



Gemeinde Raubling  
LANDKREIS ROSENHEIM

**Entwurf**  
Stand 07.11.2024

## Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil III“

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 (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die Aufstellung des Bebauungsplans „Redenfelden – West I Teil III“

**Die Änderungen zum Vorentwurf in der Fassung vom 30.04.2024 sind rot markiert.**

als **Satzung** vom .....

in der Fassung vom .....

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans „Redenfelden - West I Teil III“ verdrängt dieser, in Bezug auf die Planzeichnung und Festsetzungen, den Ur-Bebauungsplans 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden – West“ und alle seine Änderungen vollumfänglich.



Gemeinde  
**Raubling**  
Bahnhofstraße 31  
83064 Raubling  
Tel. 08035 / 8705 0  
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	4
A.4	Innenentwicklung	5
A.5	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.6	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.7	Bestandsaufnahme und Bewertung	17
A.7.1	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	17
A.7.2	Erschließung und technische Infrastruktur	20
A.7.3	Brandbekämpfung	21
A.7.4	Denkmalschutz	22
A.7.5	Boden	22
A.7.6	Oberflächengewässer / Niederschläge / Grundwasser	22
A.7.7	Schutzgebiete / ABSP	25
A.7.8	Vorbelastungen	25
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>27</b>
B.1	Ziele der Planung	27
B.2	Bebauungsplankonzept	27
B.2.1	Städtebauliches Konzept	27
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	28
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	28
B.2.4	Höhenentwicklung	32
B.2.5	Überbaubare Grundstücksfläche	34
B.2.6	Bauweise	35
B.2.7	Abstandsflächen	35
B.2.8	Garagen, Carports und Nebenanlagen	35
B.2.9	Dächer	36
B.2.10	Solaranlagen	38
B.2.11	Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden	38
B.2.12	Einfriedungen	39
B.2.13	Aufschüttungen und Abgrabungen	39
B.2.14	Baumwurfgefährdeter Bereich	40
B.3	Grünordnungskonzept	40
B.4	Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur	41
B.5	Brandbekämpfung	43
B.6	Versickerung / Wasserabfluss / Starkregenereignisse	44
B.7	Klimaschutz und Klimaadaption	45
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	47
B.9	Flächenbilanz	47
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>48</b>
<b>D</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>49</b>

### Planung

#### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1318

### Anlagen

- **Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**  
Bebauungspläne „Redenfelden West I Teil I“, „Redenfelden West I Teil II“ und „Redenfelden West I Teil III“, 17.07.2023;  
Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner

## **A Begründung**

---

### **A.1 Anlass der Planung**

In Raubling besteht wie in der gesamten Region Rosenheim ein zunehmender Siedlungsdruck. Um dieser Nachfrage nicht nur durch die Neuausweisung von Siedlungsflächen nachzukommen, sollen die Potentiale der Innenentwicklung in den bestehenden Siedlungsstrukturen verstärkt genutzt werden.

Insbesondere besteht auch, aufgrund der dynamischen Entwicklung der Bodenpreise, ein verstärkter Bedarf an Nachverdichtungsmaßnahmen. Hier sind insbesondere kleinere Wohneinheiten, Mietwohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau von Belang, um vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung passenden Wohnraum u.a. mit barrierefreien Wohneinheiten zur Verfügung stellen zu können. Somit soll vor allem Ortsansässigen, Singles und Senioren sowie jungen Familien eine dauerhafte Bleibeperspektive ermöglicht werden, was wiederum zum Erhalt einer nachhaltigen demografisch gemischten Ortsgemeinschaft beiträgt.

Die Flächen des Bebauungsplans „Redenfelden – West I Teil III“ wurden im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden – West“ (Teil 2) bereits vollständig überplant. Zudem wurden einzelne Bereiche in den letzten Jahren geändert, was jedoch jeweils bezogen auf Einzelgrundstücke geschah. Auch wurden in den angrenzenden Wohnbauflächen einzelne Änderungen vorgenommen.

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans soll nun für den nördlichen Teilbereich der Wohnsiedlung in Redenfelden West ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept entwickelt werden, unter Wahrung des Ortsbildes und Berücksichtigung der bestehenden Siedlungskörper. Ausgehend von der heute bestehenden baulichen Struktur soll im Rahmen der Nachverdichtung, die überbaubare Fläche des Baugrundstücks sowie die zulässige Höhenentwicklung erhöht werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Raubling am 26.07.2022 gefasst.

### **A.2 Verfahrensart**

Bei den im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans überplanten Flächen handelt es sich um bereits umfänglich bebaute Siedlungsflächen, welche sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges des Ortsteils Redenfelden in Raubling befinden. Die Flächen befinden sich innerhalb der rechtskräftigen 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden - West“ (Teil 2).

Aufgrund der geplanten Nutzungsintensivierung auf bereits durch Siedlungstätigkeit in Anspruch genommener Flächen handelt es sich bei der gegenständlichen Bauleitplanung um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Hinsichtlich der Größe des Planungsumgriffs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Redenfelden – West I“ wurde dieser in drei Teilbereiche unterteilt, um eine bessere Übersichtlichkeit zu gewährleisten. Beim gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um den Teilbereich III, welcher sich im Norden und Nordwesten befindet. Im Westen grenzt der Teilbereich I und im Süden der Teilbereich II an. Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne der Teilbereiche I, II und III grenzen direkt aneinander und sind somit als ein großer Bebauungsplan zu betrachten. Dies wird ebenfalls verdeutlicht, da die Pläne in engem sachlichem, räumlichem und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt wurden. Somit sind nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Grundflächen der drei Bebauungspläne zu addieren, bezüglich der Zuordnung zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 oder Nr. 2 BauGB.

Für den gegenständlichen Bebauungsplan des Teilbereich III ist im Rahmen der Festsetzung zur Grundfläche eine Überbauung durch Hauptanlagen mit ca. 21.640 m<sup>2</sup> vorgesehen. Für den Teilbereich I ist eine überbaubare Grundfläche von ca. 8.970 m<sup>2</sup> festgesetzt und für den Teilbereich II ca. 14.850 m<sup>2</sup>. Die drei Bebauungspläne zusammen überschreiten mit ca. 45.460 m<sup>2</sup> Grundfläche den Grenzwert der Grundflächeninanspruchnahme von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB von 70.000 m<sup>2</sup> wird jedoch eingehalten. Der Bebauungsplan ist somit nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufzustellen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen durchzuführen. Diese kommt unter Berücksichtigung der Kriterien aus Anlage 2 des BauGB zu der Einschätzung, dass die Aufstellung der Bebauungspläne „Redenfelden – West I Teil I“, „Redenfelden – West I Teil II“ und „Redenfelden – West I Teil III“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen bewirken, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die überschlägige Prüfung der Umweltauswirkung, mit Datum vom 17.07.2023, liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können (Landratsamt Rosenheim - Untere Bauaufsichtsbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz) wurden an der Vorprüfung im Einzelfall beteiligt. Es wurden keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB vorgebracht.

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans 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.

Demnach wird entsprechend § 13a Abs. 4 BauGB der hier gegenständliche Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil III“ im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vollzogen. Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

### **A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans umfasst Teile der rechtskräftigen 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden – West“ (Teil 2) und (Teil 3) aus dem Jahr 2002. Die 13. Änderung wird im weiteren Ur-Bebauungsplan genannt. Der Ur-Bebauungsplan wurde in den vergangenen Jahren durch weitere Änderungen im Umfang von Einzelgrundstücken überplant.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil III“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Ur-Bebauungsplan aus dem Jahr 2002 inklusive aller Änderungen vollumfänglich. Sollte der hier gegenständliche Bebauungsplan aufgehoben werden oder anderweitig seine Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans „Redenfelden – West“ (Teil 2) und (Teil 3) inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil III“ handelt es sich ausdrücklich um eine Bebauungsplanneuaufstellung und nicht um eine Änderung des Bestandsplans.

## A.4 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 und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayerns und des Regionalplans 18 verankert.

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich wie unter A.2 beschrieben um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die bereits bebauten und überplanten Baugrundstücke sollen im Zuge der gegenständlichen Planung einer intensiveren Nutzung zugeführt werden. Somit ist den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Nach regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 durch das Bayrische Landesamt für Statistik ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Raubling liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung, Stand 2021, von +5,1% bis 2031 und von +7,9% bis 2041 zu rechnen. Aufgrund der vorausgerechneten Bevölkerungsentwicklung ist davon auszugehen, dass auch weiterhin eine Nachfrage nach Wohnraum besteht. Dies könnte auch auf die Gemeinde Raubling zutreffen, welche sich im Süden der Stadt Rosenheim befindet. Um dem heute bestehenden und auch zukünftigen Wohnbauflächenbedarf vorzubeugen, sollen zunächst vorrangig vorhandene Innentwicklungspotentiale genutzt werden. Da es sich bei der gegenständlichen Bauleitplanung um die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen im Wohngebiet in Redenfelden – West handelt, kann dieser Bebauungsplan auch ohne eine Prüfung durch eine Wohnbauflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse aufgestellt werden.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB ist die Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft oder Wald zu begründen. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanaufstellung werden ausschließlich bereits überplante sowie baulich genutzte Grundstücke neu überplant. Somit kommt es zu keiner Nutzungsänderung auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft oder Wald.

## A.5 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1,0 km nördlich des Ortszentrums von Raubling, im westlichen Teil des Ortsteil Redenfelden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8,08 ha und hat eine Ausdehnung im Mittel in Nord-Süd-Richtung von ca. 245 m (Bereich Westen) und ca. 140 m (Bereich Osten), sowie in Ost-West-Richtung von ca. 365 m (Bereich Norden) und ca. 275 m (Bereich Süden).

Der Umgriff der Planung umfasst die Flächen der Flurstücke Nr. 839/9, 839/10, 839/11, 1540/5, 1540/6, 1540/7, 1540/8, 1540/9 (Kelheimer Straße), 1540/29, 1540/30, 1540/36, 1540/38, 1540/41, 1618/2, 1618/8, 1618/20, 1618/21, 1618/25, 1618/27, 1618/28, 1618/30, 1618/32, 1618/38, 1620/2, 1620/3, 1620/4, 1620/5, 1620/6, 1620/7, 1620/8, 1620/9, 1620/10, 1620/11, 1620/12, 1620/13, 1620/14, 1621/5 (Miesbacher Straße), 1621/6, 1621/7, 1621/8, 1621/9, 1621/10, 1621/11, 1621/12, 1621/13, 1621/14, 1621/15, 1621/16, 1621/17, 1621/18, 1621/19, 1621/20, 1621/21, 1621/22, 1621/23, 1621/24, 1621/25, 1621/26, 1621/27, 1621/28, 1621/29, 1621/30, 1621/31, 1621/32, 1621/33, 1621/34, 1621/35, 1621/36, 1621/37 (34-37 = kleine Zufahrt Miesbacher Straße), 1621/38, 1621/39, 1621/40 (Weißenborner Straße), 1621/41 (Pirnaer Straße), 1621/44, 1621/45, 1621/46, 1621/47, 1621/48, 1621/49, 1621/50, 1621/51, 1621/52, 1621/53, 1621/54, 1621/56, 1621/57 (56 und 57 = Teilflächen Weißenborner Straße), 1621/58, 1621/59, 1621/60, 1621/61, 1621/63, 1621/64, 1621/65, 1621/66, 1621/67, 1621/68, 1621/108, 1621/153, 1621/154, 1621/155, 1621/156, 1621/157, 1621/158, 1621/159, 1621/160, 1621/161, 1621/163, 1621/164, 1621/165, 1621/169, 1621/170, 1621/171, 1621/172, 1621/173 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 1591/1 (Aschaffenburg Straße), 1591/3 (Prinzregentenstraße), 1620. Die Flurstücke liegen sämtlich in der Gemarkung Raubling.



Innerhalb des Planungsgebietes bestehen heute Wohnbebauungen. Im Süden grenzen weitere Wohnbebauungen der Wohnsiedlung Redenfelden an. Im Osten verläuft die Prinzregentenstraße. Parallel zur Straße verläuft ein Bahndamm und diesem befinden sich umfassende Gewerbeflächen. Im Norden und Westen bestehen landwirtschaftlich genutzte Flächen (aktuell Grünland) und weiter rücken hier Wohnbebauungen des Ortsteils Pfraundorf heran.



Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab

## A.6 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) (Stand 2020) ist die Gemeinde Raubling im südwestlichen Bereich der Region 18 Südostoberbayern als Verdichtungsraum dargestellt. Im Norden grenzt das Oberzentrum Rosenheim an sowie sind die Gemeinden im Norden und Osten ebenfalls als Verdichtungsraum gekennzeichnet. Die umgebenden Gemeinden im Süden und Westen sind als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Für die Region 18 ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet. Laut regionalisierter Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041 des Bayrischen Landesamt für Statistik, ist für den Landkreis Rosenheim, in dem Raubling liegt, mit einer Bevölkerungsentwicklung Stand 2021 von +5,1% bis 2031 und von +7,9% bis 2041 zu rechnen.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung 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.)*

- 1.1.1 (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.  
-> *Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum*
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.  
-> *Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung*
- 2.2.7 (G) Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass  
- (...)  
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,  
- (...)  
-> *Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung*
- 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, Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten an bestehenden Strukturen*

### **Regionalplan 18**

Die Gemeinde Raubling liegen gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (RP 18) im Verdichtungsraum. Die Gemeinde Raubling ist dabei als Grundzentrum eingeordnet, südlich des Oberzentrum Rosenheim. Die angrenzenden Gemeinden im Norden und Osten sind ebenfalls als Verdichtungsraum verzeichnet. Im Westen und Süden grenzen als allgemeiner ländlicher Raum dargestellte Gemeinden an. Im Süden verläuft zudem die zeichnerische Grenze des Alpenraums nach Alpenplan.

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.)*

- A I 2.1 (G) Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.  
-> *Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen*
- B I 2.1 (Z) (...) Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes, Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.  
-> *Beschränkung der Versiegelung auf ein Mindestmaß, wo möglich Festsetzung versickerungsfähiger Beläge*

- 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.
- > Nachverdichtung, Nutzungsintensivierung auf bereits überbauten Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Erschließung*
- B II 2 (G) Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.
- > Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Wahrung der örtlichen Bautradition*
- B II 3.2 (Z) Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren.
- An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden.
- > Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten auf bereits überbauten Siedlungsflächen, mit Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr*

### **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2016 stellt für die gesamten Bauflächen im hier gegenständlichen Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet dar. Im Nordwesten ist zudem ein Trafostandort als Elektrizität-Symbol verortet. Weiter befinden sich im Umgriff die übergeordnete Straßenverkehrsfläche der Prinzregentenstraße und der untergeordneten Erschließungsstraßen des Allgemeinen Wohngebietes. In Nord-Süd-Richtung ist eine oberirdische Freileitung dargestellt, welche zentral durch den Planungsgriff verläuft. Diese ist heute in der Örtlichkeit in dieser Art nicht vorhanden.

Im Süden grenzen weitere Flächen als Allgemeines Wohngebiet an. Im Osten sind die Flächen der übergeordneten Straßenverkehrsfläche der Prinzregentenstraße sowie die Flächen der Bahnanlage des parallel verlaufenden Bahndamms der Strecke Rosenheim – Kufstein dargestellt. Östlich des Bahndamms sind Flächen als eingeschränktes Industriegebiet sowie Industriegebiet und offen durchgrünte Gewerbegebiete verzeichnet. Zwischen den Flächen von Straßenverkehrsfläche und Bahndamm sowie zwischen Bahndamm und Industrieflächen sind Grünflächen mit Eingrünungsmaßnahmen dargestellt. Im Norden und Nordwesten grenzen als sonstige Grünflächen dargestellte Flächen an. An die sonstigen Grünflächen schließen Flächen als Allgemeines Wohngebiet und Dorfgebiet an. Weiter verläuft hier die Signatur „Freihaltezone Klima – Luft – Austausch“. Im Westen grenzen ebenfalls als sonstige Grünflächen sowie Wald und Landwirtschaft dargestellte Flächen an.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird an der bisherigen Art der Nutzung eines Allgemeinen Wohngebiets festgehalten. Somit decken sich die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der gegenständlichen Bauleitplanung. Der Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil III“ kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dem Entwicklungsgebot ist somit Genüge getan.



