



Gemeinde Raubling
Landkreis Rosenheim

Bebauungsplan Reischenhart Nr. 4 Gewerbegebiet an der B 15

7. Änderung

**für den Bereich
Flurstück Nr. 500/4 und Teilbereich aus 497/4
(Gemarkung Reischenhart)**

Fassung vom 24. April 2025

INHALTSVERZEICHNIS

1	Satzung	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Bauweise, Baugrenzen	5
2.4	Verkehrsflächen	6
2.5	Grünordnung / Freiflächengestaltung	6
2.6	Sonstige Festsetzungen	7
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	8
4	Hinweise	8
5	Begründung	13
5.1	Anlass der 7. Änderung	13
5.2	Geltungsbereich	13
5.3	Rahmenbedingungen	14
5.4	Planungsbericht	14
5.4.1	Planinhalt und Festsetzungen	14
5.4.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.4.1.3	Bauweise, Baugrenzen	15
5.4.1.4	Verkehrsflächen	15
5.4.1.5	Stellplätze	15
5.4.1.6	Grünordnung / Freiflächengestaltung	16
5.4.1.7	Genehmigungspflicht	16

Satzung

Die Gemeinde Raubling erlässt gemäß §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

1.1 Rechtsgrundlagen:

- | | | |
|-------|--|--|
| 1.1.1 | Baugesetzbuch | BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) |
| 1.1.2 | Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) |
| 1.1.3 | Bayerische Bauordnung | BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) |
| 1.1.4 | Baunutzungsverordnung | BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) |

1.2 Bestandteile der Satzung

- 1.2.1 Die 7. Änderung des Bebauungsplans Reischenhart Nr. 4 „Gewerbegebiet an der B 15“ besteht aus:
- a. Dem Textteil mit den planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie den Hinweisen und der Begründung der Bebauungsplanänderung
 - b. Der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen vom 24.04.2025 im Maßstab 1:1000 mit Verfahrensvermerken
 - c. Der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom 08.08.2024

1.3 In-Kraft-Treten

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Reischenhart Nr. 4 „Gewerbegebiet an der B 15“ der Gemeinde Raubling tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft, gemäß § 10 Abs. 2 und 3 BauGB.

Gemeinde Raubling, den

1. Bürgermeister Olaf Kalsperger

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1



Gewerbegebiet (GE)
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO,

Zugelassen sind folgende Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebswohnungen für Aufsichtspersonal und Betriebsinhaber/-leiter, die der Nutzung zugeordnet und ihr in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe

Unzulässig sind:

- Bordelle und bordellartige Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten, Spielhallen
- Fremdwerbeanlagen

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1

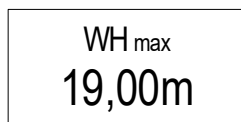


Die zulässige Grundfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 wird für den Planungsbereich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Die Fläche von 6666 m² des Flurstücks Nr. 500/4 (Gemarkung Reichenhart) ist Grundlage für die GRZ-Berechnung.

Die Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden, sofern grünordnerische Festsetzungen dem nicht entgegenstehen. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

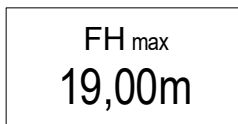
2.2.2



Maximale Wandhöhe in m, hier 19,00m
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO

Für die maximale Wandhöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden EG. Für diese wird die maximale Höhe von 464.70m ü. NN festgelegt.
Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei Satteldächern der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der traufseitigen Außenkante der Außenwand.

2.2.3



Maximale Firsthöhe in m, hier 19,00m
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18
Abs. 1 BauNVO

Für die maximale Firsthöhe gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante Fertigfußboden EG. Für diese wird die maximale Höhe von 464.70m ü. NN festgelegt.

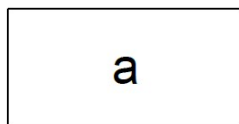
Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei Satteldächern der höchste Punkt des Firstes, bei Dächern mit Dachaufbauten wie PV-Anlagen, Geländern, gebäudetechnischen Anlagen etc. zählt der höchste Punkt dieser Aufbauten.

