einer Nachverdichtung von gewerblichen Betrieben und Anlagen bzw. schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet die Anforderungen an die Beurteilungspegel sowie das Spitzenpegelkriterium der TA-Lärm innerhalb und außerhalb des Plangebietes, nicht eingehalten werden können.

Aus Gründen des Schallschutzes wird daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt, dass der Neubau oder die wesentliche Änderung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von gewerblichen Nutzungen (Büro-, Verwaltungs-, Schulungs-, Verkaufsräume etc.), von Wohnnutzungen bzw. Beherbergungsnutzungen (Betten-, Übernachtungsräume, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) im Mischgebiet sowie der Gemeinbedarfsfläche nur zulässig ist, sofern durch baulich-technische Maßnahmen (verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge, Laubengänge o.Ä.) nachgewiesen werden kann, dass die Anforderungen an die Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm für Mischgebiete 0,5 m vor deren offenbaren Fenstern durch geeignete Maßnahmen zur Abschirmung eingehalten werden können.

Zum Schutz von schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird zudem festgesetzt, dass der Neubau oder die wesentliche Änderung von gewerblichen Betrieben und Anlagen im Mischgebiet bzw. der Gemeinbedarfsfläche nur zulässig ist, sofern im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. Bauausführungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Anforderungen an die Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium nach TA Lärm, innerhalb des Plangebietes für Mischgebiete und außerhalb des Plangebietes in Abhängigkeit der jeweiligen Gebietskategorie, 0,5 m vor offenbaren Fenstern schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen eingehalten werden können.

Da der gegenständliche Bebauungsplan sowohl die Nachverdichtung von emissionsrelevanten gewerblichen Nutzungen, als auch die Nachverdichtung von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Gewerbe und Wohnnutzungen (bspw. Büro-, Verwaltungs-, Betten-, Übernachtungsräume, Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer etc.) erwarten lässt und deren konkrete Lage in Relation zu einander innerhalb des Plangebietes, aber auch in Relation zu bereits bestehenden schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen außerhalb des Plangebietes auf Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend bekannt sein kann, erscheint es sinnvoll die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes im Rahmen der konkreten Bauausführung anhand der Anforderungen der TA Lärm nachzuweisen.

Entsprechend gilt dies auch im Hinblick auf bereits bestehende gewerbliche Betriebe und Anlagen im Plangebiet. Im Zuge künftiger betrieblicher Erweiterungen bereits bestehender Betriebe im Plangebiet erscheint es auch sinnvoll Altanlagen entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu prüfen und ggfs. durch geeignete Maßnahmen anzupassen, um weitere Spielräume im Rahmen der Entwicklung freizuhalten und das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu wahren.

Geräusche von Kindertagesstätten, Kinderfreispielflächen o.Ä. sind aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu beurteilen, jedoch wird hinsichtlich einer schalltechnischen Optimierung empfohlen, auf eine schalltechnisch günstige Situierung von Kinderfreispielflächen zu achten. Dies kann bspw. durch Ausnutzung einer schallabschirmenden Bebauung oder durch einen Mindestabstand der Freispielfläche zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen von etwa 13 m erreicht werden.



## B.6.2 Erschütterungen

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zu den oberirdischen Bahnanlagen der Bahnstrecke 5702 Rosenheim – Kiefersfelden wurden mögliche schwingungsinduzierte Auswirkungen im Rahmen eines erschütterungstechnischen Gutachtens (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6729- ER, 19.07.2023) untersucht. Hierbei wurden die zukünftigen Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall prognostiziert und nach den einschlägigen Richtlinien und Normen beurteilt.

Die Untersuchungen auf Basis von Erschütterungsmessungen im Plangebiet kommen zum Ergebnis, dass die Anforderungen der DIN 4150-2 hinsichtlich der Erschütterungsimmissionen zum Teil und die Anforderungen der TA-Lärm hinsichtlich des Maximalpegelkriteriums der Sekundärluftschallimmissionen überschritten werden. Dabei können bei konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) künftiger Gebäude mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen von Wohnungen Einwirkungen bis in einem Abstand von mindestens 45 m zur nächstgelegenen Gleisachse nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse können innerhalb der geplanten Bauräume erhebliche Belästigungen durch sekundären Luftschall und Erschütterungen ohne Schutz- bzw. Kompensationsmaßnahmen nicht zuverlässig ausgeschlossen werden, wenn ein Mindestabstand von bis zu 45 m zur Gleisachse (des zum Plangebiet nächstgelegenen Gleises) der Bahnstrecke unterschritten wird. Dabei wurden von einer konventionellen Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) künftiger Baukörper ausgegangen. Für den Fall einer anderweitigen Realisierung künftiger Gebäude als in konventioneller Bauweise (kein Massivbau mit Stahlbetondecken), liegt der Mindestabstand bei bis zu 90 m zur nächstgelegenen Gleisachse der Bahnanlagen.

Deshalb wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume in Gebäuden welche in konventioneller Bauweise (Massivbau mit Stahlbetondecken) in einem Abstand von weniger als 45 m zum nächstgelegenen Gleis errichtet werden sowie in baulich daran gekoppelten Gebäuden oder Bauteilen durch technische bzw. konstruktive Maßnahmen (z.B. elastische Gebäudelagerung, seitliche Abschirmung etc.) so zu schützen sind, dass hinsichtlich der sekundären Luftschallimmissionen die gemäß TA Lärm und DIN 4150 Teil 2 vorgegebenen Anhaltswerte für Misch- bzw. Kerngebiete eingehalten werden.

Aufgrund der vorgegebenen Entfernung betrifft dies  $MI_2 - MI_4$ .

Bei von konventioneller Bauweise abweichenden Bauweise (z.B. Holzbauweise), sind entsprechende Maßnahmen bis zu einem Abstand von 90 m zum nächsten Gleis erforderlich und entsprechend festgesetzt. Dies betrifft neben  $MI_2 - MI_4$  auch die Gemeinbedarfsfläche sowie den östlichen Bauraum in  $MI_1$ .

Die Festsetzung einer Nachweispflicht im Baugenehmigungsverfahren kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Diese ergibt sich jedoch automatisch, da in diesem Prozess nachgewiesen werden muss, dass die Gebäude den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen.

## B.7 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Überprüfung, ob bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich bedeutsamen Arten auftreten können, wurden bis Oktober 2023 Untersuchungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) von Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet keine Winterquartiere vorhanden sind, in den mehrere Tiere leben. Die Erfassung von Sommerquartieren ergab den Nachweis von Einzeltieren mehrerer Fledermausarten.

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

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen sind Maßnahmen erforderlich. Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, sind diese festgesetzt. Im Übrigen sind die Maßnahmen im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Die Verpflichtung zu deren Durchführung ergibt sich dabei mittelbar durch §44 BNatSchG.

Im Folgenden sind die einzelnen Maßnahmen und deren Sicherungsregime aufgeführt (Nummerierung aus Gutachten).

### **Maßnahme M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme**

- Jegliche Gehölze sind nur außerhalb der in §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel zu fällen. Demnach ist die Rodung grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.
  - ➔ *Eine Regelung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da sich diese Regelung schon allgemein gültig aus §39 BNatSchG ergibt. Dennoch ist der Satzung ein entsprechender Hinweis beigelegt.*
- Die im Planungsgebiet zu erhaltenden Bäume sind mit einem Baum- und Wurzelschutz gemäß DIN 18920 großzügig zu schützen. Die gesamte Kronentraufe + 1,5 m gilt als Wurzelbereich. In dieser Zone sollen alle Belastungen wie Ablagerung, Aufstellen von Maschinen und Material, Befahrung, Verunreinigung, Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie Bodenauftrag und -abtrag vermieden werden.
  - ➔ *Es handelt sich um eine Handlungsanweisung für den Bauvollzug. Diese können aufgrund fehlender Rechtsgrundlage nicht im Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie werden jedoch als Hinweis der Satzung beigelegt.*
- Vor der Fällung sind alle Bäume im Planungsgebiet, insbesondere jene in Tabelle 1 der Artenschutzuntersuchung, auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Als Ersatz für die entfallenden Strukturen sind Fledermauskästen (Faktor 1:3) an den im Umkreis bestehenden Bäumen anzubringen. Die Anzahl der Ersatzkästen richtet sich nach den tatsächlich gefällten Bäumen mit relevanten Spalten.
  - ➔ *Drei der Bäume aus Tabelle 1 sind als zu erhalten festgesetzt. Es ist ein Ersatz von entsprechenden Quartieren durch das Aufhängen von Kästen festgesetzt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann nicht genau abgeschätzt werden, wann die einzelnen Bäume potenziell gefällt werden. Somit kann auch keine fixe Zahl an aufzuhängenden Kästen festgesetzt werden (Die Anzahl der Bäume kann variieren, aber es können auch neue Quartiere an den Bäumen hinzu kommen, bis es zu einer Fällung kommt). Die Nachsuche stellt eine Handlungspflicht da, welche wiederum nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Diese ist jedoch mittelbar durch §44 BNatSchG angeordnet, da sonst nicht sichergestellt ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände realisiert werden. Dem folgend ist dies nur als Hinweis der Satzung beigelegt.*