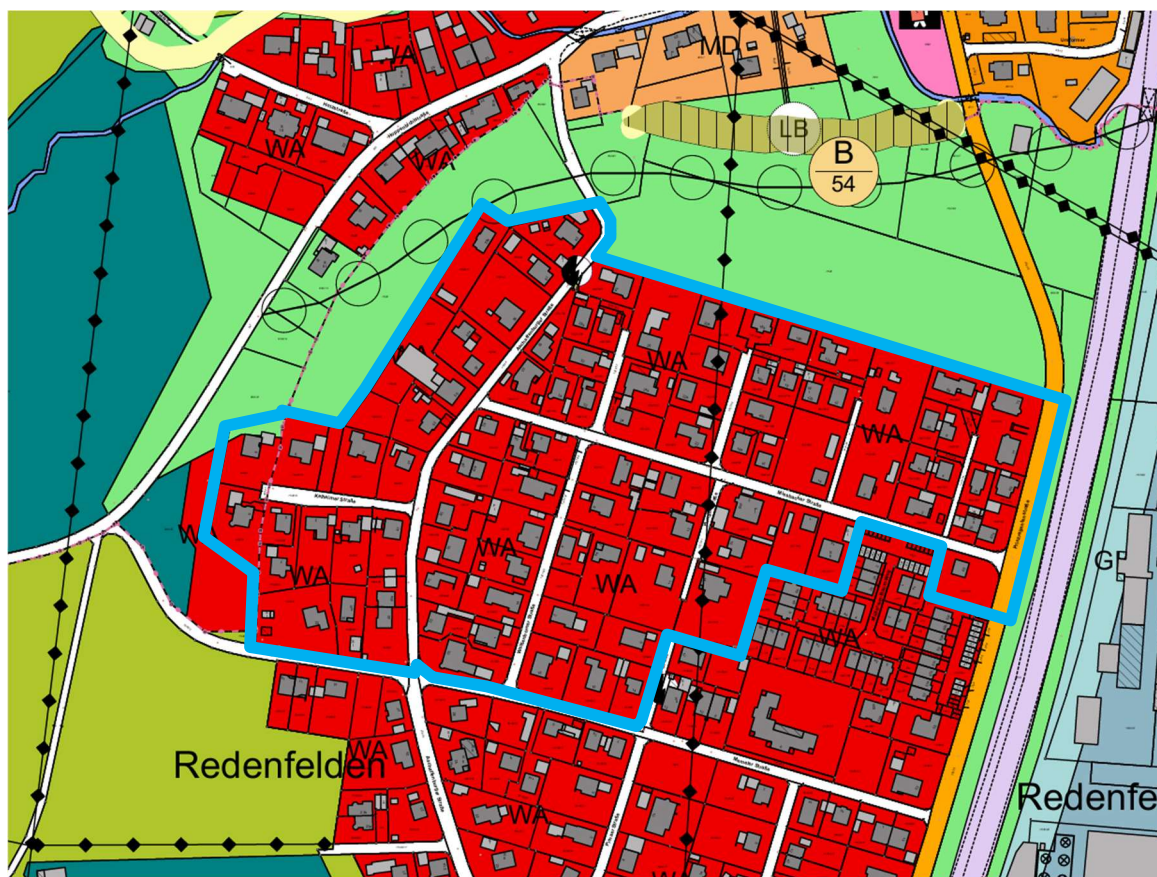


Abbildung 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (blau) - ohne Maßstab

### **Bestehendes Baurecht**

Der Kernbereich des Ortsteils Redenfelden-West mit dem bestehenden Wohnquartier wurde im Rahmen des Bebauungsplans „Redenfelden – West“ im Jahr 1955 beplant. Der Bebauungsplan entsprach allerdings nicht mehr den damaligen Gegebenheiten und zudem gab es vermehrt Änderungsanträge für einzelne Baugrundstücke. Somit wurde beschlossen den Bebauungsplan vollständig zu überarbeiten, unter Berücksichtigung von Maßnahmen der Nachverdichtung. Im Jahre 2002 wurde das gesamte Wohnquartier durch die 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden - West“ überplant. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs wurde bereits die 13. Änderung in drei Teile aufgeteilt. Die Flächen des gegenständlichen Planungsumgriffs befinden sich vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs der 13. Änderung des Bebauungsplans „Redenfelden – West“ Teil 3 sowie in Bereichen des Teil 1 und 2 (im weiteren Ur-Bebauungsplan genannt). Bei der Beschreibung des aktuellen Baurechts wird nicht nochmals unterschieden zwischen den jeweiligen Teilen, da das bestehende Baurecht hier identisch ist.

#### **13. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ (Teil 2) und (Teil 3)**

Für den gesamten Geltungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (1990) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal überbaubare Grundfläche festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Für die jeweiligen Baugrundstücke sind einzelne Baugrenzen festgesetzt. Weiter ist festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75% überschritten werden darf. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit einer Grundfläche bis 15 m<sup>2</sup> dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Zudem ist eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen bis maximal 1,5 m durch Erker oder Balkone zulässig.

Neben der Festsetzung der Baugrenzen für Hauptgebäude sind auch Baugrenzen mit der Kennzeichnung für Garagen festgesetzt. Für die zulässige Bebauung ist eine offene Bauweise einzuhalten.

Die Zulässigkeit der Höhenentwicklung wird durch Planeinschrieb in den jeweiligen Baugrenzen geregelt, wobei meist zwei zulässige Vollgeschosse festgesetzt sind, mit maximal zulässigem Kniestock von 50 cm (einschließlich der Pfette). Zudem darf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss 35 cm über dem Straßenniveau nicht übersteigen.

Die Straßenverkehrsflächen für die Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus sind Flächen, am Ende von Stichstraßen, als erforderliche Straßengrundabtretung gekennzeichnet.

Darüber hinaus sind Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern (Firstrichtung, Neigung 20°-28°, Eindeckung, Aufbauten) und Fassaden, der Ausbildung von Garagen, Garagenvorplätzen und Stellplätzen sowie der Grünordnung getroffen.

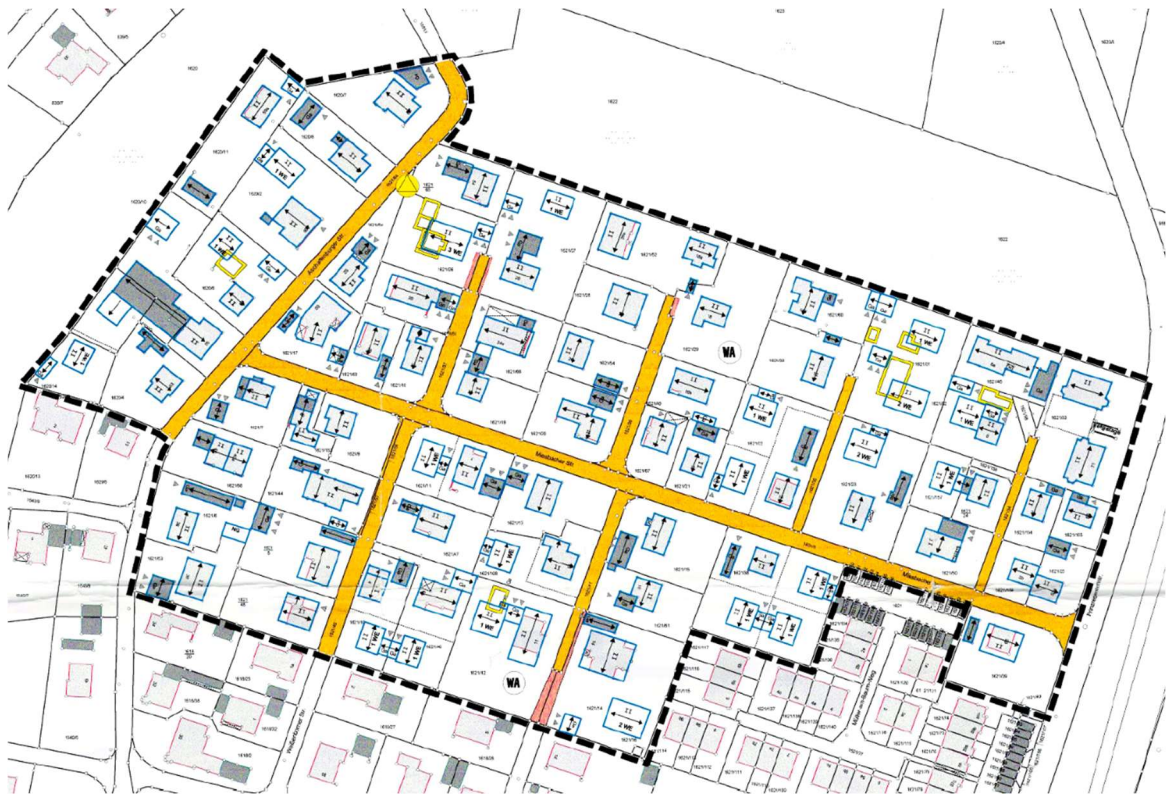


Abbildung 3: Darstellung Planzeichnung 13. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ (Teil 3) – ohne Maßstab



Abbildung 4: Darstellung Teilbereich (Nordwesten) Planzeichnung 13. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ (Teil 2) – ohne Maßstab





Abbildung 4: Darstellung Teilbereich (Norden) Planzeichnung 13. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ (Teil 1) – ohne Maßstab

Die nachfolgende Darstellung zeigt, dass im Rahmen der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) eine heterogene Struktur hinsichtlich der möglichen Überbauung gegeben ist. Das Spektrum hinsichtlich einer möglichen Überbauung durch die Hauptbaukörper reicht von weniger dicht bebauten Grundstücksflächen (hellblau, GRZ < 0,15) bis hin zu dicht bebauten Grundstücksflächen (dunkelblau, GRZ > 0,30).

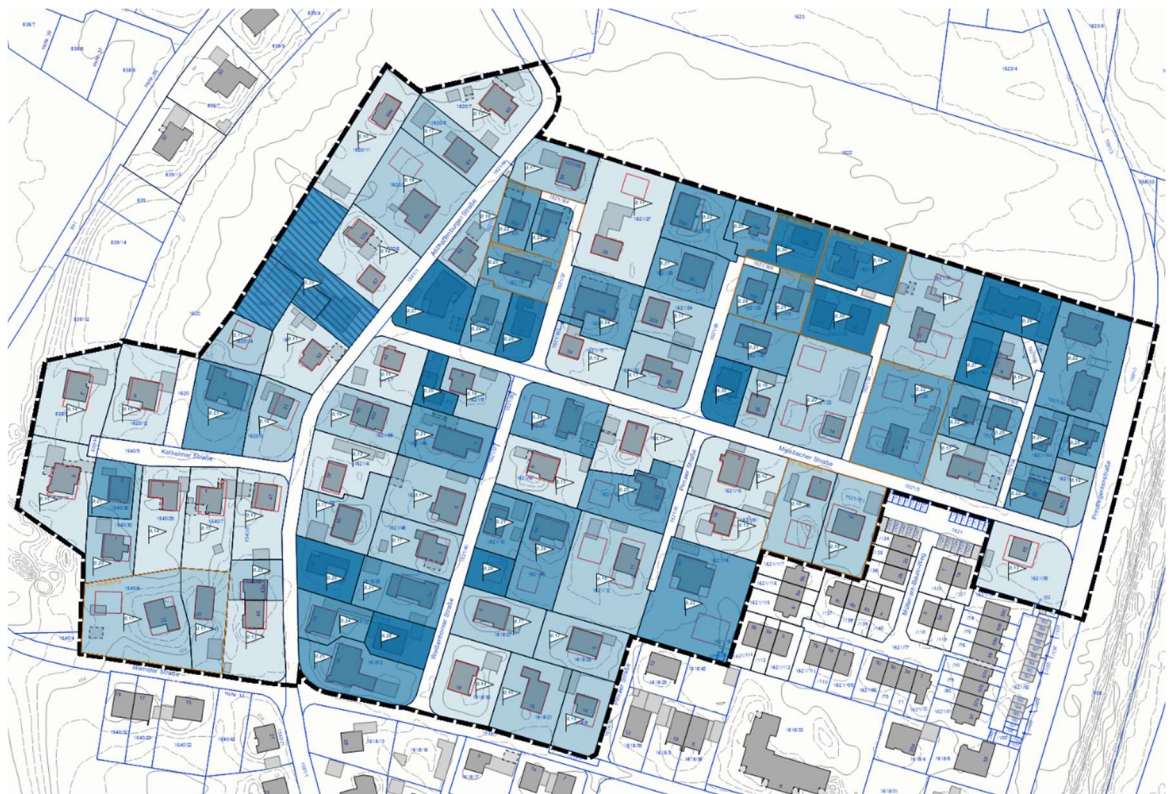


Abbildung 5: Übersicht der möglichen Überbauung der Grundstücke (GRZ) nach bisheriger Festsetzung – ohne Maßstab

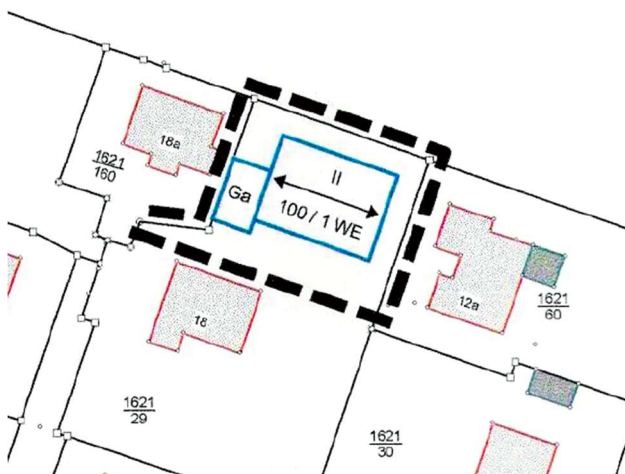
16. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden - West“

Abbildung 6: Darstellung 16. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ – ohne Maßstab

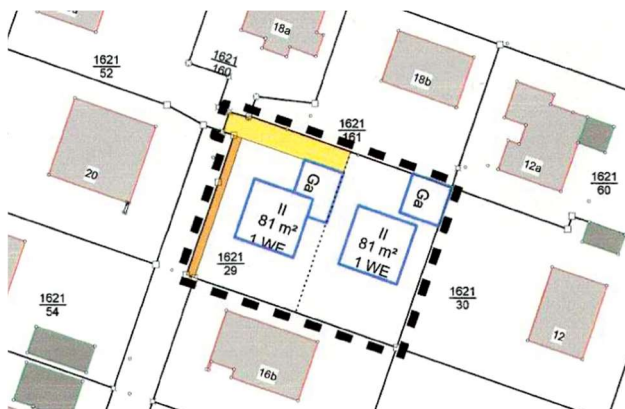
Im Rahmen der 16. Änderung wird auf einem größeren Einzelgrundstück, welches bereits durch ein Einfamilienhaus bebaut ist, die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes mit Garage ermöglicht. Dabei wird eine neue Baugrenze im Norden des Grundstücks für den neuen vorgeschlagenen Einzelbaukörper sowie separat für das Garagengebäude festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> festgesetzt. Weiter wird eine maximale Anzahl von einer zulässigen Wohneinheit festgelegt. Die übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans, insbesondere die festgesetzte Überschreitung der Grundfläche und Höhenentwicklung, bleiben weiterhin bestehen. Insgesamt kann durch die Änderung das Baugrundstück intensiver überbaut bzw. baulich genutzt werden.

18. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden - West“

Abbildung 7: Darstellung 18. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ – ohne Maßstab

Im Rahmen der 18. Änderung soll anstelle eines vorgesehenen Dreifamilienhaus (Ur-Bebauungsplan) die Bebauung des Grundstücks mit zwei Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Eine solche Bebauung fügt sich auch besser in die Umgebungsbebauung ein. Hierfür werden zwei Baugrenzen für die Hauptgebäude sowie separate Baugrenzen für dazugehörige Garagengebäude festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit jeweils einer maximal zulässigen Grundfläche von 90 m<sup>2</sup> festgesetzt. Es ist die Höchstzahl einer Wohneinheit für das jeweilige Wohngebäude festgesetzt.

## 20. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“



Im Rahmen der 20. Änderung wird ein bereits durch ein Wohngebäude überbautes Grundstück überplant. Da sich das ältere Wohnhaus in einem schlechten Zustand befindet, ist eine Sanierung nicht sinnvoll. Auch verläuft die nördliche Grundstücksgrenze nach einer Teilung (siehe 16. Änderung) unmittelbar an der Hauskante. Somit soll das Bestandsgebäude abgerissen werden und das Baugrundstück neu überplant werden. Die Planung sieht eine weitere Grundstücksteilung und eine Überbauung der jeweiligen Baugrundstücke mit einem Einfamilienhaus vor. Für die Hauptgebäude sowie Garagen werden jeweils separate Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximal zulässigen Grundfläche von jeweils 81 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die zulässige Überschreitung der Grundfläche orientiert sich an der Festsetzung des Ur-Bebauungsplans. Die Höchstzahl für zulässige Wohneinheiten wird mit einer je Wohngebäude festgelegt. Weiter wird im Norden eine private Verkehrsfläche festgesetzt, zur Sicherung der Erschließung des hinterliegenden neuen Baugrundstücks. Die übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans, insbesondere die festgesetzte Höhenentwicklung, bleiben weiterhin bestehen. Durch die geplante neue Überbauung ergibt sich eine dichtere bauliche Nutzung des Baugrundstücks.

## 21. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“

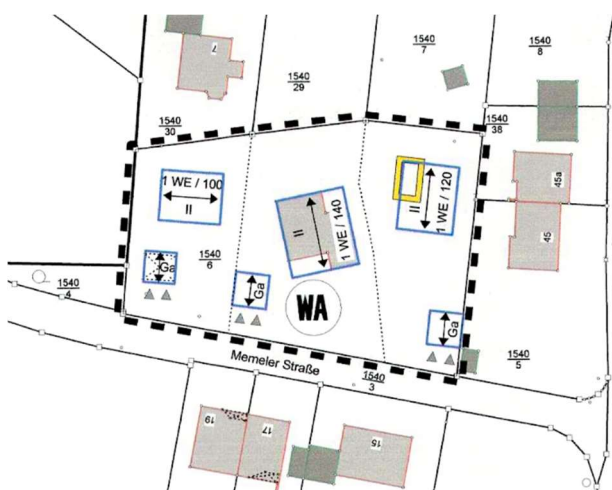


Abbildung 9: Darstellung 21. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ – ohne Maßstab



Die 21. Änderung liegt im Norden des Teil 1. Im Rahmen der 21. Änderung wird im Rahmen der Innenentwicklung und hinsichtlich der Deckung der Wohnraumnachfrage neues Bauland auf einem größeren Baugrundstück ausgewiesen, welches bisher lediglich mit einem Wohngebäude bebaut ist. So werden eine Baugrenze um den bestehenden Baukörper festgesetzt sowie zwei weitere Baugrenzen auf den weiteren Flächen festgesetzt. Ergänzt werden die Baugrenzen für die Hauptgebäude durch Baugrenzen für Garagen und deren Zufahrtsrichtung, welche sich zur Straße hin orientieren. Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert durch die maximal zulässige Grundfläche (100, 120, 140 m<sup>2</sup>) festgesetzt. Für die jeweiligen Baugrenzen ist die Höchstzahl einer Wohneinheit für die Wohngebäude festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans, insbesondere die festgesetzte Höhenentwicklung, bleiben weiterhin bestehen. Durch die Änderung und geplante Bebauungsmöglichkeit ergibt sich insgesamt eine deutlich dichtere bauliche Nutzung auf dem Baugrundstück gegenüber dem Ur-Plan.