Bei Satteldächern sind, mit Ausnahme von Gauben und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, keine Dachaufbauten zulässig. Die Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind eben auf die Dachflächen aufzubringen.

Die maximale Firsthöhe darf durch kein Bauteil überschritten werden.

2.3 Bauweise, Baugrenzen

2.3.1



Abweichende Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 u. 4 BauNVO

Es gilt die offene Bauweise, mit der Maßgabe, dass als abweichende Bauweise auch folgende bauliche Maßnahme zulässig ist:
Gebäude über 50 m Gesamtlänge

2.3.2



Baugrenze
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch folgende Anlagen überschritten werden, sofern grünordnerische Festsetzungen dem nicht entgegenstehen:

- Stellplätze
- Terrassen
- Einfriedungen
- Stützmauern
- Zufahrten und Zuwegungen
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauNVO)

2.3.3 Werbeanlagen

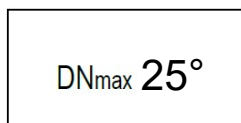
Werbeanlagen am Gebäude sind in die Gestaltung des Gebäudes zu integrieren.

2.3.4 Einfriedungen

Es sind offene, sockellose (mind. 10cm Abstand zum Boden) Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0m allgemein zulässig. Ausnahmsweise können höhere Einfriedungen zugelassen werden, wenn bei ansässigen Betrieben ein nachweislich erhöhter Sicherheitsbedarf besteht. Bestehende Einfriedungen können in Art und Umfang beibehalten werden.

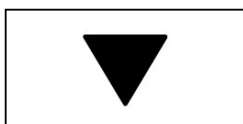
- 2.3.5 Dachformen Im Planungsgebiet sind ausschließlich Flachdächer und Satteldächer zugelassen.

- 2.3.6 maximal zulässige Dachneigung

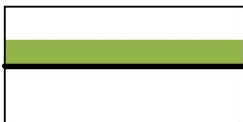


2.4 Verkehrsflächen

- 2.4.1 Ein- bzw. Ausfahrt
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



- 2.4.2 Straßenbegrenzungslinie



- 2.4.3 öffentliche Straßenverkehrsfläche



- 2.4.4 private Verkehrserschließung
- Die Verkehrsflächen für die private interne Erschließung und Wegeführung dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen gem. Ziffer 2.3.2 errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der unter Ziffer 2.5 festgesetzten Grünflächen.
- Die Verkehrsflächen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen versiegelt werden, unter Beachtung der Festsetzung der zulässigen Grundfläche gem. Ziffer 2.2.1

2.5 Grünordnung / Freiflächengestaltung

- 2.5.1 Fläche für Gehölzerhalt und -entwicklung (als Teil des Baulands)
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB



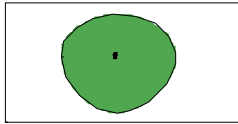
In den Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Gehölzen ist der Gehölzbestand insoweit zu ergänzen, dass diese Flächen dauerhaft mit 1 Baum je angefangene 40 m² Gehölzfläche bestockt sind.

- 2.5.2 Fläche für Gehölzentwicklung (als Teil des Baulands)
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB



In der Fläche zur Entwicklung von Gehölzen sind je angefangene 15m² 1 Großstrauch oder Kleinbaum zu pflanzen und dauerhaft zu entwickeln (vgl. Pflanzliste Ziffer 4.14).

2.5.3



Zu erhaltende Bäume
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgrabungen im Kronentraufbereich sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Arbeiten zur Erneuerung der vorhandenen Fahrbahnflächen im Bereich der Kronentraufe außerhalb der Fläche für Gehölzerhalt und -Entwicklung.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bauzeitlich durch geeignete, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende Baumschutzmaßnahmen (u.a. Gehölzschutzzaun, Wurzelschutz) zu schützen.

2.5.4 Eingrünung
Stellplätze

Je angefangene 5 Stellplätze ist zusätzlich zu den Pflanzungen gem. Ziffern 2.5.1 und 2.5.2 ein Baum zu pflanzen und zu erhalten. Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Stellplätzen sind durch Bäume zu gliedern oder abzuschirmen.