### **Maßnahme M2: Vorgaben zum Gebäudeabriss**

- Der Gebäudeabriss (Dach) darf ausschließlich im Zeitraum zwischen 01. September und 15. Oktober oder von 01. bis 30. April unter Durchführung der folgender vorbereitender Arbeiten erfolgen:
  - Kurz vor geplantem Abbruch: Kontrolle aller potentiellen und faktischen Hangplätze (Windbretter und Fensterläden) durch einen Fachbiologen

- Umgehende Demontage dieser Strukturen bei Nicht-Besatz
- Umgehende Dachabdeckung bzw. Abriss im o.g. Zeitraum
- ➔ *Eine entsprechende zeitliche Regelung im Bebauungsplan ist nicht möglich, da es sich um keine bodenrechtliche Vorschrift, sondern eine Handlungspflicht handelt. Eine Pflicht zur Durchführung ergibt sich mittelbar aus §44 BNatSchG. Dem folgend ist der Satzung ein entsprechender Hinweis beigelegt.*

### **Maßnahme M3: Ausweichquartiere - Fledermausbretter**

- Im Planungsgebiet ist der Verlust von Fledermausquartieren im Zuge eines Gebäudeabriss durch die Anbringung von mindestens vier Fledermausbrettern, insbesondere für die Zielart Bartfledermaus, an den direkt benachbarten, frei anfliegenden Gebäuden auszugleichen. Die Fledermausbretter müssen folgende Kriterien erfüllen:
  - Breite mindestens 1,5 m, Höhe ca. 0,5m
  - Unbehandeltes, sägeraues Holz
  - Spaltenbreite innen: verschmälernd zulaufend von 2,5 cm (Einflug) bis 1,5 cm
  - Abseits von Beleuchtungen
  - Freier Einflug vorhanden
- ➔ *Die Anbringung von Fledermausbrettern ist als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.*

### **Maßnahme M4: Ersatzquartiere für Fledermäuse am Neubau**

- Bei Abriss und Neubau des Gebäudes auf der Flurstücks-Nr. 807/9 sind Ersatzquartiere für Fledermäuse mit folgenden Kriterien zu schaffen:
  - Umlaufende Fledermausbretter/Spaltenquartiere mit Spaltenbreiten zwischen 1,0 - 3,0 cm aus unbehandeltem, sägeraunem Holz (auch als Verschalung möglich) jeweils auf Ost- und Westseite
  - Windbrett innen beidseitig aus sägeraunem Holz mit Spalt ca. 3,0 cm (wie Bestandsgebäude)
  - Verzicht auf Beleuchtungen in diesem Bereich - Keine Anbringung von Insektenschutzgittern
- ➔ *Die Anbringung von Fledermausbrettern ist als Festsetzung im Bebauungsplan enthalten.*

### **Maßnahme M5: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung**

- Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (z.B. LED-Leuchten oder Natriumdampflampen (Farbtemperatur zwischen 2220 und 2700 Kelvin) zulässig. Es sind nur geschlossene, nach unten gerichtete Beleuchtungseinrichtungen mit einem Hauptabstrahlwinkel von unter 70° zulässig. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich sind unzulässig. Beleuchtungseinrichtungen sind nur auf den zur Nutzung vorgesehen Grundstücksteil gerichtet zulässig.
  - ➔ *Eine entsprechende Ausgestaltung der Beleuchtung ist per Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.*
- Jegliche Beleuchtungseinrichtungen zur Baustellenausführung sind mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.
  - ➔ *Es handelt sich um eine Verhaltensvorschrift zum Bauvollzug. Diese ist einer Festsetzung im Bebauungsplan nicht zugänglich. Dem folgend ist sie der Satzung als Hinweis beigelegt.*
- Keine Dauerbeleuchtung, sondern Bewegungsmelder
  - ➔ *Hier handelt es sich um eine Handlungsvorschrift im Hinblick auf die Schaltung des Lichts. Somit ist dies eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht zugänglich. Dem folgend ist der Satzung ein entsprechender Hinweis beigelegt.*