### 22. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“

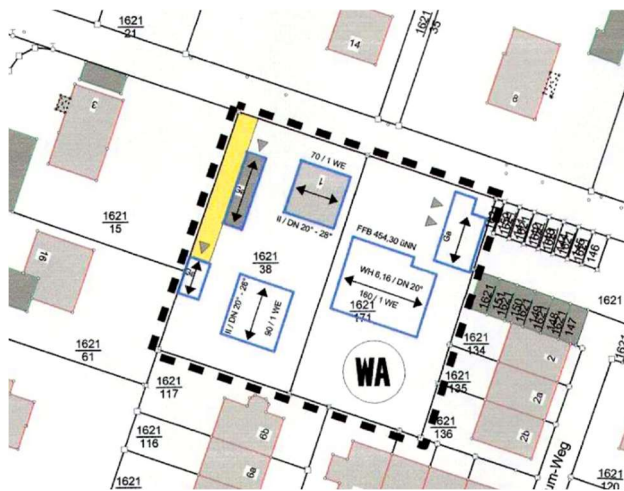


Abbildung 10: Darstellung 22. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“ – ohne Maßstab

Im Rahmen der 22. Änderung wird die bisherige Planung aufgrund einer Neuplanung überplant, wodurch sich auch die zuvor geplanten Grundstückszuschnitte ändern und angepasst werden. Das Grundstück ist bereits durch ein kleineres Wohngebäude bebaut. Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans sind auf dem Grundstück drei weitere Wohngebäude mit einer Grundfläche von jeweils ca. 90 m<sup>2</sup> vorgesehen. Nun soll die Bebauung durch ein großes Wohngebäude mit einer Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> und ein weiteres mit 90 m<sup>2</sup> ermöglicht werden. Das bestehende Wohngebäude bleibt bestehen. Um den bestehenden Baukörper wird die Baugrenze relativ eng gezogen. Die weiteren geplanten Baukörper werden durch großzügigere Baugrenzen abgebildet. Zudem werden Baugrenzen um das bestehende Garagengebäude sowie die neuen Anlagen dargestellt. Für die jeweiligen Baufenster ist die Höchstzahl einer Wohneinheit je Wohngebäude festgesetzt. Zudem werden für den neuen größer geplanten Hauptbaukörper abweichende Regelungen gegenüber dem Ur-Bebauungsplan zur Dachneigung (= 20°) und der maximalen Höhe des Fertigfußbodens (fixer Zahlenwert in Bezug auf NN) getroffen. Die übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans bleiben weiterhin bestehen. Durch die Änderung und geplante Bebauungsmöglichkeit wird dicht die Bebauungsdichte des Grundstückes erhöht. Lediglich ändert sich die Anordnung und Größe der Baukörper gegenüber dem Ur-Plan.

Um der Wohnbaulandnachfrage nachzukommen, werden im Rahmen der Nachverdichtung in der 25. Änderung weitere Innenbereichspotentiale aktiviert. So wird auf einem größeren Baugrundstück, welches nur durch ein Wohngebäude bebaut ist und welches im Verhältnis zur Grundstücksgröße nur ein sehr geringes Baurecht besitzt, neues Baurecht in Anlehnung an die Umgebungsbebauung ausgewiesen. Das Baugrundstück wird komplett neu überplant, durch vier neue Baukörper, deren Umgriff jeweils durch eine separate Baugrenze festgesetzt wird. Selbiges gilt für die neuen Garagengebäude, welche ebenfalls durch Baugrenzen auf dem Grundstück verortet werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 als relativer Zahlenwert zum Baugrundstück festgesetzt. Für die jeweiligen Baufenster ist die Höchstzahl einer Wohneinheit je Wohngebäude festgesetzt. Um eine gewisse Erschließung der jeweiligen Bauparzellen auf dem Baugrundstück sicherzustellen, sind private Verkehrsflächen, aus wasserdurchlässigen Belägen, festgesetzt. Die übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans bleiben weiterhin bestehen. Durch die Änderung und geplante Bebauungsmöglichkeit ergibt sich insgesamt eine höhere Dichte der Bebaubarkeit auf den Baugrundstücken gegenüber dem Ur-Plan.

Im Rahmen der 26. Änderung wird ein bereits überbautes Grundstück überplant, um eine Nutzungsintensivierung zu ermöglichen. Das Grundstück ist durch ein größeres Hauptgebäude und eine Garage überbaut. Auf der Fläche der Garage soll nun durch Aufstockung auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Durch diese Aufstockung wird eine Erweiterung von Wohnraum ohne Vergrößerung der überbaubaren Fläche ermöglicht. Durch die bestehende Festsetzung, dass die Garagen nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind, wird eine Grenzbebauung durch Garagen ausgeschlossen. Zudem entfällt die Erweiterungsmöglichkeit für das bestehende Hauptgebäude nach Westen. Durch die Festsetzung der Baugrenze und deren Erweiterung wird somit eine Nutzungsintensivierung ermöglicht. Diese wird nochmals geregelt durch das Maß der baulichen Nutzung, mit einer maximal zulässigen Grundfläche von 175 m<sup>2</sup> sowie einer maximalen Grundflächenzahl von 0,40 als Überschreitung und der Festsetzung einer Höchstzahl für Wohneinheiten von zwei Einheiten. Die übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans bleiben weiterhin bestehen. Durch die Änderung wird somit zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

### 29. Änderung Bebauungsplan „Redenfelden – West“



## A.7 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.7.1 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

#### Planungsgebiet

Das Gelände im Planungsgebiet ist relativ eben, mit einer mittleren Geländehöhe von ca. 453,5 m ü. NHN (Normalhöhennull im DHHN2016). Das natürliche Gelände fällt in Richtung Norden leicht ab, von ca. 454,0 m ü. NHN auf ca. 453,3 m ü. NHN. Hinsichtlich der Ausgestaltung der Geländeoberfläche auf den einzelnen Baugrundstücken im Wechsel mit den Straßenverkehrsflächen variiert die Geländehöhe, wodurch eine leicht heterogene Topographie entsteht, ohne größere Senken oder Erhebungen.

Die Flächen des Planungsumgriffs sind heute bereits umfänglich bebaut und werden intensiv zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich zwei kleinere Grundstücke sind noch unbebaut. Die Überbauung weist dabei eine heterogene Struktur auf. Bei der bestehenden Bebauung im Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser sowie Doppelhausbebauungen. Auf den einzelnen Baugrundstücken besteht heute eine unterschiedlich ausgeprägte Bebauungsdichte. Unter der Prämisse der Nachverdichtung wurden bereits einige Baugrundstücke neu gegliedert und dichter überbaut. So bestehen Baugrundstücke mit einer kleineren Fläche, die bereits dicht überbaut sind durch Doppelhausbebauungen oder größere Einzelbaukörper und es gibt größere Baugrundstücke die vergleichsweise eine geringere Dichte aufgrund einer kleineren, älteren Bestandsbebauung aufweisen. Ergänzt werden die Hauptbaukörper durch Garagen- und Nebengebäude, auch teilweise in größerem Umfang. Diese sind meist in Richtung der Verkehrsflächen ausgerichtet.

Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich eine Druckerei, deren Tätigkeit bereits weitestgehend eingestellt und diese nur noch eingeschränkt in Betrieb ist. Bis zur vollständigen Aufgabe der gewerblichen Nutzung besitzt der Betrieb Bestandsschutz. Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung besteht auf dem betroffenen größeren Grundstück auch ein größerer Gebäudekomplex mit Wohn- und Gewerbenutzung.

Es besteht allgemein eine relativ heterogene Mischung hinsichtlich der Grundstücksgrößen. So nehmen größere Baugrundstücke zwischen 750 m<sup>2</sup> und 1.700 m<sup>2</sup> einen Großteil der Flächen ein. Dazu kommen kleinere Baugrundstücke zwischen 400 m<sup>2</sup> und 750 m<sup>2</sup>. Zudem gibt es noch kleineren Baugrundstücke, kleiner 300 m<sup>2</sup>. Die kleineren Baugrundstücke sind im Rahmen von Nachverdichtungsmaßnahmen entstanden.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung handelt es sich weitestgehend um zweigeschossige oder eingeschossige (+ Kniestock) Baukörper, mit zum Teil zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen. Die Hauptgebäude sind überwiegend mit Satteldächern ausgeführt. Vereinzelt bestehen auch Zeltdächer sowie Schleppdächer (hier vor allem in Kombination mit angrenzenden Nebengebäuden) oder Flachdächer (auf Nebenanlagen, untergeordnete Gebäudeteile). Weitestgehend besteht eine ruhige, homogene Dachlandschaft, in welcher nur einzelne Quergiebel oder Gauben herausragen. Hinsichtlich der Dacheindeckung bestehen überwiegend eine rote oder rotbraune Farbgebung, vereinzelt auch in anthrazit. Auch befinden sich auf einigen Dächern Solaranlagen. Eine einheitliche, homogene Ausrichtung des Firstes, z.B. mit der Giebelseite in Richtung Straßenverkehrsfläche, ist nicht gegeben.

Der Anteil an privaten Grün- und Gartenflächen auf den jeweiligen Baugrundstücken richtet sich nach der jeweiligen Bebauungsdichte durch die Hauptgebäude. So bestehen gerade auf den Grundstücken mit einem älteren Gebäudebestand größere Grünflächenanteile. Die Lage der privaten Grün- und Gartenflächen konzentriert sich dabei zum Großteil auf der verkehrsabgewandten Seite der Grundstücke.



Auch sind auf den Baugrundstücken in den rückwertigen Räumen Nebengebäude und kleinere Nebenanlagen situiert, wodurch nur in geringem Ausmaß zusammenhängende Grünkorridore und -strukturen vorhanden sind. Im Allgemeinen sind die privaten Grün- und Gartenflächen sowie Freiflächen zumeist intensiv gärtnerisch genutzt. Auf den Baugrundstücken bestehen kleinere Baumpflanzungen und auch größere Strauchpflanzungen. Vor allem auf den weniger dicht bebauten Grundstücken sind auch größere Baumpflanzungen im Bestand vorhanden.

### Maß der Nutzung im Bestand

Das Maß der baulichen Nutzung, welches im Ur-Bebauungsplan und dessen Änderungen zulässig ist, ist heute in weiten Bereichen weitestgehend ausgeschöpft. Die Ausnutzung der bestehenden Bebauung gegenüber der nach Ur-Bebauungsplan und dessen Änderungen zulässigen Nutzung liegt, mit Ausnahme von Baugrundstücken im zentralen und östlichen Bereich sowie von Einzelgrundstücken, zwischen 90% und 100%, teilweise auch über 100% (dunkelblaue, schraffierte Flächen). Vereinzelt Baugrundstücke im zentralen sowie nordöstlichen Bereich weisen zudem geringere Ausnutzungen von unter 50% (hellblaue Flächen) auf. Die tatsächlich realisierte GRZ liegt weitestgehend zwischen ca. 0,12 und maximal 0,30, Ausnahme bilden die größeren Baugrundstücke mit einer geringeren baulichen Nutzung, mit einer GRZ von ca. 0,07 bis sogar 0,04.

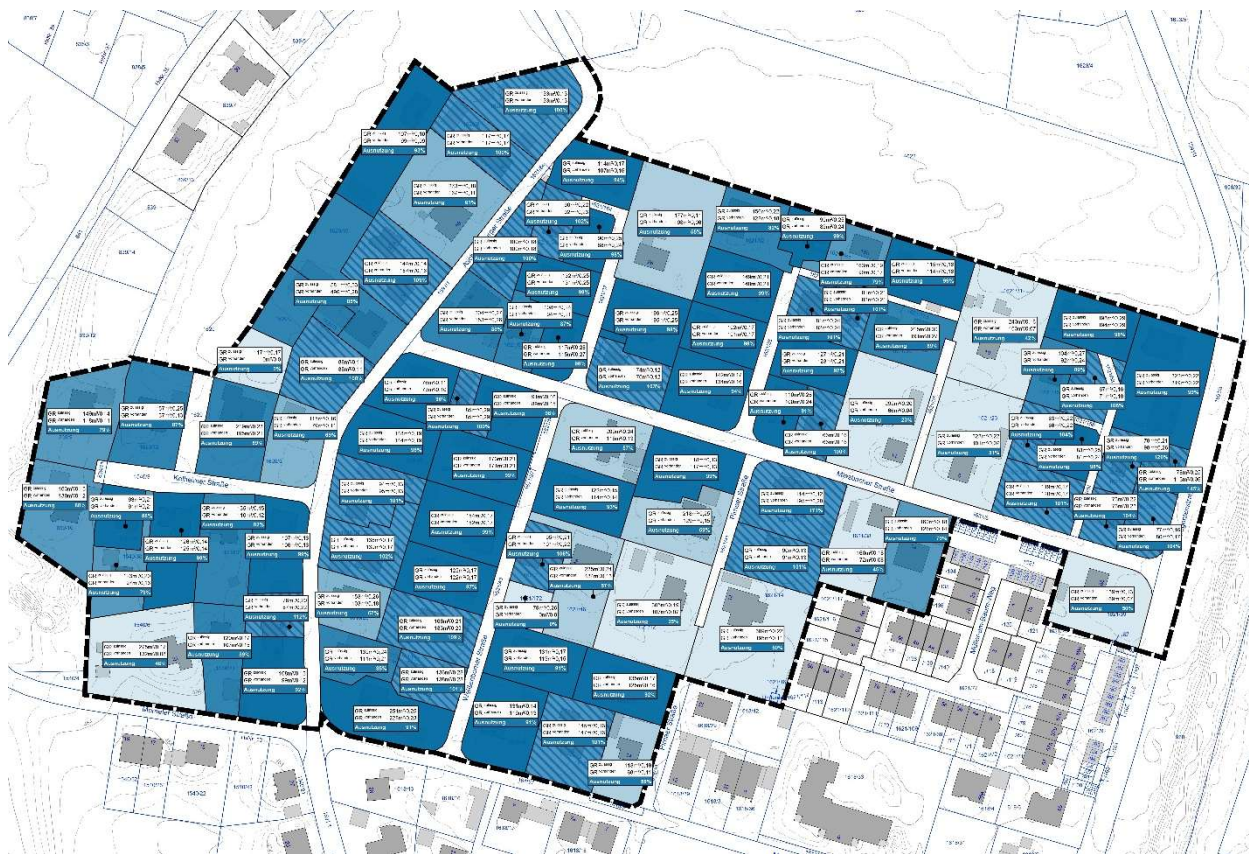


Abbildung 14: Übersicht der realisierten Baudichte und Ausnutzung gegenüber bisheriger Festsetzung – ohne Maßstab

### Höhenentwicklung

Die im Planungsgebiet tatsächlich realisierte Wandhöhe (Abstand zwischen Bestands Gelände und Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) liegen in der Regel zwischen ca. 4,5 m ca. 7,0 m. Vereinzelt bestehen im zentralen Bereich auch höhere Gebäude mit bis zu 7,5 m Wandhöhe. Zudem gibt es auch kleinere Gebäude mit einer Wandhöhe mit ca. 3,3 bis 4,0 m.



Die Darstellung mit den heute bestehenden Wandhöhen zeigt auf, dass gerade im zentralen Bereich ein Großteil der Gebäude eine Wandhöhe von 6,0 m oder höher aufweist (dunkelblaue oder schraffierte Flächen). Zum Ortsrand hin flachen die Gebäudehöhen ab und weißen durchschnittlich Wandhöhen zwischen ca. 4,5 und 5,0 m auf. Über den gesamten Planungsumgriff verteilt bestehen vereinzelte Baugrundstücke mit Wandhöhen kleiner 5,0 m (hellblaue Flächen).

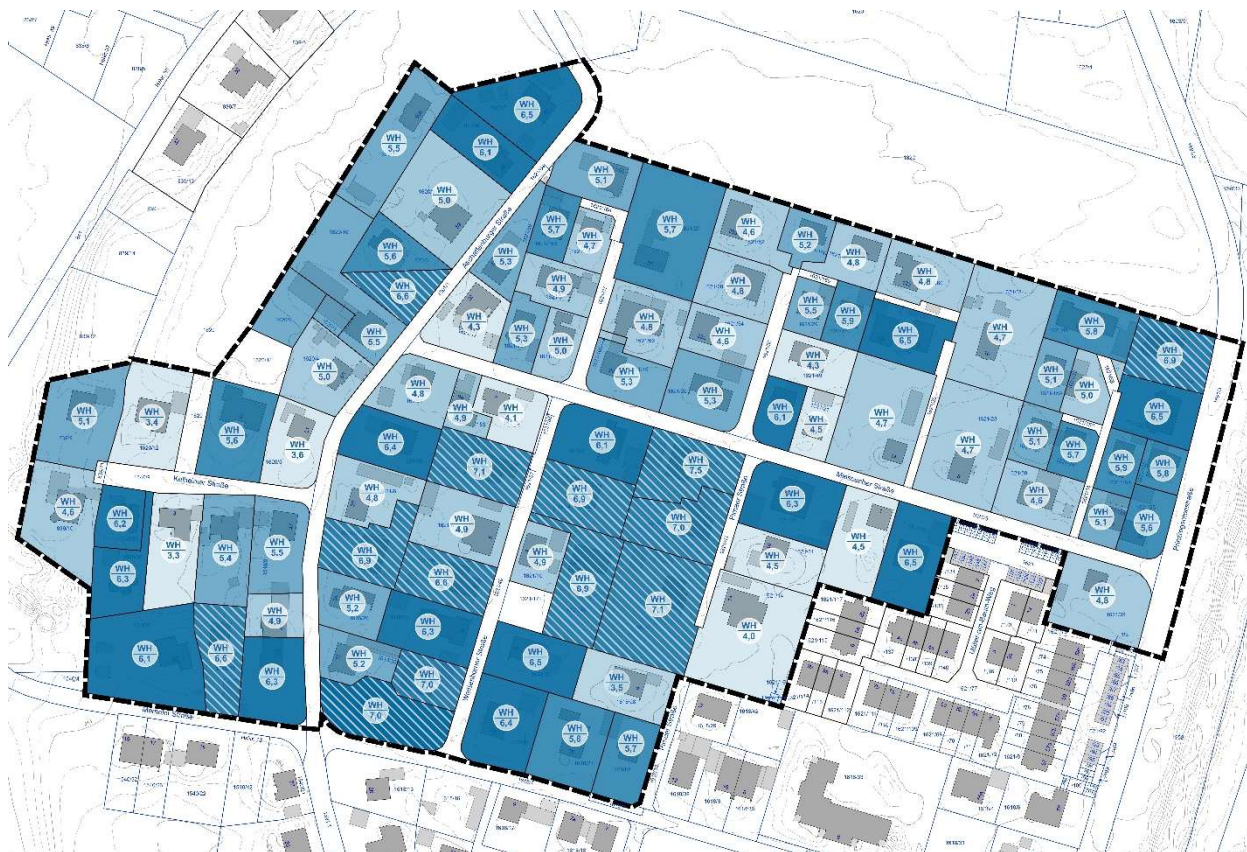


Abbildung 15: Übersicht der realisierten Wandhöhen – ohne Maßstab

## Umgebung

Der Planungsumgriff befindet sich innerhalb eines bestehenden Siedlungsgefüges von Raubling, Ortsteil Redenfelden-West. Im Süden grenzen weitere Wohngebietsflächen an, welche eine mit dem Planungsgebiet vergleichbare, heterogene Siedlungsstruktur besitzen. Dies wird dadurch begründet, dass diese Wohnbauflächen ebenfalls im Rahmen des Ur-Bebauungsplans „Redenfelden West“ (13. Änderung) mit den identischen Festsetzungen überplant wurden. Die Flächen sind überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude mit zum Teil zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen überprägt. Auch gibt es kleinere Gebäude mit nur einem Vollgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss (Kniestock). Es handelt sich hierbei vorwiegend um Einfamilienhäuser und einige Doppelhäuser sowie einzelne Mehrfamilienhäuser.

Direkt im Südosten grenzt ein verdichtetes Wohnquartier an, welches aus dem Bebauungsplan „Redenfelden – West II“ (Neuaufstellung, Jahr 1996) entwickelt wurde. Die Wohngebäude sind als Doppelhaus- bzw. Reihenhausbauung errichtet und besitzen zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnquartier zeichnet sich durch eine hohe Baudichte aus. Die Dachlandschaft ist insgesamt ruhig gehalten, lediglich mit Gauben auf den Dachflächen im Südosten und vereinzelten Solaranlagenflächen. Zudem wird der Verkehr weitestgehend an die Erschließungsstraßen ausgelagert, wo die Pkw-Stellplätze und Garagen untergebracht sind. Die Wohngebäude sind durch kleine Privatgärten umgeben. Eine größere Freifläche befindet sich im Nordosten des Wohnquartiers mit entsprechenden Grünstrukturen.

Östlich der Prinzregentenstraße befindet in der Böschung (Höhe ca. 1,5 – 2,5 m) des Bahndamms ein schmaler Grünstreifen mit einigen größeren Einzelbäumen. Auf dem Bahndamm der Strecke Rosenheim-Kufstein verläuft entlang der gesamten Bahnstrecke eine Lärmschutzwand. An den Bahndamm grenzt das Industriegebiet Am Baumgarten mit größeren Gewerbebetrieben und Baukonfigurationen an.

Im Norden und Nordwesten wird der Planungsumgriff und das Wohnquartier durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Intensivgrünland). Zudem bestehen im Norden auch extensive, heute als Pferdekoppeln genutzte Flächen. In Richtung Norden sind diese mit einer Streuobstbaumreihe jüngeren Alters sowie weiteren Gehölzen an deren Südostecke eingefasst. Weiter besteht hier ein Baum- und Strauchsaum von der nördlich gelegenen Bebauung. Die Bebauung zieht sich im Norden und Nordwesten entlang der Hoppenbichlstraße. Die Wohnbebauung gehört zum Ortsteil Pfraundorf. Es handelt sich hierbei ebenfalls um zweigeschossige Einfamilienhäuser.

Im Westen befinden sich Waldflächen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen an. In ca. 250 m Entfernung, besteht zudem im Südwesten eine landwirtschaftliche Hofstelle.

## **A.7.2 Erschließung und technische Infrastruktur**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Haupterschließung des Planungsumgriffs erfolgt zum einen durch die Prinzregentenstraße im Osten und durch die Aschaffener Straße im Westen. Die Aschaffener Straße kreuzt weiter im Süden auf die Prinzregentenstraße. Die beiden Straßen sind entsprechend ausgebaut und dienen der Haupterschließung des gesamten Wohngebietes in Redenfelden West. Über die Aschaffener Straße und die Prinzregentenstraße besteht weiterführend in Richtung Norden in ca. 1,2 km Anschluss an die Rosenheimer Straße, welche als Staatsstraße St2363 kategorisiert und entsprechend übergeordnet ausgebaut ist. Weiter in Richtung Norden besteht Anschluss nach Rosenheim sowie an die Bundesautobahn A8 München – Salzburg (Anschlussstelle 102 Rosenheim). Weiter besteht über die Prinzregentenstraße in Richtung Osten (Am Baumgarten) oder Süden (Bahnhofstraße) über die beiden Bahnunterführungen Anschluss an die Kufsteiner Straße (St2363 – aus der Rosenheimer Straße wird im weiteren Verlauf in Richtung Süden die Kufsteiner Straße). Diese führt in Richtung Süden nach Brannenburg, sowie besteht ein Anschluss an die Bundesautobahn A93 Rosenheim – Kufstein (Anschlussstelle 57 Reischenhart). Weiter besteht in Richtung Süden Anschluss an das Ortszentrum von Raubling.

Eine weitere Straße, die der Haupterschließung der Baugrundstücke im nördlichen Teil des Wohnquartiers dient, ist die Miesbacher Straße. Die Miesbacher Straße verbindet zudem die Aschaffener Straße und die Prinzregentenstraße. Der Straßenraum besitzt jedoch einen geringen Querschnitt, ohne separate Fuß- und Radwege, daher ist der Miesbacher Straße eher ein untergeordneter Charakter zu unterstellen. Von der Miesbacher Straße gehen in Richtung Norden immer wieder kleinere Stichstraßen ab, die die hinterliegenden Baugrundstücke entsprechend erschließen. Die Baugrundstücke im südlichen Bereich, welche nicht an Aschaffener Straße, Prinzregentenstraße oder Miesbacher Straße anliegen, werden über die weiteren kleineren Erschließungsstraßen Weißenborner Straße, Pirnaer Straße, Kehlheimer Straße sowie die Memeler Straße. Die Memeler Straße besitzt ebenfalls einen untergeordneten Charakter, ohne separate Fuß- und Radwege, auch wenn diese innerhalb des Wohnquartiers (Teil II) als eine Art Verbindungsstraße zwischen Aschaffener Straße und die Prinzregentenstraße fungiert. Weiterführend verläuft diese zudem in Richtung Westen auf die Hoppenbichlerstraße, welche die angrenzenden Wohngebiete der Ortsteile Pfraundorf (Norden) und Moos und weiterer Weiler (Süden) anbindet.

Die Prinzregentenstraße im Osten, welche als Hauptzufahrt zum Wohnquartier fungiert, weist eine Straßenbreite (Straßengrundstück) von ca. 10 m auf und ist somit ausreichend leistungsfähig ausgebaut und dimensioniert. Auch verläuft innerhalb der Straßenverkehrsflächen einseitig parallel ein Fuß- und Radweg. Die Aschaffenburg Straße weist eine Breite (Straßengrundstück) von ca. 8,0 m auf, ein leistungsfähiger ländlicher Straßenraum. Auch verläuft entlang der Aschaffenburg Straße einseitig ein Fußweg. Auf den Verkehrsflächen von Prinzregentenstraße und Aschaffenburg Straße ist somit ohne Weiteres ein Begegnungsverkehr möglich.

Die Straßenverkehrsflächen, die der inneren Erschließung des Wohngebietes dienen, weisen einen Straßenquerschnitt von ca. 6,0 m auf (Straßengrundstück). Auch ist in diesen Straßenräumen ohne Weiteres ein Begegnungsverkehr möglich, wenn die Straßenräume nicht durch parkende Fahrzeuge verengt werden. Bei allen Verkehrsflächen ist das Abstellen von Fahrzeugen parallel zur Fahrbahn erlaubt. Das Abstellen von Fahrzeugen in der Verkehrsfläche führt jedoch zu einem gestörten Verkehrsfluss gerade im Zusammenhang mit der Abwicklung von Gegenverkehr. Da es sich hier jedoch um untergeordnete Erschließungsstraßen handelt sind die Straßenbreiten dennoch ausreichend.

Insgesamt ist durch die bestehenden größeren Verkehrsflächen eine ausreichende Erschließung sichergestellt und durch deren Anbindung an die übergeordneten Straßenverkehrsflächen eine angemessene Anbindung des Planungsgebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

### **ÖPNV**

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Haltestellen des regionalen Busnetzes. Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 1,0 km südlich, am Bahnhof von Raubling. Neben der regionalen Anbindung über den Busverkehr bestehen hier auch überregionale Anbindungsmöglichkeiten über den Zugverkehr.

### **Technische Infrastruktur**

Durch die bestehende Bebauung ist davon auszugehen, dass die notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc., am bzw. im Planungsgebiet vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Bauvollzuges möglicher Neubebauungen ein Anschluss an diese Medien mit angemessenem Aufwand möglich ist.

In den öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlaufen die Hauptleitungen für die Stromversorgung (Mittelspannung). Im Nordwesten an der Aschaffenburg Straße befindet sich eine Trafostation im Planungsumgriff. Von hier aus laufen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Niederspannungsleitungen, welche an kleinere Verteilerschränke anschließen, wo die einzelnen Anschlüsse an die Baugrundstücke (Hausanschlüsse) abgehen.

Zudem verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Hauptleitungen zur Ableitung von Abwasser und Regenwasser. Im Bereich der Miesbacher Straße ist kein Regenwasser- bzw. Mischkanal vorhanden. Hier erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung durch ortsnahe Versickerung.

### **A.7.3 Brandbekämpfung**

Die Baugrundstücke liegen in keinem Bereich weiter als 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Die bestehenden Grundstücke können direkt über die öffentlichen Verkehrsflächen oder über die separaten Grundstückszufahrten von der Feuerwehr angefahren werden.

Im Rahmen der heute bestehenden Höhenentwicklung kann die Personenrettung voraussichtlich bei allen Gebäuden über Steckleitern erfolgen. Somit sind im Zuge der Überplanung voraussichtlich keine neuen Zufahrten bzw. Aufstellflächen für die Feuerwehr entsprechend Art. 5 Abs. 1 BayBO erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist eine Löschwasserversorgung heute über die bestehende Wasserversorgung im Straßenbereich zur Verfügung gestellt. Im Zuge der Überplanung ist ggfs. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

#### **A.7.4 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand November 2024) ist im Planungsumgriff selbst und in der unmittelbaren Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble, noch landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

#### **A.7.5 Boden**

##### **Bodenaufbau**

Nach Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Verwitterungslehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vor (Bayerischen Landesamtes für Umwelt Stand November 2024).

Laut digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 (diGK25) liegen im Planungsgebiet als Baugrundtyp nichtbindige Lockergesteine vor, mitteldicht bis dicht gelagert. Hier kommen vor allem Kiese und Sand aus Fluss-/Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, sandig/kiesige Tertiärablagerungen vor. Der Boden ist als mittel bis hoch tragfähig einzustufen. Zum Teil kann der Bodenaufbau lokal begrenzt mäßig frostempfindlich sein (Bayerischen Landesamtes für Umwelt Stand November 2024).

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 lokalen Einzelfall abweichen können. Da die Flächen bereits größtenteils überbaut sind, ist grundsätzlich von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen. Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

##### **Sickerfähigkeit**

Hinsichtlich des möglichen Aufbaus des Bodens gemäß des Kartenmaterials des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Anfallendes Niederschlagswasser wird heute weitestgehend über die bestehenden Anschlüsse und Leitungen des gemeindlichen Regenwasserkanals in den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen abgeführt.

#### **A.7.6 Oberflächengewässer / Niederschläge / Grundwasser**

##### **Oberflächengewässer und Überschwemmungen**

Innehalb des Planungsumgriffs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Norden, in ca. 150 m Entfernung, verläuft der Untere Tännelbach (Gewässer dritter Ordnung) sowie befindet sich diesem vorgelagert der Grenzgraben Süd.

Die Flächen des Planungsumgriffs sind gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt weder als festgesetztes Überschwemmungsgebiet HQ100, noch als Hochwassergefahrenfläche HQextrem verzeichnet (Stand November 2024). Auch befinden sich die Flächen des Planungsgebiets in keinem wassersensiblen Bereich. Gemäß dem Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gehen von den beiden Wasserläufen keine Hochwassergefahren auf die gegenständlichen Flächen aus.



Von der Gemeinde wurde 2023 eine Untersuchung zu möglichen Hochwassergefahren u.a. entlang des Unteren Tännelbaches und des Grenzgrabens durchgeführt. In diesem Zuge wurde jeweils die Hochwassersituationen HQ100 für die Wasser- bzw. Grabenläufe untersucht. Die Berechnungen haben ebenfalls ergeben, dass die Flächen im Planungsgebiet durch einen Hochwasserfall HQ100 des Unteren Tännelbaches und des Grenzgrabens nicht betroffen sind.

### 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, wie im Juni 2024 im Rahmen anhaltender Starkregenereignisse bereits geschehen. Hier kam es auf Flächen innerhalb des Planungsumgriffs zu Wassereintritten in Keller- oder Tiefgaragenflächen.

Im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung hinsichtlich eines integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes für die Gemeinde Raubling aus dem Jahr 2023 wurden ebenfalls mögliche Gefahren im Zuge von Starkregenereignissen für ein HQ100-Ereignisses untersucht. Hierbei konnte aufgezeigt werden, dass es bei extremen und länger anhaltenden Starkregenereignissen zu anstehenden Überschwemmungen auf den gegenständlichen Baugrundstücken kommen kann, vor allem in Bereichen in denen leichte Geländesenken ausgebildet sind. Hier ist mit Wassertiefen bis 50 cm zu rechnen. Da es sich hierbei um Untersuchungen im Falle von extremen und nicht ständig wiederkehrenden Starkregenereignissen handelt, werden keine Flächen als Überschwemmungsflächen vorsorglich gesichert. Bei den von Wassereintritten betroffenen Flächen im Juni 2024 handelt sich u.a. um Bereiche, welche im Rahmen der Darstellungen der Starkregenkarte mit Wassertiefen bis zu 50 cm im Falle eines HQ100-Ereignisses verzeichnet sind.

Das natürliche Gelände im Wohngebiet Redenfelden West, in seiner Gesamtheit sowie unter Beachtung des angrenzenden Geländes, fällt von Westen nach Nordosten hin ab. Somit kann es zu Oberflächenabflüssen im Rahmen länger anhaltenden Starkregenereignissen innerhalb des Planungsumgriffs aus den westlich und südlich angrenzenden Siedlungsflächen kommen.

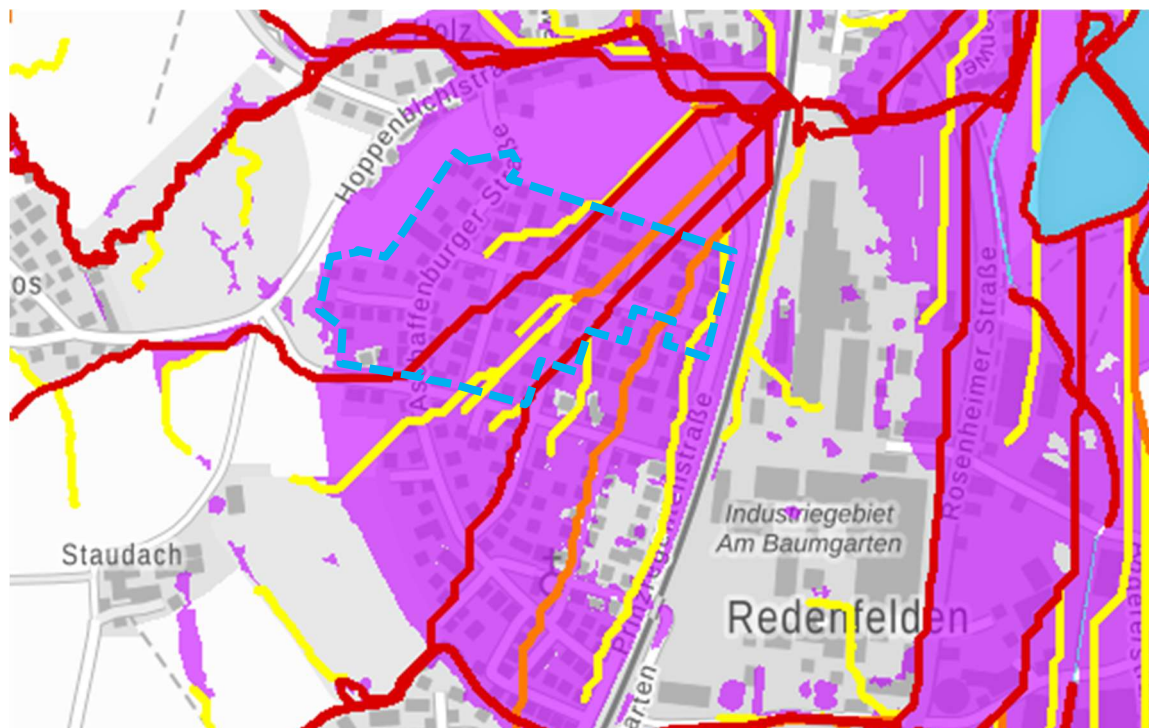


Abbildung 14: Ausschnitt Umwelt-Atlas mit Karteninhalt „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ und Darstellungen „mäßiger Abfluss“ (gelb), „erhöhter Abfluss“ (orange) und „Starker Abfluss“ (rot) und potentieller Aufstauereich (lila) im Planungsumgriff (blau) – ohne Maßstab



Hinsichtlich kleinerer Geländesenken, der bestehenden Straßenverläufe und der Bestands-topographie auf den einzelnen Baugrundstücken kann es zu einem Abfließen von Niederschlagswasser in Richtung Nordosten kommen. Im Norden zwischen Prinzregentenstraße und des Unteren Tännelbaches kommt zu einer Sammlung der wild abfließenden Oberflächenwasser, welche dann über den Unteren Tännelbaches weiter in Richtung Osten abfließen. Dies wird verdeutlicht dargestellt im Kartendienst „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2024). Hier sind die gegenständlichen Flächen als Geländesenken und Aufstaubereiche dargestellt, welche durchzogen sind von potentiellen Fließwegen bei Starkregen mit den Kategorisierungen „mäßiger Abfluss“, „erhöhter Abfluss“ und „starker Abfluss“. Im gegenständlichen Planumgriff sind hier besonders die zentral und östlich gelegenen Teilbereiche betroffen.

Unter Beachtung der Bestandssituation, der Bodenbeschaffenheit mit teils eingeschränkter Sickerfähigkeit, den topographischen Gegebenheiten, der graphischen Darstellungen der Fachbehörden sowie der Berechnungsergebnisse im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu Hochwassergefahren und den zurückliegenden Ereignissen sind Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, Überschwemmungen sowie Wassereintritt nicht auszuschließen. Diesbezüglich sind bei der baulichen Ausführung die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise zwingend zu berücksichtigen.

### Grund- und Schichtwasser

Zum Grundwasserstand im Planungsgebiet können keine konkreten Angaben gemacht werden, da sich im näheren Umfeld keine Grundwassermessstellen oder Bohrerkundungen befinden. Entsprechende Gutachten liegen für das Gebiet nicht vor. In ca. 750 m Entfernung südöstlich des Planungsgebietes besteht eine Grundwassermessstelle für Wasserstände des oberen Grundwasserstockwerks.

Nach gewässerkundlichem Dienst Bayern liegen derzeit folgende Messwerte vor:

Messstelle	Geländehöhe m ü. NN	Grundwasserstand m ü. NN	Flurabstand m u. Gelände	Zeitpunkt Messwert
Redenfelden 17	452,77	450,06	2,71	06.11.2024

Tab 1: Grundwasserstände (Quelle: Grundwasserdaten durch gewässerkundlicher Dienst Bayern des Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Die dargestellten Daten zum Grundwasser sind als Orientierungswerte zu betrachten, da diese durch verschiedene Einflussfaktoren, wie Entfernung oder Topographie, schwanken können. Jedoch lässt der bestehende Grundwasserstand auf ein relativ hoch anstehendes Grundwasser im Planungsgebiet schließen. Somit ist voraussichtlich mit direkten Einwirkungen des Grundwassers auf die Gebäude zu rechnen, so diese unterkellert werden.

Auch ist gemäß dem Kartendienst „Hohe Grundwasserstände“ im Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2024) mit hohen Grundwasserständen im Planungsumgriff zu rechnen. Ein Großteil der Flächen von Raubling, einschließlich der gegenständlichen Flächen, sind entsprechend der Hinweiskarte als Flächen mit hohen Grundwasserständen gekennzeichnet.

Im Hinblick auf die geringen zu erwartenden Flurabstände des Grundwassers sind voraussichtlich bauliche Vorkehrungen (Wasserdichte Keller, Auftriebssicherheit etc.) zu berücksichtigen. Insbesondere wird darauf hingewiesen, dass bei Eingriffen in das Grundwasser (Bauwasserhaltung, baulicher Eingriff in das Grundwasser durch Keller) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Diese ist beim Landratsamt Rosenheim - Wasserrecht zu beantragen. In diesem Rahmen können sich ggf. weitere Auflagen ergeben.

## **A.7.7 Schutzgebiete / ABSP**

### **Schutzgebiete**

Nach Bayerischem Landesamt für Umwelt sind im Planungsumgriff und direkt angrenzend weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Stand November 2024).

Das nächste Schutzgebiet befindet sich im Südosten zwischen der Prinzregentenstraße und des Bahndamms, in etwa 100 m Entfernung. Hierbei handelt es sich um eine kartierte Biotopsfläche mit der Nr. 8238-0079-002 und der Bezeichnung „Hecken, Feldgehölze und Gebüsche in und westlich Raubling“. Nach dem Fachinformationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird das Biotop beschrieben als: „[...] 6 m breite Hecke im Norden des Ortes, westlich der Bahnlinie; stellenweise etwas lückige Hecke in einem trockengefallenen, z.T. verfüllten Graben mit Stieleiche, Winterlinde, Zitterpappel, Faulbaum, Salweide, Pfaffenhütchen, Traubenkirsche und häufiger Kratzbeere im Saum. Im Graben vereinzelt noch Nässezeiger.“ (Stand April 2024).

Wechselwirkungen zwischen Planungsumgriff und Biotopflächen sowie negative Beeinträchtigungen durch die gegenständliche Planung können weitestgehend ausgeschlossen werden, da sich zwischen den Biotopflächen und dem Umgriff bereits baulich genutzte Flächen des Straßenverkehrs und von Wohnnutzungen befinden.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

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

## **A.7.8 Vorbelastungen**

### **Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebiets, als Wohnbaufläche, ist auch nicht von einer besonderen Wahrscheinlichkeit des Auftretens großflächiger Altlasten auszugehen. Im Bereich der Bestandsgebäude können, insbesondere durch Baugrubenverfüllungen etc., Altlasten nicht ausgeschlossen werden. Hier handelt es sich jedoch voraussichtlich um sehr lokal begrenzte Vorkommen mit ausschließlich abfallrechtlichen Folgen.

### **Immissionen / Emissionen**

#### **Anlagenlärm**

Im Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten eine untergeordnete gewerbliche Nutzung, deren Tätigkeit bereits weitestgehend eingestellt ist und somit keine Beeinträchtigungen auf die umgebende Wohnbebauung erwarten lässt, insofern die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb. Bis zur vollständigen Aufgabe der gewerblichen Nutzung besitzt der Betrieb Bestandsschutz. Die Gemeinde ist zudem nicht gewillt nach Nutzungsaufgabe des Betriebs eine weitere gewerbliche Nutzung in diesem Bereich zuzulassen, vielmehr ist hier eine Nutzungsänderung in Wohnnutzung vorgesehen. Weitere gewerbliche Nutzungen bestehen nicht. Die Flächen sind heute im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes durch Wohnbebauungen überbaut. Somit sind gemäß den zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO lediglich nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Somit ist nicht mit unzulässigen Immissionskonflikten zu rechnen. Auch befinden sich auf den direkt angrenzenden bebauten Flächen Wohnnutzungen.

Im Umfeld des Planungsumgriffs, im Bereich östlich der Bahnstrecke 5702 an der Rosenheimer Straße, befinden sich gewerbliche und industrielle Anlagen. Hierzu zählen u.a. eine Papierfabrik und ein Pharmaunternehmen. Diese Betriebe verfügen u.a. jeweils über Produktionsstätten, Anlieferbereiche sowie ebenerdige Stellplätze, sodass relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm nicht ausgeschlossen werden können.

#### Verkehrslärm

Sowohl durch die östlich verlaufende Bahnstrecke 5702, zwischen Rosenheim und Kufstein, als auch die angrenzend verlaufende Prinzregentenstraße ist mit Verkehrslärmemissionen auf den Planungsumgriff zu rechnen. Entlang der Bahnstrecke besteht bereits eine Lärmschutzwand. Für die Prinzregentenstraße besteht eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf innerorts von 50 km/h. Aufgrund der bestehenden Maßnahmen und da es sich beim gegenständlichen Bebauungsplan um eine Bestandsüberplanung handelt, sind keine weiteren Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

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

---

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

#### **Städtebau**

- Schaffung einer einheitlichen, abgewogenen Festsetzungsstruktur
- Schaffung von neuem Wohnraum durch Aktivierung von neuen Bebauungspotenzialen durch Nachverdichtung
- Berücksichtigung einer möglichst dichten, flächensparenden Bauweise, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauungsstruktur
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes

#### **Grünordnung**

- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes
- Sicherung von Grünstrukturen

### **B.2 Bebauungsplankonzept**

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

Die Baugrundstücke des gegenständlichen Geltungsbereichs sind heute zum Großteil im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes bereits überbaut. Es bestehen lediglich noch zwei kleinere unbebaute Baugrundstücke. Die überbauten Baugrundstücke weisen dabei eine heterogene Baudichte und Nutzungsintensivität auf.

Im Nordwesten des Planungsgebietes befindet sich eine nur noch eingeschränkt in Betrieb befindliche Druckerei. Bis zur vollständigen Aufgabe der gewerblichen Nutzung besitzt der Betrieb Bestandsschutz. Da die Umgebung auch heute schon bereits durch Wohnnutzungen geprägt ist, stellt der Gewerbebetrieb eine Art „Fremdkörper“ im Wohngebiet dar. Für ein gesamtheitliches Planungsziel und um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden die entsprechenden Flächen ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet überplant und in Zukunft einer Wohnnutzung als Hauptnutzung zugeführt.

Aufbauend auf dem heutigen Bestand wird eine, unter Wahrung einer dem Ort angemessenen Struktur, einheitliche Festsetzungsstruktur für das gesamte Wohngebiet entwickelt. Unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird im Planungsgebiet durch großzügige Baugrenzen und vor allem durch die Anpassung und Vereinheitlichung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Höhenentwicklung auf allen Baugrundstücken eine Nachverdichtung ermöglicht.

Abgeleitet aus der heute vorhandenen Bebauungsstruktur werden die überbaubaren Grundstücksflächen als große, zusammenhängende Baugrenzen festgesetzt, um somit eine maximale Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen. Durch die Baugrenzen werden lediglich die städtebaulich relevanten bzw. notwendigen Abstände zu den Straßenverkehrsflächen geregelt. Gerade mit Hinblick auf die Straßenräume werden somit offene, dem ländlichen Charakter entsprechende, Räume sichergestellt. Innerhalb der Baugrenzen ergibt sich die Struktur aus den Regelungen der Abstandsflächen. Weiter werden durch die festgesetzten Baugrenzen entsprechende Grünkorridore sichergestellt und Sichtbeziehungen gewährleistet.

Die Höhenentwicklung wird in zwei Stufen für den Planungsumgriff festgesetzt. Die Höhen orientieren sich dabei an der Lage sowie der bestehenden Baukörper. In Richtung Westen, Norden und Osten, zur Prinzregentenstraße hin, sind aufgrund der Ortsrandlage im Übergang zu den freien Landschaftsräumen etwas niedrigere Wandhöhen festgesetzt. In Richtung Süden sind hinsichtlich der angrenzenden Wohnbebauungen und der bereits getroffenen sowie der Lage innerhalb des Wohngebiets höhere Wandhöhen vorgesehen. Diese besitzen einen weniger prägenden Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild von außen betrachtet. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich im Allgemeinen daran, dass möglichst im gesamten Planungsgebiet eine einheitliche und zugleich höhere Wandhöhe als bisher möglich ist.

Durch die Überplanung der Baugrundstücke ist bei nahezu allen Flächen eine Nachverdichtung möglich. Einige Baurundstücke sind heute bereits sehr dicht überbaut, im Rahmen von vorangegangenen Nachverdichtungsmaßnahmen durch Erweiterungen und Neubebauungen. Im Hinblick auf eine angemessene, einheitliche Bebauungsstruktur ist für die bereits dicht bebauten Baugrundstücke nur eine geringe zusätzliche Verdichtung möglich. Ggf. wird die zulässige Bebauung auf ein einheitliches, mit der Umgebung angemessenes Maß zurückgefahren. Die heute bereits bestehenden Gebäude und baulichen Anlagen genießen dabei Bestandsschutz.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen getroffen, sodass sich die Gebäude in die bauliche Umgebung einpassen. Trotz der Erhöhung der Baudichte werden weiterhin angemessene Wohnverhältnisse und ein verträgliches Ortsbild sichergestellt. Dies wird zudem gestärkt durch eine angemessene und qualitative Grünausstattung im Gebiet. Bestehende, prägende Baumpflanzungen sind als zu erhalten festgesetzt sowie ist eine Mindestanzahl an Bäumen im Bestand oder als zu pflanzen vorgesehen in Bezug auf das Baugrundstück.

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

Die Baugrundstücke des Planungsgebietes sind als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und spiegelt die heute im Gebiet vorhandenen Nutzungsstruktur sowie der Umgebung hinsichtlich überwiegender Wohnnutzungen wider. Auch trägt dies dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei.

Im Planungsgebiet befindet sich im Nordwesten eine untergeordnete gewerbliche Nutzung, deren Tätigkeit bereits weitestgehend eingestellt ist. Bis zur vollständigen Aufgabe der gewerblichen Nutzung besitzt der Betrieb Bestandsschutz. Nach Nutzungsaufgabe des Betriebs ist eine anderweitige gewerbliche Nutzung in diesem Bereich nicht vorgesehen, vielmehr eine Nutzungsänderung hinzu Wohnnutzungen.

Darüber hinaus lässt die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets neben der vorgesehenen Wohnnutzung Spielraum für eine Unterbringung von anderen nicht störenden und ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Kleinstgewerbe, und von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sind aufgrund der räumlichen Rahmenbedingungen im Planungsgebiet, der Fokussierung auf der Schaffung von Wohnraum und der Erschließungssituation generell nicht zulässig. Auch können so Nutzungskonflikte gegenüber einer Wohnnutzung weitestgehend ausgeschlossen werden.

### **B.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung, auf den jeweiligen Baugrundstücken, wird definiert durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) sowie einer gestaffelten maximal zulässigen Überschreitung der GRZ durch Terrassen und Balkone, Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie sonstigen versiegelten bzw. baulich genutzten Flächen.



Die überbaubare Grundstücksfläche, welche durch die Hauptgebäude überdeckt werden darf, wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die Festsetzung von relativen Flächenzahlen in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des jeweiligen Baugrundstücks, wird die Flexibilität für eine mögliche Realisierungsplanung erhöht und eine angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, auch bei Grundstücksteilungen sichergestellt. Weiter tragen die Festsetzungen einer GRZ zu einer gesamtheitlichen Baudichte bei, wieviel Grundfläche durch bauliche Anlagen überdeckt wird.

### **Maximal zulässige Grundflächenzahl**

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende, verdichtete und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um gerade in der Bestandssituation, vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung, eine flexible Steuerung einer abgewogenen Bebauungsdichte zu ermöglichen wird eine Grundflächenzahl festgesetzt. Somit können mögliche Überbauungen nach zukünftigen Grundstücksarrondierungen gut abgebildet werden.

Im Zuge der Planung wird vor allem unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Überbaubarkeit der Grundstücke vereinheitlicht und eine flexible Überbauung im Rahmen von Nachverdichtungspotentialen in der Bestandssituation. Abgeleitet aus den bestehenden Grundstücksverhältnissen, den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und der bestehenden Bebauung wird vor dem Hintergrund der Innenentwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 für das gesamte Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch ist in Bezug auf die Flächengröße eine einheitliche Überbaumöglichkeit der jeweiligen Baugrundstücke durch die jeweiligen Hauptgebäude gegeben.

Im Ur-Bebauungsplan sind, bezogen auf die heutigen Grundstücksverhältnisse, gemäß der überbaubaren Grundstücksfläche mittelbar Grundflächenzahlen von 0,11 bis 0,29 zulässig. Die Verteilung der möglichen Bebaubarkeitsdichte ist dabei insgesamt relativ heterogen. Vor allem auf den Baugrundstücken, welche durch Doppelhäuser oder im Rahmen einer Änderung neu überbaut wurden, besteht heute bereits eine höhere Baudichte.

Nun erfolgt eine städtebaulich abgewogene, einheitliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) und des Primats der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) geschieht dies durch eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl. Durch die Anhebung der zulässigen Bebauungsdichte auf eine GRZ von 0,30 ergibt sich nun vor dem Hintergrund der doch sehr unterschiedlichen Größen der Baugrundstücke (Flurstücke) dennoch ein angemessenes, gleichmäßiges Dichtemaß.

Lediglich ein Grundstück (Flurstücke Nr. 1620/3, 1620/9, 1620/10) weist heute aufgrund der Nutzung mit 0,33 eine höhere GRZ als 0,30 auf. Der bestehende Gebäudekomplex besitzt somit Bestandsschutz. Eine Festsetzung einer GRZ über 0,30 erscheint hier aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, der Lage und auch in Abwägung mit der übrigen Bebauung nicht sinnvoll.

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

### **Überschreitungen**

Um die zulässige Grundfläche und damit die mögliche Größe der städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper präzise festlegen zu können, sind bauliche Anlagen wie Terrassen, Balkone, Nebenanlagen, Garagen, Carports oder Zufahrten, Zuwegungen etc. nicht bei der quantitativen Festlegung der Grundfläche (hier GRZ) berücksichtigt.

Diese baulichen Anlagen sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Wirkung im Gegensatz zum Hauptbaukörper von geringerer Bedeutung für das Ortsbild. Um jedoch eine adäquate und angemessene Nutzung der Baugrundstücke für Wohnzwecke und ggf. anderweitige zulässige Nutzungen zu gewährleisten, sind darüber hinaus weitere Flächen für Nebenanlagen, ergänzende bauliche Anlagen, Carports, Stellplätze und Zuwegungen etc. notwendig. Somit sind weitere Überschreitungen der festgesetzten GRZ für die Hauptgebäude in Abwägung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche zusätzlich durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, um bis zu 50 % überschritten werden. Aufgrund der festgesetzten GRZ (genaue Definition des städtebaulich wirksamen Hauptbaukörpers) in Kombination mit den notwendigen Freiflächnennutzungen, Nebenanlagen, Zuwegungen, Terrassen, Carports, Stellplätzen und Zufahrten etc. reicht eine allgemein zulässige Überschreitungsregelung für eine bestimmungsgemäße Nutzung der Baugrundstücke nicht aus.

Dem folgend wird nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine davon abweichende Regelung getroffen. Im Hinblick auf das Ortsbild wird die zulässige Überschreitung der Grundfläche nach der städtebaulichen Prägnanz der baulichen Anlagen in drei Stufen gestaffelt festgesetzt. Somit werden eine zu starke Überbauung und zu hermetisch wirkende Baugefüge (Agglomerationen von Nebengebäuden, auch in Verbindung mit dem Hauptgebäude) vermieden.

Dabei wird unterschieden zwischen Anlagen, die direkt mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (Vordächer, Balkone, Terrassen, Wintergärten), räumlich relevanten Anlagen (Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, Garagen und Carports) und „zweidimensionalen“ Anlagen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl wird die mögliche Überbauung in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des künftigen Baugrundstücks festgesetzt, in Bezug auf den Hauptbaukörper.

Balkone, Terrassen, Loggien oder Vordächer von Eingangsbereichen sowie Wintergärten sind bei der Grundfläche zum Hauptbaukörper im Regelfall mitzurechnen. Sie werden nicht von den Regelungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz aufweisen, wurden sie bei der Festsetzung der GRZ für Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Um diese dennoch ohne Reduzierung der Hauptgebäude zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ durch Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einer Grundflächenzahl von 0,35 zulässig.

Weiter wird die Überschreitung der Grundfläche (inklusive Hauptbaukörper, Balkone, Terrassen etc.) hinsichtlich baulicher Anlagen, die eine „dritte Dimension“ besitzen, geregelt. Hierzu gehören Nebenanlagen nach § 14 BauNVO (u.a. Spielgeräte, Gartenhaus, Gewächshäuser, Saunen), Garagen und Carports. Diese besitzen aufgrund ihrer Höhenentwicklung eine gewisse Prägung und haben somit Einfluss auf die wahrnehmbare städtebauliche Struktur. Dem folgend werden diese auf ein verträgliches Maß beschränkt. Eine zulässige Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,45 ermöglicht auf den Grundstücken angemessene Konfigurationen von Garagen oder Carports und lässt die Unterbringung von Gartenhäusern, Geräteschuppen etc. zu.

Offene Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten, sonstige baulich genutzte oder versiegelte Flächen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ohne eine ersichtliche Höhenentwicklung sind weniger raumprägend. Somit kann hier auch höhere GRZ mit 0,60 zugelassen werden. Somit sind ausreichend Flächen für die Erschließung der Baugrundstücke durch Stellplätze sowie Zufahrten und Zuwegungen und durch weitere Freianlagen gegeben.

Durch die zulässigen Bodenversiegelungen verbleiben insgesamt weiterhin ausreichend Flächen für eine qualitative Durch- und Eingrünung. Auch fügen sich die überplanten Bereiche weiterhin in die Umgebung und das Ortsbild ein.

Aufgrund der differenzierten Festsetzung einer Überschreitungsregelung ist eine weitere Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

Auf einzelnen Grundstücken besteht heute bereits eine höhere Gesamtversiegelung als die nun festgesetzte GRZ von 0,60. Die bestehenden Nebengebäude, sonstigen baulichen Anlagen sowie versiegelten bzw. baulich genutzten Flächen besitzen weiterhin Bestandsschutz. Weitere Eingriffe in den Boden sind auf diesen Grundstücken jedoch nicht zulässig.

Werden die entsprechenden Baugrundstücke neu überplant oder anderweitige bauliche Maßnahmen auf diesen vorgenommen, so sind die getroffenen Festsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplans zu berücksichtigen. Abweichende Regelungen bzgl. einer GRZ über 0,60 für einzelne Baugrundstücke erscheint hier aufgrund der städtebaulichen Zielsetzungen und auch in Abwägung mit der übrigen Bebauung in der Umgebung nicht sinnvoll.

### Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Durch die tabellarische Zusammenfassung wird nochmals aufgezeigt, dass durch die Überplanung der gegenständlichen Wohnbauflächen eine dichtere Bebauung und höhere Überbauung der Baugrundstücke ermöglicht wird. Gegenüber dem heutigen Bestand ist eine weitere Flächeninanspruchnahme von ca. 16.039 m<sup>2</sup>, auf bereits überplanten und teilweise überbauten Flächen möglich. Weiter wird deutlich, dass heute bereits teilweise eine höhere Versiegelung und dichtere Überbauung der Grundstücke vorliegt, als durch den Ur-Bebauungsplan zulässig war. Im Rahmen der Überplanung werden nun für alle Grundstücke gleichwertige Voraussetzungen für eine dichtere bauliche Nutzung geschaffen.

Die dargestellten Werte in der Tabelle zeigen die mögliche Überschreitung bei einer maximalen Ausnutzung der Grundflächenzahl an. Wenn die zulässige Grundflächenzahl, durch „Hauptanlagen“ nicht ausgenutzt wird, sind absolut größere Flächen, für die, in den Überschreitungen berücksichtigten Anlagen, möglich.

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die GRZ von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete wird eingehalten. Im Rahmen der zulässigen Überschreitungen durch bauliche Anlagen wird der Orientierungswert für die GRZ nach § 17 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten von 0,6 (0,4 + 50% = 0,6) ebenfalls eingehalten.

	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Zulässige Grundfläche Ur-Bebauungsplan Hauptbaukörper	Zulässige Überschreitung Ur-Bebauungsplan durch Garagen, Zufahrten etc.	Bestandsüberbauung Gesamt nach Luftbild	Neue zulässige Grundfläche gem. einer GRZ von 0,30 Hauptbaukörper	Neue zulässige Überschreitung durch mit dem Hauptbaukörper verbundene Anlagen gem. einer GRZ von 0,35	Neue zulässige Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Carports) gem. einer GRZ von 0,45	Neue zulässige Gesamtversiegelung gem. GRZ von 0,60
WA 1	20.416	3.492 (0,17)	6.111 (0,30)	7.268 (0,36)	6.125	7.146	9.187	12.250
WA 2	9.767	1.920 (0,20)	3.360 (0,34)	4.330 (0,44)	2.930	3.418	4.395	5.860
WA 3	16.038	2.954 (0,18)	5.170 (0,32)	5.288 (0,33)	4.811	5.613	7.217	9.623
WA 4	1.049	139 (0,13)	243 (0,23)	104 (0,10)	315	367	472	629
WA 5	24.856	5.142 (0,21)	8.999 (0,36)	10.247 (0,41)	7.457	8.700	11.185	14.914
<b>Gesamt</b>	<b>72.126</b>	<b>13.647 (0,19)</b>	<b>23.882 (0,33)</b>	<b>27.237 (0,38)</b>	<b>21.638</b>	<b>25.244</b>	<b>32.457</b>	<b>43.276</b>

Angaben alle in m<sup>2</sup>; Werte in Klammern verdeutlichen die jeweilige GRZ

Insgesamt sind die zum Teil für den ländlichen Kontext relativ hohen Versiegelungszahlen durch den in § 1a Abs. 2 BauGB geforderten sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden begründet. Durch eine dichte Bebauung und intensive Nutzung der Flächen im Planungsgebiet können mittelbar weitere, heute unbebaute Flächen von weiteren Inanspruchnahmen geschützt werden. Darüber hinaus sind für alle befestigten Flächen mit Ausnahme von Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge festgesetzt. Dies reduziert den negativen Einfluss auf den Boden wesentlich.

#### **B.2.4 Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OK<sub>WH</sub>) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) im DHHN 2016 (Deutsches Haupthöhennetz) sowie einer maximalen Wandhöhe (WH) in Metern festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen definiert.

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhe ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am wichtigsten. Die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe als absolutes Maß trägt zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei. Diese gewährleisten die homogene Einbindung der Bebauung in die Topographie und garantieren die Einbettung der Gebäude in den Höhenkanon der Umgebung.

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

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 überhöhen Gebäuden vorgebeugt.

Im Ur-Bebauungsplans ist die Höhenentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs einheitlich mit zwei Vollgeschossen und einem maximal zulässigen Kniestock von 50 cm einschließlich Pfette festgesetzt. Zusätzlich darf die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht höher als 35 cm gegenüber dem Straßenniveau liegen. Bei einer Höhe des Fertigfußbodens von 35 cm über dem Straßenniveau, einer Geschosshöhe von 2,9 m und einem Dachaufbau von 35 cm ergibt sich somit eine rechnerische Wandhöhe von ca. 6,5 m ab Gelände bei zwei Vollgeschossen. Jedoch sind auch höhere Höhenentwicklungen möglich, da die Höhe der Vollgeschosse nicht definiert ist.

Im Planungsumgriff besteht heute eine sehr heterogene Höhenentwicklung mit Wandhöhen ab Gelände von ca. 4,0 bis ca. 7,0 m. Es sind auch vereinzelt Gebäude mit kleineren Wandhöhen zwischen 3,0 und 4,0 m sowie größeren Wandhöhen von 7,1 m oder 7,5 m realisiert. Vor allem im zentralen Bereich bestehen heute bereits höhere Gebäude. Nach außen hin werden die Wandhöhen niedriger.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist es Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bestehenden Struktur zu schaffen, jedoch unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur sowie einem angemessenen Ortsbild und dem Einfügegebot in Umgebung. Dem folgend wird abgeleitet aus dem Bestand unter Berücksichtigung einer angemessenen „Aufstockung“ im Sinne der Nachverdichtung eine in zwei Bereiche differenzierte Höhenfestsetzung getroffen.



Entlang der Aschaffener Straße (in Teilbereichen), der Miesbacher Straße und im gesamten zentralen Bereich wird eine zulässige Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt. Hier bestehen zum einen heute bereits höhere Häuser. Auch sind die anliegenden Straßenräume der Aschaffener Straße in diesem Bereich großzügiger und es grenzen weitere Wohnbebauungen an. Im zentralen Bereich wird der Geltungsbereich im Süden und Osten durch weitere Wohnbebauungen begrenzt, wodurch auch hier höhere Häuser entstehen können, ohne negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu bedingen. Auch besitzen die angrenzenden Wohnbauflächen eine ähnliche Höhenentwicklung.

Allgemein wird das Orts- und Landschaftsbild durch höhere Gebäude entlang der Aschaffener Straße und der Miesbacher Straße nicht negativ beeinträchtigt, da die Gebäude hier in integraler Lage sich befinden.

In den übrigen Bereichen des Planungsumgriffs ist eine maximale Wandhöhe von 7,0 m zulässig. Dies ist zum einen mit der Lage der Flächen am Ortstrand begründet und dem Übergang der Wohnbebauung in die teilweise offenen Landschaftsräume bzw. Grünflächen und einer offenen angrenzenden, kleinteiligen Wohnbebauung. Somit erscheint ein fließender und nicht zu hermetisch wirkender Übergang sinnvoll in diesen Bereichen. Zudem bestehen gerade in den nördlichen Bereichen relativ kleinteilige, heterogene Bebauungsstrukturen, weshalb hier ebenfalls eine noch größere Höhenentwicklung städtebaulich nicht sinnvoll erscheint. In den östlichen Bereichen des Planungsumgriffs wird für die Baugrundstücke eine Wandhöhe von 7,0 m festgesetzt. Dies beruht zum einen darauf, dass diese Flächen entlang der Prinzregentenstraße im Randbereich des Wohngebietes liegen, weshalb hier nicht zu hermetisch wirkende Gebäude situiert werden sollen. Auch steigt das natürliche Gelände in Richtung Osten leicht an, wodurch sich die niedrigere Wandhöhe besser in den Höhenkanon der Umgebung einbinden. Für die im Südwesten angrenzenden Wohnbauflächen aus Teilbereich I sind ebenfalls Wandhöhen mit 7,0 m festgesetzt, weshalb durch die nun getroffenen Höhenfestsetzung ein fließender Übergang zu diesen Flächen geschaffen wird. Insgesamt lässt die getroffene Höhenfestsetzung gegenüber den bestehenden Festsetzungen kleinere Aufstockungen zu, wodurch gegenüber den bestehenden Wandhöhen nun auch höhere Gebäude möglich sind.

Innerhalb der großen zusammenhängenden Baugrenzen werden Bereiche durch eine unterschiedliche Höhenentwicklung unterteilt. Aufgrund des bestehenden Geländeverlaufes werden hier Unterscheidungen bei der maximalen Höhenentwicklung durch die Oberkante der Wandhöhe getroffen. Die Realisierung einer Wandhöhe von 7,5 m bleibt jedoch in allen Teilflächen möglich.

Die festgesetzte Höhenentwicklung ist so gewählt, dass eine zweigeschossige Ausführung der Gebäude sowie eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht wird. Zudem besteht so ausreichend Spielraum für notwendige Anpassungen des Geländes an die bestehenden Straßenverkehrsflächen und zur Absicherung der Gebäude gegen wild abfließendes bzw. sich anstauendes Niederschlagswasser.

Für Nebenanlagen werden keine expliziten Höhenfestsetzungen getroffen. Auf die geltenden Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO bzw. der gemeindlichen Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unabhängig der getroffenen Höhenfestsetzungen durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Satzung bzw. Art. 6 BayBO sichergestellt.

Die festgesetzte maximale Höhenentwicklung trägt dem in § 1a Abs. 2 BauGB verankerten Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung und ermöglicht gleichzeitig eine effiziente, barrierefreie Erschließung der Gebäude.

### B.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Festsetzung großzügiger, durchgängiger, Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl, wird eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität bzgl. des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung erreicht. Dies ermöglicht es gerade vor dem Hintergrund einer gewünschten Nachverdichtung die aus der Bestandsbebauung neu entstehenden Situationen mit ggf. unterschiedlicher Gebäudetypologie abzubilden. Im Planungsumgriff ist heute bereits eine heterogene Gebäudestruktur vorhanden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden nur die städtebaulich im Gesamtkontext relevanten Bebauungskanten definiert. Diese ergeben sich durch einen gewissen Abstand zu den Straßenräumen und den zusätzlich freizuhaltenden Blickbeziehungen in den Kreuzungsbereichen. Die Stellung der Gebäude untereinander regelt sich durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Eine detailliertere Regelung ist aufgrund der heute bereits bestehenden heterogenen Bebauungsstruktur nicht erforderlich.

Weitestgehend sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch zusammenhängende, durchgängige Baugrenzen überplant. Diese sind meist parallel zu den Straßenverkehrsflächen ausgerichtet und halten einen angemessenen Abstand zu diesen ein. Zu den Straßenverkehrsflächen ist ein Abstand von mindestens 3,0 m oder 4,0 m definiert, je nach Charakter und Ausbau der Erschließungsstraße. Dies führt zu offenen Straßenräumen, welche durch freie Sichtbeziehungen und durch bestehende Grünstrukturen auf den privaten Freiflächen geprägt werden.

Die durchgehenden zusammenhängenden Baugrenzen werden im südlichen Bereich des WA3 unterbrochen. Durch die Unterbrechung der Baugrenzen wird Fläche für einen Grünkorridor oder Grünstrukturen mit Bestandsbäumen freigehalten. Aufgrund der Funktion und des Charakters der Flächen ist eine Überbauung zu vermeiden. Auch in den Bereichen im Übergang am Ortsrand, vor allem im Norden und Westen in Verlängerung der Stichstraßen, sind die Baugrenzen unterbrochen. Die freien Bereiche bleiben als Grünkorridore in die umgebenden Landschaftsräume erhalten. Auch hinsichtlich des verrohrten Entwässerungsgrabens werden die durchgehenden Baugrenzen im südlichen Bereich des WA1 in kleinere Bereiche aufgeteilt, da der Verlauf nicht überbaut werden darf und gewisse Abstände einzuhalten sind.

Teilweise sind die Flächen außerhalb der Baugrenzen, u.a. auch innerhalb der freizuhaltenden Korridore, heute schon durch Nebenanlagen überstanden. Diese genießen zunächst weiterhin Bestandsschutz. Sollten diese umgesetzt oder abgebrochen werden, so sind die Flächen in Zukunft zu begrünen und zu bepflanzen.

#### Überschreitungen

Mangels entsprechender Ermächtigungsgrundlage im Baugesetzbuch (BauGB) sind keine 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.2.6 Bauweise**

Grundsätzlich sollen sich die bauliche Gestaltung an einer ortstypischen Bauweise orientieren. Innerhalb des Planungsgebietes sind mit Hinblick auf die bereits bestehenden Baukörper Einzelhäuser, Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig. Um überlange, hermetisch wirkende und gegenüber der bestehenden kleinteiligen Bebauung widersprechende Bauformen auszuschließen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf 25 m nicht übersteigen.

Durch die Festsetzung wird eine homogene und zugleich flexible Weiterentwicklung der Gebäude in Anlehnung an die bereits bestehenden Strukturen ermöglicht. Auch kann somit die ländliche Anmutung weiterhin erhalten werden. Die Beschränkung der Gebäudelänge auf maximal 25 m orientiert sich an den bereits bestehenden Gebäuden.

### **B.2.7 Abstandsflächen**

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Es gilt die „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ der Gemeinde Raubling in der jeweils aktuellen Fassung. Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt. Die Satzung der Gemeinde Raubling setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Dies gewährleistet unabhängig vom Abstand der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Planungsgebietes ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes. Dies gilt auch für Gebäude innerhalb der einzelnen Baugrenzen. 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 (16 m-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 sowie die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

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

Entsprechend der heutigen heterogenen Struktur sollen Garagen, Carports sowie Nebenanlagen grundsätzlich auf dem gesamten Baugrundstück möglich sein. Restriktionen ergeben sich lediglich entlang der Straßenverkehrsfläche. Grundsätzlich sind die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) umfänglich und großzügig festgesetzt. Es werden in der Regel ausschließlich die aus städtebaulichen Gründen nicht zu bebauenden Flächen außen vorgelassen.

Mit der Festsetzung, dass Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup> nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird eine möglichst geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt. Somit werden vor allem offene Straßenräume mit freien Sichtbeziehungen, insbesondere in den Kreuzungsbereichen, sichergestellt. Weiter entstehen durch die Gliederung möglichst freie funktionsfähige Grünräume und Korridore auch innerhalb des Planungsgebietes bzw. haben weiterhin Bestand. Im Bestand sind bereits einige Nebenanlagen vorhanden, welche außerhalb der Baugrenzen sowie Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen liegen. Diese baulichen Anlagen genießen weiterhin Bestandsschutz. Neue bauliche Anlagen sind jedoch außerhalb der Flächen nicht mehr zulässig.

Abweichend von dieser Regelung sind aufgrund ihrer Zweckbestimmung bzw. ihrer geringeren räumlichen Relevanz bauliche Anlagen unter 5 m<sup>2</sup> auch außerhalb von Baugrenzen zulässig. Gerade kleinere Nebenanlagen sind in Bezug auf das städtebauliche Erscheinungsbild sowie für die Durchgängigkeit von Grünräumen oder freizuhaltende Korridore als untergeordnet zu betrachten. Gleiches gilt auch für offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen) oder Fahrradstellplätze, Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Diese lassen auch aufgrund ihrer begrenzten Höhe keine negativen Auswirkungen die Durchgängigkeit von Grünräumen und auf das Ortsbild erwarten.

## **B.2.9 Dächer**

### **Dachform**

Unter Berücksichtigung der bestehenden und umgebenden Bebauung und aus der lokalen Bautradition heraus, ist der First parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Dies führt auch tendenziell zu niedrigeren, weniger markanten Dächern. Bei Dächern mit einer Dachfläche über 5 m<sup>2</sup> sind ausschließlich symmetrische Satteldächer (Dachneigung auf beiden Seiten gleich) mit einem Neigungswinkel zwischen 20° und 30° zulässig.

Heute bestehen auf einigen Gebäuden abweichende Dachformen, wie beispielsweise Zeltdächer. Eine abweichende Dachform wird dennoch nicht festgesetzt, um weiterhin an einem einheitlichen Festsetzungskatalog für das gegenständliche Wohngebiet festzuhalten. Die abweichenden bestehenden Dachformen besitzen heute Bestandsschutz. Bei Änderungen des Dachaufbaus sind jedoch Dachformen entsprechend der Festsetzung zu berücksichtigen.

Dachflächen von untergeordneten Gebäudeteilen, welche mindestens 60 cm unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe liegen und zusammen nicht mehr als 10% der Gesamtdachfläche einnehmen, dürfen auch als Pult- oder Flachdächer ausgeführt werden. Dies ermöglicht die Gliederung der großen Baukörper ohne komplizierte, der tradierten, zweckmäßigen, ländlichen Bauweise entgegenstehende Dachkonstruktionen zu bedingen. Durch den flächenmäßig untergeordneten Charakter sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Der First des Pultdaches muss direkt am Hauptgebäude anschließen, wodurch auch weiterhin geneigte Dächer sichergestellt sind.

Auf Überdachungen von Wintergärten und Terrassen sind neben Satteldächern auch Pultdächer oder flach geneigte Dächer ab einem Neigungswinkel von 5° zulässig. Es handelt sich hierbei um untergeordnete Bauteile gegenüber dem Hauptbaukörper. Somit sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Aufgrund der Zulässigkeit flacher Dächer können diese Anlagen niedriger ausfallen und ordnen sich somit dem Hauptgebäude unter.

Die Dachflächen von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch als Flachdach oder flach geneigtes Dach zulässig. Eine Dachneigung ist bis zu 5° zulässig. Durch die flachen Dachformen werden zum einen die offenen Korridore gestärkt und weiter wird so eine Unterordnung gegenüber dem Hauptgebäude gewahrt. Weiter begünstigen diese eine Ausführung mit Dachbegrünungen. Bei Carports, als an mindestens drei Seiten vollständige offene Überdachungen baurechtlich notwendiger Stellplätze, werden so dem städtebaulich weniger auffälligen Charakter von Carports entgegenstehende übergroße Dachkonstruktion vorbeugt.



### **Dacheindeckung**

Entsprechend der Bestandsbebauung und der regionalen, ländlichen Bautradition sind als Dacheindeckung nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner 5 m<sup>2</sup>, da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen. Um negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke und das Landschaftsbild auszuschließen, sind die Dacheindeckungen in nicht glänzenden Materialien auszuführen. Ausgenommen sind hiervon Anlagen für die Solarenergie, in Abwägung mit ihrer positiven Wirkung mit Hinblick auf die Nutzung regenerativer Energie.

Die untergeordneten Dachflächen (10% der Gesamtdachfläche) können auch mit Blechdeckungen oder als Gründach ausgeführt werden, da diese keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen. Aufgrund des untergeordneten Charakters und der Größe und Ausführung dieser Dachflächen erscheint eine Ziegeleindeckung nicht notwendig. Auch sind diese Dachflächen als Dachterrasse nutzbar.

Überdachungen von Terrassen und Wintergärten dürfen neben den allgemein zulässigen Dacheindeckungen auch mit transparenten Eindeckungen ausgeführt werden. 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. Zudem sind auch Blecheindeckungen zulässig. Aufgrund der Größe und flacheren Neigungswinkeln der Dächer erscheint eine Eindeckung mit Ziegeln nicht zweckgemäß bzw. erscheint dies konstruktionsbedingt nur schwer möglich, gerade hinsichtlich der Funktionalität. Aufgrund der Größe solcher Dachflächen ist jedoch mit keinen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die im Rahmen der Festsetzungen zur Dachform zulässigen Flachdächer auf Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auf mindestens 75% der Dachfläche als Gründächer auszuführen. Dachziegel oder Dachsteine sind hier schon durch die Konstruktion bedingt nicht möglich.

Durch die Festsetzung von Gründächern kommt es zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie wird das Retentionsvermögen der Dächer erhöht, ein positiver Effekt auf das Mikroklima und eine gewisse Biodiversität sichergestellt. So können Lebensräume für kleinere Tiere und Insekten geschaffen werden, was wiederum auch anderen Lebewesen zugutekommt. Damit sich Grünstrukturen entsprechend ansiedeln und dauerhaft halten können, ist bei Gründächern eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 10 cm auszuführen.

Um eine aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie entsprechend zu ermöglichen bzw. zu fördern sind als Dacheindeckung auch Solardachziegel sowie dachintegrierte Paneele zulässig. Aufgrund der direkten Integration in das Dach sind negative Beeinträchtigungen auf das Ortsbild relativ gering.

### **Dachaufbauten**

Um der lokalen Bautradition entsprechend homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, müssen sich Dachaufbauten grundsätzlich dem Dach unterordnen. In Abwägung mit ihrer technischen oder funktionalen Notwendigkeit sind Kamine, Entlüftungsrohre und -öffnungen, Solaranlagen, sowie Dachflächenfenster zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern wird in Abwägung des Ortsbildes mit einer möglichst effizienten Nutzung der Dachräume (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden) eine praktikable Belichtung sowie eine möglichst intensive Nutzung der Baukörper ermöglicht. Damit ein einheitliches Gesamtbild bestehen bleibt, müssen Dachflächenfenster in der Ebene der Dachfläche liegen.

Der gleichen Intension folgend, einer möglichst effizienten Ausnutzung der Dachräume, können auch Dachgauben oder Quergiebel zugelassen werden. Um auch hier eine Unterordnung gegenüber dem Hauptdach zu gewährleisten und um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, sind diese nur unter gewissen gestalterischen Rahmenbedingungen zulässig.

Darüber hinaus sind keine weiteren Dachaufbauten oder Dacheinschnitte zulässig.

### B.2.10 Solaranlagen

Im Interesse einer regenerativen Energieerzeugung regelt die Planung auch die Errichtung von Solaranlagen. So sollen in Abwägung zwischen den Vorteilen der nachhaltigen, erneuerbaren Nutzung der solaren Strahlungsenergie mit der Wahrung des Ortsbilds, Solaranlagen auf den Dächern und Fassaden zugelassen werden.

Im Sinne eines homogenen und ruhigen Erscheinungsbildes der Gebäude und seiner Dachflächen sowie mit Hinblick auf das Ortsbild sollen sich die Solaranlagen dem Dach bzw. dem Gebäude möglichst unterordnen. Dementsprechend sind Anlagen für Solarenergie ausschließlich als gleichmäßige Flächen auf dem Dach im Neigungswinkel der Dachfläche oder in der Ebene der Fassade zulässig. Ein Abstand zur Dachhaut oder zur jeweiligen Gebäudeaußenwand ist nur im Rahmen des konstruktiv Notwendigen zulässig. Solaranlagen müssen auf Dachflächen mindestens 0,5 m von Ortsgang, Traufe und First zurückbleiben. Hier treten sie, zumindest aus der Fußgängerperspektive, weniger in Erscheinung. Auch unter diesen Rahmenbedingungen ist eine angemessene Nutzung der Solarenergie, bei einer zulässigen Dachneigungen bis 30°, möglich.

Damit auch auf zulässigen Flachdächern die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie ermöglicht bzw. gefördert werden kann, sind auf diesen Dachflächen auch aufgeständerte Solaranlagen zulässig. Durch die Höhenbegrenzung und das Zurücktreten um mindestens 0,5 m von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit der aufgeständerten Anlagen aus der Fußgängerebene vermindert. Aufgrund der positiven Effekte auf das Mikroklima und die Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer mit aufgeständerten Solaranlagen auch als Gründächer auszuführen.

Freistehende Solaranlagen bzw. Solaranlagen in den Freiflächen (z.B. Gärten) bergen die Gefahr von Blendwirkungen auf benachbarte Nutzungen und sind im Ortsbild fremd. Weiter sollen die nicht bebauten Bereiche im Baugebiet möglichst freigehalten und attraktiv gestaltet werden. Somit sind diese hier nicht zulässig.

### B.2.11 Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden

Durch gestalterische Festsetzungen wird das allgemeine Straßen- und Ortsbild mit seiner eigenständigen Prägung weitestgehend erhalten. Die neu entstehenden Baukörper sollen sich am traditionellen Ortsbild und der regionaltypischen Bauweise orientieren, weshalb entsprechende Gestaltungsvorgaben einzuhalten sind, zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Ortsbild.

Entwickelt aus der örtlichen Bautradition, sind nur regionaltypische Fassadenbaustoffe zulässig. Dem folgend sind Außenwände nur mit Holzverschalungen oder verputzte und gestrichene Mauerflächen zulässig.

Weiter sind grenzständige, aneinander gebaute Hauptgebäude wie Doppelhäuser oder aneinandergebaute Nebengebäude oder Garagen profilgleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung, -farbe und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergesetzt werden. Aufgrund der Größe und des Charakters gilt dies nicht für an Hauptanlagen angebaute Nebenanlagen.

## B.2.12 Einfriedungen

Das Planungsgebiet ist heute bereits umfänglich durch Hauptgebäude, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen bebaut. Die im Planungsumgriff bestehenden Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme der Aschaffener Straße (südlicher Bereich) und Prinzregentenstraße vom Straßenquerschnitt her relativ schmal. Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung ist eine Nachverdichtung geplant. Darum gilt es, räumliche wie optische Barrieren weitestgehend zu minimieren, um auch weiterhin einen offenen, dem ländlichen Ortsbild entsprechenden Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten.

Zur Wahrung der Privatsphäre sind im Rahmen eines Wohngebiets Einfriedungen notwendig. Dem folgend sind Zäune zulässig, bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m über Geländeoberkante. 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/Tiefe von 60 cm zulässig. Im Rahmen von Toren ist dies unter Umständen konstruktiv notwendig. Weiter können so auch Briefkästen und Klingeln untergebracht werden. Durch die sehr begrenzte Anzahl und Größe prägen Sie die städtebauliche Erscheinung insgesamt nicht nachteilig.

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

Da sich der Planungsumgriff am Rande der Siedlungsflächen von Raubling befindet, mit angrenzenden Wiesen- und Waldflächen, und da die Baugrundstücke teilweise relativ dicht überbaut sind, sind soweit möglich Barrieren für die örtliche Fauna zu vermeiden. Um eine gewisse Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere und andere kleinere Lebewesen zu ermöglichen, sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Die Unterkante der Zäune bzw. Einfriedungen muss einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

## B.2.13 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes soll das bestehende Gelände, soweit dies in Abwägung mit einer angemessenen Nutzung der Grundstücke möglich ist, erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen sind deshalb nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten in die Topographie und zum Angleichen von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

Aufgrund der Situation eines weitgehend ebenen Geländes sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 50 cm im Vergleich zum bestehenden Gelände zulässig. Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Aufschüttungen oder Abgrabungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 2 (Länge).

Auch sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit der Anlage von Versickerungs- /Retentionsmulden und zur Errichtung eines Gartenteichs von max. 20 m<sup>2</sup> notwendig. Hierfür bestehen allerdings keine Restriktionen, um eine angemessene Funktionalität zu gewährleisten.

### B.2.14 Baumwurfgefährdeter Bereich

Im Südwesten grenzen an den Planungsumgriff Waldflächen im Sinne des Art. 2 des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG) an. Für eine langfristige Minimierung des Gefahrenpotentials durch von Windwurf oder Astbruch aus der Hauptwindrichtung Westen wird für baumwurfgefährdeter Bereich von 30 m festgesetzt. Innerhalb der Bereiche des Planungsgebietes, die in Richtung Wald angrenzen und sich in einem Abstand von 30 m zum Waldrand (Baumwurfgefährdeter Bereich) befinden, sollen Gefahren durch umstürzende Bäume vorgebeugt werden. So sind bauliche Anlage zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl bzw. Dachkonstruktion, gesicherte Dachfenster) sichergestellt ist, dass Personen vor Gefährdungen durch umfallende Bäume sowie abbrechender und umherfliegender Äste geschützt sind. Gerade mit Hinblick auf die immer häufiger auftretenden Unwetterereignisse mit starken Winden und Böen erscheint eine Minimierung dieser Gefahren zielführend.

Die Bereiche der Baugrundstücke innerhalb des dargestellten Baumwurfbereichs sind heute bereits weitestgehend durch Wohngebäude überbaut. Da es sich hierbei um Bestandgebäude handelt, entstehen gegenüber der gegenständlichen Bauleitplanung keine Änderungen bzgl. der Baumwurfgefahr. Durch den Bebauungsplan wird für Neubebauungen sowie Umbauarbeiten ein ausreichender Schutz durch die Festsetzung baulicher Maßnahmen, wie verstärkter Dachstuhl, sichergestellt.

Die Bestandsbäume der Waldflächen sind in bestimmten Intervallen zu kontrollieren bzw. zu begutachten und gegebenenfalls durch entsprechende Maßnahmen zu pflegen, damit ein Schutz sichergestellt werden kann.

## B.3 Grünordnungskonzept

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes sicherzustellen bzw. diese langfristig zu sichern. Dabei wird im Hinblick auf die Nachverdichtung eines sehr heterogen bebauten Gebiets ein möglichst flexibles Konzept vorgesehen. Die Grün- und Freiflächen sind wesentliche Voraussetzungen für ein gesundes Wohnumfeld und eine gute Einbettung von Siedlungsflächen in die Landschaft. Dabei spielen Bäume, Sträucher aber auch Rasen- und Wiesenflächen eine wichtige Rolle. Sie vermitteln zwischen den einzelnen Gebäuden sowie zwischen den baulichen Anlagen und den umgebenen Naturräumen, strukturieren das Straßenbild und tragen zu einem durchgängigen und einheitlichen Ortsbild bei.

Um eine gewisse Grünqualität auf den einzelnen Flächen sicherzustellen, sind die bestehenden größeren Baum- und Strauchpflanzungen dargestellt. Deren Erhalt wird weiterhin empfohlen. Darüber hinaus sind einige ortsbildprägende und daher schützenswerte Baumbestände vorhanden. Um diese Bestände auch weiterhin zu erhalten, sind sie als zu erhalten festgesetzt. Um auch weiterhin eine gewisse Grünqualität und ein gut durchgrüntes Wohnquartiers, mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität, sicherzustellen ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.

Die bereits bestehenden Baumpflanzungen sind bei der Berechnung zu berücksichtigen. Für die neuen Baumpflanzungen sind gewisse Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, um eine möglichst qualitätvolle Grünausstattung zu sichern. So wird u.a. eine zu erwartende Endwuchshöhe festgesetzt, wodurch zu hohe Baumpflanzungen ausgeschlossen werden. Wodurch wiederum vermieden wird, dass zu große ausgewachsene Baumexemplare, wenn sie am schönsten sind, gefällt werden müssen.



Um ortsbildunverträglichen Situationen durch die Ansammlung von abgestellten Pkws auf oberirdischen, offenen Stellplätzen vorzubeugen, ist die Anordnung zusammenhängender Stellplätze nach vier Stellplätzen durch einen zu pflanzenden Laubbaum, gemäß Mindestqualität, zu unterbrechen. Somit entsteht eine aufgelockerte Nutzungsstruktur der Außenanlagen sowie wird durch die Verschattung der Flächen ein positiver Effekt auf das Mikroklima erzeugt.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume oder Sträucher zu pflanzen. Um im Rahmen des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität, auch vor dem Hintergrund klimaresilienter Arten, zu erhalten, wurde auf die Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten, ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan.

Bis ein entsprechendes Erscheinungsbild erreicht wird vergehen einige Jahre. Die Anmut und Charakteristik von Bäumen entwickeln sich über einen längeren Zeitraum. Es ist wichtig, ein angemessenes Orts- und Straßenbild sowie eine langfristige Grünausstattung zu sichern, weshalb bestehende oder neugepflanzte Bäume dauerhaft zu erhalten und zu schützen sind. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind ausgefallene Bäume entsprechend der festgesetzten Mindestqualitäten in der nächsten Pflanzperiode zu kompensieren.

Es sind die Mindestpflanzabstände für Pflanzungen gemäß der Art. 47 bis 50 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten. So müssen Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten, zu landwirtschaftlichen Flächen sogar 4,0 m (Minimierung Verschattung).

Durch die Ausweisung von Bauflächen kommt es unweigerlich zu großflächigen Versiegelungen der Böden. Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen. Dem entsprechend wird für die Baugrundstücke im Planungsgebiet festgesetzt, dass befestigte Flächen mit versickerungsfähigen bzw. wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind. Unter Abwägung mit den Nutzungsansprüchen sind Straßenverkehrsflächen sowie Zufahrten hiervon ausgenommen. Somit wird der Abfluss des Niederschlagswasser verringert bzw. verzögert und natürliche die Bodenfunktion bleibt so weit wie möglich erhalten.

## **B.4 Verkehrliche Erschließung und Infrastruktur**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke des Planungsgebietes erfolgt durch die bereits bestehenden Straßenverkehrsflächen. Die Miesbacher Straße, Weißenbornaer Straße, Pirnaer Straße und Kelheimer Straße dienen ausschließlich der inneren Erschließung der einzelnen anliegenden Baugrundstücke. Die Straßenverkehrsflächen von Memeler Straße, Aschaffenburg Straße und Prinzregentenstraße erschließen ebenfalls die anliegenden Baugrundstücke, verbinden darüber hinaus das Wohngebiet mit den umliegenden Wohnbauflächen und Freiflächen sowie führen diese zu den umliegenden übergeordneten Straßenverkehrsflächen.

Ein Großteil der Baugrundstücke liegt in ausreichender Breite bereits an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen an. Im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen, Grundstücksteilungen und einer dichteren Bebauung liegen heute vereinzelt Baugrundstücke in hinter Reihe und somit nicht direkt an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen an. Eine Erschließung dieser Flächen wird im Rahmen von festgesetzten privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ oder durch eine gesicherte Grunddienstbarkeit mit einem „Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht“ (wenn die Zufahrt über ein anderes Baugrundstück führt) sichergestellt.

Im Rahmen der gegenständlichen Nachverdichtung kann es zu einer moderaten Zunahme des Verkehrs innerhalb des Gebietes kommen. Hinsichtlich der bestehenden Straßenräume und deren Ausbau kann davon ausgegangen werden, dass die zu erwartende Verkehrszunahme durch die anliegenden Straßen aufgenommen werden kann.

Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit (hinsichtlich Übersichtlichkeit und Sichtbeziehungen) werden in den Bereichen der einzelnen Straßenkreuzungen geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke dargestellt. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Ortschaft. Auf den Verkehrsflächen der Prinzregentenstraße gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. An deren Kreuzungsbereichen findet somit eine Schenkellänge von 70 m und eine Anfahrtssicht von 5,0 m Berücksichtigung. Für die weiteren Erschließungsstraßen innerhalb des Wohngebietes gilt eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Demnach werden an den jeweiligen Kreuzungsbereichen jeweils eine Schenkellänge von 30 m und eine Anfahrtssicht von 3,0 m berücksichtigt. Die Flächen der Sichtdreiecke liegen teilweise auf den überbaubaren Flächen der Baugrundstücke. Um auch in diesen Bereichen in Zukunft freie Sichtbeziehungen zu gewährleisten, werden Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, Ablagerungen, Stellplätzen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der anliegenden Straßenverkehrsfläche freizuhalten sind. Abweichend davon sind Bäume zulässig, deren Krone in einer Höhe von mehr als 2,5 m Höhe beginnt. Hier bleiben die Sichtverhältnisse weiterhin gewahrt.

Um eine gewisse Übersichtlichkeit auf die in der Aschaffenburg Straße sowie Prinzregentenstraße verlaufenden Geh- und Radwege sicherzustellen, sind auch hier Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 30 m und einer Anfahrtssicht von 3,0 m in der Planung berücksichtigt.

Ebenfalls werden hinsichtlich der Gewährleistung einer gewissen Verkehrssicherheit in den Kreuzungsbereichen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Durch die Vermeidung von ein- oder ausfahrenden Fahrzeugen in diesen Bereichen werden unübersichtliche Situationen sowie Verkehrsbehinderungen und Unfallgefahren minimiert. Es bestehen für die Baugrundstücke weiterhin ausreichende Einfahrtsmöglichkeiten.

Um bei größeren Grundstücken eine gewisse Sicherheit des allgemeinen Verkehrsflusses sowie von Fußgängern und Radfahrern zu wahren und um ortsbildunverträgliche Situationen zu vermeiden, wird festgesetzt, dass je angefangenen 50 m Grundstücksgrenze an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 8,5 m zulässig ist. Auch werden hierdurch vor allem große zusammenhängende Stellplatzflächen direkt an der Straßenverkehrsfläche vermieden, welche ein Unfallrisiko gegenüber dem Fußweg und dem fließenden Verkehr darstellen aufgrund einer größeren Anzahl aus- oder einparkender Fahrzeuge. Größere Stellplatzflächen sind über eine Grundstückszufahrt zu erschließen. Einzelne Stellplätze können weiterhin an der Straßenverkehrsfläche unterkommen, so diese innerhalb der 8,5 m breiten Zufahrt zum Liegen kommen.

### **Stellplätze**

Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze nach den Maßgaben der Satzung über die Herstellung und Ablösung von Stellplätzen der Gemeinde Raubling auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Im Hinblick auf die notwendigen Stellplätze sollen städtebaulich unbefriedigende Situationen vermieden werden, gerade in den schmaleren Verkehrsflächen der untergeordneten Erschließungsstraßen. Die Festsetzungen zu den zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten zum festgesetzten Maß der baulichen Nutzung lassen eine entsprechende Anzahl an Stellplätzen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu.

### **Technische 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.

Im Nordwesten an der Aschaffener Straße besteht eine Trafostation, über welche die Stromversorgung des Wohngebietes sichergestellt wird. Diese bleibt auch weiterhin an diesem Standort bestehen. Somit wird in diesem Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stromversorgung“ festgesetzt. Die Stromleitungen von Nieder- und Mittelspannung laufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und bedürfen keiner weiteren Sicherung.

Im Südwesten verläuft von der Kelheimer Straße aus in Richtung Süden ein verrohrter Entwässerungsgraben. Der Verlauf befindet sich auf heutigen Baugrundstücken zwischen Kelheimer Straße und Memeler Straße. Die Verrohrung soll auch zukünftig nicht verlegt werden, sondern im Bestand erhalten bleiben. In den Planunterlagen ist der Leitungsverlauf mit einer Schutzzone von 0,5 m beidseitig der Leitungsachse sowie mit einer Grunddienstbarkeit mit einem „Leitungsrecht“ als zu sichern dargestellt. Im Bereich des Leitungsverlaufes sind die Baugrenzen unterbrochen, sodass eine Überbauung des verrohrten Entwässerungsgrabens nicht möglich ist.

## **B.5 Brandbekämpfung**

Der Feuerwehrangeiff kann über die bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Alle Baugrundstücke liegen weniger als 50 m von den Verkehrsflächen von Prinzregentenstraße, Aschaffener Straße, Miesbacher Straße, Weißenborner Straße, Pirnaer Straße sowie Memeler Straße entfernt. Somit sind nach Art. 5 BayBO voraussichtlich keine zusätzlichen Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr erforderlich und der Feuerwehrangeiff kann von den öffentlichen Verkehrsflächen aus erfolgen.

Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkanten der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen und es sind auch in dieser Hinsicht keine Feuerwehrezufahrten nötig.

Die jeweiligen Verkehrsflächen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr und können somit uneingeschränkt von der Feuerwehr befahren werden.

Aufgrund der Bestandsbebauung kann die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Im Zuge möglicher Erweiterungen hat eine konkrete Planung weiterer benötigter Hydranten im Rahmen des Bauvollzuges zu erfolgen.

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

## B.6 Versickerung / Wasserabfluss / Starkregenereignisse

### Versickerung / Niederschlagswasserableitung

Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers sinnvoll. Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen direkt auf dem Grundstück über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen, unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. **Aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände ist insbesondere bei der Planung von Versickerungsanlagen auf einen ausreichenden Grundwasserflurabstand zu achten.** Ziel ist eine möglichst naturnahe Versickerung über alle Bodenschichten, um die Funktion des Bodens als Klimapuffer und Wasserspeicher aufrecht zu erhalten.

Ist eine linienförmige, unterirdische Versickerung über (Mulden-) Rigolen oder eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte aus verschiedenen Gründen nicht möglich, **auch aufgrund möglicher hoher Grundwasserstände**, so besteht die Möglichkeit der Niederschlagswasserableitung über einen Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal innerhalb der Straßenverkehrsflächen.

Darüber hinaus sind allgemein für das Abführen von anfallendem Niederschlagswasser folgende Rahmenbedingungen einzuhalten. Es ist durch den Bauherrn bzw. die von ihm beauftragten Planenden eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Soll von den aufgeführten Regelungen abgewichen werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) gefordert.

### Eingriffe in das Grundwasser

**Im Planungsbereich ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Eingriffe in das Grundwasser, egal ob dauerhaft (z.B. Keller oder Fundamente) oder temporär (z.B. im Rahmen der Baugrube) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung, welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen ist. In diesem Zusammenhang wird auf eine wasserdichte (wasserdichter Keller, Lichtschächte, Kellerfenster) und eine ausreichende Auftriebssicherheit, auch in den Bauzuständen hingewiesen.**

### Wild abfließendes Oberflächenwasser

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation für Ober- und Unterlieger 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**

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit und Stärke wird durch den Klimawandel weiter zunehmen. In deren Folge kann es verstärkt zu wild abfließendem Oberflächenwasser, anstehenden Niederschlagswasser, Überschwemmungen sowie Schichtwasseraustritt und hohen Grundwasserständen im Bereich der Bebauung kommen.

In jüngerer Vergangenheit (06/2024) ist es bereits im Rahmen stärkerer Niederschlagsereignisse zu anstehenden Niederschlagswassern und Wassereintritten in bauliche Anlagen auf Baugrundstücken im gegenständlichen Planungsgebiet sowie auf angrenzenden Flächen gekommen. Dabei waren u.a. auch Flächen betroffen, welche bereits im Rahmen der Untersuchungen zum integralen Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes für die Gemeinde Raubling mit Starkregengefahren und Wassertiefen bei HQ100-Ereignissen bis zu 50 cm kartiert sind.

Somit ist im Falle von Starkregenereignissen im HQ100 Fall, aber auch bei bereits länger anhaltenden bzw. extremen Niederschlagsereignissen mit Überspülungen durch anfallendes Niederschlagswasser auf den gegenständlichen Flächen zu rechnen. Um Schäden im Zuge von Starkregenereignissen und der daraus resultierenden temporären Überschwemmungen und Wassereintritten in die baulichen Anlagen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Bei baulichen Ausführungen sind die Rahmenbedingungen einer hochwasserangepassten Bauweise zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine entsprechende Ausführung zu. Darüber hinaus ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Bebauung im Geltungsbereich zu keiner Verschlechterung der Hochwassersituation auf angrenzenden Flächen führt. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt bzw. in den Festsetzungen berücksichtigt.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über dem umliegenden Gelände liegen um einen Wasserabfluss ohne Schäden an und in den Gebäuden zu gewährleisten. Auch sind Öffnungen von baulichen Anlagen, wie Eingänge oder Kellerlichtschächte, zum Schutz vor Überflutungen durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Überhöhung) gegenüber der angrenzenden wasserführenden Fläche so auszuführen, dass ebenfalls kein Wasser eindringen kann.

Gebäude sind an der Stelle, wo sie in das Gelände einschneiden, bis 50 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller, inkl. Kelleröffnungen, Zugängen, Installationsdurchführungen etc. wasserdicht). Es ist auch im Hinblick auf Schichtwasser bzw. Staunässe eine Auftriebssicherheit des Gebäudes zu prüfen.

Um Situation durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Rahmen von Starkregenereignissen nicht weiter zu verschlechtern, wird festgesetzt, dass alle Oberflächen mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Somit werden die benötigten Flächen zur Abführung des Wassers nicht weiter minimiert bzw. eingegrenzt.

Hinsichtlich der Starkregenrisiken wird ausdrücklich auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Da es sich bei den gegenständlichen Flächen um bereits weitestgehend bebaute Wohnbauflächen handelt, ist unter Berücksichtigung der aufgezeigten Rahmenbedingungen ein Verzicht der zukünftigen Überplanung bzw. Überbauung der gegenständlichen Flächen nicht gegeben. Neben den aufgezeigten baulichen Maßnahmen sind auch weitere, andere Maßnahmen möglich, um die Gefahr für Leben und Gesundheit sowie vor Sachschäden weitestgehend zu minimieren.

## B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation

### Anpassung an den Klimawandel

Mindestanzahl festgesetzter Baumpflanzungen sowie die Erhaltung von Baumpflanzungen führen durch Verschattung und Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas auch bei Hitzeereignissen.

Das Zulassen von Gründächern bei Nebenanlagen und Garagen führt zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses. Weiter haben diese einen positiven Effekt auf das Mikroklima.

Durch die Festsetzung von sickerfähigen Belägen (soweit möglich) wird die klimaregulierende Wirkung des Bodens unterstützt und die abzuleitende Regenmenge bei zunehmend auftretenden Starkregenereignissen reduziert.

Im Rahmen der Höhenfestsetzungen ist eine hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt.

### Klimaschutz (Mitigation)

Die Möglichkeit zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ermöglicht eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch eine mögliche Nachverdichtung (kompakte Bebauung mit angepasster Höhenentwicklung) auf bereits größtenteils überbauten Flächen wird der Eingriff in zusammenhängende, nicht bebaute Naturräume minimiert.

Reduzierung des Ressourcenverbrauchs da im Rahmen der Nachverdichtung auf bereits bestehende Infrastrukturen (u.a. Straßen) zurückgegriffen werden kann.

### 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 die Reduktionsziele bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist daher die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planung Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann. Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und des Betriebes erfolgen. Aufgrund der Größe des Planungsumgriffs und der Tatsache, dass die Baugrundstücke bereits überbaut sind, 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.

Da es sich um eine Überplanung von Flächen mit Wohnnutzungen handelt, sind keine Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“ relevant.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung und den bereits bestehenden Baukörpern des Wohngebietes stehen die möglichen kompakteren Baustrukturen der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Da es sich um eine Überplanung im Rahmen der Nachverdichtung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Wohngebietes handelt, steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen, da es sich um die Überplanung eines bestehenden, vollständig erschlossenen Wohngebietes handelt.

Da es sich bei der Überplanung der Flächen des Wohngebietes um bereits weitestgehend baulich genutzte Flächen handelt und diese im Rahmen der Nachverdichtung eine intensivere Nutzung erfahren sollen, steht die Planung den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen. Auch sind keine Moorböden, Landwirtschaftsflächen oder andere Landnutzungen betroffen.

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

## B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines einheitlichen abgewogenen Planungskonzepts für den Gesamtbereich
- Nachverdichtung auf bereits überbauten Grundstücken, kompaktere Bebauungsmöglichkeiten
- Anpassung der bestehenden Höhenentwicklung
- Wahrung einer ortsüblichen, ländlichen Gestaltung

## B.9 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke - WA)	72.618 m <sup>2</sup>	90 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.976m <sup>2</sup>	10 %
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	222 m <sup>2</sup>	<1 %
Fläche für Versorgungsanlagen "Stromversorgung"	15 m <sup>2</sup>	<1 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet)</b>	<b>80.831 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 „Redenfelden – West I Teil III“ wird entsprechend § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

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

Der Bebauungsplan „Redenfelden – West I Teil III“ wird im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt, wodurch § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht geltend gemacht werden kann.

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (erweiterte Fassung 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Durch den Bebauungsplan werden heute bereits vollumfänglich überplante und weitgehend bebaute Flächen neu überplant und eine Nutzungsintensivierung der jeweiligen Baugrundstücke angestrebt. Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan bereits flächengleich festgesetzt und auch entsprechend hergestellt. Somit ergibt sich für diese Flächen keine zusätzliches Ausgleichserfordernis im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB. Die weiteren Flächen sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Flächen als Allgemeines Wohngebiet ist insgesamt im Mittel eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,19 zulässig. Somit ist der Bereich heute nach Leitfaden Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)) zuzuordnen. Im Rahmen der Neuaufstellung ist nun eine maximale GRZ von 0,30 festgesetzt. Auch unter dieser Voraussetzung ist der Bereich dem Eingriffsschweretyp B zuzuordnen.

Somit entsteht im Sinne des Leitfadens kein neues bzw. weiteres Ausgleichserfordernis.

### **C.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan wird ein bereits vollumfänglich bebautes und im Rahmen eines Bebauungsplans überplantes Wohngebiet im Sinne der Nachverdichtung neu überplant. Die bestehende Nutzungsintensität im Planungsgebiet lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen. Die bestehende Vegetation mit größeren Baumbeständen im Planungsgebiet lässt jedoch ein Vorkommen geschützter Arten nicht gänzlich ausschließen. Allerdings sind im Rahmen des Bebauungsplans keine Eingriffe in den Baumbestand geplant noch werden solche vorbereitet.

Es wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 BNatSchG verankerten Vorschriften für besonderes geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen. Demnach ist unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

So ist im Rahmen des konkreten Bauvollzuges 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 nicht vermeidbare Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abriss-, Umbau- sowie Sanierungsarbeiten von bzw. an Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.

Hinsichtlich von Rodungsarbeiten wird auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG und den hier festgelegten Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel hingewiesen.

## D Ausfertigung

---

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan "Redenfelden – West I Teil III" in Fassung vom ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Raubling, den .....

(Siegel)

.....  
Olaf Kalsperger, Erster Bürgermeister