2.5.5 Pflanzungen

Alle festgesetzten Pflanzungen gem. Ziffern 2.5.1, 2.5.2 und 2.5.4 müssen spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme folgenden Vegetationsperiode bzw. Pflanzzeit durchgeführt werden.

Als Mindestpflanzqualität wird vorgegeben: heimisches, standortgerechtes Laubgehölz, autochthon;

Für „Baum“ = mind. 2. Wuchsordnung, 3xv., StU >18 cm;

für „Kleinbaum“ = 3. Wuchsordnung, 3xv., StU >14 cm, oder

„Großstrauch“ 2xv., >7 Triebe, Höhe >150 cm.

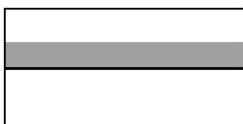
Ausfallende Pflanzen sind in der auf den Ausfall folgenden Periode zu ersetzen. Vorhandener Baumbestand, der den genannten Kriterien entspricht, sowie bestehende Silber-Ahorne, können bei der Ermittlung der zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden.

2.5.6 Dachbegrünung

Flachdächer, die nicht als Flächen für die Gewinnung von regenerativen Energien dienen, sind mit einem Mindestanteil von 60 % zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist eine Extensivbegrünung, bestehend aus naturnaher Vegetation, mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm und in 10% der Fläche als Haufen mit mind. 20 cm Stärke. Die Bewässerung hat ausschließlich über Niederschlagswasser zu erfolgen. Tankstellenüberdachungen sind nicht zu begrünen.

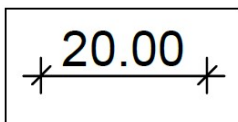
2.6 Sonstige Festsetzungen

2.6.1

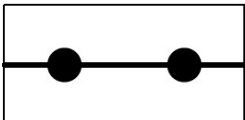


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

2.6.2



Maßangabe in m, z.B. 20,00 m


- 2.6.3  Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen maximalen Wandhöhen

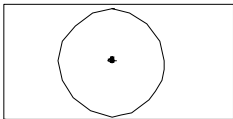
- 2.6.4 **Artenschutz**
- Glasflächen > 3 m² sind durch Anbringen von geeigneten Mustern gegen Vogelschlag zu sichern (Greifvogelsilhouetten reichen jedoch nicht aus).
Im Außenbereich sind Lampen nur mit einer Farbtemperatur von max. 2.700 K zulässig (z.B. Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs). Sie sind nur als voll abgeschirmte, insektendichte, abgekofferte Leuchten zulässig, die nur in einem Winkel von mindestens 20° unterhalb der Horizontalen nach unten abstrahlen. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Die Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen wird auf max. 4,5 m begrenzt.
Schächte und alle Vertiefungen, die zu Fallen für Tiere werden können, sind zu vermeiden. Sind diese unvermeidbar, sind sie mit geeigneten Ausstiegshilfen auszustatten.

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- 3.1 **Abstandsflächen** Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten
- 3.2 **Gelände-modellierung** Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Veränderungen des Geländes in für das Bauvorhaben erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden, jedoch nicht in den festgesetzten Gehölzflächen gem. Ziffern 2.5.1 und 2.5.2.
- 3.3 **Genehmigungspflicht** Die Anwendung des Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO wird für gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen, gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO.

4 Hinweise

- 4.1  Öffentliches Grün / Straßenbegleitgrün

- 4.2  Nach Möglichkeit zu erhaltende Bäume
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB
- Diese Bäume sind, analog zu Ziffer 2.5.3, soweit möglich zu erhalten und ebenfalls bauzeitlich durch Schutzmaßnahmen zu sichern.

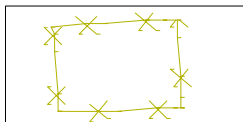
4.3 Gebäude Bestand



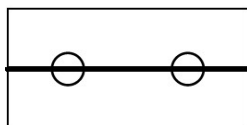
4.4 Radweg in Planung



4.5 Geplanter Abbruch



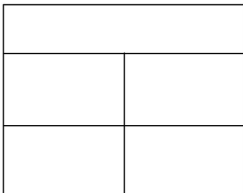
4.6 bestehende Grundstücksgrenzen



4.7 bestehende Flurstücknummern



4.8 Nutzungsschablone



4.9 Oberflächen-
wasser/
Grundwasser/
Wasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z.B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand aufweisen.

Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117).

Ansonsten ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht zu beantragen.

Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden. Die Planung der Versickerungsanlagen erfordert im Vorfeld eine Baugrunduntersuchung mit Feststellung der genauen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse sowie der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens.

Falls die Untergrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser ausschließen, kommt auch ein Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal in Frage. In diesem Fall ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde Raubling zu beachten, insbesondere im Hinblick auf die zulässige Einleitungsmenge.

4.10 Starkregenereignisse

Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Hang- sowie Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen:

Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss, mindestens jedoch bis zu einer Höhe von 15 cm über Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.)

Nachteilige Veränderungen der Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

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

4.11 Boden

Der Oberboden soll getrennt abgefahren und, sofern zur Wiederverwendung geeignet, fachgerecht zwischengelagert und in den neu entstehenden Vegetationsflächen wieder lagegerecht eingebaut werden. Für die Umlagerung des Oberbodens gelten die einschlägigen DIN 19639 sowie 18915. Zwischengelagerter Oberboden ist in Mieten bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 Metern locker zu lagern.

Belasteter Bodenaushub ist gegen Nachweis zu verwerten oder zu entsorgen.

Sollten bei den Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen angetroffen werden, ist das Landratsamt in Rosenheim unverzüglich zu benachrichtigen. Es ist dann über das weitere fachliche Vorgehen, wie die Hinzuziehung eines Fachgutachters einvernehmlich zu entscheiden.

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu

belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- 4.12 Lärm Die Auflagen der TA Lärm sind erfüllt, die schalltechnische Untersuchung ist diesem Bebauungsplan beigelegt.
Es sind keine Auflagen zum Schallschutz notwendig.
- 4.13 Brandschutz Die Zufahrten müssen nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Februar 2007 hergestellt werden.
Über die beiden nächstgelegenen Hydranten stehen jeweils rund 117 m³/h an Löschwasser zur Verfügung. Im Umkreis von 300m sind zudem noch weitere Hydranten vorhanden.
Sollte die bauliche Nutzung und / oder die Gefahr der Brandausbreitung einen zusätzlichen Löschwasserbedarf erforderlich machen, so sind eigenverantwortlich in Abstimmung mit der Gemeinde die Optionen abzuklären, um die zusätzliche Löschwassermenge zu generieren.
- 4.14 Plangenaugigkeit Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Auch wenn die Genauigkeit der Planzeichnung dadurch hoch ist, ist der Plan zur genauen Maßentnahme dennoch nicht geeignet. Für Abweichungen, die sich z.B. bei der Einmessung ergeben, kann weder von der Gemeinde Raubling noch vom Architekturbüro Stürzer Gewähr übernommen werden.
Auch für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
- 4.15 Pflanzliste Für die Bepflanzung werden folgende Gehölze empfohlen:
- Bäume:
- | | |
|---------------------|---------------------|
| I. Ordnung | |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Rot-Buche | Fagus sylvatica |
| Trauben-Eiche | Quercus petraea |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| II. Ordnung | |
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Sand-Birke | Betula pendula |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Walnuss | Juglans regia |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| III. Ordnung | |
| Weißdorn | Crataegus ssp. |
| Trauben-Kirsche | Prunus padus |
| Sal-Weide | Salix caprea |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Eberesche | Sorbus aucuparia |

Sträucher:

Großsträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Gew. Spindelstrauch	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Purpur-Weide	Salix purpurea
Heimische Weiden-Arten	Salix spec.
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Kleinere Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Johannisbeere	Ribes rubrum
Feld-Rose	Rosa arvensis
Hunds-Rose	Rosa canina
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa

Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume wird auf die „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (Teil 1 und 2 in der jeweils aktuellen Fassung) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in Verbindung mit den dort genannten DIN-Normen hingewiesen.

4.16 Baumschutz

Für die zur Erhaltung festgesetzten sowie zur Erhaltung empfohlenen Bäume wird auf die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ hingewiesen.

4.17 Artenschutz

Zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorschriften müssen Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. diese dürfen nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28. bzw. 29.2. durchgeführt werden. Soweit nicht zwingend erforderlich (z.B. aus Gründen der Sicherheit), sollten Beleuchtungen grundsätzlich durch Bewegungsmelder gesteuert werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden. Die Lampenmasthöhe sollte so niedrig wie möglich gehalten werden.

Beim Abriss oder Umbau von Gebäuden ist vorab eine Prüfung durch eine fledermauskundige Person erforderlich, um eine Zerstörung von etwaigen Fledermausquartieren ausschließen zu können bzw. etwaige Maßnahmen zur Vermeidung zu bestimmen.

Außerdem sollten aufgrund der Nähe zur Gleisanlage vorsorglich bauzeitliche Maßnahmen wie das Errichten eines Reptilienschutzzaunes entlang der Westgrenze getroffen werden, um Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorzubeugen. Allerdings bleibt der bestehende Ruderalstreifen vollständig erhalten, die Eingriffe mit ggf. veränderter Befestigung beschränken sich auf die bereits als Fahr- und Lagerflächen genutzten und befestigten Flächen.

- 4.18 Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter Fahrbahnen oder Seitenstreifen ohne Bepflanzung zu verlegen. Die jeweiligen Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Der genaue Verlauf der bestehenden Leitungen ist zu prüfen. Bei der Erschließung sowie den Erdarbeiten für die Zufahrtsstraßen sind bestehende Kabelverläufe zu beachten. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Baum- und Strauchpflanzungen müssen beidseitig von Erdkabeln einen Abstand von 2,50 m einhalten.
- 4.19 Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Zuwegungen und Stellplätze sind, falls technisch möglich, in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Rasenfuge, Schotterrasen oder Schotterdecke, o.ä.) zu gestalten.
- 4.20 Belange der Bahn
Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m.

5 Begründung

5.1 Anlass der 7. Änderung

Die Firma Aichinger beabsichtigt, ein neues Bürogebäude mit angrenzenden Lagerbereichen zu errichten.
Hierfür sollen nun die notwendigen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.
Der Gemeinderat der Gemeinde Raubling hat deshalb am xx.xx.xxxx die 7. Änderung des Bebauungsplanes Reischenhart Nr. 4 Gewerbegebiet an der B 15 beschlossen.

5.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Südosten der Gemeinde Raubling, nördlich der A 93 und beinhaltet das Flurstück Fl.Nr. 500/4 sowie einen Teilbereich aus dem Flurstück 497/4, Gemarkung Reischenhart.
Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6930 m². Die Fläche des Baulandes beträgt ca. 3625 m².
Das Plangebiet ist über die Kufsteiner Straße an die Staatsstraße St 2363 angebunden, welche zur nahegelegenen A 93 führt.
Der Geltungsbereich wird bereits durch die Firma Aichinger genutzt und es sind kleinere Bestandsgebäude vorhanden, welche teilweise im Zuge der Neubebauung abgebrochen werden sollen.
Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Osten durch die Kufsteiner Straße
- im Norden und Süden durch weitere GE-Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Reischenhart Nr. 4, welche jedoch von der vorliegenden 7. Änderung nicht betroffen sind.
- im Westen durch die Bahnlinie Kufstein-Rosenheim

5.3 Rahmenbedingungen

5.3.1 Infrastruktur

Nordöstlich des Plangebiets schließt sich der Gemeindeteil Reischenhart an, der durch kleinörtliche Einrichtungen geprägt ist.

Der Ortskern von Raubling, ausgestattet mit der entsprechenden technischen und sozialen Infrastruktur einer mittelgroßen Gemeinde (mehr als 11000 Einwohner), liegt ca. 2,5 Kilometer nördlich und ist über die St 2363 zu erreichen.

5.3.2 Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ausgewiesen. Östlich des Geltungsbereiches besteht das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd“.

5.3.3 Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Trink- oder Heilwasserschutzgebiete ausgewiesen.