- Glasflächen ab einer Größe von 2 m<sup>2</sup> bzw. größere zusammenhängende Glasflächen und Glasfassaden müssen vogelschlagsicher sein (z.B. Entspiegelung, Satinierung oder Musterung) mit maximal 12% Außenreflektionsgrad. Vogelsilhouetten-Aufkleber sind unzulässig.
  - ➔ *In der Satzung ist eine entsprechende Festsetzung enthalten.*
- Um bei Neu- und Umbauten das Tötungsrisiko für Vögel durch Glasflächen nicht zu erhöhen (Vogelschlag) und damit gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, sind im Bauvollzug die folgenden Leitfäden zu berücksichtigen:
  - Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben.
  - Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2023): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Schweizerische Vogelwarte Sempach.
  - ➔ *Für die Abstrakte Festsetzung der Einhaltung von Leitfäden Dritter besteht keine Ermächtigungsgrundlage für die Gemeinde. Dem Folgend ist lediglich ein entsprechender Hinweis der Satzung beigelegt.*

Insgesamt erscheint eine vertragliche Sicherung der zuvor aufgeführten einzuhaltenden Maßnahmen und Verhaltensweisen hinsichtlich des Artenschutzes nicht notwendig, da sich die Grundstücke mit betroffenen Bäumen, Gehölzen und Gebäuden im Eigentum der Gemeinde befinden.

## B.8 Klimaschutz und Klimaadaptation

### Anpassung an den Klimawandel

Durch die Festsetzung von umfänglichen Baumpflanzungen und zum Baumerhalt wird eine angemessene Verschattung und Verdunstung im Planungsgebiet sichergestellt. Dies hat positive Auswirkungen besonders auf das Mikroklima.

Die Festsetzung von Mindestüberdeckungen von Tiefgaragen erhält weitere Bereiche für eine angemessene Bepflanzung (Mikroklima). Auch kann so mehr Wasser im Planungsgebiet gespeichert werden. Dies hat Vorteile sowohl im Hinblick auf Starkregenereignisse wie Trockenheitsereignisse.

Durch die Höhenfestsetzung ist ausreichend Spielraum für eine hochwasserangepasste Bauweise im Hinblick auf lokale Überflutungen durch Starkregenereignisse vorhanden.

Durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen, wo dies technisch möglich ist, wird der Oberflächenabfluss, insbesondere im Rahmen von Starkregenereignissen reduziert.

### Klimaschutz (Mitigation)

Durch die Nutzung bzw. Nutzungsintensivierung bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt. Zudem kann im Rahmen der Nachverdichtung auf bereits bestehende Infrastrukturen (u.a. Straßen) zurückgegriffen werden, womit langfristig der Ressourcenverbrauch reduziert wird.

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

### **Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz**

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Raubling, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen. Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG). Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann. Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich nur um einen Angebotsbebauungsplan handelt und somit nur ein möglicher baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue Ausformung der Bebauung und Nutzung des Areals und somit die quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund des sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

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

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

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und somit Spielräume für eine bauliche Verdichtung bzw. Ertüchtigung der bestehenden Gebäude geschaffen werden steht der Bebauungsplan der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich befindet sich unmittelbar im Zentrum von Raubling und den dort befindlichen Infrastruktureinrichtungen. Insbesondere der Bahnhof grenzt direkt an. Somit bietet der Standort gute Voraussetzungen für die Reduktion des Verkehrs und die vermehrte Nutzung des Umweltverbundes (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr). Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen. Bzw. wird der Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen durch Innenentwicklung vorgebäugt. Somit entstehen mehr Spielräume zur Erreichung der Ziele des Sektors Landwirtschaft.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Somit sind ausschließlich heute bereits bebaute Flächen betroffen. Waldflächen als Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

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

## **B.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs
- Schaffung eines einheitlichen abgewogenen Planungskonzepts für den Gesamtbereich
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes
- Sicherung des Ortsbildes

**B.10 Flächenbilanz**

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Allgemeines Wohngebiet	2.176 m <sup>2</sup>	9 %
Mischgebiet	9.224 m <sup>2</sup>	39 %
Gemeinbedarfsfläche	6.659 m <sup>2</sup>	28 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.987 m <sup>2</sup>	17 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“	1.568 m <sup>2</sup>	7 %
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“	147 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet)</b>	<b>23.761 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

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

## **C Umweltbelange**

---

### **C.1 Umweltbericht**

Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Raubling Rathausumfeld“ wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

## **D Ausfertigung**

---

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Raubling vom ..... wurde der Bebauungsplan „Raubling Rathausumfeld“ in Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den .....

(Siegel)

.....  
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister