

**Entwurf**

Stand: 06.11.2024



Gemeinde Raubling  
LANDKREIS Rosenheim

## 8. Änderung des Bebauungsplans „Kleinholzhausen - Nord“

im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches, 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) die 8. Änderung des Bebauungsplans „Kleinholzhausen -Nord“

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

Die Änderung verdrängt innerhalb ihres Geltungsbereiches den bestehenden Bebauungsplan „Kleinholzhausen – Nord“ inkl. aller bisherigen Änderungen vollständig.



Abb. 1: Lage des Planungsgebiets – rot – ohne Maßstab!

**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>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	3
A.4	Innenentwicklung	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.5.2	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.5.3	Erschließung und Infrastruktur	8
A.5.4	Denkmalschutz	8
A.5.5	Schutzgebiete	9
A.5.6	Boden	9
A.5.7	Gewässer / Niederschläge	9
A.5.8	Vorbelastungen	10
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>11</b>
B.1	Ziele der Planung	11
B.2	Bebauungsplankonzept	11
B.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
B.2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
B.2.3	Höhenentwicklung	12
B.2.4	Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche	13
B.2.5	Abstandsflächen	13
B.2.6	Garagen, Carports und Nebenanlagen	14
B.2.7	Dächer	14
B.2.8	Solaranlagen	15
B.2.9	Gestaltung	15
B.2.10	Einfriedungen	15
B.2.11	Aufschüttungen und Abgrabungen	15
B.3	Grünordnung	16
B.4	Infrastruktur	16
B.4.1	Verkehrliche Erschließung	16
B.4.2	Technische Infrastruktur	17
B.5	Brandbekämpfung	17
B.6	Versickerung	17
B.7	Klimaschutz	18
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
B.9	Flächenbilanz	19
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>20</b>
C.1	Umweltbericht	20
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	20
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	20
<b>D</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>20</b>

### Planung:

#### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1268

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

In Raubling besteht eine zunehmende Nachfrage nach Wohnraum. 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 Änderung des Bebauungsplans „Kleinholzhausen -Nord“ erfolgen. Im Rahmen dieser sollen, insbesondere durch eine Anpassung der zulässigen Gebäudehöhe bessere Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung und intensivere Nutzung des Bereichs geschaffen werden.

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

### A.2 Verfahrensart

Bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinholzhausen -Nord“ handelt es sich um eine Nachverdichtung im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB. Durch die Änderung wird auf einer bereits überplanten und bebauten Fläche eine intensivere Nutzung ermöglicht. Der Änderungsbereich unterliegt bereits nahezu vollumfänglich einer baulichen Nutzung.

Auch die übrigen Bedingungen für die Änderung im Rahmen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung nach §13a BauGB sind erfüllt. Die in der Bebauungsplanänderung festgesetzte Grundfläche liegt weit unter 20.000 m<sup>2</sup> (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Änderungsumgriff umfasst inkl. der anliegenden Straßenverkehrsflächen lediglich ca. 9.843 m<sup>2</sup>.

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

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

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB die hier gegenständliche Änderung des Bebauungsplans im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, aufgestellt.

### A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Im Rahmen ihres räumlichen Geltungsbereichs verdrängt die hier gegenständliche 8. Änderung des Bebauungsplanes „Kleinholzhausen -Nord“. In den übrigen, nicht vom Geltungsbereich der hier gegenständlichen Änderung erfassten Bereichen des Bebauungsplans „Kleinholzhausen – Nord“ ergeben sich keine Änderungen.

Sollte die Änderung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Kleinholzhausen -Nord“ inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

## A.4 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Bei der hier gegenständlichen Änderung handelt es sich wie unter A.2 beschrieben um eine Bebauungsplanänderung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Änderungen sind lediglich im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans als „Dorfgebiet“ überplante Flächen betroffen. Somit kommt es zu keiner Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

## A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Kleinholzhausen. Es umfasst die Flurstücks-Nr. 24, 25, 25/1, 30, 36/1, 36/2 und 36/3 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 36, 38 (Dorfstraße), 38/1 (Gmainweg) und liegt sämtlich in der Gemarkung Raubling.

Das Planungsgebiet wird im Nordosten, Osten, Süden durch Bebauung im Rahmen eines Dorfgebietes begrenzt. Im Westen und Nordwesten grenzen landwirtschaftlich Fläche an.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1 ha und eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von bis zu 90 m und in Ost-West-Richtung von bis zu 145 m.



Abb. 2: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab!