5.3.4 Ökologie

Im Geltungsbereich sind keine Biotope der Bayerischen (Flachland-)Biotopkartierung erfasst. Allerdings ist auf der Fläche hochwertiger Baumbestand in Grünsteifen entlang der Nord- und Südgrenzen (überwiegend Bergahorn, Birke, Linde, Silberahorn) vorhanden. Hier ist insbesondere eine Lindengruppe im Südwesten, bestehend aus einer Linde mit Bruthöhenstammumfang (StU in cm) 180, einer mehrstimmigen Linde mit StU 140/150/78/160/170, einer zweistämmigen Linde mit StU 120/140 und einer Linde mit StU 170, hervorzuheben. Diese sind gemäß Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern als Biotoptyp UA00BK (Alleen, Baumreihen, Baumgruppen) anzusprechen und somit gem. § 39 NatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützt. Außerdem befindet sich an der Ostseite ein zweistämmiger Silberahorn, der sich mit StU 220 und 218 und aufgrund von Stammschäden sowie einzelner Fäulnis im Kronenbereich knapp unter der Grenze zum geschützten Einzelbaum (UE00BK) bewegt, voraussichtlich aber nicht erhalten werden kann.

Aus bestehenden Daten ist kein Vorkommen von besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten auf der Fläche bekannt oder zu erwarten. Jedoch verläuft unmittelbar westlich die Bahntrasse, entlang derer ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) nicht auszuschließen ist.

Der Geltungsbereich befindet sich zum einen im städtebaulichen Innenbereich, zum anderen liegt kein Vorhaben nach Anlage 1 UVPG vor, sodass gemäß § 13a BauGB für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kein Umweltbericht erforderlich ist.

5.4 Planungsbericht

5.4.1 Planinhalt und Festsetzungen

5.4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird nach wie vor als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, jedoch werden die zulässigen Nutzungen weiter konkretisiert.

5.4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Entwicklung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Firsthöhe (FH) und der Wandhöhen (WH) bestimmt. Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gewählt, welche durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden darf. Somit ist eine wirtschaftliche Bebauung des Plangrundstückes möglich, die auch der erforderlichen Versiegelung der internen Verkehrswege für Schwerlastverkehr Rechnung trägt. Die maximale Firsthöhe ist im östlichen Bereich Richtung Straße höher festgesetzt worden, als im übrigen Bereich, so dass hier ein mehrstöckiger Bürobau mit dahinterliegenden, niedrigeren Hallen ermöglicht wird. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich dabei an den Festsetzungen des übrigen Gewerbegebiets. Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sowie weitere gebäudetechnische Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrt) sind zudem bis zu einer Höhe von 3 m über der Dachhaut zulässig. So ist die erforderliche technische Ausstattung gewährleistet. Die maximalen Wandhöhen entsprechen bei einer Bebauung mit Flachdach den Firsthöhen. Für eine Bebauung mit Satteldach ist die Wandhöhe nicht bestimmt, da sich diese automatisch aus der Firsthöhe in Kombination mit der gewählten Dachneigung ergibt.

5.4.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Um die Gebäude mit ihrer geplanten Nutzung umsetzen zu können, zugleich aber noch größtmögliche Flexibilität in der Bebauung zu ermöglichen, wurde das Baufeld an den nördlichen Grünstreifen herangeschoben und in zwei Bereiche mit unterschiedlicher maximal zulässiger Wandhöhe untergliedert. So kann straßenseitig ein Bürogebäude realisiert werden, welches sich in der Höhe von den rückwärtigen Gebäuden absetzt, jedoch in seiner Ausdehnung untergeordnet bleibt. Die abweichende Bauweise erlaubt Gebäude über 50 m Gesamtlänge, wodurch eine direkte Verbindung zwischen Bürogebäude und angrenzenden Lagergebäuden möglich ist. Innerhalb des vorgenannten Maßes der Bebauung (GRZ, Firsthöhe und Wandhöhen) ist somit die Optimierung der baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Funktion und Anbindung möglich.

5.4.1.4 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen für die private interne Erschließung und Wegeführung dürfen auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünstreifen.

So kann der Verkehrsfluss von Anlieferung und Abholung durch die Minimierung von zeitraubenden Wendemanövern optimiert werden. Dabei dürfen die Verkehrsflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen versiegelt werden, um den Anforderungen durch den Lkw- und Schwerlastverkehr zu genügen. Um einer übermäßigen Flächenversiegelung entgegenzuwirken, darf die gesamte Versiegelung die Grundflächenzahl von 0,8 nicht überschreiten.

5.4.1.5 Stellplätze

Der Stellplatzbedarf ist nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling zu ermitteln.

5.4.1.6 Grünordnung / Freiflächengestaltung

Da die Freiflächen im Grundstücksinneren als zusammenhängende Verkehrsflächen, insbesondere als Wendeflächen, genutzt werden sollen, gleichzeitig aber unversiegelte Flächen und Vegetation das Siedlungsbild aufwerten und Hitzebildung entgegenwirken sollen, werden Grünflächen in den Randbereichen festgesetzt, dafür aber entsprechend dicht und mit möglichst großen Gehölzen bepflanzt. Zu diesem Zweck werden entlang der Süd- und Nordgrenzen Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Gehölzen festgelegt, innerhalb derer ausgewählte, besonders wertvolle und gesunde Gehölze zum Erhalt festgesetzt, sowie ein Großteil der übrigen Bestandsbäume als Hinweis zum Erhalt empfohlen werden.

Gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Pflanzdichte von 3 Bäumen je 10 Laufmeter, was einem Baum je 15 m² entspricht, auf eine Pflanzdichte von 1 Baum je 40 m² reduziert. Somit beträgt der geplante Pflanzabstand zwischen 8 und 10 m, was sich an der im Bestand vorhandenen Lindengruppe im Südwesten des Grundstücks orientiert. Diese Reduzierung verringert die Konkurrenz um Ressourcen der Bäume untereinander und gewährleistet dennoch eine geschlossen wahrnehmbare Einheit.

Diese Flächen zum Erhalt und zur Entwicklung von Gehölzen werden ergänzt von einer Fläche zum Entwickeln von Gehölzen, die jedoch zur Minimierung des Unfallrisikos im Gleisbereich nur mit niedrigwüchsigen Gehölzen bepflanzt werden darf. Die Pflanzdichte wird mit 1 Gehölz je angefangene 15 m² gegenüber der bisherigen Planung nicht nennenswert verändert und auch eine abschirmende Wirkung gegenüber der freien Landschaft bleibt trotz der gegenüber dem Bestandsbebauungsplan reduzierten Flächentiefe entlang der Westgrenze erhalten.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist eine zentrale Anordnung des Gebäudes nicht möglich, sondern ein Heranrücken an eine der ost-west-verlaufenden Grünflächen erforderlich. Bei der hier gewählten Variante werden zwar die Bestandsgehölze entlang der Nord- und Ostgrenze stärker beeinträchtigt bzw. müssen entfernt werden und auch die Tiefe des Grünstreifens wird gegenüber dem derzeit gültigen Bebauungsplan in Teilbereichen von 5 m dem Bestand entsprechend auf 3,5 m reduziert, dafür wurde aber der Erhalt des gesunden, besonders hochwertigen und gesetzlich geschützten Gehölzbestands an der Südgrenze gesichert. Bei einem Heranrücken an die südliche Gehölzfläche - wie ursprünglich geplant - wäre ein größerer und wertvollerer Teil des Bestandsgehölze beeinträchtigt. Durch die Umplanung wurden somit bereits Eingriffe vermieden. Gehölze in den Grünflächen, die nicht wie empfohlen erhalten werden können, müssen ersetzt werden. Zusätzlich wird eine Dachbegrünung festgesetzt, sofern keine PV-Anlage errichtet wird. Die Dachbegrünung ist dabei auf 10% der Fläche mit höherer Schichtstärke von mind. 20 cm zu errichten, um die Überwinterung von Insekten zu ermöglichen und somit ein „Biodiversitätsdach“ zu erzielen.

5.4.1.7 Genehmigungspflicht

Um die Gemeinde in den Planungs- und Umsetzungsprozess für die Nutzungen einzubinden, wird die Notwendigkeit zur Durchführung von Genehmigungsverfahren durch die Anwendung von Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO sichergestellt.

Im Übrigen ergeben sich durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Veränderungen in Begründung und Planungsbericht.