### Flächennutzungsplan

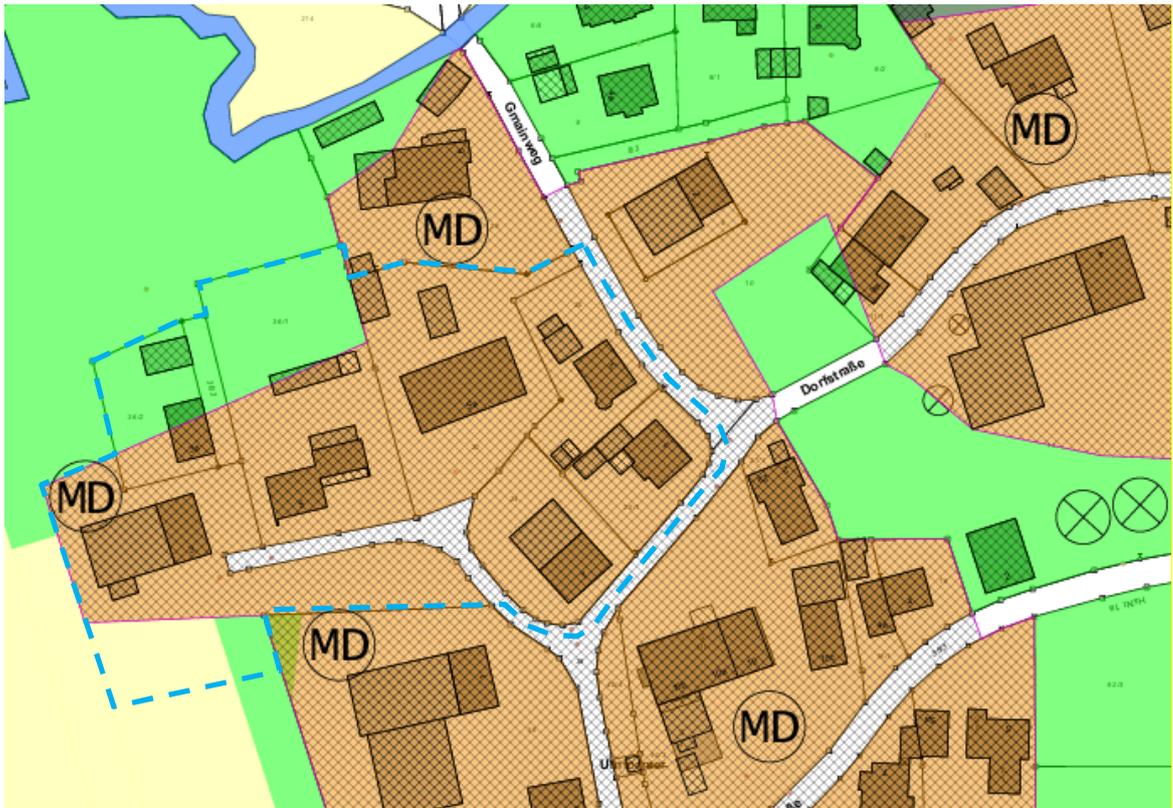


Abb. 3: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan stellt im hier gegenständlichen Geltungsbereich ein „Dorfgebiet“ (MD) dar. In kleineren Teilbereichen im Westen ist Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die unmittelbar angrenzende Umgebung im Norden, Osten und Süden ist ebenfalls als „Dorfgebiet“ dargestellt. Westlich schließen sich Flächen für Landwirtschaft im Nordwesten Grünflächen an.

Der Flächennutzungsplan entspricht weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Lediglich in den Randbereichen gibt es Abweichungen. Diese können jedoch ggf. im Rahmen der Planungsungenauigkeit des FNP akzeptiert werden.

Darüber hinaus handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB. Nach §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13 a BauGB aufgestellt [oder geändert] werden, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Da die betroffenen Bereiche bereits weitgehend baulich genutzt werden, es sich nur um kleine Bereiche handelt und eine bauliche Entwicklung entsprechend der angrenzenden Flächen vorgesehen ist, kann die Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sicher ausgeschlossen werden.

### Ur-Bebauungsplan „Kleinholzhausen-Nord“



Abb. 4: Bebauungsplan „Kleinholzhausen - Nord“ rot - ohne Maßstab!

Im Rahmen der Änderung wird der rechtskräftigen Bebauungsplans „Kleinholzhausen-Nord“ (Ur-Bebauungsplan) von 2003 geändert.

Im Ur-Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Bauräume aus Baugrenzen, die Angabe der maximal zulässig Grundfläche, der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximalen Kniestockhöhe. Die Baugrenzen bilden dabei die Bestandsgebäude genau ab. Im westlichen Bereich ist ein heute noch nicht bebauter Bauraum für ein kleineres Einfamilienhaus vorgesehen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu 75% überschritten werden. Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO). Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss über dem Straßenniveau darf 0,35 m nicht übersteigen. Der natürliche Geländeverlauf darf dabei nicht verändert werden. Überschreitungen der Baugrenzen von Gebäudeteilen (z.B. Erker oder Balkone) in geringfügigem Ausmaß sind bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m zulässig. Sämtliche Gebäude sind mit Satteldächern von 20° bis 28° Dachneigung zu versehen.

Darüber hinaus sind Festsetzung zur Gestaltung der Dächern der Gestaltung allgemein, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen, Versickerung, Einfriedungen sowie der Grünordnung getroffen.

#### 7. Änderung

Die 7. Änderung des Bebauungsplans setzt im nördlichen Teil des nun gegenständlichen Änderungsbereichs einen zusätzlichen Bauraum mit einer zulässigen Grundfläche von 140 m<sup>2</sup> und einer zulässigen Höhenentwicklung von zwei Vollgeschossen (+50 cm Pfette auf der Rohdecke) fest. Im Norden ist eine Strauchpflanzung als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

### **Gemeindliche Satzungen**

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

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Raubling vom 27.01.2021
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Raubling vom 12.03.2008

## **A.5.2 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

### **Topografie**

Das Plangebiet befindet sich in einer leichten Hanglage und steigt von Nordosten nach Südwesten, von Richtung des Litzldorfer Baches. Das Gelände fällt dabei von ca. 478 m ü. NHN auf ca. 475 m ü. NHN ab. Die beschriebene Topografie setzt sich auch in der Umgebung des Plangebiets weiter fort. Von Nordwesten nach Südosten ist das Gelände des Änderungsbereichs relativ eben.

### **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet ist aktuell mit diversen zweigeschossigen Wohngebäude mit Satteldach und einigen Nebengebäuden bebaut. Dabei bestehen drei größere ehemals landwirtschaftliche Gebäude. Bei zweien von diesen ist der Wirtschaftsteil zum Teil noch nicht zu Wohn- oder gewerblichen Nutzungen umgenutzt. Das andere Gebäude ist heute ein Mehrfamilienhaus.

Die Gebäude im Planungsgebiet weisen heute sämtlich Satteldächer auf. Sie haben eine Wandhöhe (abstand Schnittpunkt Außenwand mit Bestandsgelände und Schnittpunkt Ebene der Außenwand mit der Dachhaut) von 5,85 – 7,85 m.

Die Bereiche zwischen den Gebäuden sind intensiv gärtnerisch oder als Zufahrts- und Hofstellen genutzt. Im Südwesten befindet sich, angrenzend an die Hofstelle außerhalb des Geltungsbereichs, eine Wiesenfläche mit rudimentär befestigten Stellplätzen und einigem Baum und Strauchbestand. Die Randbereich des Geltungsbereichs im Südwesten sowie Nordwesten werden zum Teil landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Hier besteht einiger lückiger Baum und Strauchbestand am Übergang zur Bebauung.

Süden und östlich wird der Geltungsbereich durch die Dorfstraße und den Gmainweg begrenzt, die zum Teil im Änderungsbereich liegen. Eine weitere Erschließung führt von der Dorfstraße in den westlichen Teil des Änderungsbereichs. Bei diesen Straßen handelt es sich sämtlich um untergeordnete Ortsstraße ohne größere Verbindungsfunktion. Sie sind als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 3,5 bis ca. 5 m ausgebaut.

### **Umgebung**

Das Plangebiet grenzt im Nordosten, Osten und Süden an weitere heterogen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie (ehemaligen) landwirtschaftlichen Anwesen an. Im Südwesten grenzt ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb an. Die Gebäude der Umgebung weisen sämtlich Satteldächer auf. In der Regel haben die Gebäude zwei Vollgeschosse, in Teilen ist der Dachraum ausgebaut. Die relativ großzügigen Freiflächen zwischen den Gebäuden sind gärtnerisch geprägt und dienen als Hof oder Stellplatzflächen.

Richtung Westen, Nordwesten und Südwesten bildet der Änderungsbereich den Ortsrand. Hier grenzen als Grünland landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Norden wird der Bereich, durch den von Gehölzbestand flankierten Litzldorfer Bach begrenzt.

### **A.5.3 Erschließung und Infrastruktur**

#### **Straßenverkehr**

Das Planungsgebiet ist bereits bebaut und erschlossen. Die Erschließung erfolgt im Süden über die Dorfstraße, die ca. 200 m südlich in die Litzldorfer Straße mündet die an die Aiblinger Straße (St 2809) anschließt. Die St 2809 führt in Richtung Westen nach Bad Feilnbach, in Richtung Süden nach Brannenburg.

Über die Dorfstraße, Kirchfeldgasse, Kirchdorfer Straße ist in nordöstlicher Richtung Raubling zu erreichen.

Da das Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Änderung im Gesamtkontext der Umgebung nur geringfügig verändert wird, ist davon auszugehen, dass es zu keinen wesentlichen zusätzlichen Verkehren kommt. Die umliegenden Straßen können dies aufnehmen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht in ca. 450 m südlicher Entfernung mit der Bushaltestelle „Kleinholzhausen, Abzw.“, an welcher Verbindungen nach Raubling, Brannenburg, Bad Feilnbach und Rosenheim besteht.

Der Änderungsbereich ist somit planungsrechtlich, wie faktisch ausreichend erschlossen.

#### **Sonstige Infrastruktur**

Das Planungsgebiet liegt in einem bereits bebauten Dorfgebiet. Die entsprechenden Medien (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) liegen in der angrenzenden Straße vor. Im Rahmen des Bauvollzuges ist ein Anschluss an diese so dieser noch nicht vorliegt mit angemessenem Aufwand möglich.

#### **Brandbekämpfung**

Der Änderungsbereich liegt weit überwiegend nicht weiter als 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Lediglich an einer Stelle liegt der nördliche Teil eines Bauraums bis zu ca. 53 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt.

Somit sind nach Art. 5 Abs. 1 BayBO nicht zwangsläufig Feuerwehrezufahrten auf den Grundstücken erforderlich. Im Bereich der Überschreitung der 50 m ließe der Bebauungsplan eine Feuerwehrezufahrt auf dem Baugrundstück zu, so diese im Rahmen der konkreten Hochbauplanung erforderlich ist.

Im Rahmen der vorgesehenen Höhenentwicklung kann die Personenrettung voraussichtlich bei allen Gebäuden über Steckleitern erfolgen.

Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes notwendig und mit angemessenem Aufwand möglich.

### **A.5.4 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2024) ist im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet.

Südlich an den Änderungsbereich angrenzend ist das Gebäude der Dorfstraße 1, ein Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Hochlaube und traufseitiger Laube, 18. Jh., Umbau Ende 19. Jh., als Baudenkmal unter der Aktennummer D-1-87-165-14 verzeichnet ist.

Da sich die im Rahmen des Bebauungsplans ermöglichte Bebauung auch weiterhin an einem dörflichen Erscheinungsbild orientiert sind auf dieser Ebene keine negativen Wechselwirkungen zwischen mit dem Baudenkmal zu erwarten.

Weitere Detailabstimmungen im Hinblick auf die direkt angrenzenden Gebäude können aufgrund der notwendigen denkmalrechtlichen Erlaubnis auf Ebene der konkreten Hochbauvorhaben erfolgen.

### **A.5.5 Schutzgebiete**

Im Änderungsbereich selbst sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Stand: November 2024).

In dessen unmittelbarer Umgebung, ca. 25 m nördlich, befindet sich ein Biotop:

- Biotophauptnummer 8238-0063 „Naturnahe Abschnitte des Litzldorfer Baches und seiner Nebenbäche“

Das Biotop steht primär in Verbindung zum Litzldorfer Bach, somit besteht keine direkte funktionale Verbindung mit dem Änderungsbereich. Durch die Änderung des Bebauungsplans und damit verbundener neuer Bebauung sind keine negativen Auswirkungen auf das Biotop zu erwarten.

### **A.5.6 Boden**

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern (1:25.000) kommen im Planungsgebietes fast ausschließlich Braunerde, Pseudogley-Braunerde aus Schluff bis Lehm (Seesediment, carbonatisch) und Bodenkomplex: Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig vor. (Quelle: BayernAtlas – Übersichtsbodenkarte von Bayern).

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 und umliegenden Bebauung ist von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen.

### **A.5.7 Gewässer / Niederschläge**

#### **Oberflächengewässer**

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Änderungsgebiet größtenteils in einem wassersensiblen Bereich, jedoch weder in einem HQextrem noch einem HQ100 Gebiet.

#### **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. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Lage im wassersensiblen Bereich kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen, was zu Überflutungen und hohen Grundwasserspiegeln im Planungsgebietes führen könnte.

Im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind im Änderungsbereich der Gmainweg und die Dorfstraße als potentielle Fließwege bei Starkregen „mäßiger Abfluss“ verzeichnet. Am Gmainweg ist ein einige Quadratmeter große Geländesenke mit Aufstau Potenzial verzeichnet.

Direkt nördlich des Geltungsbereichs verläuft ein potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss.

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

### **Sickerfähigkeit**

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die Niederschlagswässer direkt vor Ort versickert werden können. Dies erfolgt im Änderungsbereich und auf den Nachbargrundstücken bereits heute.

## **A.5.8 Vorbelastungen**

### **Altlasten**

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets zu Wohnzwecken oder durch landwirtschaftliche Hofstellen ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens von Altlasten auszugehen.

### **Immissionen**

#### *Lärm*

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem Dorfgebiet, das von einer gering befahrenen Straße (Dorfstraße) durchquert wird. Somit ist weder im Hinblick auf Verkehrslärm noch im Hinblick auf Anlagenlärm mit relevanten Immissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen. Die stärker befahrene St2089 befindet sich in ca. 450 m Entfernung. Dazwischen befindet sich eine Reihe Gebäude. Da im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung nur eine moderate Nachverdichtung des vorliegenden Dorfgebietes erfolgt, ist mit keinen relevanten Veränderungen des Verkehrslärms auf den bestehenden Straßen zu rechnen.

#### *Landwirtschaft*

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Wenn es die Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten. Soweit diese das übliche (zulässige) Maß nicht überschreiten, ist mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Wohnnutzung zu rechnen.

Auch durch die südlich angrenzende Hofstelle kann es zu entsprechenden Geruchs oder Lärmimmissionen im Planungsgebiet kommen. Da jedoch im Rahmen des Bebauungsplan kein weiteres heranrücken entsprechend schutzbedürftiger Nutzungen gegenüber dem Ur-Bebauungsplan zugelassen wird, verändert sich die Lage diesbezüglich gegenüber der heutigen Lage nicht. Die landwirtschaftliche Hofstelle wird in Ihren Emissionsmöglichkeiten nicht weiter beschränkt.

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

---

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

#### **Städtebau**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Nachverdichtung im Sinne von erweiterten und neuen Bauräumen und einer angemessenen Höhenentwicklung unter Wahrung des Ortsbildes
- Sicherstellung einer der ländlichen Umgebung angemessenen Bebauung
- Sicherung einer angemessenen Grünausstattung und Eingrünung

### **B.2 Bebauungsplankonzept**

#### **B.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Änderungsbereich wird auch weiterhin als „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans sind auch weiterhin die Nutzungen nach §5 Abs. 2 Nr. 5-9 BauNVO mit Ausnahme von Handwerksbetrieben unzulässig. Somit soll der bestehende dörfliche Charakter erhalten werden und übermäßigem, durch die bestehende Erschließung nicht abzuwickelndem Verkehr vorgebeugt werden.

#### **B.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Insgesamt soll durch die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine moderate Erhöhung der Bebaubarkeit, unter Berücksichtigung der Bezüge zur Nachbarschaft, ermöglicht werden. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Rahmen des Ur-Bebauungsplans über die maximal bebaubare Grundfläche gesteuert.

Um nun eine flexiblere und abgewogene Regelung zu erhalten, wird nun eine Grundflächenzahl sowie eine Überschreitungsregelung der GRZ festgesetzt.

##### **Zulässige Grundflächenzahl**

Es wird zwischen einer GRZ von 0,25 in MD1 und einer GRZ von 0,30 in MD2 unterschieden. Das unterschiedliche Maß der Nutzung begründet sich in der Ortsrandlage von MD1. MD2 ist bereits heute dichter bebaut. Hier gliedert sich eine etwas dichtere Bebauung besser in das Ortsbild ein, während eine etwas geringere Dichte der Bebauung am Ortsrand das dörfliche Ortsbild unterstützt.

Die zulässige GRZ orientiert sich dabei an der städtebaulich verträglichen ortsbildrelevanten Bebauung. Terrassen, Balkone und Loggien sind für das Ortsbild weniger relevant. Somit kann hier eine entsprechende Überschreitung zugelassen werden.

Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird auf einer bereits insgesamt baulich genutzten Fläche eine Nachverdichtung ermöglicht.

Die städtebauliche Anmutung des Gebäudes und somit das Ortsbild, ist durch den Bauraum und die zulässige Höhenentwicklung sowie GRZ ausreichend präzise festgesetzt. Somit kann auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet werden.

##### **Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl**

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche ist hinsichtlich einer sinnvollen und bestimmungsgemäßen Nutzung der hier gegenständlichen Fläche nicht

ausreichend. Dies gilt insbesondere auch aufgrund des im ländlichen Raum benötigten, hohen Stellplatzbedarfes und der im Gesamtkontext geringeren GRZ. Die nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung ist auch heute vor Ort bereits überschritten.

Unter Wahrung einer städtebaulich geordneten Entwicklung und eines angemessenen Ortsbildes wird somit eine maximale Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl festgesetzt. So wird unter Beachtung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die weitere Versiegelung des Baugrundstücks geregelt. Um im Hinblick auf ihre städtebauliche Relevanz die Zulässigkeit von baulichen Anlagen möglichst präzise steuern zu können, wird die Überschreitung der Grundfläche gestaffelt festgesetzt. Dabei wird bei den zulässigen Überschreitungen zwischen räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, etc.) unterschieden.

So lässt die Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,35 in MD1 und 0,40 in MD2 durch raumwirksame Anlagen ausreichend Spielraum für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in Garagen oder Carports, eingehauste Müllräume und Fahrradabstellplätze oder für Nebenanlagen. Diese haben durch ihre Höhenentwicklung eine gewisse städtebauliche Wirkung auf das Ortsbild. Dem folgend sollen sie auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. So kann ein offenes, ländliches Erscheinungsbild auch weiterhin gewahrt werden.

Der Wert der zulässigen GRZ für die Überschreitung durch „zweidimensionale“ Anlagen ist mit 0,60 großzügiger gewählt, um die Unterbringung von Zufahrten, Zuwegungen, offenen nicht überdachten Stellplätzen sowie weiteren baulich genutzten Flächen für eine angemessene Nutzung der Außenflächen zu gewährleisten. Diese sind aufgrund ihrer fehlenden bzw. nicht relevanten Höhenentwicklung für das Ortsbild ohnehin weniger prägend, wodurch auch eine höhere GRZ vertretbar erscheint. Hier ist für MD1 und MD2 ein einheitlicher Wert gewählt

Mit einer unversiegelten Fläche von 40% sind im Hinblick auf das Ortsbild ausreichend Flächen für Vegetation vorhanden.

### **B.2.3 Höhenentwicklung**

Im Ur-Bebauungsplan war für den Änderungsbereich maximal zulässige Vollgeschosse sowie eine Maximale Kniestockhöhe über einer Rohdecke festgesetzt. Die bisherigen Festsetzungen entsprechen nicht den Anforderungen an die Bestimmtheit der Bezugspunkte nach § 18 BauNVO.

Um eine ausreichend bestimmte und den Anforderungen der Rechtsprechung wie auch des § 18 BauNVO entsprechende Höhenfestsetzung zu erhalten, wurde nun eine absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Dies definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung.

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer.

Darüber hinaus wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Sie ist der senkrechte Abstand zwischen oberem und unterem Bezugspunkt in der Ebene der Außenwand an den Traufseiten des Daches. Oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite bzw. der obere Abschluss der Absturzsicherung von Dachterrassen und Balkonen, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände. Durch die Festsetzung einer zusätzlichen Wandhöhe wird in Zusammenhang mit möglichen Abgrabungen in sich überhohen Gebäuden vorgebeugt.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist es Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bestehenden Struktur zu schaffen. Dies soll vornehmlich durch die Aufstockung von Gebäuden

bzw. die intensivere Nutzung der Dachräume ermöglicht werden. Dem folgend ist eine Wandhöhe von 7,5 m einheitlich für alle Gebäude festgesetzt. Dies ermöglicht in der Regel eine zweigeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Dachgeschoss, welches über eine angemessene Kniestockhöhe gut zu Wohnzwecken zu nutzen ist. Je nach geplanten Geschosshöhen etc..

Somit ist weit überwiegend eine über der bisherigen Festsetzung (bei üblichen Geschosshöhen) gelegene Höhenentwicklung möglich. Lediglich die bisher mit „II+D“ festgesetzten Gebäude werden in der möglichen Höhenentwicklung eingeschränkt. Hier wären waren bisher Wandhöhen von ca. 8,0 m zu erwarten. Dies erscheint jedoch nach erneuter Abwägung für das hier bestehende dörfliche Umfeld im Geltungsbereich, insbesondere auch vor dem Hintergrund der relativ kleinen Baukörper zu viel.

Gegenüber dem heutigen Gebäudebestand ergibt sich mit Ausnahme eines Gebäudes weiterhin die Möglichkeit zur Aufstockung. Lediglich auf Flurstücksnummer 36/1 befindet sich ein geringfügig höheres Gebäude (Wandhöhe ca. 7,85 m). Dieses Gebäude hat Bestandsschutz. Um einer städtebaulichen Fehlentwicklung vorzubeugen, wird auch hier ebenfalls eine Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt.

Um auch durch Nebenanlagen Störungen des Ortsbildes auszuschließen, ist auch deren Höhenentwicklung beschränkt. Nebenanlagen dürfen eine Wandhöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Oberkante der Wandhöhe darf dabei nicht höher als 4,5 m unterhalb der festgesetzten Oberkante der Wandhöhe des nächstgelegenen Bauraumes sein. Dies definiert die städtebauliche Wirkung der Nebenanlagen hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung.

#### **B.2.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**

Die heute festgesetzten Bauräume orientierten sich eng an der Bestandsbebauung und lassen nur kleinteilige Erweiterungen zu.

Im Zuge der gegenständlichen 8. Änderung werden die Bauräume, auch unter Abwägung der Größe der Baugrundstücke, größer gefasst. Somit werden Erweiterungen oder eine größere Überbauung der Grundstücke unter der Prämisse der Nachverdichtung und des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht. Die Ausdehnung der neuen Bauräume orientiert sich dabei an der heterogenen, bestehenden Gebäudestruktur und sichert eine offene, ländliche Bebauung.

Der Bauraum wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan so vergrößert, dass die zulässige GRZ ohne die festgesetzten Überschreitungen im Rahmen dieses Bauraums umgesetzt werden kann.

#### **B.2.5 Abstandsflächen**

Im Gemeindegebiet von Raubling, einschließlich des gegenständlichen Änderungsbereichs, gelten gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 a) BayBO abweichende, ortsrechtliche Regelungen des Abstandsflächenrechts. Die Abstandsflächen für die gegenständliche Änderung des Bebauungsplans werden durch die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Raubling geregelt.

Die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Raubling setzt dabei über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse, 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.

Abgeleitet aus der Bestandssituation werden entsprechend Art. 6 Abs. 5 BayBO zwischen dem Hauptgebäude und der bestehenden Garage abweichende Regelungen zur Abstandsflächentiefe festgesetzt.

### **B.2.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind grundsätzlich auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme der Flächen von 3,0 m entlang der Straßen zulässig. Entlang der Straßen sind nur weniger Ortsbildrelevante Anlagen mit einer Grundfläche unter 5 m<sup>2</sup> zulässig. Somit wird ein angemessenes offenes, dörfliches Ortsbild gesichert. Weitere räumliche Einschränkungen der Lage von Nebenanlagen, Garagen etc. sind vor dem Hintergrund der heterogenen, dörflichen Struktur nicht erforderlich.

Um zu große, zusammenhängende versiegelte Flächen zu verhindern sind, entsprechend den bisherigen Regelungen des Ur-Bebauungsplans Stellplatzflächen mit mehr als zwei zusammenhängenden Stellplätzen durch Grünflächen zu gliedern.

. Des Weiteren sind in Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.

### **B.2.7 Dächer**

Der lokalen Bautradition und in Anlehnung an die Festsetzungen des, auch in der Umgebung gültigen, Ur-Bebauungsplanes, werden die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung weitgehend übernommen. Im Sinne einer Weiterentwicklung der Baukultur und unter Berücksichtigung einer besseren Nutzbarkeit des Dachraumes zu Wohnzwecken (Nachverdichtung und sparsamer Umgang mit Grund und Boden) werden sie jedoch punktuell ergänzt und angepasst.

Es sind nur symmetrische Satteldächer (gleicher Neigungswinkel auf beiden Dachseiten) mit einer Dachneigung von 20° bis 28° zulässig. Die Anordnung eines mittigen Firstes parallel der längeren Seite des Hauses entspricht ebenfalls der lokalen Bautradition und führt darüber hinaus tendenziell zu niedrigeren Dächern, welche sich besser in das Ortsbild einpassen.

Um auf untergeordneten Gebäudeteilen überdimensionierten Dachkonstruktionen vorzubeugen sind hier abweichende Festsetzungen zu Dächern getroffen.

In Abwägung mit einer besseren Nutzung der Dachräume (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) sind Quergiebel und Gauben zulässig. Um eine Unterordnung unter das Hauptdach sicherzustellen und ein angemessenes Ortsbild zu wahren sind spezielle Rahmenbedingungen einzuhalten.

Entsprechend der lokalen Bautradition sind Vorgaben zu Dachdeckungsmaterialien getroffen. In Abwägung mit dem Nutzungszweck sind abweichende Dachdeckungen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten zulässig. Diese Ausnahmen sind in der Größe eingeschränkt, um eine Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude zu gewährleisten.

### **B.2.8 Solaranlagen**

In Abwägung mit der nachhaltigen Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen Solaranlagen zugelassen werden. Um die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu minimieren, ist je Dachfläche nur eine rechteckige Solaranlagenfläche zulässig. Sie ist im Neigungswinkel des Daches als gleichmäßige, rechteckige Fläche zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur im Rahmen des konstruktiv notwendigen zulässig. Es ist ein Abstand umlaufend (Traufe, First und Ortgang) zum Dachrand einzuhalten.

Aufgrund ihrer störenden Wirkung auf Fußgängerebene sind gebäudeunabhängige Solaranlagen grundsätzlich unzulässig.

### **B.2.9 Gestaltung**

Durch Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden der Gebäude wird ein, der lokalen Bautradition entsprechender Materialkanon gesichert. Dies ist insbesondere aufgrund des bestehenden, dörflichen Ortsbildes relevant.

### **B.2.10 Einfriedungen**

Im Hinblick auf den Erhalt des Ortsbilds und der Grünordnung sollen Maschendraht- und Gitterzäune von einheimischen Laubbäumen hinterpflanzt werden. Die Zäune dürfen keine massiven Mauern, Pfeiler oder Sockel haben und können eine Höhe von bis zu 1,2 m haben. Höhere Einfriedungen sind aus Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen. Insbesondere Mauern sind nicht zulässig, um das ländliche Ortsbild nicht zu beeinträchtigen. In Abwägung mit Funktionalen Überlegungen sind lediglich räumlich begrenzte Ausnahmen in Zusammenhang mit Türen und Toren vorgesehen. Um eine freie Durchgängigkeit von Kleinsäugetieren und anderen Tieren, insbesondere in Verbindung mit den wertvollen Grünstrukturen im und um das Planungsgebiet auszuschließen sind Zäune ohne Sockel auszubilden und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

Garagenvorplätze und Stellplätze dürfen zur öffentlichen Straße hin nicht eingefriedet werden. Dies würde in der relativ dichten Siedlungsstruktur möglicherweise den Verkehrsfluss beeinträchtigen.

### **B.2.11 Aufschüttungen und Abgrabungen**

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, Nebenanlagen und Zufahrten in die Topographie sowie zum Angleichen von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. In Abwägung dieser Belange sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 40 cm im Vergleich zum bestehenden Gelände zulässig.

Im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen wird insbesondere auf §37 WHG verwiesen, wonach die Abflussverhältnisse von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke durch Abgrabungen oder Aufschüttungen nicht negativ beeinträchtigt werden dürfen. 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).

Die entsprechenden Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen gelten in Abwägung mit den funktionalen Notwendigkeiten nicht auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie im Anschluss des Geländes an diese. Auch bei der Anlage von Sickermulden sind entsprechende Rahmenbedingungen funktionsbedingt nicht einzuhalten. Weiter ist in Abwägung mit eventuellen Nutzungsansprüchen in Zusammenhang mit Wohnungsgärten je Baugrundstück ein Gartenteich von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig. Auch hier sind entsprechende Restriktionen nicht einzuhalten.

## B.3 Grünordnung

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sowie ein harmonischer Übergang zwischen der Bebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. der freien Landschaft in Richtung Westen und Norden.

Im westlichen Bereich bestehen bereits einige Grünstrukturen, die bereits heute eine gewisse Eingrünung sicherstellt. Diese Strukturen sind im Rahmen einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bestehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert. Um eine vollumfängliche, angemessene Ortsrandeingrünung sicherzustellen, sind diese Bestandsstrukturen im Norden und Osten durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergänzt.

Um eine der dörflichen Umgebung entsprechende, üppige Eingrünung sicherzustellen, sind je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, mit einer Endwuchshöhe von min. 10 m und einer Mindestqualität 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen.

Darüber hinaus sind, um auch weiterhin eine gute Eingrünung zu erhalten, Bäume als zu erhalten festgesetzt. Diese können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, da eine Gesamtdurchgrünung gesichert werden soll.

Auf Festsetzungen konkreter Baumarten wurde bewusst verzichtet. Es besteht keine besondere Prägung des Planungsgebiets, welche eine Beschränkung auf einige, wenige Baumarten rechtfertigt. Auch ist mit der Beschränkung auf heimische, standortgerechte Arten auch mehr Spielraum, insbesondere im Hinblick auf Arten, welche besser an den Klimawandel angepasst sind, gegeben.

Um möglichst schnell und dauerhaft die gewünschten Grünqualitäten zu erlangen, sind Neupflanzungen dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen.

Die Neupflanzungen und zu erhaltende Bäume dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der o.g. Vorgaben in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## B.4 Infrastruktur

### B.4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist auch weiterhin über den nordöstlich verlaufenden Gmainweg und die südlich verlaufende Dorfstraße ausreichend erschlossen. Diese sind, identisch mit den Regelungen des Ur-Bebauungsplans als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Nachverdichtung ist, wenn überhaupt mit einer nur sehr moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche können die notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstücken untergebracht werden.

An der Kreuzung der Dorfstraße mit dem Gmainweg liegen die für einen sicheren Verkehrsfluss notwendigen Sichtdreiecke auf Privatgrund. Um hier eine angemessen verkehrssichere Situation sicherzustellen sind Festsetzung zur Freihaltung von Sichtdreiecken auf den Baugrundstücken getroffen.

#### **B.4.2 Technische Infrastruktur**

Die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen aufgrund der Bestandsbebauung bereits vor.

#### **B.5 Brandbekämpfung**

Der Feuerwehrrangriff kann über die Dorfstraße und den Gmainweg erfolgen. Die Baugrenzen oder Teile von diesen sind weit überwiegend nicht mehr als 50 m von den hier festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit kann der Planungsbereich direkt von der Feuerwehr angefahren werden. Lediglich der Bauraum auf FlSt.-Nr. 36/1 liegt in Teilen bis zu 53 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Hier lässt der Bebauungsplan jedoch eine Feuerwehrezufahrt auf Privatgrund zu. Ob diese für das tatsächlich geplante Hochbaukonzept notwendig ist, kann auf Ebene der konkreten Baudurchführung geklärt werden.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Gesonderte Feuerwehrezufahrten oder Aufstellflächen auf den Baugrundstücken sind somit voraussichtlich nicht erforderlich.

Löschwasser kann voraussichtlich über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen. Eine ggf. notwendige Erweiterung des Hydrantennetzes ist mit angemessenem Aufwand möglich.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

#### **B.6 Versickerung**

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, sollte das Niederschlagswasser von befestigten Flächen des Baugrundstücks und den Dachflächen, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, direkt auf dem Grundstück versickert werden.

Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe, flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. 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 aufrechtzuerhalten. Die Vorgaben der TRENGW sind einzuhalten. Soll von diesen 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.

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 Traunstein zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Arbeitsblatt DWA-A 102-2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen für Regenwetterabflüsse in Siedlungen“ zurückgegriffen werden.

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.

## B.7 Klimaschutz

### Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Die Beschränkung der zulässigen Versiegelung des Grundstücks reduziert den möglichen Oberflächenabfluss und stellt sicher, dass ausreichend Flächen für die Versickerung zur Verfügung stehen.

Die Festsetzungen zu Baumplantungen führen zu einer Verschattung und höheren Verdunstung. Dies hat einen positiven Effekt auf das Kleinklima.

### Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch die Erhöhung der möglichen baulichen Nutzung bereits in das Ortsgefüge eingebundener Flächen im Rahmen der Innenentwicklung, wird der Versiegelung neuer, heute natürlicher (bzw. landwirtschaftlicher) Flächen in der freien Landschaft vorgebeugt.

### 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 dieser Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Durch die Möglichkeit der Nutzung regenerativer Energien, z. B. in Form von Solar- oder PV-Anlagen auf den Dächern, ist den Reduktionszielen des **Sektors 1 „Energiewirtschaft“** durch die Änderung des Bebauungsplans Rechnung getragen bzw. hat die Änderung darauf keinen Einfluss.

Auf den **Sektor 2 „Industrie“** hat die Planung insofern Auswirkungen, als dass der Bau der Gebäude sowie deren Nutzung mit dem Ausstoß von Treibhausgasen einhergeht. Da es sich bei dem Plangebiet um eine relative kleine Eingriffsfläche handelt, ist hier jedoch mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Die geplante Bebauung hat Auswirkungen auf den **Sektor 3 „Gebäude“**, jedoch steht diese in Abwägung mit dem Bedarf an Wohnraum. Der Bebauungsplan steht der Errichtung effizienter Gebäude nicht entgegen.

Da das Plangebiet an bestehende Siedlungsstrukturen und Erschließungsstraßen angebunden ist, ist nicht mit einem wesentlich erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des **Sektors 4 „Verkehr“** nicht entgegen.

Für den **Sektor 5 „Landwirtschaft“** ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen. Die Änderung der Flächennutzung wird in der Abwägung zum Reduktionsziel im Sektor 7 behandelt (siehe unten).

Abfall und Abwasser spielen bei dem Vorhaben lediglich eine untergeordnete Rolle, so dass die Planung der Erreichung der Ziele des **Sektors 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“** nicht entgegensteht.

Im Hinblick auf den **Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“**, wirkt sich die Planung insofern aus, als dass ein bereits bebauter Bereich einer intensiveren Nutzung zugeführt wird. Somit kann der Flächenverbrauch mittelbar reduziert werden. Weiter sind keine

Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen betroffen. Somit steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Unter Abwägung der generellen Planungserfordernis und auch aufgrund des kleinen Planungsumgriffs ist eine negative Auswirkung der Planung auf die bundesweiten Ziele des KSG ausgeschlossen.

## B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung zusätzlicher Wohnfläche durch Nachverdichtung
- Wahrung des Ortsbildes
- Reduzierung der zulässigen Höhenentwicklung in Teilbereichen

## B.9 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	8.230 m <sup>2</sup>	ca. 84 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	712 m <sup>2</sup>	7 %
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	283 m <sup>2</sup>	3 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	618 m <sup>2</sup>	ca. 6 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>9.843 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

Die hier gegenständliche Änderung des Bebauungsplans „Kleinholzhausen -Nord" wird entsprechend §13a Abs. 4 BauGB im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB durchgeführt. Somit wird nach §13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der hier gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans „Kleinholzhausen -Nord" handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung 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.

### C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die hier gegenständliche Bebauungsplanänderung kommt es gegenüber dem Ur-Bebauungsplan nicht zu wesentlich intensiveren Eingriffen in den Vegetationsbestand.

Die bestehende Vegetation im Planungsgebiet, wie auch dessen Größe und Nutzungsintensität, lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

## D Ausfertigung

---

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Raubling vom ..... wurde der Bebauungsplan „Kleinholzhausen -Nord" in Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den .....

(Siegel)

.....  
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister