



Stadt Rosenheim

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 170

GEMEINDE RAUBLING

LANDKREIS ROSENHEIM

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77

„INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET
AM OBERFELD-SÜD / HOCHSTRAß“

Entwurf

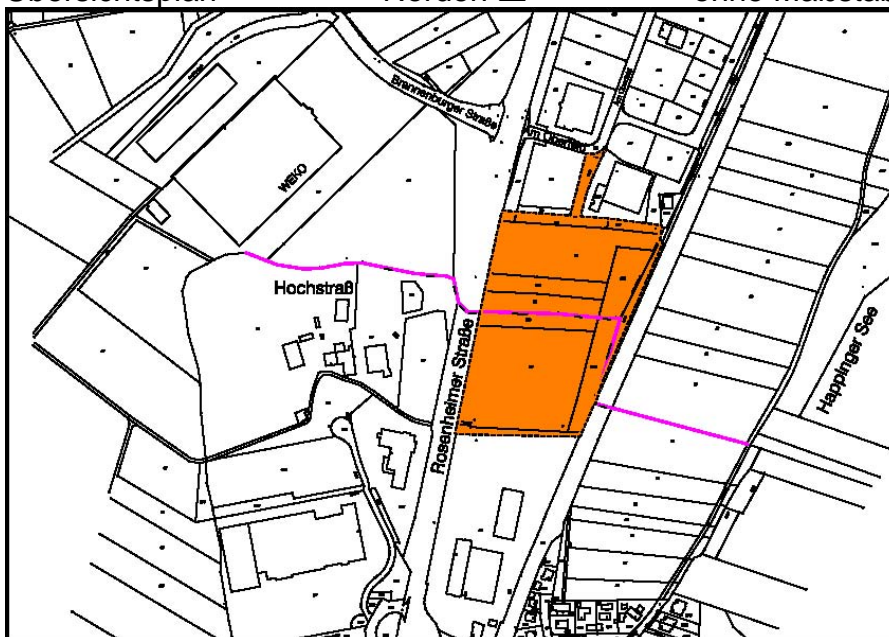
Teil I Planungsbericht (ab S. 4)

Teil II Umweltbericht (ab S. 77)

Übersichtsplan

Norden ▲

ohne Maßstab



Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Teil I. Planungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.0. Lage des Plangebietes	4
2.0. Anlass und Erfordernis der Planung	4
3.0. Flächennutzung (planungsrechtliche Rahmenbedingungen)	5
3.1. Derzeitige Nutzung	5
4.0. Bestehendes Planungsrecht	6
4.1. Landesplanung	6
4.2. Regionalplanung	7
4.3. Flächennutzungsplan	7
4.4. Bebauungspläne	8
5.0. Planungskonzeption	9
5.1. Planungsziel	9
5.2. Städtebauliches Konzept	9
5.3. Verkehrliche Erschließung	10
5.4. Ver- und Entsorgung	11
6.0. Rechtsgrundlage und Verfahren	12
7.0. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
7.1. Art der baulichen Nutzung	13
7.2. Maß der baulichen Nutzung	22
7.3. Höhe baulicher Nutzung	23
7.4. Bauweise	25
7.5. Überbaubare Grundstücksfläche	25
7.6. Nebenanlagen	26
7.7. Grünordnung und Freiflächen, Eingriffsregelung und Artenschutz	27
7.7.1. Grünordnung und Freiflächen	27
7.7.2. Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Artenschutz	32
7.7.2.1. Zielsetzung	32
7.7.2.2. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	33
7.7.2.2.1. Gebietsbezogene Planungsgrundlagen	33
7.7.2.2.2. Bestandsbewertung	26
7.7.2.3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung	37
7.7.2.4. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	43

INHALTSVERZEICHNIS

7.7.2.5. Lage und Umfang der geplanten Ausgleichsflächen	44
7.7.2.6. Ausgleichsmaßnahmen	46
7.7.2.7. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	52
7.8. Stellplätze und Tiefgaragen	53
8.0. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	54
8.1. Abstandsflächen	54
8.2. Fassadengestaltung	54
8.3. Dachausbildung	54
8.4. Werbeanlagen	55
8.5. Freileitungen	58
8.6. Einfriedungen	58
9.0. Hochwasserschutz	59
10.0. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	59
10.1. Niederschlagswasser	59
10.2. Haus- und Betriebsabwässer	60
10.3. Grundwasser und Oberflächenwasser	60
11.0. Immissionsschutz	61
11.1. Lärmschutz	61
11.2. Einwirkungen durch Bahnbetrieb	63
11.3. Schutz vor Störfallbetrieben	63
11.4. Abfall- und Wertstoffbehälter	64
12.0. Denkmalschutz und Bodendenkmäler	64
13.0. Kampfmittel	64
14.0. Klimaschutz und Klimawandel	65
15.0. Gender Mainstreaming	66
16.0. Auswirkungen der Planung	67
17.0. Planverwirklichung	67
17.1. Bodenordnung	67
17.2. Folgekosten	67
17.3. Flächenbilanz	67
18.0. Zusammenfassung	68
19.0. Literaturverzeichnis	69
20.0. Anhang	71

I. Planungsbericht

1.0. LAGE DES PLANGEBIETES

Das geplante Gewerbegebiet liegt zwischen der B 15 im Westen und der Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden im Osten und schließt die verbleibende Lücke zwischen den bereits bestehenden Gewerbegebieten auf Seiten der Stadt Rosenheim und der Gemeinde Raubling (im Flächennutzungsplan noch ausgewiesen als Sondergebiet, faktisch jedoch Gewerbegebiet). Die Entfernung zur Rosenheimer Innenstadt beträgt Luftlinie ca. 4,5 km, zur südlich gelegenen Autobahn A8 ist es ca. 1 km. Der Geltungsbereich (gesamt ca. 4,68 ha) des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ umfasst auf Rosenheimer Gebiet die Grundstücke auf der Gemarkung Aising mit den Flurnummern 665/2, 666, 666/2, 411, 410/1, 2020, 2020/1, 2040, 2041-Teil und der Gemarkung Happing mit der Flurnummer 264/44-Teil, sowie auf Raublinger Gebiet die Grundstücke auf der Gemarkung Pfraundorf mit den Flurnummern 877/4, 885, 885/1, 894/12, 893-Teil.

2.0. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Rosenheim wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum eingestuft und stellt neben der besonderen Versorgungsfunktion einen bedeutenden Wirtschaftsraum dar, in dem die Standortvoraussetzungen für leistungsfähige Unternehmen sowie für Handwerk und hochwertige Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden sollen. Im Stadtgebiet selbst besteht ein Mangel an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen. In den letzten Jahren hat sich sogar der Nachfragedruck auf dem Rosenheimer Immobilienmarkt erheblich verschärft. So lagen Mitte 2017 der Wirtschaftsförderungsagentur der Stadt Rosenheim 119 Anfragen zu Gewerbeflächen und -immobilien vor. Insgesamt belief sich die Nachfrage im Mittel auf einen angemeldeten Flächenbedarf von ca. 32 ha. Grundstücksfläche (netto). Ähnlich gestaltet sich die Situation bei der Gemeinde Raubling. Der Gemeinde Raubling stehen derzeit keine Gewerbeflächen (weder öffentliche noch private) zur Verfügung. So können weder die anhaltenden Nachfragen örtlicher noch auswärtiger Unternehmen nach geeigneten Gewerbeflächen gedeckt werden.

Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Rosenheim wurde das hier i.R. stehende Planungsgebiet untersucht und grundsätzlich für ein Gewerbegebiet geeignet erachtet. Um dem anhaltenden Bedarf an Bauland für Gewerbe Rechnung zu tragen, hat sich der Stadtrat Rosenheim in der Sitzung vom 17.02.2014 für die grundsätzliche Entwick-

lung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit der Nachbargemeinde Raubling ausgesprochen und die Verwaltung beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Mehrere Grundstückseigentümer beabsichtigen als Vorhabenträger die Flächen nach den Zielsetzungen des wirksamen FNP zu entwickeln.

Vorbereitend dazu wurde durch die 2. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Am Oberfeld" bereits auf Rosenheimer Stadtgebiet ein möglicher Erschließungskorridor gesichert. Ebenso hat der Gemeinderat von Raubling Beschlüsse zur 33. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein interkommunales Gewerbegebiet beschlossen. Die Flächen auf Raublinger Gemeindegebiet waren bisher im Flächennutzungsplan als Sondergebiet "Holzhandel" ausgewiesen. Südlich schließt ein Sondergebiet "KFZ-Vertragshändler" an, das faktisch einem Gewerbegebiet gleichkommt. Es wurde daher eine Flächennutzungsplanänderung mit Umwidmung der Fläche Sondergebiet "Holzhandel" in ein Gewerbegebiet eingeleitet; parallel zum Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes für ein interkommunales Gewerbegebiet.

3.0. FLÄCHENNUTZUNG (planungsrechtliche Rahmenbedingungen)

3.1. Derzeitige Nutzung

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich, als intensive Grünflächen bzw. Acker (Wechselgrün) sowie forstwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Flur Nr. 411, Gemarkung Aising befindet sich eine Kiesgrube (Teil), die von Grünbewuchs umschlossen wird. Biotopflächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, werden nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet an bereits bestehende Gewerbeflächen, im Osten und Westen teils an intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen sowie das bestehende Möbelhaus „WEKO“. Das Gelände im Plangebiet ist leicht wellig.

4.0. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

4.1. Landesplanung

Im planerischen Teil des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2013 des Freistaates Bayern ist die Stadt Rosenheim als Oberzentrum eingestuft. Die Gemeinde Raubling liegt im Nahbereich des Oberzentrums Rosenheim. Dieser Nahbereich wird der Gebietskategorie Verdichtungsraum zugeordnet.

Im Folgenden werden im LEP folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

LEP 1.1.1 (Z) Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln“.

LEP 1.4.1 (G) Wettbewerbsfähigkeit – Hohe Standortqualität

„Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden“.

LEP 1.4.4 (G) Kooperation und Vernetzung

„Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen [...] vorhandene Standortnachteile ausgeglichen, Synergien im Hinblick auf die teilträumliche Entwicklung geschaffen und genutzt, regionale Potentiale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie die Innovationsfähigkeit erhöht werden“.

LEP 5.1 (G) Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 170 / Nr. 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ wird den o.g. Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013) des Freistaates Bayern entsprochen.

4.2. Regionalplanung

Im Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) werden die Festsetzungen des Landesentwicklungsprogramms weiter ausgearbeitet und konkretisiert. Demnach soll der Stadt- Umlandbereich Rosenheims als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region ausgebaut und entwickelt werden, somit wird auch hier das Oberzentrum Rosenheim und die Gemeinde Raubling als Unterzentrum, die an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegen, als bedeutender Wirtschaftsraum definiert (RP 18: A II 2.1 - Z). Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, sind die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Hierbei kommt interkommunalen Gewerbegebieten eine hohe Stellung zu. Bei der Entwicklung neuer Gewerbeflächen sollen Naturpotentiale nachhaltig nicht beeinträchtigt werden (RP 18: B V 3 - G).

Des Weiteren führt der Regionalplan Südostoberbayern für den Bereich der Gemeinde Raubling aus, dass die unterzentralen Einrichtungen ergänzt und die Wirtschaftsstruktur aufgefächert werden soll. Um im Unterzentrum Raubling der von Monostruktur geprägten wirtschaftlichen Entwicklung entgegenwirken zu können, soll das Arbeitsplatzangebot vor allem im Dienstleistungssektor weiter aufgefächert werden. Die Ergänzungsfunktion für den Stadt- und Umlandbereich Rosenheim liegt vor allen in der Bereitstellung von Flächen für Dienstleistungen und anderen gewerblichen Ansiedlungen (RP 18: A III 1.2 - Z). Die neu ausgewiesenen Gewerbegebiete sind dabei möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (RP 18: B II 3.1 - Z).

Der Bebauungsplan Nr. 170 / Nr. 77 berücksichtigt die regionalplanerischen Grundsätze und Ziele. Die Konformität des Bebauungsplaninhalts mit dem Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) ist somit gegeben.

4.3. Flächennutzungsplanung

Die seit dem 22.11.2002 rechtswirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rosenheim stellt die in ihrer Zuständigkeit liegenden Flächen des Plangebietes als Gewerbegebiet (GE) dar.

Für die südlichen Flächen des Plangebietes stellt der bisher noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling Sondergebiet Holzhandel (SO H) dar. Die geplante Entwicklung der Flächen als Gewerbegebiet löst einen Änderungsbedarf der Darstellung im Flächennutzungsplan aus. Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplans, führt die Gemeinde Raubling die 33. Änderung des Flächennutzungsplans durch und weist die Flächen als Gewerbegebiet (GE) sowie an den Rändern als Ausgleichs-, Grün und Waldflächen aus. Damit wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

4.4. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 170 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld- Süd / Hochstraß“ bezieht im Norden Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 1. Änderung rechtsverbindlich seit 20.04.2010, den Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 2. Teiländerung rechtsverbindlich seit 23.06.2015, dem Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 3. Änderung rechtsverbindlich seit 13.10.2015 sowie der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ rechtsverbindlich seit 22.03.2016 ein und ersetzt künftig deren Festsetzungen.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 77 "Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß" ersetzt in seinem Geltungsbereich für die Gemeinde Raubling die Erweiterung des Bebauungsplans "Hochstraß II" - Sondergebiet, rechtsverbindlich seit 08.10.1993 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans "Hochstraß I und II" mit integriertem Grünordnungsplan, rechtsverbindlich seit 08.03.2002.

5.0. PLANUNGSKONZEPTION

5.1. Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 / Nr. 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ beabsichtigen die Stadt Rosenheim und die Gemeinde Raubling an ihrer gemeinsamen Gemeindegrenze, östlich der B 15 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Gewerbegebietes einschließlich der erforderlichen verkehrliche Erschließung zu schaffen. Ziel der städtebaulichen Planung ist es, die verbleibenden Flächen zwischen den bereits bestehendem Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ im Norden und dem AVG-Gelände in Süden zu einem qualitativ hochwertigen, der Lagegunst entsprechend attraktiven Gewerbestandort nachhaltig zu entwickeln, der insbesondere die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Handwerk und hochwertigen Dienstleistungsbetrieben ermöglicht. Damit wird der anhaltenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Gewerbeflächen entsprochen.

5.2. Städtebauliches Konzept

Mit Blick auf das Planungsziel setzt der Bebauungsplan Nr. 170 / Nr. 77 für seinen gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Auf den Gewerbeflächen sollen Hotel, ein Kfz-Lackier- und Karosseriezentrum sowie weitere dem Kfz-Gewerbe dienende Gebäude mit hochwertiger Gebäudegestaltung entstehen. Um das Gebiet als qualitativ hochwertigen Gewerbestandort nachhaltig zu entwickeln und zu stärken wurden Nutzungen, welche die beabsichtigte Entwicklung und Sicherung des Gebietes stören oder behindern können, ausgeschlossen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden aus dem bestehenden Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ auf Rosenheimer Seite, über eine Stichstraße nach Süden und endet auf der Raublinger Gemarkung mit einer Wendeanlage, so dass keine weiteren Fahrbeziehungen von der Bundesstraße B15 aus erforderlich sind.

Das Eingrünungskonzept folgt den Vorgaben der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ und verlängert dieses nach Süden, mit dem Pflanzgebot einer Baumreihe aus Stieleichen entlang des Rad- und Fußweges an der Bundesstraße B 15 und dahinter liegenden Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Laubgehölzen, die mit kurzen Unterbrechungen das Gewerbegebiet von der B15 optisch abgrenzen. Die im Osten an der Bahn-

linie liegenden Auwaldreste bleiben ebenso weitestgehend erhalten wie der bestehende Weiher. Die weiteren festgesetzten Baumpflanzungen im Norden und Süden des Plangebietes sowie die vorhandenen gliedernden Grünstrukturen, insbesondere entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein, ermöglichen eine fast vollständige Eingrünung des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes. Zum Ausgleich der erforderlichen Eingriffe werden im Plangebiet Ausgleichsflächen festgesetzt. Da der erforderliche Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet nachgewiesen werden kann, werden externe Ausgleichflächen herangezogen die dinglich zu Gunsten der Kommunen gesichert werden.

5.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird in ausreichender Breite (8,5 m bis 9,5 m mit Gehweg) über eine im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ anbindende Stichstraße erschlossen, die im Süden mit einer Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von 12,50m endet. Die Erschließung ist somit für alle Fahrzeuge (auch Lastzug und Gelenkbus) nach StVO ausreichend dimensioniert. Der Anschluss an die übergeordnete Bundesstraße B15 erfolgt indirekt über den signalisierten Knotenpunkt B15 / St 2078 (Brannenburger Straße).

In einer verkehrlichen Stellungnahme vom 16.09.2015 sieht Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak keine Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit der bestehen Kreuzung zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet. Er stützt seine Aussage auf eine Verkehrszählung vom 22. Juli 2015 sowie der Prognose anhand von städtebaulichen und verkehrsplanerischen Kenndaten sowie Vergleichswerten aus anderen Gewerbegebieten. Zukünftig entlastend für die B15 (Kufsteiner Straße) und die St 2078 (Brannenburger Straße) wirke zudem die anstehende (Oktober 2015) Verkehrsfreigabe des 1. Bauabschnittes der Westtangente Rosenheim sowie eine fortschreitende Fertigstellung der restlichen Bauabschnitte derselben.

Von der Wendeanlage nach Süden wird in das bestehende Gewerbegebiet eine Stichstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt um zwar den („Werks“-)Verkehr zwischen den Kfz-Betrieben zu ermöglichen, einen „Parallelverkehr“ zur B15 aber zu vermeiden.

Die fußläufige und fahrradgemäße Anbindung wird über einen Geh- und Radweg sichergestellt, der vom Fuß- und Radweg entlang der B15 (=überörtliche Anbindung) abzweigt und entlang der Stichstraße nach Norden in das bestehende Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ verläuft und dort an den bestehenden Gehweg anbindet.

Der ruhende Verkehr im Plangebiet wird auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Rosenheim sowie der Gemeinde Raubling für den jeweiligen Bereich ermittelt.

5.4. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung für das gesamte Plangebiet erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt Rosenheim. Bei der Abwasserentsorgung erfolgt eine Aufteilung zwischen den Kommunen. Die Gewerbeflächen nördlich des Weihers werden an das Kanalnetz der Stadt Rosenheim angeschlossen, südlich davon wird das Abwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Raubling abgeführt. Die Leitungstrassen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen gelegt und können im Zuge des Straßenbaus ohne zusätzlichen Grabungsaufwand realisiert werden. Die Haus- und Betriebsabwässer werden den vollbiologischen Kläranlagen der Kommunen zugeführt und dort entsprechen den einschlägigen Regeln der Abwassertechnik gereinigt.

Für die in der Planzeichnung eingetragene, bestehende Schmutzwasserleitung auf Privatgrundstücken (Fl.Nr. 885, 877/4, 893 Gemarkung Pfraundorf) sind das Leitungsrecht und das Recht auf Unterhalt als Dienstbarkeiten durch Bestellung und Eintragung im Grundbuch zugunsten der Gemeinde Raubling gesichert.

Das anfallende Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen wie Dächern, Terrassen und sonstigen Freiflächen kann auf den vorhandenen Freiflächen nach den anerkannten Regeln der Technik auf dem eigenem Grundstück versickert werden. Auf das geotechnische Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Dipl. Geol. F. Ohin GmbH vom 29.09.2014 wird verwiesen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wurde im Bebauungsplan eine Versorgungsfläche für die zu errichtende Trafostation ausgewiesen. Kabelverteilerschränke für die Stromversorgung sind in den Privatgrundstücken zu errichten und so in den (Garten-)Zaun zu integrieren, dass diese von außen zugänglich sind. Sonstige Leitungen, die der Ver- und Entsorgung, Telekommunikation, Fernwärme etc. dienen, sind je nach Bedarf neu zu erstellen.

6.0. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

Zur Einleitung des förmlichen Verfahren hat der Stadtrat der Stadt Rosenheim in seiner Sitzung am 22.07.2015 und der Gemeinderat der Gemeinde Raubling am 28.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 170 / Nr. 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ im vollen Verfahren beschlossen. Zwischenzeitlich wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplans vom Planungsbüro Huber-Planungs-GmbH unter Berücksichtigung der Ergebnisse der bereits vorliegenden gutachterlichen Stellungnahmen überarbeitet und weiterentwickelt, so dass eine erneute Billigung des Vorentwurf sowie Freigabe für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich wurde. Die Billigung des Vorentwurfs sowie Freigabe für das Beteiligungsverfahren erfolgten im Stadtrat Rosenheim am 13.04.2016 sowie durch den Gemeinderat Raubling am 26.04.2016.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.09.2016 bis einschließlich 14.10.2016 durchgeführt. Dabei wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich zur Planung vom 10.03.2016 zu äußern. Der Beschluss wurde ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Rosenheim sowie der Gemeinde Raubling am 06.09.2016 sowie in der Tagespresse bekannt gemacht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, von der Aufstellung des Bebauungsplans unterrichtet und aufgefordert sich zum Planentwurf zu äußern.

Die Wertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie die Anforderungen an die Ausweisung eines hochwertigen Gewerbegebietes und die neueren Rechtsprechungen haben eine Überarbeitung der planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen Bebauungsplans Nr. 170 / Nr. 77 einschließlich der Begründung und Umweltbericht ausgelöst. Infolge der vorgenommenen Änderungen erhielt der Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht das Datum vom 11.12.2017

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 170 / Nr. 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ soll dem Stadtrat Rosenheim am 31.01.2018 sowie dem Gemeinderat Raubling am 30.01.2018 zur Billigung vorgelegt werden. Gleichzeitig soll der Entwurf für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und für die öffentliche Auslegung freigegeben werden. Die öffentliche Auslegung soll vom 19.02.2018 bis einschließlich 23.03.2018 erfolgen. Parallel hierzu werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, eingeholt.

HINWEIS:

Während der Laufzeit des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens trat am 13.05.2017 die Änderung des Baugesetzbuches durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (UVPRLBau-RUG) in Kraft. Da die Einleitung des Verfahrens und frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 vor dem 13.05.2017 erfolgte, wird von den Überleitungsvorschriften gemäß §245 c Satz1 BauGB Gebrauch gemacht und das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften (BauGB in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)) abgeschlossen.

7.0 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

7.1. Art der baulichen Nutzung

Die Baulandflächen im Plangebiet werden als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt (I.1.1.). Zur Sicherung des Planungsziels der Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistungsbetrieben, werden einige der sonst nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (I.1.1.1.-I.1.1.13.).

Dazu zählen:

- Lagerplätze als selbständige, offene Anlagen
- Selbständige Kompostieranlagen, die räumlich und funktional einem Gartenbau- oder Landschaftsbaubetrieb nicht zugeordnet sind sowie Betriebe der Abfallverwertung und -lagerung, Wertstoffhöfe, Bauhöfe und Schrottplätze
- Betriebe, die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50% der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zum Abstellen von Fahrzeugen, Containern oder Maschinen außerhalb von Gebäuden nutzen
- Betriebe, die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50% der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zum Lagern von Schrott, Schüttgut (Sand, Kies, Erde, etc.) und Baumaterialien nutzen, sind unzulässig.

Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, dass hier an der wichtigsten Zufahrt nach Rosenheim und Raubling ein seiner Lagegunst entsprechend attraktives Gewerbegebiet entsteht, dass sich durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer den Festsetzungen des Bebauungsplans gemäßen Gebäudestruktur auszeichnet. Die genannten Nutzungen sind durch ihr Erscheinungsbild, ihr Emissionsverhalten und sonstige Auswirkungen

geeignet, die beabsichtigte Entwicklung des Gebiets zu stören und werden daher zur Sicherung eines qualitativ hochwertigen Gewerbebestandes ausgeschlossen.

Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die an diesem hochwertigen Standort mit erheblichen Aufwand neu geschaffenen Gewerbeflächen nicht durch üblicherweise flächenintensive Betriebe belegt werden, die ausschließlich Freilagerflächen benötigen oder mehr als 50 % der Grundfläche des Baugrundstücks als Abstellflächen für Fahrzeuge, Container, Maschinen sowie zum Lagern von Schrott, Schüttgut (Sand, Kies, Erde, etc.) von Baumaterialien nutzen oder die durch reine Lagerhallen für Wert- und Abfallstoffe charakterisiert werden. Der Ausschluss von derartigen Nutzungen wird außerdem vorgenommen, um entsprechend der Anfrage nach gewerblichen Baugrundstücken in Rosenheim und Raubling eine Vielzahl von Betriebsstandorten innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen und damit dem bestehenden Defizit an attraktiven Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Eine Verknappung dieser Flächen würde zur städtebaulichen Fehlentwicklung in den Kommunen führen. Für Rosenheim und Raubling ist ein Branchenmix mit verschiedenen Gewerbenutzungen kennzeichnend und notwendig. Um die Ausgewogenheit dieses Branchenmixes sicherzustellen und Rosenheim und Raubling vor der Krisenanfälligkeit einzelner Branchen zu schützen, setzen beide Hoheitsträger bewusst auf die Entwicklung von Flächen für das produzierende, arbeitsintensive Gewerbe und auf hochwertige Dienstleistungen. Außerdem soll mit der Bebauungsplanänderung für die Zukunft auch einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen geleistet werden.

Des Weiteren begründet sich der Ausschluss der oben genannten städtebaulichen minderwertigen Nutzungen durch die zu erwartenden Immissionsbelastungen, welche von ihnen ausgehen können. Selbständige offene Nutzungen wie nicht überbaute Lagereinrichtungen unter freiem Himmel für Ablagerungen, Abstellen, Ansammeln von Gegenständen, Materialien oder Wert- und Abfallstoffen sind nicht nur mit einem hohen Maß an Staub- und Lärmemissionen verbunden, sie erzeugen auch einen verstärkten LKW- und Individualverkehr und würden damit den Charakter des gesamten Gewerbegebietes negativ prägen, wodurch die Ansiedlung hochwertiger und innovativer Betriebe behindert werden würde. Verstärkt wird zusätzlich diese negative Entwicklung durch das äußere Erscheinungsbild der selbständigen offenen Nutzungen. Gerade dieses wirkt sich stark auf die unmittelbare Umgebung aus. Das Gewerbegebiet könnte langfristig einen deutlichen Imageverlust erleiden. Es könnte zu Konflikten zwischen den benachbarten Betrieben kommen und die Flächen wären für die hochwertigen Gewerbebetriebe nur sehr schwer zu vermarkten. Außerdem kommt dem Gewerbegebiet Am Oberfeld- Süd / Hochstraße gemeinsam mit den bereits be-

stehenden Betrieben in der näheren Umgebung eine wichtige Funktion als Eingangstor zu beiden Kommunen, daher ist eine städtebaulich unbefriedigende Gestaltung der Gewerbeflächen durch selbständige nicht überbaute Lagereinrichtungen zu vermeiden.

Die zahlreichen Standortvorteile, die das Gewerbegebiet östlich der B 15 und in unmittelbarer Nähe zur A 8 bietet, würden durch die oben genannten Betriebe nur unzureichend ausgenutzt und deshalb sollen diese Flächen höherwertigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungsunternehmen vorbehalten bleiben. Mit den getroffenen Festsetzungen nur selbständige offene Lagerplätze auszuschließen, bleibt die Zielsetzung gewahrt, den im Plangebiet ansässigen Betrieben die Möglichkeit einer dem Betrieb räumlich und funktional zugeordneten (unselbständigen) Lagerung von Waren und Produkten zu geben. Die räumliche Zuordnung zum Betrieb ist dann gegeben, wenn eine unselbständige Lagerung sich in demselben Plangebiet wie der Betrieb befindet. Die funktionale Zuordnung ist gegeben, wenn die Lagerung dem Betrieb dient und nicht den Hauptzweck des Gewerbebetriebes darstellt. (Diese Festsetzung deckt daher auch das Abstellen von Fahrzeugen im Zusammenhang mit dem geplanten Lackier- und Karosseriezentrum ab. Gleiches gilt für die geplante Nutzung als Hotel.)

Die Vermeidung selbständiger offener Nutzungen dient auch der Absicherung des in der Planung verfolgten Konzeptes für die Ausgleichsmaßnahmen. Um dem Planungsziel zu entsprechen, ist die Errichtung von Gebäuden mit Dachbegrünung festgesetzt. Selbständige offene Lagerplätze stehen diesem Ziel entgegen, da die durch gewerbliche Nutzung bedingte Versiegelung weder eine Wasserrückhaltung noch eine Optimierung der kleinklimatischen Gegebenheiten zulässt.

- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird oder die auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet sind sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Bordelle und vergleichbare Nutzungen, die der erwerbsmäßigen Prostitution oder der Ausübung sexueller Handlungen dienen. Diese Festsetzung dient der Verhinderung eines Abwertungseffektes im Gewerbegebiet (Trading-Down-Effekt), dem eine wichtige Bedeutung als Stadt- bzw. Gemeindeeingangs- und Torsituation zukommt. Mit dem Ausschluss sollen ferner Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes vermieden werden. Außerdem sollen unerwünschte Auswirkungen auf die Boden- und Mietpreisentwicklung verhindert werden. Vergnügungsstätten sowie die hier i.R. stehenden Nut-

zungen bergen die Gefahr der Agglomeration in sich. Die Betreiber von Vergnügungsstätten sind wegen erheblich höherer Ertragsmargen dieser Nutzungen in der Lage, höhere Mieten bzw. Bodenpreise zu bezahlen. Dadurch besteht die Gefahr, dass das marktübliche Bodenpreisgefüge in Mitleidenschaft gezogen wird und in der Folge geeignete, dem Umfeld entsprechende Nutzungen nicht mehr erhalten oder angesiedelt werden können. Insgesamt ist zu befürchten, dass die Ansiedlung solcher Einrichtungen eine Niveauabsenkung des Plangebietes zur Folge hat und zur Entwicklung eines Vergnügungsviertels führen könnte. Die Bereitschaft anderer Gewerbetreibender sich im Plangebiet niederzulassen würde verringert und das angestrebte Planungsziel damit unterlaufen werden. Auch würde die Zulassung von Vergnügungsstätten dem Planungsziel Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistungen vorzubehalten, entgegenstehen. Daher werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 8 Abs. 3 BauNVO im „Interkommunalen Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ nicht gegeben.

- Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die in funktioneller Verbindung oder direkter räumlicher Zuordnung mit einem Handwerks- oder sonstigem Gewerbebetrieb geführt werden und deren Ausstellungs- und Verkaufsflächen flächenmäßig untergeordnet sind (max. 10 % der Gesamtschoßfläche).

Der Einzelhandelsausschluss wird u. a. mit dem CIMA Gutachten zum Einzelhandel in der Stadt Rosenheim aus dem Jahr 2007 begründet (Einzelhandel- und Flächenentwicklungskonzept aus kreditwirtschaftlicher Sicht zur künftigen Positionierung der Einkaufsstadt Rosenheim). In den darin von der CIMA erarbeiteten und vom Stadtrat im Mai 2007 beschlossenen Leitlinien heißt es dazu: „Gewerbegebiete in Rosenheim Süd: Die Gewerbegebiete in Rosenheim Süd sind nicht für eine weitere Handelsverdichtung vorzusehen. Sowohl aus städtebaulicher wie auch aus sozioökonomischer Sicht sind die Gewerbegebiete in Rosenheim Süd derzeit nicht für weitere Einzelhandelsansiedlungen vorzusehen. Eine Bestandssicherung des Wohnkaufhauses WEKO ist jedoch anzustreben. Der Ausschluss von weiteren Betriebsansiedlungen im Einzelhandel ist baurechtlich zu sichern. Eine sich ausdehnende Handelsagglomeration ist auch im Sinne einer nachhaltigen regionalen Einzelhandelsentwicklung zu vermeiden.“ Auch das 2011 von der CIMA fortgeschriebene Einzelhandelskonzept bestätigt die oben genannten Leitlinien. Hierzu heißt es: „Die weiteren Gewerbe- oder Mischgebiete im Stadtgebiet sollen keine Entwicklungsbereiche für zentrenrelevanten Einzelhandel darstellen und sollen auch zukünftig keine Neuansiedlung in diesen Sortimenten

aufweisen. Speziell in Gewerbegebieten sollte ein planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgen, um zum einen wichtige produzierende Betriebe am Standort zu halten und zum anderen die Zentrenstruktur der Stadt Rosenheim nicht zu gefährden. Ausnahmeregelungen bezüglich des produktionsbedingten Verkaufs sind dabei möglich.“

Der Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben verhindert nicht nur eine großflächige Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern auch eine nicht steuerbare Entwicklung von einzeln zu beurteilenden Betrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Eine unregelmäßige Einzelhandelsentwicklung in ortsfernen Gebieten gefährdet die bestehenden gewachsenen Versorgungsstrukturen sowohl in der Stadt Rosenheim als auch in der Gemeinde Raubling. Zur Vermeidung dieser negativen städtebaulichen Auswirkungen werden im Gewerbegebiet daher selbständige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Ferner kann mit dem Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet gleichzeitig ein Beitrag zur Sicherung einer ausgewogenen, leistungsfähigen Nahversorgung in Wohnortnähe geleistet und dem städtebaulichen Ziel der Stärkung der bestehenden Nahversorgungszentren gefolgt werden.

Im Interesse und zur Unterstützung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes werden ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die in einer funktionalen Verbindung oder direkten räumlichen Zuordnung zu einem im Gebiet ansässigen Handwerks- oder sonstigem Gewerbebetrieb geführt werden und deren Ausstellungs- und Verkaufsflächen flächenmäßig untergeordnet sind (max. 10% der Geschoßfläche). Mit dieser Ausnahme wird produzierenden und verarbeitenden Betrieben eine Möglichkeit zum Verkauf vor Ort eingeräumt. Außerdem sollen die bereits ohnehin knappen und mit erheblichen Aufwand in beiden Kommunen geschaffenen Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelseinrichtungen zweckentfremdet werden.

- Tankstellen und selbständige Kfz-Waschanlagen einschließlich SB Fahrzeug-Pflegeanlagen, Kfz-Waschstraßen und Kfz-Waschparks sind unzulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen und sämtlicher Formen von selbständigen Kfz-Waschanlagen einschließlich SB Fahrzeug-Pflegeanlagen, Kfz-Waschstraßen und Kfz-Waschparks dient ebenfalls dem Ziel der Flächensicherung und der hochwertigen Entwicklung des Standortes. Die Ansiedlung dieser Nutzungen im Plangebiet entspricht nicht der Planungskonzeption, produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Handwerk sowie hochwertige Dienstleistungen anzusiedeln um dem bestehenden Defizit an attraktiven, verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen Rechnung zu tragen. Zudem weisen Tankstellen

und Kfz-Waschanlagen einschließlich SB-Fahrzeugpflegeanlagen, Kfz-Waschstraßen und Kfz-Waschparks eine ungünstige Flächenkennziffer (qm/ Beschäftigte) auf und widersprechen damit dem indirekten Planungsziel, Arbeitsplätze für die Bevölkerung der Gemeinde Raubling und der Stadt Rosenheim zu schaffen.

- Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

Ferner werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Darunter fallen auch gewerblich betriebene Sportanlagen wie z.B. Motorsportanlagen. Damit wird ebenfalls dem o.g. Ziel sowie der anhaltenden Nachfrage in beiden Kommunen nach Gewerbeflächen Rechnung getragen. Der bestehende Bedarf für Anlagen zu sportlichen Zwecken kann generell im innerstädtischen Bereich der Stadt Rosenheim bzw. nahe des Ortskerns der Gemeinde Raubling durch Flächen mit guter Erreichbarkeit und Nähe zu den Nachfragegruppen abgedeckt werden. Bestehende siedlungsnahe, bereits etablierte Anlagen sollen erhalten und gestärkt werden. Auch neue Anlagen sollten bevorzugt siedlungsnah an geeigneten Standorten untergebracht und nicht in ortsfern gelegenen Gewerbegebieten errichtet werden.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

Des Weiteren werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Unter den Anlagen für soziale Zwecke werden insbesondere die gemäß § 246 BauGB in Gewerbegebieten zulässigen Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte sowie sonstige Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden ausgeschlossen, da diese genauso wie die kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sozialen Anlagen aufgrund ihrer Eigenart der Zielsetzung der Planung nicht entsprechen.

Rosenheim und Raubling leiden generell unter einem Mangel an Bauflächen, die für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen geeignet sind, insbesondere für solche Betriebe von denen auch Belästigungen ausgehen können. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage prädestiniert, Betriebe mit entsprechenden Immissionen aufzunehmen. Zudem ist durch die unmittelbare Nähe zur B15 und zur Autobahn A8 eine hervorragende verkehrliche Anbindung des Plangebietes gegeben, die eine bedeutende Standortqualität für produzierende und verarbeitende Gewerbenutzungen darstellt. Die zahlreichen Standortvorteile, welche das Gewerbegebiet bietet, würden aus Sicht der Gemeinde Raub-

ling und der Stadt Rosenheim durch die oben genannten Anlagen nur unzureichend ausgenutzt werden. Die hier ausgeschlossenen Anlagen stellen i.d.R. eine extensive und unproduktive Flächennutzung dar, die mit dem städtebaulichen Ziel einer höherwertigen Nutzungsstruktur mit einer entsprechenden Anzahl von Arbeitsplätzen nicht vereinbar wäre. Außerdem besteht durch eine anhaltende Ansiedlung konkurrierender Nutzungen die Gefahr, dass das Plangebiet für bestehende oder potentielle Gewerbebetriebe durch zunehmende Einschränkungen und Belastungen immer unattraktiver wird und diese sich günstigere Standorte außerhalb von Rosenheim und Raubling suchen. Eine weitere Verknappung dieser Flächen würde zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Außerdem wollen die Stadt Rosenheim und die Gemeinde Raubling mit der Aufstellung des Interkommunalen Bebauungsplans über die Erweiterung- und Entwicklungsmöglichkeiten hinaus für die Zukunft auch einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten. Um das für Rosenheim und Raubling erforderliche, neu zu schaffende gewerbliche ortsnahe Bauflächenpotential nicht durch außergewerbliche Nutzungen weiter zu reduzieren, ist der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie von Flüchtlings- und Asylunterkünften geboten.

Ferner begründet sich der Ausschluss der hier in Rede stehenden Anlagen aus der wohnortfernen Lage des Planstandortes. Kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Einrichtungen sind aus stadtplanerischen Gesichtspunkten günstiger auf Flächen zu realisieren, die dichter an den Ortszentren bzw. in den Wohngebieten selbst liegen und damit in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Nachfragegruppen angeordnet sind und auch fußläufig oder mittels öffentlichen Personennahverkehr von diesen erreicht werden können. Die genannten Nutzungen haben sich bereits in den zentralen Bereichen des Stadtgebietes von Rosenheim und des Ortes Raubling mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr etabliert und sollten dort künftig gestärkt werden. Auch neue Ansiedlungen dieser Art sollen in integrierten Lagen, bevorzugt in gemischt genutzten Siedlungsteilen des Stadtgebietes sowie den einzelnen Stadtteilen bzw. Ortsteilen untergebracht werden und nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten, wo sie sich der sozialen Kontrolle weitgehend entziehen.

Die Lage abseits von Siedlungsstrukturen und Wohnbebauung macht das „Interkommunale Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ vor allem für die Ansiedlung von Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie Gemeinschaftsunterkünften und Aufnahmeeinrichtungen ungeeignet. Eine Anbindung an die Innenstadt / Ortsmitte und die dortigen Einkaufsmöglichkeiten, an Versorgungsstrukturen sowie an kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen (hier vor allem Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten etc.) fehlt

gänzlich, ebenso wie ein Wohnumfeld und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In Hinblick auf das fehlende soziale Umfeld kann an diesem Standort eine soziale Betreuung und Integrationsarbeit nicht gewährleistet werden. Die Stadt Rosenheim und die Gemeinde Raubling sind sich ihrer Verantwortung zur Schaffung von Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünften durchaus bewusst und sind intensiv bemüht, geeignete Unterkünfte bereit zu stellen. Zielsetzung ist hier jedoch eine dezentrale Unterbringung im Sinne von kleineren Einheiten in integrierten Lagen.

Überdies würden Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden städtebauliche Spannungen im Plangebiet auslösen. An das Plangebiet grenzen im Norden und Süden bereits bestehende Gewerbebetriebe an. Einerseits wären die Bewohner einem Immissionsgrad (Lärm- und Staubpotentiale) durch die zulässige gewerbliche Nutzung ausgesetzt, der mit einer wohnartigen Nutzung nicht vereinbar ist. Andererseits müssten neue wie auch bestehende Betriebe befürchten, im Rahmen des Rücksichtnahmegebots in ihrer Ansiedlung oder weiteren Entwicklung durch die immissionsschutzrechtlichen Ansprüche, welche einer wohnähnlichen Nutzung zukommen, beeinträchtigt zu werden. Langfristig könnten derartige Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen dazu führen, dass die Flächen an produzierende und verarbeitende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen nur sehr schwer veräußerbar wären, was dem erklärten Ziel, die eigens dafür ausgewiesenen Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, entgegenstünde. Um die gewerbliche Entwicklung innerhalb aber auch außerhalb des Plangebietes nicht durch eine sich etablierende wohnähnliche Nutzung einzuschränken, ist der Ausschluss der hier nach § 246 BauGB zulässigen Gemeinschaftsunterkünfte, Aufnahmeeinrichtungen sowie sonstigen Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrende geboten. Zudem erlaubt die geringe Größe des Plangebietes keine Nutzungsgliederung, die eine Zulässigkeit von wohnähnlichen Nutzungen städtebaulich integriert ermöglicht. Dies trifft auch für die kirchlichen, kulturellen, sozialen sowie gesundheitlichen Einrichtungen zu, durch die die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet nicht noch weiter eingeschränkt werden soll. Insgesamt dienen die hier getroffenen Ausschlüsse der Konfliktvermeidung innerhalb des Plangebietes. Außerdem widersprechen Flüchtlings- und Asylunterkünfte und Aufnahmeeinrichtungen genau sowie die kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen den Grundzügen der Planung, da es vorrangiges Ziel ist, ein Interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln, welches sich durch eine Vielzahl von Betriebsstandorten für produzierendes Gewerbe und verarbeitendes Handwerk sowie hochwertige Dienstleistungsbetriebe kennzeichnet und damit dem bestehendem Defizit an attraktiven Gewerbeflächen Rechnung trägt. Über-

dies sind diese, wie bereits ausgeführt, unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar und folglich auszuschließen.

Da die hier aufgeführten Gründe, die den Ausschluss nach § 246 Abs. 10 BauGB rechtfertigen, auch für die in § 246 Abs. 12 BauGB mindestens auf drei Jahre befristeten mobilen Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende sowie für Nutzungsänderungen zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zutreffen, wird empfohlen, auch diese im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens nicht zuzulassen.

- Schank- und Speisewirtschaften sind nur zulässig, wenn sie baulich und funktional ein Bestandteil eines Hotels sind und ihre Größe dem Bedarf entspricht, der durch die Hotelnutzung ausgelöst wird.

Ferner wurden für Schank- und Speisewirtschaften Einschränkungen getroffen. Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die wertvollen Bauflächen im Plangebiet dem produzierendem und verarbeitenden Gewerbe und Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungen zur Verfügung zu stellen. Damit soll vermieden werden, dass die Flächen, die gerade wegen eines Mangels an Gewerbeflächen ausgewiesen werden, durch Nutzungen belegt werden, für die an anderen geeigneteren Standorten ausreichend Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund wurden einige der im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen weitgehend ausgeschlossen bzw. nur einschränkend zugelassen, so auch Schank- und Speisewirtschaften. Um sicherzustellen, dass das auf der Teilfläche A vorgesehene Hotel die Versorgung der Hotelgäste gewährleisten kann, wurde festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften nur zulässig sind, wenn sie baulich und funktional ein Bestandteil eines Hotels sind und ihre Größe dem Bedarf entspricht, der durch die Hotelnutzung ausgelöst wird. Die hier formulierte Ausnahme bietet dem geplanten Hotel die Möglichkeit eine dem Bedarf gerechte gastronomische Einrichtung unterzubringen. Darüber hinaus ist mit der aufgeständerten Terrasse von 182 eine Freiraumbewirtung der Hotelgäste in Form eines Biergartens oder ähnliches möglich.

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig

Damit wird dem verbreiteten betrieblichen Bedürfnis nach ständiger Anwesenheit von Personen Rechnung getragen, die in leitender Position Verantwortung für den Betrieb tragen oder aus besonderen betrieblichen Gründen auf den Betriebsgrundstück oder seiner Nähe Auf-

sicht- oder Bereitschaftsdienst leisten müssen. Um den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu entsprechen, wurde ergänzend festgesetzt, dass die Wohnnutzung nur dann ausnahmsweise zulässig ist, wenn nachgewiesen wird, dass bei der geplanten Bebauung im Zusammenwirken aller relevanten Anlagen die Immissionswerte gemäß TA-Lärm nicht überschritten werden. Wohnnutzung ist dann in den Fassadenbereichen zulässig, in denen durch die Gesamtbelastung (Vor- und Zusatzbelastung durch Anlagen nach TA-Lärm) in der Nachtzeit der Immissionswert von 50 dB (A) eingehalten wird.

Trotz der vorgenommenen Einschränkungen entspricht das Gewerbegebiet des Interkommunalen Bebauungsplans Nr. 170 / Nr. 77 „Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ weiterhin in seinem Nutzungscharakter einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, da die wesentlichen Gewerbenutzungen nach wie vor zulässig sind und die Einschränkungen im Sinne des städtebaulichen Leitbildes auf die notwendigen Anlagen begrenzt werden.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Teilflächen B mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt. Für die GRZ gilt die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgegebene Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 50% in Verbindung mit der Kappungsgrenze von 0,8. Die festgesetzte GRZ bleibt somit hinter den Obergrenzen für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zurück, ermöglicht aber eine zweckentsprechende Bebauung der Teilflächen entsprechend der vorgesehenen gewerblichen Nutzung. Die Festsetzung bleibt zudem auch hinter der bisher in Gewerbegebieten zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 zurück, sodass der zulässige Umfang von baulichen Anlagen auf einen geringeren Grundstücksanteil beschränkt wird und eine Überbauung des Grundstücks nur in dem für die zulässigen Vorhaben notwendigen Umfang bauplanungsrechtlich vorbereitet wird. Damit wird erreicht, dass auch innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen Bereich unversiegelt bleiben.

Für die Teilfläche A wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung mit einer maximalen Grundfläche (GR) und einer maximalen Geschossfläche (GF) festgesetzt, um auf dem geringen Baugrundstück eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen und zugleich den Erfordernissen einer zukünftigen Nutzung (geplantes Hotel) Rechnung zu tragen. Die festgesetzte Grundfläche (GR) von 1.100 qm und Geschossfläche (GF) von 5.050 qm wurden unter Berücksichtigung der festgesetzten überbaubaren Fläche und maximalen Gebäudehöhe berechnet. Bezogen auf die Gewerbefläche von 2.627 qm wird eine Grundflächenzahl (GRZ)

von ca. 0,49 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 2,0 erreicht. Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden die für Gewerbegebiete geltenden Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,8 für die GRZ und 2,4 für die GFZ nicht überschritten.

Da die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50% in Verbindung mit der Kappungsgrenze von 0,8 für Stellplätze, Zufahrten und Zuwege sowie Nebenanlagen, etc. für die vorliegende Freiflächenplanung nicht ausreicht, wurden von der in § 19 Abs. 4 BauNVO vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan abweichende Bestimmungen zu treffen. Angesichts der begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche, unter Berücksichtigung wertvoller Biotop-, Wald- und Ausgleichflächen, ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, durch Flächen für Zuwege, Zufahrten, Außentreppe, Rampen sowie Terrassen bis zu einer Grundfläche von 2.360 qm (GRZ von ca. 0,96) zulässig, um auf dem kleinen Baugrundstück eine wirtschaftliche und funktionale Gesamtlösung für die notwendigen baulichen Anlagen zu ermöglichen. Damit wird die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Kappungsgrenze von 0,8 überschritten. Zur Vermeidung von nachteiligen Auswirkungen und zur Verbesserung des Kleinklimas werden eine Dach- und Fassadenbegrünung und insbesondere eine intensive Begrünung der verbleibenden Freiflächen festgesetzt. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt.

7.3. Höhe baulicher Anlagen

Von der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird Abstand genommen, da die Geschosshöhen bei Gebäuden für Betriebe aus dem Bereich Verarbeitung und Produktion, mit den typischen Hallenbebauungen, sehr unterschiedlich ausfallen können. Stattdessen werden maximal zulässige Wandhöhen (WH) als Höchstmaß für den jeweiligen Bereich festgesetzt, die einer typischen gewerblichen Bebauung und ihrer städtebaulichen Einordnung eindeutig entsprechen. Die zulässigen Wandhöhen (WH) werden in Metern über Normalnull (ü.NN) angegeben und beziehen sich bei Flachdächern und flach geneigten Dächern auf den oberen Abschluss der Außenwand (Oberkante Attika bzw. Brüstung).

Dazu wird für den Teilbereich A eine maximal zulässige Wandhöhe von 465,66 m ü.NN mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss mit einer maximalzulässigen Wandhöhe von 468,66 m ü.NN festgesetzt; dies entspricht einer realen Wandhöhe von ca. 12,0 m bzw. 15,0 m, bezogen auf das nördlich geplante Straßenniveau der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich

des Baufeldes. Die zulässige Wandhöhe von ca. 12,0 m orientiert sich weitestgehend an der bereits bestehenden Bebauung im Bereich des Gewerbegebietes „Am Oberfeld“. Die zulässige Wandhöhe des zurückgesetzten Dachgeschosses von ca. 15,0 m resultiert aus der geringen Größe der Baurahmens sowie den deutlich anderen Anforderungen an den Baukörper der künftig geplanten Nutzung (geplantes Hotel).

Für die Teilbereiche B wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 466,08 m ü.NN festgesetzt; dies entspricht einer realen Wandhöhe von ca. 12,0 m bezogen auf das westliche Straßenniveau der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Baufelder. Aufgrund der Topographie können im Bereich der Teilflächen B auch höhere reale Wandhöhen zur Bahn bzw. zum Waldbestand hin entstehen. Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe in Metern über Normalnull bleibt das äußere Erscheinungsbild einer einheitlichen Wandhöhe, insbesondere entlang der Bundesstraße B 15, erhalten. Die maximal zulässige Wandhöhe über Normalnull ermöglicht eine flexible Ausgestaltung der gewerblichen Baukörper entsprechend ihrer Anforderungen. Sie orientiert sich weitgehend an den Wandhöhen der bereits nördlich bestehende Gewerbegebäude im Gewerbegebiet „Am Oberfeld“, so dass ein harmonischer Übergang zum städtebaulichen Umfeld und Landschaftsraum geschaffen wird.

Um sicherzustellen, dass sich das geplante Gewerbegebiet weitestgehend in das angrenzenden Landschaftsbild und die bereits bestehende Bebauung einfügt, wurden Regelungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen getroffen. So wurde festgesetzt, dass Aufschüttungen nur in den festgesetzten Gewerbeflächen sowie der privaten Grünfläche mit Pflanzgebot und nur bis zum Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig sind. Zu der Ausgleichsfläche A2 sind die Grundstücke in einem max. Böschungsverhältnis von 1:3 (auf drei Meter Länge wird ein Meter Höhe überwunden) abzuböschten. Stützmauern sind unzulässig. Abgrabungen sind unzulässig, abgesehen von Abgrabungen zur Errichtung von Entwässerungsmulden und der öffentlichen Verkehrsfläche.

7.4. Bauweise

Im Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt und wie folgt definiert: Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Um eine flexible und variable Ausnutzung der Gewerbeflächen zu gewährleisten wurden große zusammenhängende Baurahmen festgesetzt. Zusammen mit der abweichenden Bauweise ergeben sich so größtmögliche Freiheiten für die Gebäudeanordnung ohne benachbarte Betriebe zu beeinträchtigen. Die abweichende Bauweise wurde gewählt, da mit der Festsetzung einer offenen Bauweise, die Gebäudelängen bis 50 m zulässt, bei gewerblichen Bauten schnell an Grenzen gestoßen wird, weil vom Produktionsablauf her häufig längere Gebäudeteile notwendig sind. Bezüglich der notwendigen Feuerwehrumfahrten und Stellplatzzufahrten bietet die abweichende Bauweise Vorteile gegenüber einer geschlossenen Bebauung.

7.5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen bestimmt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt großzügig, um die sich aus dem jeweiligen Unternehmensgegenstand ergebenden Anforderungen an die Anordnung von Gebäuden usw. nicht einzuschränken. Im Bereich der Teilfläche A sind diese enger gefasst, da hier wertvolle Biotopstrukturen der Stadtbiotopkartierung berücksichtigt werden mussten. Klarstellend wird ausgeführt, dass Stellplätze regelmäßig auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen, jedoch nur innerhalb der Gewerbeflächen zulässig sind.

Zur neuen öffentlichen Verkehrsfläche werden die überbaubaren Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 3,0 bzw. 5,0 m festgesetzt. Dies entspricht dem Leitbild einer einheitlichen Gestaltung, das auch in dem angrenzenden Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ verfolgt wird. Zum anderen wird mit dem Abstand die Anpflanzung einer Baumreihe östlich der neuen Erschließungsfläche sichergestellt und so die Grünvernetzung des Plangebietes mit seiner Umgebung unterstützt. In den restlichen Bereichen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an den einzuhaltenden Baumfallschutzzonen.

Im Bereich der Teilfläche A ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch aufgeständerte Terrassen innerhalb der dafür festgesetzten Flächen möglich, um durch die Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräumen die Aufenthaltsqualität für Besucher und Kunden im Erdgeschossbereich der hier künftig entstehenden Nutzung (geplantes Hotel)

steigern zu können. Die Festsetzung wird erforderlich, da sonst die aufgeständerte Terrasse nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden könnte bzw. diese die Baugrenzen nur geringfügig überschreiten dürfte. Die Beschränkung der Terrassengröße auf max. 182,00 qm innerhalb der Teilfläche A wird als erforderlich erachtet, um den Eingriff in den direkt angrenzenden Weiher einschließlich Waldbestand (Biotopfläche B2 - Stadtbiotop RO 1058-000) weitestgehend zu minimieren sowie die städtebaulich und ökologisch wertvollen Freiflächen auf dem Grundstück nicht weiter einzuschränken. Die festgesetzte Terrassengröße von max. 182,00 qm wird als ausreichend angesehen, um qualitativ wertvolle Außenflächen in angemessener Größe errichten zu können.

Eine weitergehende Regulierung der städtebaulichen Ordnung der Bebauung (Firstrichtung, etc.) soll im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung nicht erfolgen. Die dadurch ermöglichte flexible Bebauung kann somit auf eine optimale Ausrichtung der Gebäude in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energie ausgerichtet werden und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet liegen z.T. innerhalb der Anbaubeschränkungszone (20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn). Auf die Hinweise unter Punkt 7.6 der Begründung wird verwiesen.

7.6. Nebenanlagen

Durch die Ausweisung großzügiger Baurahmen ist die Errichtung von Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der mit TGa gekennzeichneten Fläche zulässig. Innerhalb der Flächen für aufgeständerte Terrassen sind Nebenanlagen unzulässig. Mit diesen Festsetzungen wird dem Erhalt der städtebaulich prägenden und ökologisch wertvollen Grünstrukturen (Biotope-, Ausgleichflächen) im Plangebiet Rechnung getragen. Um die Sichtbeziehung im Bereich der Teilfläche A zum Biotop (Weiher einschließlich Baumbestand) nicht zu verbauen, gleichzeitig jedoch der künftigen Nutzung ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen auf der kleinen Gewerbefläche zu geben, wird festgesetzt, dass innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Fläche Nebenanlagen nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 40,0 qm zulässig sind. Werbeanlagen als Nebenanlagen sind auf die Gesamtgrundfläche von max. 40,0 qm nicht anzurechnen. Die Festsetzungen in Ziffern II.4.2.1, II.4.2.2 und II.4.2.3 der textlichen Festsetzungen bleiben für Werbeanlagen als Nebenanlagen unberührt.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt an freier Strecke. Dadurch unterliegen alle Hochbauten sowie bauliche Anlagen, dazu zählen auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO den Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Entsprechend § 9 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen (Anbauverbotszone) gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anbauverbotszone durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und die Straßenentwässerung (Versickerungsmulden). Hier sind bauliche Anlagen jeder Art, auch in Form von Werbeanlagen, unzulässig. Die sich daran anschließende Anbaubeschränkungszone wird etwa zur Hälfte der Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) gewidmet. Die andere Hälfte ist als Gewerbefläche und kleinflächig als private Grünfläche sowie Ausgleichfläche (A2) ausgewiesen. Innerhalb der in der Anbaubeschränkungszone liegenden überbaubaren Grundstücksflächen dürfen bauliche Anlagen nur vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim errichtet werden. Gleiches gilt auch für Nebenanlagen sowie Werbeanlagen, die dort als Nebenanlagen zugelassen werden sollen. Die verkehrlichen Voraussetzungen sind zu beachten.

7.7. Grünordnung und Freiflächen, Eingriffsregelung und Artenschutz

Festsetzungen nach Ziffern I.7. und I.8. der Satzung, nachfolgend erläutert:

7.7.1. Grünordnung und Freiflächen

- Flächenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten bzw. wiederherzustellen, wurden Festsetzungen getroffen, dass Stellplätze mit wassergebundener Decke oder mit Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen sind. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen. Diese Maßnahmen sollen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft beitragen. Sie unterstützen die Kappung von Abflussspitzen

beim Oberflächenabfluss. Sie verbessern die Grundwasserneubildung und gewährleisten eine natürliche Entwicklung der Vegetation durch die Erhaltung und Förderung der Speicherkapazität des Bodens. Zudem haben sie positive Auswirkungen auf das Mikroklima. Stellplätze sind in öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Ausgleichsflächen unzulässig.

- Neupflanzungen

Die Freiflächen der Grundstücke sind intensiv zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 200 qm Baulandfläche ist mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste I.7.4.1. und I.7.4.2. zu pflanzen. Die nach den Pflanzgeboten unter Punkt. I.7.2.2 sowie auf den jeweiligen Grundstücken unter Punkt. I.7.2.3 und I.7.2.4 gepflanzten Bäume können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden. Zusätzlich sind Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen mittels Hochstämmen zu gliedern, so dass je vier Stellplatzflächen ein Hochstamm gepflanzt werden kann. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot ist pro angefangene 150 qm Grünfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Zur Ausbildung adäquater Grundstücke, kann von der Lage des privaten Grünstreifens im Bebauungsplan geringfügig abgewichen werden, sofern die Gesamtgröße von 1.728 qm des herzustellenden privaten Grünstreifens dadurch nicht verringert wird. Dieser dient in erster Linie der Gliederung und Durchgrünung der Bauflächen. In der Vorzone zwischen der östlichen Straßenbegrenzungslinie der neuen Erschließungsstraße und der Baugrenze ist auf den privaten Grundstücken entsprechend dem Planeintrag eine durchgängige Baumreihe mit Laubbäumen der Art *Quercus robur* - Stieleiche zu pflanzen.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen dem öffentlichen Interesse. Sie sichern ein Mindestmaß an Durchgrünung des Plangebietes und tragen zur Einbindung desselben in das bereits bestehende von Grün geprägte Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen der ökologischen und optischen Aufwertung des Gebietes. Durch die Pflanzung von Gehölzen werden die Bodenfunktionen aufgewertet und kleinklimatische Gunsträume infolge des Schattenwurfs und der Luftfilterung der Gehölze geschaffen. Die Flächen dienen Pflanzen und Tieren als neue Lebensräume.

- Bindung und Erhaltung

Um die gepflanzten Bäume und Sträucher langfristig erhalten zu können, sind diese zu pflegen zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung der gleicher Art und Sorte zu ersetzen. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig.

- Pflanzenarten

Bei den Begrünungsmaßnahmen ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial gemäß der Pflanzliste unter Punkt I.7 4 1, I.7.4.2 und I.7.4.3 der Satzung zu verwenden. Durch die Verwendung landschafts- und standortgerechter Vegetation wird gewährleistet, dass das Nährstoffpotenzial des Bodens für einen vitalen Wuchs ausgenutzt, die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig Beeinträchtigung wird und die Pflanzen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden sind.

Baumarten

Als Bäume sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mit Ausnahme der Obstbäume, zu verwenden.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Platanus x acerifolia	Platane
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide

Salix purpurea	Purpur-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Pyrus communis	Wildbirne
Obstbäume	Regionale Arten und Sorten

Baumarten für die Waldflächen (nach potentieller natürlicher Vegetation)

Alnus incana	Grau-Erle
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Salix alba	Silber-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Straucharten

Zu verwenden sind standortgerechte Wild- und Blütenstraucharten der heutigen potenziellen natürlichen (hpnV) - heimischen - Vegetation. Als Sträucher sind Gehölze der Mindestgröße 100-150 cm zu verwenden. Die Verwendung immergrüner Gehölze der Arten Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Scheinzypresse) und Juniperus (Wacholder) ist auch ausnahmsweise unzulässig. Der Ausschluss der (meist fremdländischen) Nadelgehölze soll das Entstehen von „sterilen grünen Wänden“ entlang der einzelnen Gewerbebezirkzellen verhindern.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix daphnoides	Reif-Weide
Salix elaeagnos	Lavendel-Weide

Salix nigricans	Schwarz-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Die Festlegung der Pflanzung auf oben genannte Baum- und heimische Straucharten soll die heimische Flora und Fauna stärken und die Anbindung an die umgebenden Gehölzflächen verbessern.

- Fassadenbegrünung

Zur Gliederung und Einbindung der Baukörper in die Umgebung sind fensterlose Fassaden von Gebäuden sowie sonstige Mauern und Wände mit einer Mindesthöhe von 2,0 m dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken (mindestens 20 % der Wandfläche). Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen. Die vorhandenen Fassadenbepflanzungen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Bepflanzung ist so zurückzuschneiden, dass die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird. Eine dichte Begrünung von Fassaden bietet zudem Lebensraum sowie Nahrungsangebot für Tiere und wirkt sich so positiv auf die Artenvielfalt im Plangebiet und der näheren Umgebung.

- Dachbegrünung

Um den lokalen Oberflächenhaushalt sowie das Mikroklima positiv zu beeinflussen wird im Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung vom Flach- und flachgeneigten Dächer bis 10° festgesetzt. Es sind insgesamt mindestens 80 % der tatsächlichen Dachflächen zu begrünen. Die vorhandene Dachbepflanzung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, dass von der Bepflanzung keine Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen. Zur Förderung der Retention des anfallenden Niederschlagswassers ist die Dachbegrünung mindestens in einer Schichtstärke von 10 cm ohne Dachisolierung (ca. 100 kg/qm in gesättigtem Zustand) auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Tiefgaragenüberdachungen, sofern sie als Arbeits-, Lager-, Erschließungs- oder Stellplatzflächen ausgebildet werden. Begrünte Tiefgaragenüberdeckungen sind mindestens in einer

Schichtstärke von 40 cm ohne Dachisolierung (ca. 400 kg/qm in gesättigtem Zustand) auszuführen.

Insgesamt tragen die Festsetzungen zur Dachbegrünung in vielfacher Weise zur Verbesserung des Naturhaushaltes sowie Mikroklimas bei. Durch einen verzögerten Abfluss kann ein zweitheisener oder dauerhafter Rückhaltung sowie Verdunstung von Niederschlagswasser erreicht werden, wodurch die Versickerungseinrichtungen erheblich entlastet werden. Sie stellen ein Refugium für Kleinlebewesen dar, sie wirkt auf die Temperaturentwicklung und Luftfeuchte ausgleichend und bindet Staub. Zudem wird das Gewerbegebiet besser in das Landschaftsbild eingebunden. Da Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren aus technischer Sicht auch bei einer extensiven Dachbegrünung realisiert werden können, sind diese Anlagen auch zulässig. Sie dürfen jedoch zu keiner Reduzierung des zu begrünenden Mindestanteils führen. Die extensive Dachbegrünung wurde bei der Berechnung der Ausgleichflächen als Minderung der Eingriffe berücksichtigt.

7.7.2. Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Artenschutz

7.7.2.1. Zielsetzung

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung und die Überprüfung der FFH- Verträglichkeit erfolgt gemäß den §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, b und 1a Abs. 3 und 4 BauGB. Der spezielle Artenschutz wird gemäß de §§ 42 und 43 des BNatSchG berücksichtigt (vgl. separates saP-Gutachten vom Planungsbüro Dipl. Biol. A. Beutler vom 02.12.2015). Der Bebauungsplan verfolgt bezüglich der Grünordnung folgende Ziele:

- Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen
- Minderung vermeidbarer bau-, anlage- und betriebsbedingter Beeinträchtigungen (Vermeidungsmaßnahmen)
- Durchführung vorgezogener funktionserhaltender Maßnahmen aus Gründen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen)
- Kompensation von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen und von artenschutzrechtlichen Verbotsverletzungen (Ausgleichsmaßnahmen, Maßnahmen zur Wahrung des Erhaltungszustandes)

7.7.2.2. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

Der Eingriffsraum liegt südlich der Stadt Rosenheim zwischen der B15 und der Bahnlinie Rosenheim - Kufstein, direkt im südlichen Anschluss an das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet „Am Oberfeld“. Die Stadt- / Gemeindegrenze verläuft in etwa mittig in Ost-West-Richtung durch das geplante Gewerbegebiet. Der nördliche Teil befindet sich noch auf Stadtgebiet Rosenheim, während der südliche Teil bereits zum Gemeindegebiet von Raubling zählt. Das Gelände ist leicht wellig und wird derzeit im Bereich der GE-Ausweisung überwiegend landwirtschaftlich als intensive Grünfläche bzw. Acker (Wechselgrün) genutzt.

7.7.2.2.1. Gebietsbezogene Planungsgrundlagen

- Naturraum¹

Der Wirkraum liegt im Bereich folgender Einteilungen:

Naturraum-Haupteinheit (nach Ssymank):	D66	Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-N	Rosenheimer Becken

- Geologie und Boden²

Der Wirkraum liegt in der geologischen Haupteinheit „Jungmoräne Inngletscher N“. Die vorherrschende Bodenart im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist „fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand Talsediment“.

Zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse wurden in der Zeit vom 03.09.2010 bis 04.09.2014 von der Dipl. Geol. F. Ohin GmbH Bohrungen im Eingriffsbereich durchgeführt. Dabei wurde folgendes Baugrundprofil angetroffen (von oben nach unten): Mutterboden, (im Süden bei Bohrpunkt Nr. 4, westlich der geplanten Umkehrschleife: Auffüllung), Verwitterungslehm, Sand, Kies. Das Ingenieurbüro Ohin bewertet die Auffüllung als bedingt tragfähig. Im oberen Bereich der Auffüllung muss aufgrund der lockeren Lagerung mit anfänglichen Setzungen gerechnet werden. Mit der Tiefe nimmt die Tragfähigkeit der Auffüllung aufgrund der sich ändernden Zusammensetzung sukzessive ab. Der Verwitterungslehm ist als ein nicht frostsicherer und gering tragfähiger Baugrund zu bewerten und nicht zur Abtragung von Lasten geeignet. Auf Grund seiner schluffigen Zusammensetzung ist

¹ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenatlas – Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg, <http://www.bis.bayern.de/>

² wie ¹

der Verwitterungslehm zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Der Sand ist auf Grund seines geringen Schluffanteils zur Versickerung von Regenwasser geeignet. Der Kies ist zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

- Gewässer

Im Eingriffsgebiet befindet sich eine aufgelassene Kiesgrube (Teich).

Die Grundwasserverhältnisse wurden vom Ingenieurbüro Ohin im Zuge der Baugrunduntersuchungen erkundet. Dabei wurden folgende Feststellungen gemacht:

Die Grundwasserflurabstände schwankten bei den Bohrungen zwischen 2,12 m und 2,55 m unter Geländeoberkante. Das Grundwasser stellt sich im Mittel auf 451,13 m ü NN ein. Als Grundwasserleiter wirken der Kies und der Sand. Nach den Erfahrungen der Fa. Ohin steht die Grundwassersohle in 6 m - 8 m Tiefe mit dem Seeton an.

- Potentielle natürliche Vegetation³

Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald; örtlich mit Silberweidenwald (E 6a).

- Schutzgebiete⁴

Im Geltungsbereich und auch im näheren Umgriff gibt es abgesehen von den nachfolgend beschriebenen amtlichen Biotopen keine besonders geschützten Gebiete (wie LSG, FFH-Gebiet, EU-Vogelschutzgebiet oder dgl.).

- Amtliche Biotope⁵

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind nachfolgende amtlich kartierte Biotope vorhanden:

- RO-1057-000 (Stadtbiotopkartierung) „Baumgruppe nordöstlich Hochstraß“ (B1)
- RO-1058-000 (Stadtbiotopkartierung) „Wertvolles Feldgehölz nordöstlich Hochstraß“ (B2)

³ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU) (Hrsg.) (2015): FIN-Web, <http://www.lfu.bayern.de>, Augsburg

⁴ wie ³

⁵ wie ³

- 8138-0198-001 (Flachlandkartierung des Landesamts für Umwelt) „Gehölzsaum an Teichanlage N-Pfraundorf“ (B3)

- Beschreibung der Biotope:

B1: Westlich des nördlich gelegenen Baggerweiher auf Rosenheimer Stadtgebiet, direkt an der Westgrenze des Eingriffsraums, stockt eine sehr kleine Baumgruppe, die als Stadtbiotop aufgenommen wurde. Sie wird folgendermaßen beschrieben: Stadtbiotop Nr. RO-1057-000 (B1): Sehr kleinflächige Baumgruppe unmittelbar an einem Radweg (an der B15, nordöstlich von Hochstraß), die von alten, teilweise mehrstämmigen Silber-Weiden und einer alten Esche aufgebaut wird.

B2: Entlang des östlichen Rands des Eingriffsraums verläuft ein Auwaldrest, der östlich des nördlichen Weihers teilweise als Biotop aufgenommen wurde. Dieses Biotop wird wie folgt beschrieben: Stadtbiotop RO-1058-000 (B2), der wertvolle, vorwiegend durch mächtige Stiel-Eichen und Linden aufgebaute, stellenweise totholzreiche Gehölzbestand (unmittelbar an der südlichen Stadtgebietsgrenze), weist eine teilweise gut ausgebildete Strauch-/Krautschicht auf. Neben dem „bewegten“ Relief („wellig“, z. T. kiesiger Boden anstehend) weist die unmittelbar an der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein gelegene Biotopfläche auch eine zur Zeit der Erfassung wassergefüllte, muldenförmige Vertiefung auf. Im Westen grenzt ein umzäunter Baggerweiher an. Im Norden der Biotopfläche schließen zum einen eine Weiden-Anpflanzung, die randlich vom Japanischen Staudenknöterich durchdrungen wird sowie zum anderen ein kleinflächiger, standortfremder Fichtenbestand an. Vereinzelt sind punktuell Ablagerungen im Bestand zu finden.

B3: Südlich des geplanten Eingriffsraums, auf Raublinger Gemeindegebiet, befindet sich ebenfalls eine aufgelassene Kiesgrube. An ihrem Ufer hat sich eine ökologisch wertvolle Vegetation entwickelt, die am Südostrand in das Eingriffsgebiet hineinragt. Diese Vegetation wurde als amtliches Biotop kartiert und wie folgt beschrieben: Biotop Nr. 8138-0198-001 (B3): Saum am Teichufer aus Alt-Weide, Birke, Zitterpappel, Traubenkirsche, Silberweide, Weidengebüsch und einzelnen Eichen und Vogelkirschen. Uferböschungen rel. steil. Am Ufer stellenweise Schilf und Rohrkolben. Böschungen mit Weidengebüsch und Mädesüß-Hochstaudenfluren. Südufer mit dom. Silberweiden. Danach zur östlich angrenzenden Bahnlinie hin Schilf, Schwarzerlenjungwuchs, Traubenkirschen und einzelnen Eichen. Setzt sich nach Norden im Stadtgebiet Rosenheim fort.

B4: Die Fläche B4 stellt kein amtlich kartiertes Biotop dar. Vielmehr wurde diese unrechtmäßig gerodet und ist nach Maßgabe des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim durch die Bepflanzung mit heimischen Laubsträuchern zum Aufbau eines gestuften Waldmantels wieder mit Gehölzen zu bestocken.

- Biotoperhaltung und Biotoppflege

Die Biotope der amtlichen Stadtbiotopkartierung (B1, B2), der amtlichen Biotopkartierung Bayern Flachland (B3) sowie die wieder aufzuforstende Fläche B4 und die naturschutzrelevanten Strukturtypen sind im Geltungsbereich zu erhalten, im Anschluss an Eingriffsflächen durch Schutzzäune und Markierungsbänder zu sichern, vor Abgrabungen und Überschüttungen und bedarfsweise im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zusätzlich zu schützen sowie auf vorübergehend beanspruchten Flächen wieder herzustellen.

- Schutzgüter

Die Beschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgt im Kapitel II.2. des Umweltberichtes.

7.7.2.2.2. Bestandsbewertung

Das leicht wellige Gelände wird derzeit überwiegend als landwirtschaftlich intensive Grünfläche bzw. Acker (Wechselgrün) genutzt. Diese Wiesen / Äcker sind von ihrer ökologischen Bedeutung her als gering einzustufen. Vorbelastung hinsichtlich Lärm- und Schadstoffbelastung geht von der B15 und der Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden aus. Dabei reicht die Beeinträchtigungszone für Tiere und Pflanzen bis 50 m, für Boden und Wasser ist eine Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag im 10 m Bereich nicht auszuschließen. Zudem ist die B15 auf diesem Abschnitt unzureichend eingegrünt.

- Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Das Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler hat für das geplante Gewerbegebiet eine saP-Untersuchung durchgeführt. In einem nun vorliegenden Abschlussbericht vom 02.12.2015 wurde folgende Zusammenfassung der Ergebnisse aufgeführt:

Für keine Art des Anhang IV der FFH Richtlinie und für keine der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erfüllt.

Auch sind unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für keine Art des Anhang IV der FFH-Richtlinie die Verbotstatbestände gem. Art. 12 und 13 FFH-Richtlinie und für keine europäische Vogelart die Verbotstatbestände des Art. 5 Vogelschutzrichtlinie einschlägig.

Hinsichtlich der betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen und festgesetzten Vermeidungs- Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen dargelegt, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern.

7.7.2.3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Beim Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs wird die Beeinträchtigungsintensität ermittelt. Sie erhält man, indem zunächst der Bestand gemäß seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in unterschiedliche Kategorien eingeteilt wird. Diesen Einteilungen wird dann die unterschiedliche Eingriffsschwere zugeordnet. Die Eingriffsschwere kann über den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ermittelt werden.

Der größte Teil des Eingriffsbereichs wird in Kategorie I, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Wiese intensiv / Acker), eingeteilt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 im Gewerbegebiet liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor, was eine Einstufung in Eingriffstyp A der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“⁶ bedeutet. Durch die hohe GRZ und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (s. Planungsrechtliche Festsetzungen I.8.2) ist ein mittlerer Ausgleichsfaktor von 0,45 angemessen (Feld A I).

⁶ BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

Ein Teil des Gehölzbestandes um den bestehenden Kiesweiher wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet bzw. private Grünfläche überplant. Dieser Bestand wird in die Kategorie II, Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild, eingeteilt. Auch hier bedingt die GRZ von 0,6 die Einteilung in Eingriffstyp A (Feld A II). Die Fläche wird mit dem Ausgleichsfaktor von 1,0 bedacht, da diese Fläche als Wald einzustufen ist.

Der Eingriff für den im Geltungsbereich der 2. Teiländerung des BP 138 „Am Oberfeld“ liegenden Teil der Erschließungsstraße wurde bereits dort erfasst und ausgeglichen und ist daher nicht erneut anzusetzen (s. Anhang: Abb. 1: Eingriff und Ausgleich).

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung: Intensivwiese	Feld A I 0,45
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: Gehölzbestand um Kiesweiher (als Wald zu betrachten)	Feld A II 1,0

Folgende bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht auszuschließen.

- Baubedingte Beeinträchtigungen: Lärm-, Abgas-, und Staubbelastung durch Baubetrieb, Versickerung von Betriebsstoffen, Erdmassen- und Materialbewegung mit -lagerung, visuelle Störungen.
- Anlagebedingte Beeinträchtigungen: Versiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen, Flächeninanspruchnahme durch private Grünflächen, Grundstücks- und Straßenentwässerung, visuelle Störungen durch Baukörper und Erschließungsstraße.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Lärm- und Abgasemissionen, Lichtemission, Gefahrenstoffe.

Die Eingriffsintensität soll durch in der saP-Untersuchung erarbeitete Vermeidungs- und vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) möglichst verringert werden.

- Vermeidungs- (V) und vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen (CEF)

Vermeidungsmaßnahme V 1: Störungs- und Schädigungsverbot von Fledermäusen (Bäume)
 Ältere Baumbestände, insbesondere Höhlenbäume, müssen in der gesamten Untersuchungsfläche erhalten werden. Falls dies nicht möglich ist, müssen für Fällungen die Fristen

gemäß § 39 Abs. 5 (früher Art. 13e BayNatSchG) (Verbot vom 1. März bis 30. September) eingehalten werden. Optimalerweise sollten die Bäume im Oktober bei guter Witterung (mild, keine Niederschläge) gefällt werden, da sich die Tiere dann noch nicht im Winterschlaf befinden.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Störungs- und Schädigungsverbot Zauneidechse

Um Schädigung oder Störung von Zauneidechsen bzw. deren Fortpflanzungsstätten zu vermeiden, müssen Bereiche mit Vorkommen der Zauneidechse von Beanspruchungen ausgenommen werden. Dies gilt insbesondere für die bereits existierende Ausgleichsfläche östlich des im Bau befindlichen Gewerbegebietes (entlang der Bahnlinie).

Diese Fläche darf keinesfalls beeinträchtigt werden. Ein Schutz der Fläche während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun ist notwendig, um einen Missbrauch als Lagerfläche, oder ein versehentliches Befahren durch Baufahrzeuge, sicher zu vermeiden. Da sich jedoch auch innerhalb der Eingriffsfläche Reptilienhabitate befinden, sind vor Beginn der Baumaßnahme Ersatzhabitate anzulegen und die Tiere zu vergrämen.

Vermeidungsmaßnahme V 3: Störungs- und Schädigungsverbot von Brutvögeln – Gelbspötter und Goldammer

Einhaltung der Fristen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG (früher Art. 13e BayNatSchG) für notwendige Fällungs-, Rodungs- und Räumungsarbeiten (Verbot vom 1. März bis 30. September), räumliche und zeitliche Festlegung der Maßnahmen in Abstimmung mit dem (beauftragten) Fachpersonal im Rahmen einer Umweltbaubegleitung. Diese Maßnahme ist insbesondere für die beiden Arten Gelbspötter und Goldammer notwendig.

Vermeidungsmaßnahme V 4: Schädigungsverbot von Brutvögeln: Krähenhorst

Der Horstbaum am Südende des Untersuchungsgebietes muss erhalten werden. (Sollte dieser Baum gefällt werden müssen, so ist nach Auskunft der höheren Naturschutzbehörde an der Regierung von Oberbayern (Dr. Neugebauer) eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, da es sich bei solchen Horsten um dauerhaft genutzte Brutstätten handelt, die vielfach auch von naturschutzrechtlich und/oder -fachlich sehr bedeutsamen Arten wie Waldohreule oder Turmfalke bezogen werden.

(Hinweis: Der Baum liegt außerhalb des Geltungsbereiches des BP; eine Beeinträchtigung des Horstbaumes ist daher nicht zu erwarten!)

Vermeidungsmaßnahme V 5 (Vogelschlag an Glasflächen)

Zur Vermeidung von Vogelschlag (§ 42 Abs. 1 BNatSchG) sind übermäßig große Glasflächen im Eingriffsgebiet zu vermeiden bzw. so zu gestalten oder zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

Vermeidungsmaßnahme V 6 (Kollisionsgefahr für Brutvögel und Fledermäuse)

Zur Minderung der Kollisionsgefahr im Bereich der erforderlichen Straßenbeleuchtung (Reduzierung der Anlockwirkung für Insekten und der Jagdanreize für Vögel und Fledermäuse): Standortwahl möglichst außerhalb (aquatischer) Lebensräume nachtaktiver Insekten; möglichst geringe Höhe des Leuchtkörpers; insektendichtes Leuchtgehäuse mit einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C; Verwendung abgeschirmter Lichtquellen zur zielgerichteten Objektbeleuchtung; Verwendung von Natriumdampflampen, wenn vertretbar Natriumdampf-Niederdrucklampen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) 1 – Fledermäuse: Anbringen von Nistkästen

Falls im Zuge der Baumaßnahmen ältere Bäume gefällt werden, müssen als kurzfristiger Ausgleich für den möglichen Verlust von Zwischenquartieren Fledermauskästen in der direkten Umgebung angebracht werden. Die Zahl der Kästen richtet sich dabei nach der Zahl der gefällten potentiellen Quartierbäume (bei Spaltenquartieren 5 Flachkästen je Quartier, bei Baumhöhlen zwei Rundkästen je Höhle). Um die Funktionalität der Kästen zu gewährleisten müssen diese jährlich gewartet und Effizienzkontrollen (nach einem, nach zwei und nach fünf Jahren) durchgeführt werden. Verluste von Kästen durch Witterung, Vandalismus und Ähnlichem müssen zeitnah ersetzt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) 2 – Zauneidechse: Ersatzhabitat

Vorbemerkung: Das BVerwG hat Anfang des Jahres 2014 das strikte Tötungsverbot relativiert. Eine ähnliche „Bagatellgrenze“ wie sie bereits bei Fledermäusen besteht, d.h. kein höheres Tötungsrisiko, als es für einzelne Tiere insbesondere mit Blick auf natürliche Feinde auch sonst besteht, sehen die Richter im Urteil zur A14 nördlich Cölbitz (BVerwG 9 A 4.13) auch für Zauneidechsen und eine notwendige Baufeldfreimachung. Voraussetzungen sind allerdings, dass nur wenige Tiere (bzw. geeignete Habitate) im betroffenen Bereich leben, dass man vorab alles mögliche unternimmt, um sie zu vergrämen oder wegzufangen, und dass danach wirklich nur „ein ganz geringer Teil“ im Baufeld verbleibt. Das Urteil enthebt folglich nicht von der Notwendigkeit CEF- und Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Nach der vorliegenden Planung gehen kleinflächig bestehende Fortpflanzungs- und Ruhestätten der gemeinschaftlich geschützten Zauneidechse im Zuge der Baumaßnahmen verloren (Einzeltiere). Es müssen deshalb die im folgenden Abschnitt beschriebenen CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Diese Maßnahmen sollen entweder an die bereits bestehenden Ausgleichshabitate für das Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ angegliedert werden, oder in der näheren Umgebung am Bahndamm erstellt werden, um die Vernetzung mit bestehenden Habitaten zu gewährleisten. Das hier geforderte Ausgleichshabitat muss vor Baubeginn bereits angelegt sein, um den Tieren das Abwandern dorthin zu ermöglichen.

Für das Ausgleichshabitat müssen in jedem Fall südost- bis südwestexponierte Böschungstreifen mit ausreichendem Versteckangebot (Kiesschüttungen, Grassoden, Stubben, Steinplatten) angelegt werden. Der Oberboden ist im Bereich der neuen Zauneidechsenhabitate abzutragen und ein leicht welliges Relief herzustellen. Dies wird der Sukzession überlassen, bei der sich nach und nach magere Gras-Kraut-Vegetation einstellen soll. Vereinzelt sind als Eiablagesubstrat Sandwälle / -hügel aufzuschütten bzw. einzubringen. Die Herstellung der Ersatzbiotope ist durch eine ökologische Bauleitung zu überwachen.

Da aufgrund der Resultate der 2015 durchgeführten Erhebungen nur mit einem sehr kleinen Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen ist, reicht für das Ersatzbiotop eine Fläche von 25 qm aus. Anschließend ist das bestehende Habitat kahl zu mähen. Die Tiere können dann in das vorbereitete Ersatzbiotop abwandern. Die Ersatzhabitate sind gegebenenfalls mit Bauzäunen zu sichern, damit sie nicht versehentlich von Baufahrzeugen befahren werden. Sobald die Vergrämung (Mahd) abgeschlossen ist, müssen die Flächen zügig abgeräumt werden, um ein Wiedereinwandern von Zauneidechsen zu verhindern: Das Abräumen der Böschungen darf nur im Spätsommer/Herbst (ab Anfang August) erfolgen, da sonst evtl. vorhandene Gelege zerstört werden. Die Ersatzhabitate müssen bereits vor Baubeginn fertig gestellt werden und damit als sichere Refugialräume während der Brutzeit zur Verfügung stehen, dann ist mit keiner weiteren Verschlechterung des ursprünglichen Erhaltungszustandes der Zauneidechse zu rechnen.

Begleitend zur Maßnahme ist durch Fachherpetologen zu prüfen, ob die Habitatstrukturen und die neu entstandenen Böschungen von den Tieren angenommen werden. (Kontrolle dreimal in ein- zwei- und fünfjährigem Abstand nach Fertigstellung). Ob für diese Umsiedlung eine Ausnahmegenehmigung notwendig ist muss mit der höheren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, da unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und

CEF-Maßnahmen höchstens einzelne Tiere durch die Baumaßnahme getötet werden können.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) 3 – Fällung von Bäumen, Verlust von Wohn- und Brutstätten: Anlegen von Ersatzpflanzungen – Fledermäuse, Höhlenbrüter allgemein, Gelbspötter und Goldammer.

Da im Zuge der Baumaßnahmen Bäume gefällt und Gehölze gerodet werden, müssen zum Ausgleich für den Verlust der Brutstätten von Fledermäusen, Höhlenbrütern, sowie Gelbspötter und Goldammer, möglichst in der näheren Umgebung der Eingriffsfläche, Ersatzpflanzungen mindestens in der doppelten Flächengröße der verlorengehenden Gehölze angelegt werden, bzw. Gehölze aufgewertet werden. Die Pflanzungen sind vor der Rodung anzulegen und es sind heimische Baumarten und Gehölze auszuwählen. Alternativ kann auch eine Entwicklung von Altholzparzellen mit integrierten Lichtungen, Säumen und dergl. für Gelbspötter und Goldammer erfolgen.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) 4 – Brutvögel: Anbringen von Nistkästen

Falls im Zuge der Baumaßnahme ältere Bäume gefällt und Gehölze gerodet werden, müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Brutplätze zehn Höhlenbrüternistkästen für Kohlmeise/Kleiber (3), Blau-/Sumpfmehse (3), Rotkehlchen (2) und Star (2) in der Umgebung angebracht werden. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen. Um die Funktionalität der Kästen zu gewährleisten müssen diese jährlich gewartet werden und Effizienzkontrollen (nach einem, nach zwei und nach fünf Jahren) durchgeführt werden. Verluste von Kästen durch Witterung, Vandalismus und Ähnlichem müssen zeitnah ersetzt werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen:

- Versiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen
- Flächeninanspruchnahme für die erforderliche privaten Grünflächen innerhalb der Gewerbegebiete
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baukörper und Erschließungsstraße

7.7.2.4. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Entsprechend der oben erläuterten Flächeneinteilung (Qualität, Empfindlichkeit der Flächen) wurde der Eingriff und Ausgleichsflächenbedarf für beide Kommunen zunächst getrennt ermittelt und anschließend addiert (zur Ermittlung der Einzelwerte s. Tabelle 1-4 im Anhang).

Stadtgebiet Rosenheim:

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Feld A I (Acker/Wiese)	7.863	0,45	3.539
Feld A II (Gehölze/Wald)	988	1,0	988
Gesamt			4.527

Zusätzlich zu den neu ausgewiesenen Flächen (s. o.) findet im Geltungsbereich des BP 170 / Nr. 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ auf Rosenheimer Gebiet auch eine teilweise Überplanung von Flächen aus dem Geltungsbereich der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 138 „Am Oberfeld“ statt. Daraus ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichflächenbedarf wie folgt:

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Versiegelung von Fläche Feld A I (Acker/Wiese)	1.439	0,45	648
Verlust von geplanter Ausgleichs- fläche aus BP 138 1.+2. Änd.: Feld A I (Acker/Wiese)	1.439	1,0	1.439
Gesamt			2.087

Somit bedingt der Eingriff auf Rosenheimer Gebiet insgesamt einen Ausgleichflächenbedarf von $(4.527 \text{ qm} + 2.087 \text{ qm}) = 6.614 \text{ qm}$.

Gemeindegebiet Raubling:

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Feld A I (Acker/Wiese)	16.671	0,45	7.502
Feld A II (Gehölze/Wald)	0	1,0	0
Gesamt			7.502

Somit bedingt der Eingriff auf Raublinger Gebiet insgesamt einen Ausgleichflächenbedarf von 7.502 qm.

Bebauungsplan insgesamt:

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Feld A I (Acker/Wiese)	24.534	0,45	11.041
Feld A II (Gehölze/Wald)	988	1,0	988
Gesamt			12.029

Aus Überplanung (Erläuterung s. o.) ergibt sich ein zusätzlicher Ausgleichflächenbedarf wie folgt:

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Versiegelung von Fläche Feld A I (Acker/Wiese)	1.439	0,45	648
Verlust von geplanter Ausgleichs- fläche aus BP 138 1.+2. Änd.: Feld A I (Acker/Wiese)	1.439	1,0	1.439
gesamt			2.087

Somit bedingt der Bebauungsplan insgesamt einen Ausgleichflächenbedarf von (12.029 qm + 2.087 qm) = 14.116 qm.

7.7.2.5. Lage und Umfang der geplanten Ausgleichsflächen

Stadtgebiet Rosenheim:

Der Anteil an erforderlichen Ausgleichsflächen, der innerhalb des Geltungsbereiches auf Rosenheimer Gebiet nachgewiesen werden kann, wird folgendermaßen errechnet:

Geplante Ausgleichsfläche im BP Teil RO	Fläche in qm	Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche in qm
A1 RO (im Einflussbereich der B 15)	1.429	0,5	715
A2 RO	796	1,0	796
A3 RO	326	1,0	326
A4 RO	1.577	0,5	788
Gesamt			2.625

Insgesamt werden 2.625 qm Ausgleichsfläche als interne Ausgleichflächen (A1 u. A2-Teil, A3, A4) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 170 / Nr. 77 bereitgestellt. Die fehlenden (6.614 qm ./ 2.625 qm) = 3.989 qm Ausgleichfläche werden als externe Ausgleichsflächen (A5, A6) anteilig auf den Flurnummern 1212 (ca. 6.286 qm) und 1260 (ca. 2.759 qm) der Gemarkung Stephanskirchen in der Gemeinde Stephanskirchen sowie der städtischen Ökokontofläche (A7) Flurnummer 491 (ca. 422 qm) der Gemarkung Westerndorf St. Peter, Gemeinde Großkarolinenfeld bereitgestellt.

Gemeindegebiet Raubling:

Der Anteil an erforderlichen Ausgleichsflächen, der innerhalb des Geltungsbereiches auf Raublinger Gebiet nachgewiesen werden kann, wird folgendermaßen errechnet:

Geplante Ausgleichsfläche im BP Teil Raubling	Fläche in qm	Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche in qm
A1 Teil Raubling (im Einflussbereich der B 15)	1.946	0,5	973
A2 Teil Raubling	1.375	1,0	1.375
Gesamt			2.348

Insgesamt werden 2.348 qm Ausgleichfläche als interne Ausgleichsflächen (A1 u. A2-Teil) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 170 / Nr. 77 bereitgestellt. Die fehlenden (7.502 qm ./. 2.348 qm =) 5.154 qm Ausgleichfläche werden als externe Ausgleichsflächen (A5, A6) anteilig auf den Flurnummern 1212 (ca. 6.286 qm) und 1260 (ca. 2.759 qm) der Gemarkung Stephanskirchen in der Gemeinde Stephanskirchen sowie der städtischen Ökokontofläche (A7) Flurnummer 491 (ca. 422 qm) der Gemarkung Westerndorf St. Peter, Gemeinde Großkarolinenfeld bereitgestellt.

Hinweis: Sofern die Fl.Nr. 877/4 Gemarkung Pfraundorf, Gemeinde Raubling innerhalb der Ausgleichfläche A1 nicht erworben werden kann, ist die Unternehmerin verpflichtet eine adäquate Ersatzfläche beizubringen und diese entsprechend der Ausgleichfläche auf der Fl.Nr. 877/4 Gemarkung Pfraundorf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ökologisch aufzuwerten.

Bebauungsplan insgesamt:

Die geplanten Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan insgesamt setzen sich folgendermaßen zusammen:

Geplante Ausgleichsflächen	Fläche in qm	Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche in qm
A1 (im Einflussbereich der B 15)	3.375	0,5	1.688
A2	2.170	1,0	2.170
A3	326	1,0	326
A4 "Waldaufwertung"	1.577	0,5	788
A5 (Fl.-Nr- 1212 Gem. Stephanskirchen)	6.286	0,5	3.143
A6 (Fl.-Nr. 1260 Gem. Stephanskirchen)	2.759	0,5	1.380
A7 (Fl.-Nr. 491, Gem. Westerndorf St. Peter)	422	1,0	422
A8 (Verrechnung BP bestehend)	4.200	1,0	4.200
Gesamt			14.117

Dem erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf von 14.116 qm stehen geplante Ausgleichsflächen von 14.117 qm gegenüber.

7.7.2.6. Ausgleichsmaßnahmen

Festsetzungen nach Ziffer I.8. der Satzung, nachfolgend erläutert:

Anforderungen an Ausgleichsflächen

Für die Wahl und die Gestaltung von Ausgleichsflächen sind folgende Grundvoraussetzungen zu beachten, die im Rahmen der Ausgleichsflächensuche und Flächenverfügbarkeit einen unterschiedlichen Stellenwert erlangen:

- Lage innerhalb des Baugebietes
- Sicherstellung der Flächenverfügbarkeit betroffener Grundstücke
- Lage innerhalb des betroffenen Naturraumes
- Aufwertung der ausgewählten Grundstücke um mindestens eine Wertstufe (bei drei Wertstufen insgesamt) entsprechend dem ökologischen Ausgangswert
- Berücksichtigung der örtlichen Ziele der Landschaftsplanung und des Biotopverbundes für die Stadt Rosenheim und die Gemeinde Raubling.

Ausgleichsflächen im Plangebiet

Ausgleichsfläche A1

Entsprechend dem Verlust von Offenlandstandorten (Wiese/Acker) durch den geplanten Eingriff ist der textlichen Festsetzungen die Anlage extensiver Wiesenflächen ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz geplant. Nach einer Aushagerungsphase von drei Jahren mit intensiver Mahd und Abfuhr des Mähgutes, Mahd ein- bis zweimal pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes.

Neuanlage und Neupflanzung: Auffräsen des Oberbodens in Streifen von ca. 0,5 m mit Ein-saat einer Wildstaudenmischung auf 5 % der Fläche. Entwicklung von Gras- / Krautfluren mittlerer Standorte an den Nutzungsgrenzen. Entwicklungszielkontrolle: Zur Erreichung des Ausgleichsziels sind Nachkontrollen durchzuführen und die Pflegemaßnahmen im Bedarfsfall anzupassen. Entwicklung frischer bis trockener, nährstoffarmer Gras- / Krautfluren.

Gehölzpflanzungen Bäume und Sträucher:

Entlang der B 15 ist für die Ausgleichsfläche zusätzlich das Pflanzgebot für eine Baumreihe aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3xv. m. Ballen) und

rückversetzt von weiteren Laubbäumen festgesetzt um eine durchgehende Eingrünung und Abgrenzung zur B15 zu erreichen. Des Weiteren wird eine ebenso lineare, mehrreihige Pflanzung aus heimischen Laubsträuchern festgesetzt (ca. 675 qm = 20 % der Fläche), mit kurzen Unterbrechungen (= Fortführung des Eingrünungskonzeptes aus dem BP 138 „Am Oberfeld“), entlang der angrenzenden, geplanten Sickermulde. Die Sickermulde selbst ist von Gehölzpflanzungen freizuhalten.

Da die geplante Ausgleichsfläche A 1 im Einflussbereich der B 15 liegt, wird die Maßnahme nur mit dem Anrechnungsfaktor 0,5 bewertet.

Hinweis: Sofern die Fl.Nr. 877/4 Gemarkung Pfraundorf, Gemeinde Raubling innerhalb der Ausgleichfläche A1 nicht erworben werden kann, ist die Unternehmerin verpflichtet eine adäquate Ersatzfläche beizubringen und diese entsprechend der Ausgleichfläche auf der Fl.Nr. 877/4 Gemarkung Pfraundorf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ökologisch aufzuwerten.

Ausgleichsfläche A2

Entsprechend dem Verlust von Offenlandstandorten (Wiese/Acker) durch den geplanten Eingriff ist die Anlage extensiver Wiesenflächen ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz geplant. Nach einer Aushagerungsphase von drei Jahren mit intensiver Mahd und Abfuhr des Mähgutes, Mahd ein- bis zweimal pro Jahr (ab 01. Juli) mit Abfuhr des Mähgutes mit dem Ziel Entwicklung von Gras- / Krautfluren mittlerer Standorte an den Nutzungsgrenzen. Entwicklungszielkontrolle: Zur Erreichung des Ausgleichsziels sind Nachkontrollen durchzuführen und die Pflegemaßnahmen im Bedarfsfall anzupassen.

Entlang des Waldes im Osten und im Norden (=Südseite des Gehölzbestandes am Weiher) der Gewerbeflächen ist ein 2 m breiter Streifen mit heimischen Sträuchern als „Waldmantel“ zu bepflanzen (ca. 553 qm). Als Übergang zwischen den extensiven Gras-/Krautfluren und dem Waldmantel soll die Sukzession zur Hochstaudenflur zugelassen werden.

Die drei an der nordwestlichen Ecke der Ausgleichsfläche A2 festgesetzten Bäume dienen der Eingrünung des Plangebietes. Die im südlichen Bereich der Ausgleichsfläche A2 festgesetzten Bäume sind mit der Art "Quercus robur- Stiel-Eiche" auszuführen.

In der nordöstlichen Ecke der Ausgleichsfläche A2 ist vorab ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse gemäß den Vorgaben nach I.8.2.8. (CEF-Maßnahme 2) auf einer mindestens 25 qm großen Fläche zu erstellen und während der gesamten Bauzeit zu sichern.

Die Ausgleichsfläche A2 ist vollständig anrechenbar.

Ausgleichsfläche A3

Eine flächige Strauchpflanzung mit heimischen Sträuchern als „Waldmantel“ wird in gleicher Weise östlich der Teilfläche A (geplantes Hotel) festgesetzt (ca. 326 qm). Dies dient ebenso dazu den Verlust von Waldflächen auszugleichen. Die Ausgleichsfläche A3 ist vollständig anrechenbar.

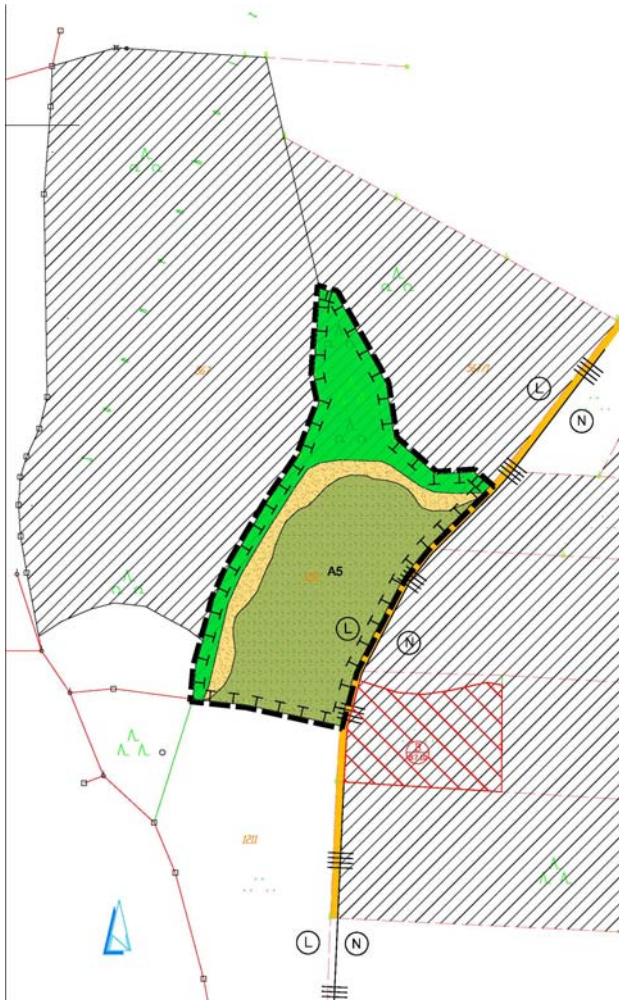
Ausgleichsfläche A4

Ökologische Aufwertung von Waldflächen

Die Waldfläche westlich und südlich des bestehenden Weihers im Norden des Plangebietes auf der Fl.Nr. 411- Teil, Gemarkung Aising enthält viele fremdländische Gehölze. Diese sollen entnommen und durch standortheimische Laubgehölze ersetzt werden. Die Maßnahme (ca. 1.577 qm) wird mit dem Faktor 0,5 als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Ausgleichflächen außerhalb des Plangebietes

Ausgleichsfläche A5 - Fl.Nr. 1212 Gemarkung Stephanskirchen, Gemeinde Stephanskirchen, ca. 6.286 qm.



Die Fläche wird derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt. Ein Teilbereich von ca. 1.900 qm ist bewaldet (vorwiegend Fichten).

Maßnahme:

Der hohe Fichtenanteil des Waldes soll durch Entnahme langfristig deutlich verringert und durch standortheimische Laubgehölze ersetzt werden und so zu einem standortgerechten Mischwald umgebaut werden. Des Weiteren ist der Aufbau eines Waldmantels durch Vorpflanzung eines schmalen, mehrreihigen Strauchgürtels (autochthones Pflanzmaterial) aus standortheimischen Laubsträuchern und vorgelegtem Hochstaudensaum (Sukzession) geplant, der alle 2-4 Jahre in Teilbereichen gemäht wird, mit Abfuhr des Mähgutes. Beibehaltung einer jährlichen Mahd (ab 15.07.) auf der restlichen „Streuwiese“ mit

Abfuhr des Mähgutes und Verzicht auf Düngung und Spritzmitteleinsatz. Der Schnittzeitpunkt sollte -je nach Entwicklung- mit der Zielsetzung „ab 01.09.“ sukzessive nach hinten verlagert werden.

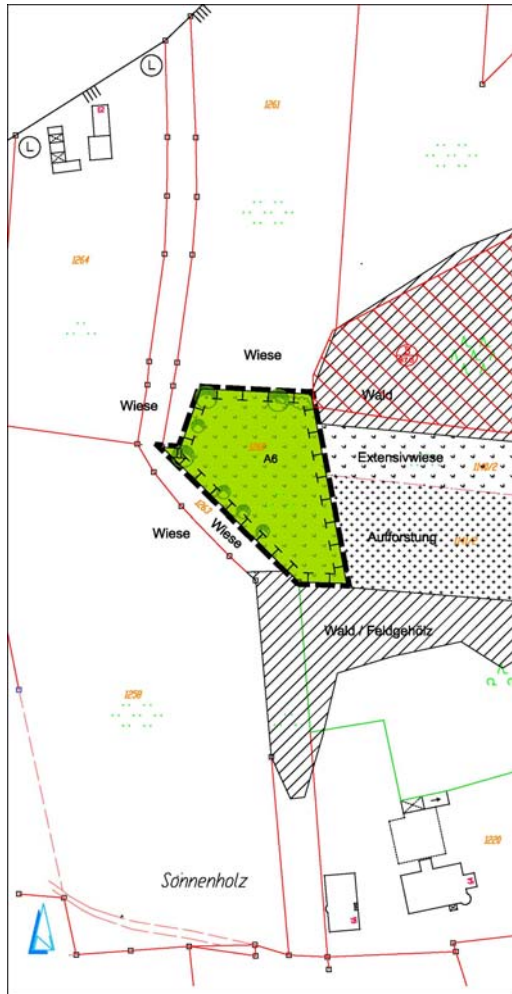
Die Übergangsbereiche sollten unregelmäßig angelegt werden um möglichst große Berührflächen (Ökotone) zwischen den einzelnen Pflanzengesellschaften (Höhenstaffelung: Wald zu Offenland) zu erhalten. Die Maßnahme (ca. 6.286 qm) wird mit dem Faktor 0,5 als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Entwicklungszielkontrolle: Zur Erreichung des Ausgleichsziels sind Nachkontrollen durchzuführen und die Pflegemaßnahmen im Bedarfsfall anzupassen. Ökologische Aufwertung von Waldflächen durch Umbau in Laubmischwald und Aufbau eines gestuften Waldmantels.

Entwicklung feuchter, nährstoffarmer Gras- / Krautfluren sowie Aufbau von Saumbereichen zwischen Wald und Offenland.

Ausgleichsfläche A 6 - Fl.Nr. 1260 Gemarkung Stephanskirchen, Gemeinde Stephanskirchen, ca. 2.759 qm.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivwiese genutzt.



Maßnahme:

Umwandlung zu extensiver Wiesenfläche ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz. Nach einer Auslagerungsphase von drei Jahren mit intensiver Mahd und Abfuhr des Mähgutes, Mahd ein- bis zweimal pro Jahr (ab 01.07.) mit Abfuhr des Mähgutes.

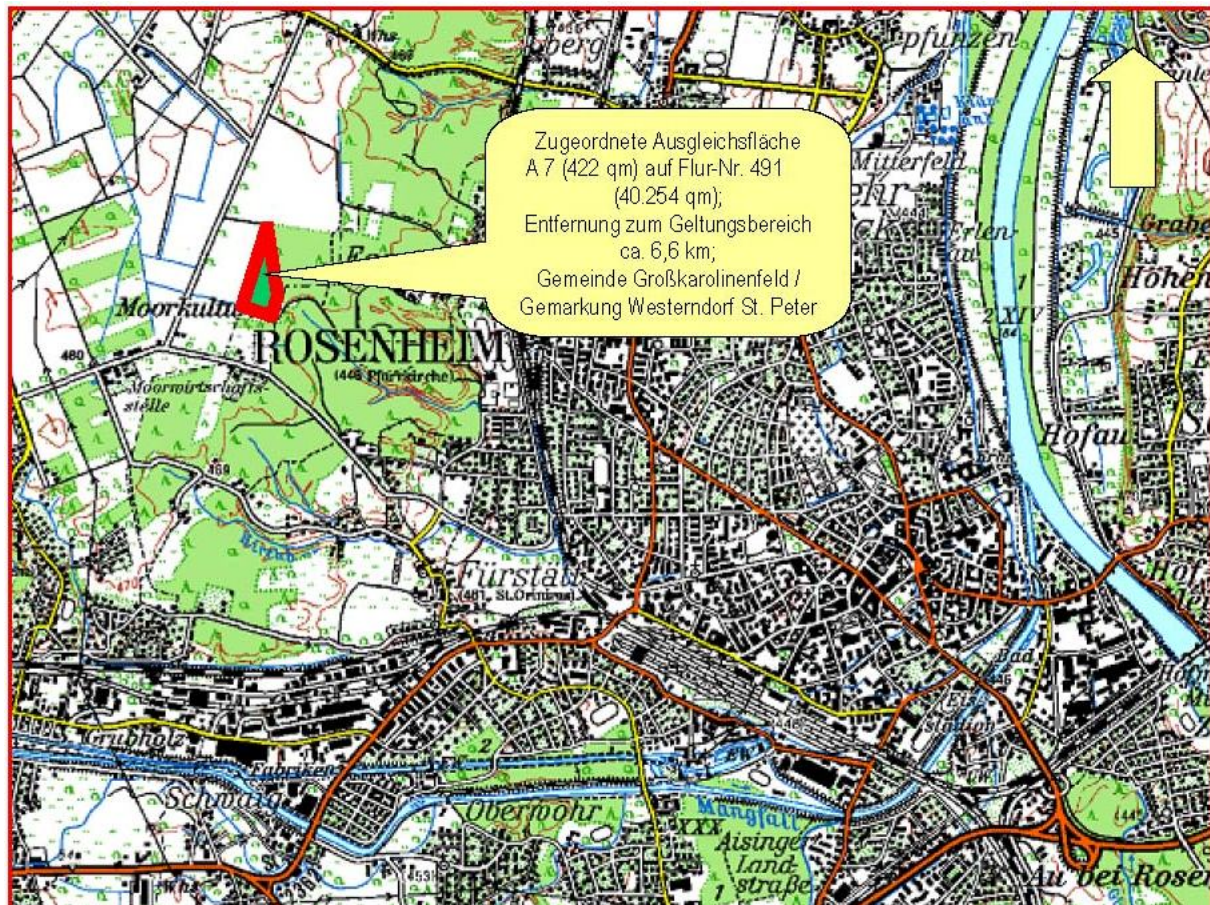
Um die Fläche auch optisch von den umliegenden intensiv genutzten Flächen abzugrenzen und eine „Mitnutzung“ im bisherigen Umfang zu erschweren, sollen entlang der West- und Nordgrenze einzelne heimische Laubbäume, Obstbäume (Hochstamm landkreistypische, robuste Sorten, s. Liste LRA) bzw. heimische Laubsträucher gepflanzt werden.

Entwicklungszielkontrolle: Zur Erreichung des Ausgleichsziels sind Nachkontrollen durchzuführen und die Pflegemaßnahmen im Bedarfsfall anzupassen. Entwicklung frischer bis feuchter Gras- / Krautfluren. Die Maßnahme (ca. 2.759 qm) wird mit dem Faktor 0,5 als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Ausgleichsfläche A 7 (Ökokonto der Stadt Rosenheim A_27)

Flur Nr. 491 Teil Gemarkung Westerndorf St. Peter, Gemeinde Großkarolinenfeld, ca. 422 qm, Waldaufwertung durch ökologischen Waldumbau. Die Ausgleichsfläche A7 wird als Ökokontofläche der Stadt Rosenheim abgebucht und dem Bebauungsplan Nr. 170 / Nr. 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ zugeordnet. Die Maßnahme (ca. 422 qm) wird mit dem Faktor 1,0 als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Übersichtslageplan:

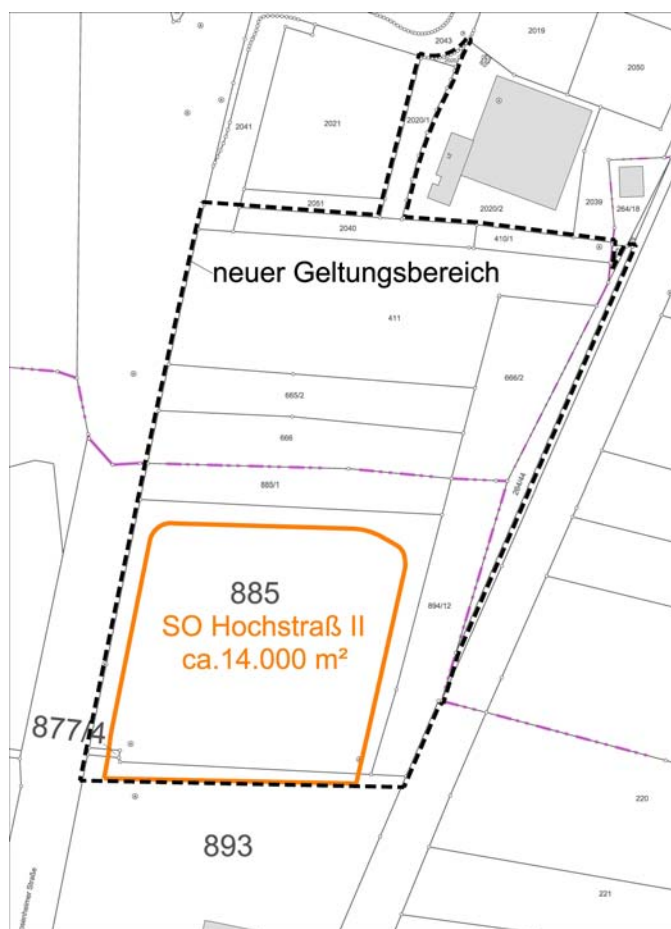


Maßnahmen:

- Selektive und kleinflächige Entnahme von Fichtenstämmen an der Kontaktzone zum mesophilen Laubwaldstreifen zur Förderung der Naturverjüngung vorhandener Mischbaumarten (Bergahorn, Stieleiche, Esche, Eberesche, Erle)
- Belassung einzelner gerodeter Stämme als Totholz sowie Erhalt von Horst- und Höhlenbäumen
- gruppenweise Anpflanzung oder Ansaat von standortheimischen Baumarten (Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn, Winterlinde, Hainbuche, Vogelbeere, etc.) zur Unterstützung des ökologischen Waldumbaus
- Steuerung der angestrebten Baumartenzusammensetzung durch den Überschirmungsgrad des vorhandenen Fichtenbestandes mit Nutzung natürlicher Differenzierungsvorgänge zur Minimierung von Pflegemaßnahmen
- Schutz der gepflanzten Bäume und der Naturverjüngung vor Wildverbiss
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Zurückdrängen des Indischen Springkrauts durch Verhindern der Versamung (Mähen bzw. Ausreißen mit Abtransport)

Die anteiligen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf der Ökokontofläche der Stadt Rosenheim werden dem begünstigten Bauwerber monetär in Rechnung gestellt.

Ausgleichsfläche A 8 (geminderter Ausgleichsbedarf im Rahmen bestehender, rechtsverbindlicher Bebauungspläne auf dem Gebiet der Gemeinde Raubling) **Flur Nr. 877/4 Teil, 885 Teil, 893 Teil**, Gemarkung Pfraundorf, Gemeinde Raubling, zusammen ca. 4.200 qm.



Auf den oben genannten Flurstücken ist im Bebauungsplan „Hochstraß II“ – Sondergebiet eine Fläche von ca. 14.000 qm als Sondergebiet Holzhandel ausgewiesen, das mit einer Grundflächenzahl von 0,4 bebaut werden darf. Dies entspricht 2/3 der für den aktuellen Bebauungsplan festgesetzten Eingriffsintensität von 0,6 als Höchstmaß. Der Ausgleichsfaktor für die bestehenden Wiesenflächen ist mit 0,45 festgesetzt. Die vormals genehmigte, geringere Eingriffsintensität wird mit dem geforderten Ausgleichsfaktor multipliziert ($2/3 * 0,45 = 0,30$). Die Sondergebietsfläche (ca. 14.000 qm) wird mit dem so erhaltenen Faktor (0,30) multipliziert und ergibt mit ca. 4.200 qm das Maß des geminderten Ausgleichs-

bedarfs durch den gültigen Bebauungsplan. Diese virtuelle Fläche wird mit dem Ausgleichsflächenbedarf für die neu geplanten Eingriffe 1:1 verrechnet.

7.7.2.7. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Der Versiegelung (Bau- und Verkehrsflächen) und Flächeninanspruchnahme (private Grünflächen innerhalb der Gewerbefläche) von 25.523 qm steht bei Ausgleichsfaktoren von 0,45 und 1,0 ein Kompensationsbedarf von insgesamt 14.116 qm gegenüber. Dieser wird innerhalb des Plangebietes mit 4.972 qm (anrechenbare Ausgleichsflächen aus A1 - A4) und außerhalb des Plangebietes mit (anrechenbar) 4.523 qm auf privaten Ökokontoflächen

Fl.Nr. 1212 und 12602 in der Gemeinde Stephanskirchen (A5, A6) sowie der städtischen Ökokontofläche in der Gemeinde Großkarolinenfeld (A7) mit (anrechenbar) 422 qm realisiert. Der weitere erforderliche Ausgleichsflächennachweis von 4.200 qm erfolgt über die Verrechnung von bestehender Eingriffserlaubnis aus dem Bebauungsplan „Hochstraß II“ – Sondergebiet der Gemeinde Raubling (A8) entsprechend 4200 qm.

Dem flächenmäßigen Verlust von Gehölzen / Wald (ca. 988 qm) wird insgesamt mindestens die doppelte Fläche an Gehölzneupflanzung auf A1 (675 qm * 0,5 = 338 qm anrechenbar); A2 (553 qm) und A3 (326 qm) bzw. Aufwertung von Gehölzflächen auf A4 (788 qm anrechenbar) in der näheren Umgebung der Eingriffsfläche und A5 (942 qm anrechenbar) in der Gemeinde Stephanskirchen gegenübergestellt, wie in der saP-Untersuchung als CEF-Maßnahme 3 gefordert. Die Gehölzpflanzungen müssen, um als CEF-Maßnahme (vorgezogene, funktionserhaltende Maßnahme) dienen zu können, vor der Rodung von Gehölzen fertig gestellt sein und durch einen Bauzaun während der Bauphase vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Darüber hinaus wird auf externer Ausgleichsfläche mit dem Aufbau eines Waldsaumes der Gehölzbestand in Summe weiter vergrößert.

Nach Durchführung der o.g. Vermeidungs- und funktionserhaltenden Maßnahmen sowie den beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen für die untersuchten Schutzgüter verbleiben.

7.8. Stellplätze und Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzungen auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Um eine effiziente Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen zu gewährleisten, sind offenen Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nur innerhalb der Gewerbegebietsflächen, zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung stellt sicher, dass die ausgewiesenen hochwertigen Grün-, Ausgleichs- und Waldflächen sowie das Straßenbild im Plangebiet nicht durch bauliche Anlagen wie Garagen und Carports beeinträchtigt werden. Die Nutzung der Grün- Ausgleichs- und Biotopflächen als Arbeits-, Lager oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig.

Außerdem soll mit der Festsetzung, insbesondere im Bereich der Teilfläche A, die Sichtbeziehung zum dahinter liegenden schützenswerten und landschaftsprägenden Waldbestand um den Weiher nicht verbaut werden.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze können auch Tiefgaragen errichtet werden. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit TGa gekennzeichneten Flächen zulässig. Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Plangebiets und um unerwünschte Parkdecks auszuschließen wird festgesetzt, dass im Bereich der Teilfläche A die Oberkante der fertiggestellten Tiefgarage max. 453,80 m ü.NN liegen darf. Im Bereich der Teilflächen B darf die Oberkante der fertiggestellten Tiefgarage max. 454, 18, m ü.NN liegen. Die hier angegebenen Höhen orientieren sich an dem Höhenniveau der noch herzustellenden öffentlichen Verkehrsfläche, welche das Gewerbegebiet künftig erschließen soll. Ausnahmsweise kann eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Oberkantenhöhe zugelassen werden, sofern diese der Angleichung der Tiefgaragenoberkante an das fertiggestellt, angrenzende Straßenniveau dient.

In der Anbaubeschränkungszone bedürfen die hier in Rede stehenden Anlagen der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim.

8.0. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8.1. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Die gesetzlichen Abstandsflächen stellen einen Mindeststandard dar, der die Interessen der Nachbareigentümer bezüglich Brandschutz, Belichtung und Belüftung berücksichtigt.

8.2. Fassadengestaltung

Um eine möglichst gute Einbindung der gewerblichen Baukörper in die umgebende Landschaft zu erreichen sind grellfarbigen Fassadenflächen und Verfliesungen unzulässig. Grellfarbige Fassadenflächen und Verfliesungen entsprechen nicht dem vorhandenen Ortsbild und demzufolge auch nicht den Zielen der vorliegenden Bebauungsplanung.

8.3. Dachausbildung

Da aus stadtgestalterischen Gründen eine möglichst homogene und ansprechende Gestaltung der Dachlandschaft realisiert werden soll, sind im gesamten Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 170 / Nr. 77 nur Flachdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 0°

bis 10°. Zudem bedingt die festgesetzte extensive Dachbegrünung (80% der Dachfläche) Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer.

Aus gestalterischen Gründen, zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zwecks Vermeidung von Blendeffekten und Spiegelungen sind im gesamten Plangebiet keine auf Dauer glänzenden Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

8.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Bundesstraßen unterliegen den Vorschriften des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG). Entsprechend § 9 FStrG dürfen Werbeanlagen, die den in Abs. 1 und 2 des § 9 FStrG genannten Hochbauten und baulichen Anlagen gleich stehen, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone) nicht errichtet werden. In der sogenannten Anbaubeschränkungszone (Entfernung von 20 m bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) können Werbeanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen in dieser Zone bedarf der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim.

Ferner unterliegt die Errichtung oder Änderung von Werbeanlagen der Straßenverkehrsordnung (StVO). Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht ist gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht und Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Von der Baugenehmigungsbehörde ist daher sicherzustellen, dass über die Anbauverbotszone hinaus, Werbeanlagen, Firmennahmen sowie sonstige Hinweisanlagen, die den Verkehr auf der B 15 beeinträchtigen können nur dann aufgestellt bzw. geändert werden dürfen, wenn das zuständige Amt für Verkehrswesen sowie das Staatliche Bauamt Rosenheim ihre Zustimmung erteilt haben.

Vorbehaltlich dieser Regelungen wurden im Rahmen des Bebauungsplans Nr.170 / Nr. 77 folgende Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen:

Werbeanlagen an Fassaden dürfen in ihrer Summe maximal 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Frontansicht von Werbeanlagen an Vordächern ist in die je-

weilige Fassade mit einzurechnen. Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude bzw. über der Oberkante der genehmigten Attika sowie Dachreklamen sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen, Sammelwerbeanlagen und Zufahrtshinweise (Sammelhinweisanlagen) dürfen eine Fläche von maximal 11,0 qm aufweisen. Freistehende Werbeanlagen, Sammelwerbeanlagen sowie Pylone dürfen maximal 6,0 m hoch sein, Fahnenmasten dürfen maximal 9,0 m hoch sein. Die Anzahl der zulässigen Fahnenmasten wird auf drei Stück pro Betrieb beschränkt. Ferner wurden Werbeanlagen als Nebenanlagen unabhängig von der in Ziffer II.4.2.4 getroffenen Regelung auf die Flächen innerhalb der Baugrenzen sowie der mit TGA gekennzeichneten Fläche beschränkt. Da die Flächen z.T. innerhalb der Anbaubeschränkungszone liegen, bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Staatlichen Bauamts Rosenheim. Dies gilt auch für Werbeanlagen, die keiner Genehmigungspflicht nach Bayerische Bauordnung (BayBO) unterliegen. Die textlichen Festsetzungen in Ziffern II.4.1.1. und II.4.1.2. sowie II.4.2.1., II.4.2.2., II.4.2.3., II.4.2.4, II.4.2.5 sowie II.4.3.1, II.4.3.2. und II.4.3.3. bleiben unberührt.

Um den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden und ihrer Kunden nach ausreichend Information und Orientierung Rechnung zu tragen, werden im gesamten Plangebiet Sammelwerbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sofern sie keine Sichtbehinderung der Ein- und Ausfahrten verursachen. Die Festsetzungen in Ziffern II.4.2.1, II.4.2.2 und II.4.2.3 bleiben unberührt. Die üblichen Großflächenwerbetafeln (z.B. im Euroformat) stellen eine selbständige Nutzung dar und sind nach den Festsetzungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Grünflächen entlang der B 15 sowie die im Plangebiet festgesetzten Ausgleichs- und Biotopflächen gelegt. Um den verkehrs- und straßenbaurechtlichen Forderungen des § 9 FStrG zu entsprechen, sind Werbeanlagen in allen Biotop- und Ausgleichflächen unzulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen soll das Straßen- und Ortsbild gewahrt und eine nachhaltige Stadtbildgestaltung sichergestellt werden. Hierzu gehören zum einen, dass das vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbare Erscheinungsbild der Baukörper nicht übermäßig von Werbeanlagen geprägt wird. Zum anderen soll der Straßenraum selbst nicht durch vorgelagerte Werbetafeln sowie Werbeschilder dominiert werden (Schilderwald), die geeignet sind die städtebauliche und architektonische Qualität der künftigen Bebauung sowie des gesamten Orts- und Landschaftsbildes nachhaltig zu beeinträchtigen. Die hier getroffenen Regelungen stellen sicher, dass Werbeanlagen in Proportion, Anordnung Gestaltung und Anzahl auf die bereits vorhandenen orts- und straßenbildprägenden Elemente Rücksicht nehmen ohne dabei das berechtigte Interesse bzw. die Bedürfnisse der Gewerbe-

treibenden zu verkennen. Sie erlauben den Gewerbetreibenden sich in einem sinnvollen aber ortverträglichen Maße zu präsentieren, ohne dabei ein Übermaß an Werbeanlagen entstehen zu lassen. Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen in allen Biotop- und Ausgleichflächen soll zugleich eine Beeinträchtigung der Flächen vermeiden und andererseits ein ungestörtes optisches Erscheinungsbild der für das Gewerbegebiet wichtigen Grünzüge gesichert werden.

In Anbetracht der Lage des Gewerbegebietes an der Bundesstraße B 15 sowie an Ortsrand von Rosenheim und Raubling (Eingangstor) wurden Festsetzungen zur Beleuchtung sowie Vermeidung von Blendeffekten und Spiegelungen von Werbeanlagen getroffen. Zur Erreichung einer erhöhten Aufmerksamkeit, werden häufig Werbeanlagen mit bewegten Sichtflächen (z.B. Blinkschriften, Bildschirmen) oder besonderen Licht- und Toneffekten ausgestaltet. Mit solchen Werbeanlagen gehen Emissionen einher, die insbesondere bei einer Häufung dieser Anlagen zu einer starken Überprägung des Raumeindrucks führen können. Um dies zu verhindern und zugleich die Sicherheit und die Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 15 nicht zu beeinträchtigen, wurden Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise in Wechsel an- und ausgeschaltet, bewegt oder in ihrer Lichtintensität verändert wird, sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung ausgeschlossen. Die Beleuchtung ist so anzubringen, dass der Strahlengang nicht in Verkehrs-, Schienen- und Fensterbereiche wirkt. Ferner werden sog. Skybeamer, Projektionen sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahler oder ähnliche Anlagen nicht zugelassen. Mit diesen Festsetzungen soll nicht nur die Entwicklung eines hochwertigen Gewerbebestandes sichergestellt, sondern auch die Sicherheit im Straßen- und Bahnverkehr gewährleistet werden.

In diesem Zusammenhang wird bei der Errichtung und Gestaltung von Werbeanlagen auf die Anforderungen des § 33 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 der StVO verwiesen. Demnach ist außerhalb geschlossener Ortschaften jede Werbung und Propaganda durch Bild, Schrift, Licht oder Ton verboten, wenn dadurch am Verkehr Teilnehmende in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abgelenkt oder belästigt werden können. Auch durch innerörtliche Werbung und Propaganda darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden. Des Weiteren dürfen Werbeanlagen genauso wie sämtliche Einrichtungen, die Zeichen oder Verkehrseinrichtungen gleichen, mit ihnen verwechselt werden können oder deren Wirkung beeinträchtigen können, dort nicht angebracht oder sonst verwendet werden, so sie sich auf den Verkehr auswirken können. Werbung und Propaganda in Verbindung mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen sind unzulässig.

Diese Anforderungen gelten auch für genehmigungsfreie Werbeanlagen, die keiner Genehmigungspflicht unterliegen. Außerdem wird mit den hier getroffenen Festsetzungen zur Beleuchtung und Gestaltung von Werbeanlagen Rücksicht auf nachtaktive Lebewesen genommen.

Das Plangebiet wird gemeinsam mit dem Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ und den angrenzenden Gewerbeflächen auf Raublinger Gebiet, das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verändern und prägen. In Verbindung mit den formulierten Zielen für diesen Bereich (Ausbildung eines attraktiven und hochwertigen Gewerbebestandes) ergibt sich an die Gestaltung des Orts- und Straßenbildes und insbesondere die Gestaltung der Gebäudefassaden und der Freiflächen ein erhöhtes Anforderungsprofil, das einen entsprechend höheren Anspruch an die städtebauliche Gestaltung durch Werbeanlagen rechtfertigt.

8.5. Freileitungen

Im gesamten Plangebiet sind sämtliche Leitungen, die der Ver- und Entsorgung sowie der Telekommunikation, etc. dienen, unterirdisch zu führen. Freileitungen sind unzulässig. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes. Oberirdische Leitungen würden diesem Ziel widersprechen. Die städtebauliche Wirkung des Gebietes soll durch Gebäude und bestehende Grünstrukturen und nicht durch technische Anlagen geprägt werden. Die Zufahrtbereiche von Rosenheim und Raubling sollen in ihrem Erscheinungsbild nicht durch Freileitungen negativ beeinträchtigt werden. Im Rahmen der notwendigen Erschließungsmaßnahmen können alle Leitungen im Zuge der Bauarbeiten ohne zusätzlichen Aufwand unterirdisch verlegt werden.

8.6. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit senkrechter Gliederung, Hecken und Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hinterpflanzung zulässig. Die maximal zulässige Einfriedungshöhe wird auf 2,0 m begrenzt. Aus Gründen eines belegbaren Sicherheitsbedürfnisses sind andere Einfriedungen ausnahmsweise zulässig. Einzelheiten dazu sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Um die Sicherheit des Straßenverkehrs nicht zu beeinträchtigen dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen im Bereich von Sichtdreiecken eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Hecken und anderer Bewuchs sind laufend auf diese Höhe zurückzuschneiden. Damit wird dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer sowie den Gestal-

tungsaspekten Rechnung getragen. Zur Erzielung einer befriedigenden Ortsrandausbildung sind im Übergang zur freien Landschaft nur Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit beidseitiger Bepflanzung zulässig. Sollte im Einzelfall ein höheres Sicherheitsbedürfnis belegt werden, so sind Ausnahmen in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde möglich. Sockelmauern sind für Einfriedungen unzulässig. Damit soll eine bessere Vernetzung der gebietstypischen Freiräume und Grünflächen in Hinblick auf die Fauna erzielt werden.

9.0. HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines hundertjährigen Hochwassers von Inn und Mangfall. Das nächste Oberflächengewässer ist der ca. 400 m nördlich verlaufende Gittersbach (Gewässer III. Ordnung). Die neugeplanten Gewerbeflächen sind von einer möglichen Ausuferung damit nicht betroffen; für die Baugebiete im Plangebiet besteht keine Gefährdung durch Hochwasser.

Laut Untersuchung (Geotechnisches Baugrundgutachten 29.09.2014) der Dipl. Geol. F. Ohin GmbH liegt der mittlere Grundwasserstand etwa bei 451,13 m üNN, die Flurabstände schwanken zwischen 2,12 m und 2,55 m. Zur Bemessung der Auftriebssicherheit sei ein maximaler Grundwasserstand von $HQ_{100} = 453,50$ m üNN anzusetzen.

10.0. WASSERWIRTSCHAFTLICHE FESTSETZUNGEN

10.1. Niederschlagswasser

Zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten, wurde ein Bodengutachten bei der Dipl. Geol. F. Ohin GmbH in Auftrag gegeben (Geotechnisches Baugrundgutachten vom 29.09.2014). Laut diesem eignen sich für die Versickerung von Niederschlagswasser die Rohrrigolenversickerung und die Muldenversickerung. Für die Abführung von anfallendem Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der neu geplanten Erschließungsstraße (Nord bzw. Westseite) nahezu durchgehend Versickerungsmulden geplant.

Auf den Baugrundstücken selber besteht die Möglichkeit der Versickerung auf dem eigenem Baugrundstück. Es wird deshalb festgesetzt, dass Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern ist. Damit wird den Belangen der Stadtentwässerung Rechnung getragen, die eine private Versickerung überall dort for-

dert, wo dies technisch möglich ist. Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise vorzulegen. Hinsichtlich des Aufstaus von Grundwasser durch große Baukörper wie z.B. Tiefgaragen ist ggf. im Rahmen der Baugenehmigung die notwendige wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

10.2. Haus- und Betriebsabwässer

Entsprechend der Forderungen des § 5 (Anschluss und Benutzungszwang) der städtischen Entwässerungssatzung der Stadt Rosenheim wurde festgesetzt, dass die anfallenden Haus- und Betriebsabwässer der Gewerbeflächen nördlich des Weihers durch das vorhandene Kanalnetz der vollbiologischen Kläranlage der Stadt Rosenheim zuzuführen sind. Analog hierzu sind die Haus- und Betriebsabwässer der Gewerbeflächen südlich des Weihers durch das vorhandene Kanalnetz der vollbiologischen Kläranlage der Gemeinde Raubling zuzuführen.

10.3. Grundwasser und Oberflächenwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Zudem können hohe Oberflächenwasserstände durch immer häufiger und intensiver auftretende Starkregenereignisse nicht ausgeschlossen werden, die zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können. In der Planung ist dieser Gefährdung durch Starkregen Rechnung zu tragen. Die bekannten, natürlichen Gegebenheiten sind durch die planenden Büros zu berücksichtigen. Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums wird verwiesen, ebenso auf die Möglichkeit einer Elementarschadenversicherung (Flyer "Absicherung vor Naturgefahren durch Versicherungen" des Staatsministeriums der Wirtschaft).

Insgesamt empfiehlt das Wasserwirtschaftsamt Gebäude (Keller, sowie Lichtschächte, Kellerfenster, Ein- und Ausfahrtrampen der Tiefgaragen sowie alle Sparteneinführungen) wasserdicht bzw. auftriebssicher gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen und Kelleröffnungen so zu konstruieren, dass ein Eindringen von Grund- und Oberflächenwasser vermieden wird. Für die Eingriffe der Tiefgaragen und Kellerräume in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen. Dauerhafte Behinderungen der natür-

lichen Grundwasserströmung, die von Kellereinbauten und Tiefgaragen ausgehen, sind durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Einbau von Filterkiesmänteln u. dgl.). Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden. Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind gegen Auftrieb zu sichern, sofern sie im Grundwasserbereich zu liegen kommen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in flüssigkeitsdichten Lagerräumen ist vorgeschrieben.

11.IMMISSIONSSCHUTZ

11.1. Lärmschutz

Anhand der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 215048 / 5 vom 09.10.2017, Ingenieurbüro Greiner) wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Auf den im Planteil gekennzeichneten Teilflächen TF1 bis TF3 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Teilfläche	Fläche qm	Emissionskontingente LEK, in dB(A) je qm	
		Tageszeit (6:00 - 22:00 Uhr)	Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr)
TF1	2.845	65 dB(A)	50 dB(A)
TF2	9.271	64 dB(A)	49 dB(A)
TF3	8.094	63 dB(A)	48 dB(A)

Zur planungsrechtlichen Absicherung zukünftiger bebauungsplankonformer Nutzungen wurde unter Beachtung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Gebiete sowie einer Vorbelastung eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691/12.06 für das Plangebiet durchgeführt und Emissionskontingente festgesetzt, die eine zukunftsorientierte und ausgewogene Entwicklung des Gewerbegebietes ermöglicht.

Für den im Planteil gekennzeichneten Richtungssektor "nord-west" gelten Zusatzkontingente LEK,zus um welche die Emissionskontingente LEK erhöht werden können.

Richtungssektor	Zusatzkontingente LEK,zus in dB(A)	
"nord-west"	Tageszeit (6:00 - 22:00 Uhr)	Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr)
	5 dB(A)	5 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:

2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{j,i}$ durch $LEK_{j,i} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

Mit der Geräuschkontingentierung wird sichergestellt, dass an keinem der im Einwirkungsbereich des Vorhabens untersuchten Immissionsorte der Planwert (Richtwert) durch die energetische Summe der Immissionskontingente aller Teilflächen, für die ein Geräuschkontingent festgesetzt wurde (Zusatzbelastung), und der Immissionen vorhandener Gewerbegebiete (Vorbelastung) überschritten wird.

Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung der B15 und der Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden ergeben sich gemäß der DIN 4109 erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Gebäuden (z.B. Büros, Wohnungen für Betriebsangehörige, Hotelzimmer, etc.) Aus diesem Grund sind für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten mit schutzbedürftigen Büro- und Wohnnutzungen die gemäß DIN 4109, Tabelle 8 genannten Gesamtschalldämm-Maße $R'_{w,res}$ der Außenbauteile einzuhalten. Hierbei sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche IV bis VI zugrunde zu legen. Für Schlaf-, Kinder- sowie Hotelzimmer ist eine fensterunabhängige Belüftung zu ermöglichen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass bei der geplanten Bebauung im Zusammenwirken aller relevanten Anlagen die Immissionswerte gemäß TA-Lärm nicht überschritten werden. Wohnnutzung ist dann in den Fassadenbereichen zulässig, in denen durch die Gesamtbelastung (Vor- und Zusatzbelastung durch Anlagen nach TA-Lärm) in der Nachtzeit der Immissionswert von 50 dB (A) eingehalten wird.

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215048 / 5 vom 09.10.2017 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Geräuschkontingentierung und Verkehrsgeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ und zu beachten.

Entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (BayLfU 08/2007 - Ref.26) sollte die Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen von schutzbedürftigen Gebäuden bzw. Räumen gegen Verkehrsgeräusche nach dem genauen Verfahren der VDI-Richtlinie 2719 durchgeführt werden.

Bei einer Bemessung der Schalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 ist zu beachten, dass die Lärmpegelbereiche und daraus resultierenden Anforderungen an die Schalldämmung nur für Räume mit Tagesnutzung gelten. Bei Schlafräumen ergeben sich unter

Umständen höhere Anforderungen. Dies ist insbesondere bei einer angestrebten Nutzung als Hotel zu berücksichtigen.

Die DIN 45691 und die DIN 4109 liegen im Stadtplanungsamt der Stadt Rosenheim sowie im Bauamt der Gemeinde Raubling zur Einsichtnahme bereit oder können über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis durch ein schalltechnisches Institut zu erbringen, dass die Festsetzungen nach Punkt III.2.Immissionsschutz des Bebauungsplans „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ eingehalten werden.

Für die Teilflächen TF 1 bis TF 3 des Gewerbegebietes wurden Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente gemäß der DIN 45691 festgelegt. Hiermit wird den geplanten gewerblichen Nutzungen ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung gestellt. Die Vor- und Zusatzbelastung durch gewerbliche Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes wurde berücksichtigt.

11.2 Einwirkungen durch den Bahnbetrieb

Das Plangebiet grenzt im Osten direkt an die Trasse der Deutschen Bahn AG Rosenheim-Kiefersfelden. Die Deutsche Bahn AG weist vorsorglich darauf hin, dass entlang der Trasse mit Einwirkungen bzw. Emissionen aus dem Bahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen gerechnet werden muss, die zu Immissionen an benachbarten Bebauung führen können. Hierzugehören Bremsstaub, Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

11.3. Schutz vor Störfallbetrieben

Nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde und dem Landratsamt Rosenheim befinden sich im Stadtgebiet Rosenheim keine Betriebe, die unter die Störfall-Verordnung fallen.

Südlich des Plangebietes befindet sich auf dem Gebiet der Gemeinde Raubling (Rosenheimer Straße 43, 83064 Raubling) ein Störfallbetrieb (PharmaZell GmbH), der entsprechend

den Vorgaben des Leitfadens der Kommission für Anlagensicherheit (KAS): KAS 18 „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG zu beurteilen ist. Nach Einschätzung der Unteren Immissionsschutzbehörde und des Landratsamtes Rosenheim liegt das Plangebiet mit einer Entfernung von ca. 6,8 km zum Störfallbetrieb außerhalb des Gefahrenbereiches. Störfallbedingte Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 170 / Nr. 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraße“ sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

11.4. Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Für das Plangebiet wird daher festgesetzt, dass die Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter in die Baukörper einzubinden sind. Freistehende Abfall- und Wertstoffbehälter müssen dreiseitig mit Sträuchern umpflanzt werden.

12.0. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

Bodendenkmäler: Die neuesten Untersuchungen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ergaben für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet "Am Oberfeld" keine archäologischen Bodenfunde. Es wird daher nicht mehr davon ausgegangen, dass sich im Plangebiet Bodendenkmäler befinden.

Denkmalgeschützte Gebäude sind weder im Plangebiet noch im näheren Umgriff vorhanden.

13.0. KAMPFMITTEL

Aufgrund der Bombardierung des gesamten Gebietes im 2. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet noch Bombenblindgänger oder Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Bauherren angehalten, sich über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Bei Vorlage entsprechender Verdachtsmomente sind ggf. weitere Untersuchungen zu Sondierungen sowie die Begleitung der Erdarbeiten durch einen Kampfmittelverständigen nach § 20 Sprengstoff-Gesetz (SprengG) erforderlichen.

14.0. KLIMASCHUTZ UND SCHUTZ VOR AUSWIRKUNGEN DES KLIMAWANDELS

Neben der Entwicklung der Gewerbeflächen für produzierende und verarbeitende Gewerbe, Handwerk und hochwertige Dienstleistungsunternehmen soll zugleich auch der Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung gesetzt werden. Zur Umsetzung dieser Zielvorstellung im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange, sind im Bebauungsplan Regelungen getroffen worden, die dem Klimawandel dienen sollen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise sowie den überbaubaren Grundstücksflächen sind mit dem Ziel erfolgt, möglichst kompakte Baukörper mit einer energetisch günstigen AV/V-Wert zu entwickeln. Die mögliche Anordnung von solarthermischen als auch photovoltaischen Anlagen ist gewährleistet.

Mit der Festsetzung von Flachdächern ist auch der Einsatz von Photovoltaik und Sonnenkollektoren möglich. Mit dem Einsatz erneuerbarer Energien zur Beheizung und Kühlung der Gebäude bzw. zur Stromerzeugung wird gemäß der aktuellen Fassung der Energieeinsparungsverordnung (ENEV) das Ziel verfolgt, fossile Ressourcen zu schonen und eine nachhaltige Energieversorgung des Gewerbegebietes sicherzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen gemäß ENEV in Abhängigkeit der eingesetzten erneuerbaren Energie ein definierter Anteil des gesamten Wärme- und Energiebedarfs durch den Einsatz entsprechender Energieträger gedeckt werden. Die Umsetzung erfolgt in Hinblick auf die Art des zu errichtenden Gebäudes und den spezifischen Vorgaben der jeweiligen Gebäudenutzer in der weiteren Gebäudeplanung. Aufgrund der Vorgaben der ENEV sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan entbehrlich.

Des Weiteren werden auch Maßnahmen zum Schutz vor den Auswirkungen des globalen Klimawandels und zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas festgesetzt. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird festgesetzt, dass Öffnungen von Gebäuden z.B. Ein- und Ausfahrrampen der Tiefgaragen, Keller- und Lichtschächte, etc., baulich zum Schutz vor Überflutungen wasserdicht bzw. auftriebssicher gegen Grund- und Oberflächenwasser ausgeführt werden und Kelleröffnungen so konstruiert werden, dass das Eindringen von Grund- und Oberflächenwasser vermieden wird.

Der Energieträger Kohle darf im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 / Nr. 77 nicht zur Dauerheizung verwendet werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhalten und den Feinstaubausstoß zu reduzieren.

Der Verbesserung des lokalen Mikroklimas dienen v.a. die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie von Freiflächen da durch diese Pflanzmaßnahmen und die hierdurch erfolgende Verdunstung des Oberflächenwassers die Auswirkungen des im Plangebiet zu erwartenden Stadtklimas gemildert werden können. Außerdem tragen die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans dem Erhalt und der Förderung von natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen Rechnung. Zudem sind Stellplätze mit wassergebundener Decke bzw. Beton- oder Natursteinbelägen auszuführen. Bei der Verwendung von Naturstein bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen. Bei Starkregenereignissen können vor allem durch die Dachbegrünung die Abflussspitzen zumindest kurzzeitig gekappt werden.

15.0. GENDER MAINSTREAMING

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Eine das oben Genannte berücksichtigende Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses. Die städtebauliche Konzeption für das Gewerbegebiet sieht eine benutzerfreundliche Lage der Baukörper, ihrer Zugänge und Stellplätze vor. Die Anlieferung soll separiert von Kundenverkehr geführt werden. Sämtliche Zugänge sollen barrierefrei ausgebildet, Gebäude und Freianlagen ausgeleuchtet, Wegebeziehungen offen und frei von Angsträumen gestaltet werden. Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt im Rahmen der weiterführenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Ziel des geplanten Bebauungsplans Nr. 170 / Nr. 77 ist u. a. wohnungsnahe Arbeitsplätze zu schaffen sowie ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Expansion zu bieten und so eine Abwanderung aus der Region zu vermeiden.

16.0. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die wichtigste Auswirkung des Bebauungsplanes Nr. 170 / Nr. 77 ist die bezweckte langfristige Sicherung von Gewerbeflächen zur Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungsbetrieben. Damit wird sowohl der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach attraktiven, verkehrsgünstig gelegenen, großflächigen und zusammenhängenden Gewerbeflächen Rechnung getragen, als auch der Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen und der Generierung von Gewerbesteuererträgen. Außerdem tragen die getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel zur Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Rosenheim bei.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet gehen die Flächen für die landwirtschaftliche Bodennutzung verloren.

17.0. PLANVERWIRKLICHUNG

17.1. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 170 / Nr. 77 befinden sich zum größten Teil im Privatbesitz. Um die Erschließung über die geplante Stichstrasse verwirklichen zu können, wurde im Norden des Geltungsbereiches für einige wenige Flurstücke eine Neuordnung bzw. -aufteilung der Grundstücke vorgenommen. Diese wurde mit Hilfe privatrechtlicher Verträge (Grundstücksverkauf) durchgeführt.

17.2. Folgekosten

Für die Erschließung des Plangebietes (Straßen, Wege, Versorgungsanlagen), Ausgleichsflächen und Grunderwerb entstehen Folgekosten. So weit nach gesetzlichen Vorschriften möglich werden die Folgekosten auf die Vorhabenträger umgelegt.

Es wird eine Vereinbarung zur Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch die Vorhabenträger geschlossen.

17.3. Flächenbilanz

Hinweis: Die nachfolgende Flächenbilanz bezieht sich rein auf die Flächenqualitäten innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 170 / Nr. 77 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ und unterscheidet bei der Flä-

chenart nicht zwischen Bestand und Planung. Die Flächengrößen können also nicht mit der Eingriffsermittlung verglichen werden. Außerdem wird hier auf die Überplanung von Flächen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ der Stadt Rosenheim nicht eingegangen.

Flächenart	Fläche in qm	Erläuterung	Anteil in %
Erschließungsflächen	4.735	Straße, Geh und Radweg, Sickermulden	10,1
Gewerbeflächen	22.235	Planung einschl. Stellplätze	47,5
Ausgleichsflächen	7.448	Interne Ausgleichsflächen	15,9
Waldfläche / Feldgehölz	9.795	Bestand, nach Planung	21,0
Sonstige Grünflächen privat	2.557	Bestand und Planung	5,5
(amtl. Biotopflächen)*	(4.340)	(Flächen im Plangebiet – in Wald bzw. priv. Grünfläche enthalten!)	(9,3)
Summe	46.770		100,0
Gesamtfläche Geltungs- bereich	46.770		100,0

*nur zur Info wird nicht mitaddiert!

18.0. ZUSAMMENFASSUNG

Um ansässigen Gewerbebetrieben angemessene Expansionsmöglichkeiten zu geben und den Bürgern der Stadt Rosenheim sowie der Gemeinde Raubling nahegelegene Arbeitsplätze anbieten zu können, weist die Stadt Rosenheim gemeinsam mit der Gemeinde Raubling ein Interkommunales Gewerbegebiet auf einer Gesamtfläche von ca. 4,68 ha aus. Diese Fläche beinhaltet ca. 2,22 ha Gewerbefläche sowie ökologisch wertvolle Bereiche, die unverändert bleiben, aber auch Flächen die der Eingrünung dienen sowie Ausgleichsflächen.

Um auch den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden, wurden alle Schutzgüter in ihrem Bestand aufgenommen, beschrieben und ein Ausgleich für den Eingriff ermittelt. Weitere noch benötigte Ausgleichsflächen werden auf dem Gebiet der Gemeinde Stephanskirchen und der Stadt Rosenheim verwirklicht, bzw. mit vorhandenem Baurecht aus bestehender Bauleitplanung verrechnet.

19.0. LITERATURVERZEICHNIS

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (2013): Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Augsburg, https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Bilder/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm_Bayern.pdf;
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungsprogramm-bayern-lep/>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen zur Übersichtskarte, S. 6, Augsburg, <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): FIS-Natur Online <http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenatlas - Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg, <http://www.bis.bayern.de/>

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): FIN-Web, Augsburg, <http://www.lfu.bayern.de>

BEUTLER, A. (2015): Stadt Rosenheim / Gemeinde Raubling „Interkommunales Gewerbegebiet am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), München

CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandels- und Flächenentwicklungskonzept der Einkaufsstadt Rosenheim, München, Februar 2007

CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Rosenheim 2011, München, Oktober 2011

INGENIEURBÜRO GREINER (2017): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsräusche) Bericht Nr. 215048 / 5 vom 09.10.2017 zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ Stadt Rosenheim / Gemeinde Raubling, Germering

KURZAK, H. (2009): Stadt Rosenheim, Bebauungsplan Nr. 138 Gewerbegebiet „Am Oberfeld“, Verkehrsuntersuchung, München

KURZAK, H. (2015): Stadt Rosenheim, Bebauungsplan Nr. 170 Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß, Erweiterung des Gewerbegebietes, verkehrliche Beurteilung, München

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München

OHIN, F. (2014): Geotechnisches Baugrundgutachten mit 1. Ergänzung gleichen Datums, Bauvorhaben: Rosenheim Am Oberfeld II Straßen- und Kanalbau, Rohrdorf

REGIONALER PLANUNGSVERBAND SÜDOSTOBERBAYERN (2002; 2005, 2015, 2016, 2017), Regionalplan Südostoberbayern, Altötting, <http://www.region-suedostoberbayern.bayern.de/regionalplan/text/>

STADT ROSENHEIM, Stadtplanungsamt, (2009): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ vom 17.04.2009

STADT ROSENHEIM, Stadtplanungsamt, (2015): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ – 3. Änderung mit Umweltbericht vom 24.06.2015

STADT ROSENHEIM, Stadtplanungsamt, (2015): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ - 4. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung vom 09.11.2015

20.0. ANHANG

Tabelle 1: Berechnung Eingriff-Ausgleich für die Gesamtfläche des Geltungsbereiches

Stand 23.10.17		Eingriffsfläche (m²)			Ausgleichsfläche(m²)		
		Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)	Straßenverkehrsfläche		Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)	Straßenverkehrsfläche	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bebauungstyp A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ über 0,35) Faktor						
Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) "Intensivwiese"	0,45	21.707,07	2.827,42		9.768,18	1.272,34	
Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II) "Wald"	1,00	988,25	0,00		988,25		
		22.695,32	2.783,95		10.756,43	1.272,34	
GESAMTBEDARF		25.522,74			12.028,77		
Bedarf wg. Umwidmung	(s. Tabelle 2)	1.439,45			2.087,20		
GESAMTSUMME		26.962,19			14.115,97		
geplante Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des BP Nr. 170, Fläche lt. CAD	Fläche		Anrechnungsfaktor	anrechenbare Ausgleichsfläche			
A1: Einflussbereich B15	3.375,13	m²	0,5	1.687,57	m²		
A2 Extens. + Strauchpflanz.	2.170,28	m²	1,0	2.170,28	m²		
A3 Strauchpflanzung	325,74	m²	1,0	325,74	m²		
A4 Waldaufwertung	1.576,51	m²	0,5	788,26	m²		
GESAMTFLÄCHE	7.447,66	m²		4.971,84	m²	intern	
Summe Ausgleichsfläche	14.115,97	m²					
abzügl. Intern	-4.971,84	m²					
Ausgleichsfläche extern erforderlich	9.144,13	m²					

Ausgleichsfläche extern							
A5 Stephanskirchen Extensivwiese	4.402,48	m ²	0,5	2.201,24	m ²		
A5 Steph. Waldaufwertung	1.883,24	m ²	0,5	941,62	m ²		
A6 Stephanskirchen Extensivwiese	2.759,38	m ²	0,5	1.379,68	m ²		
A7 Großkarolinenfeld Waldaufwertung	421,59	m ²	1,0	421,59	m ²		
				4.944,13	m²		
fehlende Ausgleichsfläche	9.144,13	m ²					
A5-A7	-4.944,13	m ²					
A8 best. BP wird verrechnet	4.200,00	m ²					

Tabelle 2: Zusätzlich erforderlicher Ausgleich wegen Überplanung der 1. und 2. Änderung des BP Nr. 138 "Am Oberfeld" (Stadtgebiet Rosenheim)

Stand 23.10.17										
Ausgleich resultierend aus Überplanung der 1. und 2. Änderung des BP Nr. 138		Eingriffsfläche (m²)					Ausgleichsfläche(m²)			
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bebauungstyp A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ über 0,35) Faktor	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Gewerbefläche Stellplätze	Gewerbefläche Stellplätze		Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Gewerbefläche Stellplätze	Gewerbefläche Stellplätze
Versiegelung Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) "Intensivwiese"	0,45	0,00	1.041,86	0,00	397,59		0,00	468,84	0,00	178,92
Verlust von geplanter Ausgleichsfläche aus 1. und 2. Änderung (noch nicht ausgeführt), Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) geplante Extensivierung von Intensivwiese	1,00	1.046,61	0,00	397,59	0,00		1046,61	0,00	397,59	0,00
		1.041,86	1.041,86	397,59	397,59		1.041,86	468,84	397,59	178,92
GESAMTBEDARF		1.439,45					2.087,20			

Tabelle 3: Berechnung Eingriff – Ausgleich im Stadtgebiet Rosenheim

Rosenheim							
Stand 23.10.2017		Eingriffsfläche (m²)			Ausgleichsfläche(m²)		
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bebauungstyp A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ über 0,35) Faktor	Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)	Verkehrsfläche		Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)	Verkehrsfläche	
Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) "Intensivwiese"	0,45	6.846,19	1.017,11		3.080,79	457,70	
Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II) "Wald"	1,00	988,25	0		988,25	0	
		7.834,44	1.017,11		4.069,04	457,70	
GESAMTBEDARF		8.851,55			4.526,74		
Bedarf wg. Umwidmung	(s. Tabelle 2)	1.439,45			2.087,20		
GESAMTSUMME		10.291,00			6.613,94		
geplante Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des BP Nr. 170, Fläche lt. CAD			Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche			
A1 RO: Einflussbereich B15	1.429,38	m²	0,5	714,69	m²		
A2 RO	795,67	m²	1,0	795,67	m²		
A3 RO	325,74	m²	1,0	325,74	m²		
A4 RO	1.576,51	m²	0,5	788,26	m²		
GESAMTFLÄCHE	4.127,30	m²		2.624,36	m²	intern	
erforderliche Ausgleichsflächen:							
Summe Ausgleichsfläche	6.613,94	m²					
abzügl. Intern	-2.624,36	m²					
externe Ausgleichsfläche	3.989,58	m²					
erforderlich							

Tabelle 4: Berechnung Eingriff – Ausgleich im Gemeindegebiet Raubling

Raubling							
Stand 23.10.2017							
		Eingriffsfläche (m²)			Ausgleichsfläche(m²)		
	Bebauungstyp A Hoher Versiege- lungs- und Nut- zungsgrad (GRZ über 0,35) Faktor	Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)		Verkehrsfläche	Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)		Verkehrsfläche
Gebiete unterschiedlicher Be- deutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild							
Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) "Intensivwiese"	0,45	14.860,88		1.810,31	6.687,40		818,64
Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II) "Wald"	1,00	0,00	0		0,00	0	
		14.860,88		1.810,31	6.687,40		818,64
		16.671,19			7.502,04		
GESAMTSUMME		16.671,19			7.502,04		
geplante Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des BP Nr. 170, Fläche lt. CAD	Fläche		Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche			
A1 Rau: Einflussbereich B15	1.945,75	m²	0,5	972,88	m²		
A2 Rau	1.374,61	m²	1,0	1.374,61	m²		
GESAMTFLÄCHE	3.320,36	m²		2.347,49	m²	intern	
erforderliche							
Ausgleichsflächen:							
Summe Ausgleichsfläche	7.502,04	m²					
abzügl. Intern	-2.347,49	m²					
Ausgleichsfläche extern	5.154,55	m²					
erforderlich							

Abbildung 1: Eingriff und Ausgleich



Teil II. Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.0. Einleitung	78
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	78
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	79
1.2.1. Fachgesetzliche Vorgaben	79
1.2.2. Planerische Vorgaben	80
1.3. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethodik	81
2.0. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	82
2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen	82
2.2. Schutzgut Boden	85
2.3. Schutzgut Wasser	86
2.4. Schutzgut Klima / Luft	88
2.5. Schutzgut Landschaft	89
2.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	90
2.7. Schutzgut Mensch	90
2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	92
3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	93
4.0. Geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	93
4.1. Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	93
4.2. Ausgleich	95
5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten	99
6.0. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	100
7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	100
8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung	100
9.0. Literaturverzeichnis und allgemeine Datengrundlagen	102

II. UMWELTBERICHT

1.0. EINLEITUNG

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Rosenheim und die Gemeinde Raubling haben beschlossen, gemeinsam einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ aufzustellen. Im Stadtgebiet selbst besteht ein Mangel an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen. Das Gewerbegebiet wird daher errichtet, um die Abwanderung von Firmen, die vor Ort nicht mehr expandieren können, in die Umlandgemeinden zu verhindern. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde durchgeführt. Für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen (§ 2 Abs. 4 BauGB) und ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a mit Anlage BauGB). Der hier erarbeitete Umweltbericht wurde anhand des von der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern herausgegebenen Leitfadens „Der Umweltbericht in der Praxis“, 2. Auflage Januar 2007, erarbeitet.

Das Eingriffsgebiet (ca. 4,68 ha) liegt an der südlichen Stadtgrenze von Rosenheim bzw. an der nördlichen Gemeindegrenze von Raubling zwischen der B15 und der Bahnlinie Rosenheim - Kiefersfelden. Es wird von Norden her über die Erschließungsstraße „Am Oberfeld“, die im Zuge der Baumaßnahmen für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ gebaut wurde, erschlossen.

Dem vorliegenden Planungskonzept liegen folgende städtebaulichen und ortsplanerischen Zielsetzungen zugrunde:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben, Handwerk sowie hochwertigen Dienstleistungsbetrieben
- Entwicklung einer qualitativ ausgewogenen Gewerbegebietsbebauung zwischen dem Gewerbegebiet von Raubling im Süden, dem Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ im Norden, der B15 im Westen und der Bahnlinie Rosenheim - Kiefersfelden im Osten
- Standortgerechte Ausweisung von Nutzungen auf dem Areal
- wirtschaftliche, jedoch maßvolle Bebauung gemäß den Vorgaben des Flächennutzungsplans
- Anlage von Baumpflanzungen, Begrünungen, Grünflächen und versickerungsfähigen Flächen, soweit dies möglich ist

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

1.2.1. Fachgesetzliche Vorgaben

Schutzgut Mensch

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft
- 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- FFH-Richtlinie
- Europäische Vogelschutzrichtlinie
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)

Schutzgut Boden

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Schutzgut Wasser

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Schutzgut Klima und Luft

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Schutzgut Landschaft

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Waldgesetz für Bayern (BayWaldG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

1.2.2. Planerische Vorgaben

An planerischen Vorgaben und Fachplänen wurden berücksichtigt:

- Landesentwicklungsprogramm
- Regionalplan der Region Südostoberbayern (Region 18)
- Flächennutzungspläne mit integriertem Landschaftsplan (Rosenheim und Raubling)
- Stadtbiotopkartierung Rosenheim (1988, 2005)
- Flachlandbiotopkartierung
- Bodenschätzungskarte der Gemarkungen Aising und Pfraundorf

Die Umweltfachgesetze und planerischen Vorgaben werden wie folgt berücksichtigt:

- Die naturschutzrechtlichen Regelungen zur Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz und FFH-Verträglichkeit sind Gegenstand der Festsetzungen I.7. und I.8.
- Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich Lärmschutz und Luftverschmutzung (Energieträger) sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen III. und der Hinweise 6.
- Die wasserrechtlichen Vorschriften hinsichtlich Niederschlagswasser, Haus- und Betriebsabwässer, wassergefährdender Stoffe und des Grundwassers sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen IV. und der Hinweise 8.
- Die Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmale) werden in den Hinweisen unter der Ziffer 4. behandelt.

Der im Regionalplan vorgegebene Grundsatz, dass die Siedlungsentwicklung sich auf die zentralen Orte und die Gemeinden an den Entwicklungsachsen konzentrieren soll, wurde hier umgesetzt, da Rosenheim und Raubling an einer solchen Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung liegen.

Auch der Vorgabe des Regionalplans, dass landschaftsprägende Bestandteile, insbesondere naturnahe Strukturen wie z.B. Hecken, erhalten werden sollen, wurde nachgekommen, indem die Gehölzstreifen entlang des Bahndamms fast gänzlich unberührt bleiben

1.3. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethodik

Der Umgriff des Untersuchungsgebiets muss sich an der Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsraumes und der Eingriffsintensität orientieren. Dabei sind begrenzende Elemente (Fließgewässer, Kleingewässer, Straßen, Bahnlinien, Baufläche etc.) ebenso zu berücksichtigen wie die vorhandene Bebauung. Um Nachbarschaftseinflüsse beurteilen zu können, wurde das Untersuchungsgebiet ca. 50 m über den Geltungsbereich hinaus ausgedehnt. Dieser Flächenumgriff wird auch in der Bauvorlageverordnung (BauVorIV) für Lagepläne gefordert. Mögliche weiterreichende Wirkungen werden verbal-argumentativ abgehandelt.

Der inhaltliche Untersuchungsrahmen bezieht sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Mensch und deren Wechselwirkungen gemäß UVP-Gesetz (1990).

Ausgehend von der Erfassung, Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter werden die Projektauswirkungen hinsichtlich erheblicher Beeinträchtigungen und nachteiliger Umweltauswirkungen beurteilt und geeignete Maßnahmen abgeleitet.

Grundlage für die Behandlung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ sowie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), die von Dipl. Biol. Alex Beutler 2015 durchgeführt wurde. Um die Belange des Schutzgutes Boden besser beurteilen zu können, wurden die von Dipl. Geol. F. Ohn gewonnenen Erkenntnisse des Geotechnischen Baugrundgutachten zum Bauvorhaben: Rosenheim, Am Oberfeld II Straßen und Kanalbau, ausgewertet. Die Siedlungsbereiche (Schutzgut Mensch) werden hinsichtlich ihrer Empfindlichkeit gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft. Die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden hinsichtlich ihrer Bedeutung (lokal, regional, landesweit) gemäß Denkmallisten beurteilt. Die FFH-Verträglichkeit wird auf der Grundlage des FFH-VP-Leitfadens und der FFH-VP-Musterkarten und den definierten Erheblichkeitsschwellen behandelt.

2.0. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Natura 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG

Vom Vorhaben sind keine FFH-Gebiete oder SPA-Gebiete betroffen.

Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG

Vom Vorhaben sind keine Schutzgebiete nach den §§ 23 – 29 BNatSchG betroffen. Auch im näheren Umfeld des Vorhabens befinden sich keine Schutzgebiete.

Nach § 30 BNatSchG / Art. 23 (1) BayNatSchG geschützte Flächen

Im Untersuchungsgebiet kommen keine nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 (1) BayNatSchG geschützten Lebensräume vor.

Lebensstätten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG / Art. 16 (1) BayNatSchG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich vereinzelt Gehölze (Einzelbäume), deren Zerstörung oder Beeinträchtigung nach dem Naturschutzrecht verboten ist, bzw. deren Beseitigung gesonderten zeitlichen Regelungen unterliegt.

Der Eingriffsbereich besteht überwiegend aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Im Norden des Eingriffsbereichs liegt ein aufgelassener Kies-Baggerweiher, an dessen Ufer sich großteils Baum- / Strauchbewuchs eingestellt hat. Entlang der Ostgrenze zur Bahnlinie hin stockt ein Feldgehölz, das teilweise als Biotop aufgenommen wurde (Stadtbiotop Nr. RO-1058-000 und Flachland Biotopkartierung 8138-0198-001). Westlich des Kies-Baggerweihers stockt neben der B 15 ein ebenfalls in die Stadtbiotopkartierung aufgenommener Baumbestand (Stadtbiotop Nr. RO-1057-000).

Die vom Planungsbüro Dipl. Biol. Axel Beutler durchgeführte saP-Untersuchung kam zu folgenden Ergebnissen:

Es konnten keine Bäume mit größeren Höhlen festgestellt werden, jedoch gibt es aber vielfach Möglichkeiten für Kleinvögel und Zwischenquartiere für Fledermäuse (kleine Baumhöhlen, ausgefaulte Astlöcher). Gefunden wurde unter anderem ein Eichenstumpf mit Mulm sowie ein alter Krähenhorst (evtl. für Turmfalke und Waldohreule geeignet). Die Funde beziehen sich auf das Gehölz entlang der Bahnlinie bzw. der Krähenhorstfund auf das Biotop, das sich südlich des Eingriffsraums fortsetzt.

Folgende Säugetierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie konnten im Untersuchungsraum nachgewiesen werden:

Art		RLD	RLB	Anmerkungen
Fledermäuse				
Bartfledermaus	<i>Mysotis brandtii / mystacinus</i>	V	-	
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	-	-	
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	-	3	
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noxturna</i>	V	3	

Erklärungen zur Tabelle:

RLD / RLB	Rote Liste Deutschland / Rote Liste Bayern
0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Nach der geringen Zahl der Rufaufnahmen ist nur mit relativ wenigen Tieren zu rechnen, die im Untersuchungsgebiet jagen. Hinweise auf Quartiere ließen sich bislang nicht feststellen; ebenso wenig bestehen Flugstraßen. Die Fledermäuse jagten vorwiegend entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Baumreihen östlich der Kiesgruben.

Folgende naturschutzfachlich und -rechtlich relevante Vogelarten wurden erfasst:

Art		RLD	RLB	Anmerkungen
Vögel				
Braunkehlchen	<i>Saxicula rubetra</i>	3	2	möglicher Brutvogel in Brachfläche der Baustelle
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	Brutvogel; kein Schutzstatus aber saP-relevant
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	Nahrungsgast
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	3	Durchzügler
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	-	-	Brutvogel; kein Schutzstatus aber saP-relevant
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	V	Brutvogel
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	-	V	Nahrungsgast
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		V	Brut wahrscheinlich beim Happinger See
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	Brutvogel

Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	wahrscheinlich Brutvogel in der näheren Umgebung, streng geschützt
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	-	-	möglicher Brutvogel; Vogelschutzrichtlinie Anhang I
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V	Brutvogel Innauen
Schwarzspecht	<i>Dryocopus maritus</i>	-	V	Brutvogel Innauen, Vogelschutzrichtlinie Anhang I
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	-	wahrscheinlich Brutvogel, streng geschützt

Erklärungen zur Tabelle:

RLD / RLB	Rote Liste Deutschland / Rote Liste Bayern
0	ausgestorben oder verschollen
1	vom Aussterben bedroht
2	stark gefährdet
3	gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	extrem seltene Art mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Bei den Reptilienkartierungen wurde lediglich die saP-relevante Zauneidechse außerhalb des Eingriffsbereichs in der bereits existierenden Ausgleichsfläche des BP 138 „Am Oberfeld“ nachgewiesen.

An Amphibien ließ sich lediglich der nicht gefährdete, weit verbreitete Seefrosch (*Rana ridibunda*; besonders geschützt) feststellen, der verschiedene Gewässer auf dem Oberfeld und seiner Umgebung besiedelt.

Bewertung

mittlere Bedeutung: Kies-Baggerweiher mit Ufergehölzen, Gehölzstrukturen

geringe Bedeutung: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen

Auswirkungen

Baubedingt: Durch die Bauarbeiten werden Tierarten, die sich in den randlichen Gehölzen aufhalten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gestört. Die unter Punkt I.8.2. festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen schützen die im Eingriffsraum vorkommenden Tiere und Pflanzen und halten die baubedingten Auswirkungen somit relativ gering (siehe auch Kapitel 4.1.).

Anlage- und betriebsbedingt: Die geplante Maßnahme bedeutet den Verlust von ca. 2,6 ha Intensivwiesen- bzw. Ackerfläche und ca. 0,1 ha Gehölze/Wald. Bewohner dieser Biotop- und Nutzungsstrukturen werden ihres Habitats beraubt. Umfangreiche Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen mindern die negativen Auswirkungen erheblich. Festgesetzt sind diese Maßnahmen in den Punkten I.8.2. und folgende (siehe Kapitel 4.1.).

Zusätzlich zu den festgesetzten Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen wurden Anstrengungen unternommen, die im Planungsraum vorkommenden Spezies zu schonen und zu erhalten. Dazu zählen die für die Fledermäuse günstige Anordnung der Baufenster und die Untersagung von Sockelmauern für Einfriedungen.

Ergebnis

Insgesamt betrachtet sind aufgrund der derzeitigen Nutzung der Eingriffsfläche und ihrer Bewertung als Fläche von überwiegend geringer ökologischer Bedeutung Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Die im Eingriffsraum vorkommenden Strukturen mit mittlerer Erheblichkeit sind von den Baumaßnahmen kaum betroffen. Umfangreiche Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können auch hier die Umweltauswirkungen auf ein Minimum reduzieren, so dass die Auswirkungen auch hier nur von geringer ökologischer Bedeutung sind.

2.2. Schutzgut Boden

Beschreibung

In der Übersichtsbodenkarte des GeoFachdatenAtlases⁷ wird der anstehende Boden im Geltungsbereichs als „fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Sand Talsediment)“ beschrieben. Gley ist ein häufiger Bodentyp, der i.d.R. eine mittlere bis hohe Feldnutzbarkeit aufweist und für Grünland und Acker nutzbar ist. Er weist eine bindige Zusammensetzung aufgrund von Grund- bzw. Stauwassereinfluss auf.

Altlasten, Altstandorte und Flächen mit Bodenbelastungen sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Bewertung

hohe Bedeutung: Böden mit vorrangiger Schutz-, Filter- und Pufferfunktion

mittlere Bedeutung: Boden mit hoher natürlicher Ertragsfunktion (Ertragszahlen von 60 und darüber)

geringe Bedeutung: sonstiger Boden

⁷ BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), <http://www.bis.bayern.de>

Auswirkungen

Baubedingt: Beim Bau der Gebäude und der Außenanlagen werden größere Erdmassen bewegt. Zusätzlich zu den geplanten Anlagen werden bauzeitlich Lagerflächen für Baumaterial und Baumaschinen sowie Baustraßen nötig. Auf die Bauzeit beschränkte Bodenverdichtungen sind daher möglich. Es sind Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Anlagebedingt: Neben den natürlichen Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum insbesondere für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sorgt der Boden für den Schutz des Grundwassers aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften. Durch den Bau von Gebäuden (GRZ = 0,6), Straßen, Wege und Zufahrten wird mehr als die Hälfte der Eingriffsfläche dauerhaft versiegelt. Unter Festsetzung I.7.1 wird festgelegt, dass zur Begrenzung der Bodenversiegelung Stellplätze mit wassergebundener Decke oder Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen sind. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen. Anlagebedingt sind somit Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingt: Durch die Nutzung als Gewerbegebiet sind betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Boden möglich, jedoch bei der Umsetzung von Auflagen bei der Konzeption des Gewerbes nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für dieses Schutzgut sind aufgrund des geplanten Versiegelungsgrads und der Ausgangssituation Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im nördlichen Teil des Planungsgebietes befindet sich eine aufgelassene Kiesgrube, die mit Wasser gefüllt ist. Fließgewässer sind im Eingriffsbereich nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist Bestandteil der Grundwasserlandschaft „Voralpine Schotterplatten und Flusstalfüllungen“. Im betroffenen Landschaftsausschnitt des Inntales sind der Innkies und zum Teil der Hofsand als Grundwasserleiter mit hoher Durchlässigkeit und einer Mächtigkeit von ca. 10 m anzusprechen. Die unterlagernden Beckenablagerungen sind zum Teil schwer durchlässig und wirken daher überwiegend als Grundwasserstauer.

Die Grundwasserleiter des Inntales weisen eine beträchtliche Ausdehnung auf und werden von erheblichen Wassermengen durchströmt. Außerhalb der Auffüllungen stellt sich der Grundwasserspiegel bei ca. 2,0 m bis 3,0 m unter Gelände ein. Eine jahreszeitlich bedingte Erhöhung des Grundwasserspiegels um 0,50 m ist bei Starkregen und/oder Schneeschmelze ebenfalls nicht auszuschließen. Entsprechend den hydrogeologischen Gegebenheiten fließt das Grundwasser nach Nordosten dem Inn zu.

Bewertung

hohe Bedeutung: Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand

geringe Bedeutung: aufgelassener Kiesweiher

Auswirkungen

Baubedingt: Es ist zu prüfen, inwieweit bei Bauarbeiten das Grundwasser betroffen sein wird. Einträge ins Grundwasser sind möglich. Baubedingte Auswirkungen auf den aufgelassenen Kiesweiher sind möglich, da das Baufenster für die aufgeständerte Terrasse in die bestehende Böschung des Kiesweihers hineinreicht. Eine Neugestaltung der Weiherböschung bzw. des Uferstreifens ist nach Bauende evtl. nötig. Wassereintrübungen sind möglich, sind aber zeitlich begrenzt.

Anlagebedingt: Durch die dauerhafte Versiegelung von mehr als der Hälfte der Eingriffsfläche wird die Versickerungsfläche von Niederschlagswasser erheblich reduziert. Für die Abführung von anfallendem Regenwasser sind entlang der Erschließungsstraße durchgehende Versickerungsmulden geplant. Ebenso ist anfallendes Niederschlagswasser von den befestigten Gewerbeflächen nachweislich nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Mit der Sammlung des Regenwassers und seiner Versickerung in der angrenzend angelegten Versickerungsmulde wird vermieden, dass durch die geplante Versiegelung Probleme durch nicht ausreichend schnell versickernde Niederschläge entstehen.

In den Hinweisen 8.4.2. und 8.4.3. wird festgehalten, dass andauernde Grundwasserabsenkungen nicht zulässig sind und Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von Kellereinbauten ausgehen, durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen sind.

Im Hinweis 8.3. ist festgelegt, dass Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen gegen Auftrieb zu sichern sind, sofern sie im Grundwasserbereich zu liegen kommen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in flüssigkeitsdichten Lagerräumen ist vorgeschrieben.

Betriebsbedingt: Durch die Nutzung als Gewerbegebiet sind für das Schutzgut Wasser keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, sofern alle Vorgaben für die Konzeption der hier zukünftig angesiedelten Gewerbe eingehalten werden.

Ergebnis

Die Neugestaltung der Weiherböschung ist nur von geringer Erheblichkeit. Der Einfluss auf das Grundwasser ist aufgrund der Festsetzungen bezüglich des Niederschlagswassers und der Hinweise bezüglich des Grundwassers ebenfalls nur von einer geringen Erheblichkeit in Bezug auf Umweltauswirkungen.

2.4. Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

In Raubling und Rosenheim herrschen Windrichtungen aus West-Südwest und Nordost vor. Während austauscharmer Hochdruckwetterlagen bläst der Erler Wind aus dem Inntal in nördliche Richtung. Dessen Hauptleitbahnen teilen sich im Rosenheimer Becken Richtung Pang – Aising – Rosenheim und Happing – Rosenheim auf. Die Gehölzbestände und Kleingewässer erfüllen zudem bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsleistungen. Dies gilt in eingeschränkter Form auch für die restlichen Vegetationsstrukturen (Verdunstung, Beschattung, Schadstoffbindung etc.). Reinluftgebiete, Klima- und Immissionsschutzwälder sind von den Bauvorhaben nicht betroffen.

Bewertung

hohe Bedeutung: Hauptleitbahnen des „Erler Windes“

mittlere Bedeutung: Landschaftselemente mit lokalklimatischer Bedeutung (Feldgehölze, Kleingewässer)

geringe Bedeutung: alle sonstigen Flächen und Landschaftselemente

Auswirkungen

Baubedingt: Durch die Abgase der Baumaschinen sind negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Diese sind jedoch von einem überschaubaren Ausmaß und auf die Bauzeit begrenzt.

Anlagebedingt: Durch die Versiegelung von bisherigen Grünflächen verringert sich die Fläche für Frischluftproduktion, kleinklimatische Veränderungen wie Erhitzung von Luft über versiegelten Flächen wie Straße und Zufahrten werden auftreten und die zusätzlichen Ge-

bäude bremsen den Luftaustausch, wenngleich nur in sehr geringem Maße. Die lokalklimatisch wirksamen Immissionen und Temperaturerhöhungen / Windfeldänderungen werden durch Anordnung und Dimensionierung der Baukörper und Begrünungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Die Hauptleitbahn des „Erler Windes“ wird durch das Bauvorhaben unter Berücksichtigung reduzierter Wandhöhen (WH 12,0 m) in ihrer Funktion nicht erheblich beeinträchtigt.

Betriebsbedingt: Zur Minderung der Luftschadstoffbelastung darf Kohle zur Dauerheizung nicht verwendet werden (textliche Festsetzung III.1.). Betriebsbedingt ist somit nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima/Luft anzunehmen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Klima / Luft ist bei Durchführung der Planung von Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.5. Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist der Inn-Niederterrasse zuzuordnen. Die Höhenunterschiede sind relativ gering. Auf einer geschwungenen Linie in Nord-Süd-Ausdehnung sind eine untere Niederterrassenstufe und eine höhere Niederterrassenstufe erkennbar. Prägendes Landschaftselement ist der Feldgehölzbestand entlang der Bahnlinie. Bemerkenswert ist auch der Fernblick zu den bayerischen Alpen im Süden.

Eine eher technische Prägung geht von der B 15, dem Möbelkaufhaus „WEKO“ und dem Gewerbegebiet Raubling aus. Der größte Teil der Flächen im Untersuchungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen

Baubedingt: Bauarbeiten beeinflussen das Landschaftsbild negativ. Diese Umweltauswirkungen sind auf die Bauzeit begrenzt.

Anlagebedingt: Durch den Neubau von Gewerbeflächen wird das Landschaftsbild negativ beeinflusst. Die Ausgleichsfläche wurde u.a. am Westrand des Geltungsbereichs entlang der B15 geplant. Festsetzungen bezüglich Baumneupflanzungen, Hecken und v.a. einer Eichen-Baumreihe sorgen hier für eine effektive Ortsrandeingrünung. Textliche Festsetzungen be-

zöglich weiterer Durchgrünungsmaßnahmen wie z.B. Pflanzgebot von Bäumen innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen sorgen für eine bessere Einbindung in die Landschaft. Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

Betriebsbedingt: Die Nutzung des Eingriffsraums als Gewerbegebiet zeigt keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft bewirkt die Durchführung der Planung Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.

2.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.7. Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der Eingriffsraum und seine Umgebung sind derzeit weder als landwirtschaftliche Produktionsfläche noch als Erholungsraum von Bedeutung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt nicht unmittelbar an schutzbedürftige Wohn- und Mischgebiete an. Die Entfernung (Luftlinie, Mitte geplantes Gewerbegebiet) zu den nächstgelegenen Siedlungsbereichen geht aus nachstehender Zusammenstellung hervor.

1. Wohn- und Mischgebiete von Happung (Stadt Rosenheim) im Norden
(ca. 1.200 m, südliches Gebäude)
2. Einzelbebauung von Happung (Außenbereich, Stadt Rosenheim) im Norden
(ca. 1.300 m, Mitte Gebäudekomplex)
3. Einzelbebauung von Happung – Au (Außenbereich, Stadt Rosenheim) im Osten
(ca. 730 m, Mitte Gebäudekomplex)
4. Wohn- und Mischgebiete von Aising (Stadt Rosenheim) im Nordwesten
(ca. 1.450 m, östliches Gebäude)
5. Bebauung Aising – Schönau (Außenbereich, Stadt Rosenheim) im Westen
(ca. 900 m, südöstliches Gebäude)
6. Sondergebiet „Möbelkaufhaus WEKO“ (Stadt Rosenheim) im Westen

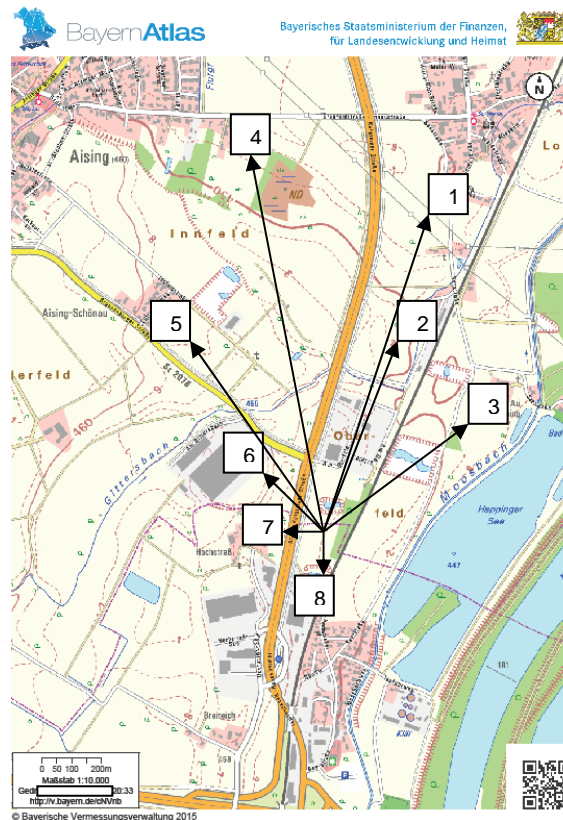
(ca. 380 m, Eingangsbereich)

7. Einzelbebauung Hochstraß (Außenbereich, Gemeinde Raubling) im Südwesten

(ca. 250 m, Mitte Gebäudekomplex)

8. Gewerbegebiet Pfraundorf (Gemeinde Raubling) im Süden

(ca. 240 m, nördlicher Gebäudekomplex)



Bewertung

hohe Bedeutung: festgesetzte und ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete

mittlere Bedeutung: Bebauung im Außenbereich mit Wohn- und Mischgebietscharakter

geringe Bedeutung: festgesetzte und ausgewiesene Gewerbe- und Sondergebiete („Möbelkaufhaus WEKO“)

Auswirkungen

Baubedingt: Der mit dem Bau der Gebäude und der Erstellung der Außenanlagen einhergehende Lärm und das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Baustellenfahrzeuge wirkt sich nur in geringem Maß auf die Menschen aus, zumal die nächstgelegene Wohnbebauung ca. 250 m entfernt liegt (Einzelbebauung). Das nächstgelegene größere Wohngebiet liegt ca. 900 m entfernt. Beeinträchtigungen durch Baulärm sind hier nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Anlagebedingt: Es werden keine anlagebedingten Auswirkungen erwartet.

Betriebsbedingt: Unter der textlichen Festsetzung III.2. sind die erlaubten Lärmemissionen festgesetzt. Diese Vorgaben und die Tatsache, dass keine Verarbeitung von gefährlichen Stoffen geplant ist lässt zu dem Schluss kommen, dass nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten sind, zumal das Gewerbegebiet zudem räumlich und auch optisch von Wohnbebauung getrennt angelegt wird.

In einer Entfernung von ca. 1 bis 2 km vom Bebauungsplangebiet befindet sich ein bestehender Störfallbetrieb (PharmaZell GmbH, Rosenheimer Straße 43, 83064 Raubling). Laut Aussage des LRA Rosenheim (Immissionsschutzbehörde) ist bei dieser Entfernung bei einem Störfall von keiner Betroffenheit auszugehen. Es sind daher diesbezüglich keine Schutzabstände einzuhalten bzw. festzusetzen.

Ergebnis

Es sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei den Schutzgütern kommt es in der Realität immer wieder zu Wechselwirkungen, die bei der Einzelbetrachtung der Schutzgüter nicht ausreichend gewürdigt werden können. Um auch diesem Aspekt Rechnung zu tragen, werden nachfolgend die Zusammenhänge vereinfacht dargestellt:

Das hohe Grundwasserdargebot bewirkt bei geringem Grundwasserflurabstand eine Vernässung von Senken und Mulden mit Beeinflussung der Bodenentwicklung (Wasserüberschuss, Versauerung, Nährstoffschwund). Die Leistungsfähigkeit des Bodens hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion steigt, während seine natürliche Ertragsfähigkeit sinkt. Grundwassernahe Flächen mit einer dauerhaften Vegetationsbedeckung bewirken eine relativ hohe Verdunstung, was den lokalen Luftaustausch positiv beeinflusst. Werden diese Flächen darüber hinaus noch extensiv genutzt oder gepflegt, entwickeln sich wertvolle Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Nimmt die Nutzungsintensität zu (Entwässerung, Düngung, mehrschürige Wiesennutzung etc.), werden der Abfluss beschleunigt (Drainage) und Biotopflächen vernichtet.

Die so entstandene Kulturlandschaft hat aber auch neue Biotopstrukturen hervorgebracht (Hecken, Baumreihen, Alleen, Einzelbäume etc.). Natur- und kulturbetonte Gewässer- und

Gehölzstrukturen prägen daher gleichermaßen das Landschaftsbild innerhalb des Untersuchungsgebietes.

3.0. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würden die landwirtschaftliche Bodennutzung als Lebensgrundlage bäuerlicher Betriebe erhalten bleiben und möglicherweise weitere Auskiesungen vorgenommen werden.

4.0. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

4.1. Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Folgende Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen nehmen einen positiven Einfluss auf die Auswirkungen des Vorhabens:

Textliche Festsetzungen I.8.2.:

- V 1 (Störungs- und Schädigungsverbot von Fledermäusen)
- V 2 (Störungs- und Schädigungsverbot Zauneidechse)
- V 3 (Störungs- und Schädigungsverbot von Brutvögeln)
- V 5 (Vogelschlag an Glasflächen)
- V 6 (Kollisionsgefahr für Brutvögel und Fledermäuse)
- (CEF) 1 (Fledermäuse: Anbringen von Nistkästen)
- (CEF) 2 (Zauneidechse: Ersatzhabitat)
- (CEF) 3 (Fällung von Bäumen, Verlust von Wohn- und Brutstätten: Anlegen von Ersatzpflanzungen – Fledermäuse, Höhlenbrüter allgemein, Gelbspötter und Goldammer)
- (CEF) 4 (Brutvögel: Anbringen von Nistkästen)

Folgende weitere textliche Festsetzungen sind dem Schutz und Erhalt der ökologischen Vielfalt dienlich:

Festsetzung I.7.2.1.: Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 200 qm Baulandfläche ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Festsetzung I.7.2.3.: Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot ist pro angefangene 150 qm mind. ein Laubbaum zu pflanzen.

Festsetzung I.7.5.: Fensterlose Fassaden sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen und diese ist dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung I.7.6.: Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind bei einer Dachneigung bis 10° extensiv mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Es sind insgesamt mindestens 80% der tatsächlichen Dachflächen zu begrünen.

Festsetzung II.6.3.: Sockelmauern für Einfriedungen sind unzulässig.

Zeichnerische Festsetzung: Durch die Anordnung der festgelegten Baufenster konnte so zum Schutz der Fledermäuse beigetragen werden. Die Baufenster haben zum Westrand des Gehölzes entlang der Bahnlinie einen Abstand von ca. 20 m. Diese Festsetzung wahrt einen offenen Korridor zwischen Gebäuden und Gehölzen, was den jagenden Fledermäusen entgegenkommt.

Schutzgut Boden

Folgende textliche Festsetzungen reduzieren die negativen Auswirkungen des Vorhabens:

Festsetzung I.7.1.: Stellplätze sind mit durchlässigen Belägen zu versehen.

Festsetzung I.7.3.: Pflanzflächen dürfen nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Schutzgut Wasser

Folgende textliche Festsetzung und Hinweise widmen sich der Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser:

Festsetzung IV.1.1.: Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.

Hinweis 8.3.: Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinweis 8.4.2.: Eine andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Hinweis 8.4.3.: Die Behinderung der natürlichen Grundwasserströmung, die von Kellereinfbauten ausgehen, sind durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen.

Schutzgut Landschaft

Folgende textliche Festsetzungen sind der Einbindung des Gewerbegebiets in die Landschaft sowie der angemessenen Gestaltung innerhalb des Planungsraums dienlich:

Festsetzung I.7.2.1.: Die Freiflächen der Grundstücke sind intensiv zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 200 qm Baulandfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Festsetzung I.7.5.: Fensterlose Fassaden sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Festsetzung II.2.: Fassadengestaltung

Festsetzung II.4.: Werbeanlagen

Festsetzung II.6.: Einfriedungen

Schutzgut Mensch

Festsetzung III.2.: Immissionsschutz

4.2. Ausgleich

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Er wurde von der Obersten Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern, München, im Jahr 2003 unter dem Titel: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ herausgegeben. Die Ausgleichsflächen wurden entsprechend dieses Leitfadens ermittelt und festgesetzt. Sie befinden sich teils im direkten Anschluss an die Eingriffsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und teils an anderer geeigneter Stelle (externe Ausgleichsfläche).

Ausgleichsfläche A1

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(3.375 qm davon anrechenbar 1.688 qm)

- Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche entlang der B15 aus Intensivwiese/Ackerfläche durch Aushagerung (drei Jahre intensive Mahd und Mähgutabfuhr)
- anschließend Pflege durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr

- Neuanlage von Krautfluren durch Auffräsen des Oberbodens in Streifen von ca. 0,5 m mit Einsaat einer Wildstaudenmischung
- Pflanzung einer Baumreihe aus Stiel-Eichen
- Pflanzung einer linearen, mehrreihigen Strauchfläche entlang der angrenzenden Sickermulde für die Straßenentwässerung

Ausgleichsfläche A2

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (2.170 qm)

- In der nordöstlichen Ecke der A2 ist vorab ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse gemäß den Vorgaben nach I.8.2.8. (CEF-Maßnahme 2) auf einer mindestens 25 qm großen Fläche zu erstellen und während der gesamten Bauzeit zu sichern
- Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche aus Intensivwiese/Ackerfläche durch Aushagerung (drei Jahre intensive Mahd und Mähgutabfuhr)
- anschließend Pflege durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr
- Neuanlage von Krautfluren durch Auffräsen des Oberbodens in Streifen von ca. 0,5 m mit Einsaat einer Wildstaudenmischung
- Pflanzung einer Baumreihe aus Stiel-Eichen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze
- Pflanzung von 3 Einzelbäumen am Nordrand von A2 als optische Trennung zwischen Teilfläche A und B
- Entwicklung einer Hochstaudenflur im Übergang zur Waldrandvorpflanzung
- Pflanzung von Sträuchern als Waldsaum entlang des bestehenden Waldes

Die Pflanzung eines Waldmantels mit einer Fläche von 554 qm wird als Ausgleich für den Waldverlust zugunsten der Anlage eines Gewerbegebiets gewertet.

Ausgleichsfläche A3

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (326 qm)

- flächige Strauchpflanzung als Waldrandvorpflanzung

Ausgleichsfläche A4

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(1.577 qm, davon anrechenbar 788 qm)

- Waldaufwertung durch Herausnahme von Nadelgehölzen und nicht heimischen Gehölzen sowie Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation

Ausgleichsfläche A5

Flur Nr. 1212 (Gemarkung Stephanskirchen, Gemeinde Stephanskirchen)

(6.285 qm, davon anrechenbar 3.143 qm)

- Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche aus Intensivwiese durch Aushagerung (drei Jahre intensive Mahd und Mähgutabfuhr)
- anschließend Pflege durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr
- Entwicklung eines Hochstaudensaums, der alle 2-4 Jahre in Teilbereichen gemäht wird
- unregelmäßige Übergangsbereiche zwischen den Lebensräumen
- Waldumbau zu einem standortgerechten Laub-Mischwald (auf 1883 qm, anrechenbar 942 qm)
- Aufbau eines Waldmantels durch Vorpflanzung eines schmalen mehrreihigen Strauchgürtels

Ausgleichsfläche A6

Flur Nr. 1260 (Gemarkung Stephanskirchen, Gemeinde Stephanskirchen)

(2.759 qm, davon anrechenbar 1.380 qm)

- Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche aus Intensivwiese durch Aushagerung (drei Jahre intensive Mahd und Mähgutabfuhr)
- anschließend Pflege durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr
- Entwicklung frischer bis feuchter Gras-/Krautfluren
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen, Obstbäumen und heimischen Sträuchern

Ausgleichsfläche A7

Ökokonto der Stadt Rosenheim: Fl. Nr.491 Teil (Gemarkung Westerndorf St. Peter, Gemeinde Großkarolinenfeld) (422 qm, voll anrechenbar)

- Selektive und kleinflächige Entnahme von Fichtenstämmen an der Kontaktzone zum mesophilen Laubwaldstreifen zur Förderung der Naturverjüngung vorhandener Mischbaumarten (Bergahorn, Stieleiche, Esche, Eberesche, Erle)
- Belassung einzelner gerodeter Stämme als Totholz sowie Erhalt von Horst- und Höhlenbäumen
- gruppenweise Anpflanzung oder Ansaat von standortheimischen Baumarten (Rotbuche, Stieleiche, Bergahorn, Winterlinde, Hainbuche, Vogelbeere, etc.) zur Unterstützung des ökologischen Waldumbaus

- Steuerung der angestrebten Baumartenzusammensetzung durch den Überschirmungsgrad des vorhandenen Fichtenbestandes mit Nutzung natürlicher Differenzierungsvorgänge zur Minimierung von Pflegemaßnahmen
- Schutz der gepflanzten Bäume und der Naturverjüngung vor Wildverbiss
- Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz
- Zurückdrängen des Indischen Springkrauts durch Verhindern der Versamung (Mähen bzw. Ausreißen mit Abtransport)

Ausgleichsfläche A8

Flur Nr. 877/4 Teil, 885 Teil, 893 Teil, (Gemarkung Pfraundorf, Gemeinde Raubling, zusammen ca. 4.200 qm)

Der weitere erforderliche Ausgleichsflächennachweis von 4.200 qm erfolgt über die Verrechnung von bestehender Eingriffserlaubnis (gesamt 4.200 qm) aus dem Bebauungsplan „Hochstraß II“ – Sondergebiet der Gemeinde Raubling (A8) (vgl. Planbericht 7.7.2.6., S.46)

Der Ausgleich für den Waldverlust wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erbracht (A2-A4). Der Verlust wird durch die Anlage eines Waldsaumes entlang des bestehenden Waldes, einer flächigen Strauchpflanzung als Waldrandvorpflanzung in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort und einer Waldaufwertung im Bestand um den Teich durch Herausnahme von Nadelgehölzen und Pflanzung von Laubgehölzen ausgeglichen. Somit findet keine Verminderung dieser Biotopfunktionen in diesem Bereich statt. Es entsteht damit auch keine Verschiebung dieser Biotopfunktion in andere Bereiche. Darüber hinaus erfolgt eine weitere Waldaufwertung auf der externen Ausgleichsfläche A5.

Unter Punkt I.8.2.9. der textlichen Festsetzungen wird bei der CEF-Maßnahme 3 ein Ausgleich für den Gehölzverlust in doppeltem Flächenumfang gefordert. Dieser Gehölzausgleich wird durch Gehölzpflanzungen (A1), den Waldmantelaufbau (A2 und A3) und eine Waldaufwertung durch Waldumbau (A4, A5 und A7) erbracht.

Zuordnung der nachzuweisenden Ausgleichsflächen

		Planung					
		Extensivwiese		Waldmantel- aufbau / Neu- pflanzung von Sträuchern	Waldauf- wertung durch Waldumbau	Waldauf- wertung	Verrechnung bestehendes Baurecht
		Ausgleich für					
Aus- gleichs- fläche	Versiege- lung einer Intensiv- wiese für Straßen- fläche	Versiege- lung einer Intensiv- wiese für Gewerbe- gebiet	Umwidmung der bereits festge- setzten Aus- gleichsfläche aus BP138 „Oberfeld“ in Gewerbegebiet bzw. Straßenflä- che	Waldverlust für die Aus- weisung eines Gewerbege- biets	Versiegelung einer Intensivwiese für Gewerbegebiet		
intern							
A1	1.272 qm	416 qm					
A2		1.617 qm		553 qm			
A3				326 qm			
A4					788 qm		
extern							
A5		114 qm	2.087 qm		942 qm		
A6		1.380 qm					
A7						422 qm	
A8							4.200 qm
gesamt	1.272 qm	3.527 qm	2.087 qm	879 qm	1.730 qm	422 qm	4.200 qm
Summe	14.117 qm						

5.0. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das Gewerbegebiet sollte sich zunächst nur auf den Teil innerhalb des Stadtgebiets von Rosenheim erstrecken. Die Erschließung hierzu hätte jedoch einen Wendehammer nötig gemacht, was ein sehr ungünstiges Verhältnis zwischen Straßenfläche und Gewerbefläche zur Folge gehabt hätte. Daher wurde das geplante Gewerbegebiet bis in den Gemeindebereich von Raubling hinein ausgedehnt. So wird mittels einer durchgehenden Erschließungsstraße mit anteilig weniger Straßenfläche mehr Gewerbefläche erschlossen.

Die gewählte Anordnung der Baufenster schont die bestehenden wertvollen Biotopstrukturen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Wünsche der Bauwerber. Damit die individuellen Bauwünsche der Bauwerber umgesetzt werden können, wurden die Baufenster möglichst groß gehalten. Gleichzeitig schränken die GRZ und GFZ bzw. GR und GF für die Teilfläche Hotel, das Maß der baulichen Nutzung ein, so dass die ökologischen und landschaftlichen

Auswirkungen ebenfalls begrenzt sind. Eine andere Anordnung als die Gewählte ist weder für die bereits geplante Nutzung noch für die Umwelt sinnvoll.

Die Anordnung der Ausgleichsflächen bzw. die gewählte Grünplanung ergibt sich durch die Berücksichtigung bzw. Einbindung der bestehenden Gegebenheiten. So soll zur Förderung des Landschaftsbildes eine optische Abgrenzung zwischen B15 und Gewerbegebiet entstehen. Die Anlage einer Grünfläche entlang der B15 mit einer Eichenreihe als Betonung der linearen Struktur bzw. optischen Führung und einer linearen Strauchpflanzung als Sichtschutz zum Gewerbegebiet ist daher sinnvoll. Weiterhin ist es auch sinnvoll, den bestehenden ökologisch wertvollen Wald durch eine Pufferzone von der geplanten Gewerbefläche abzuschirmen.

6.0. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Es traten weder Schwierigkeiten noch Kenntnislücken auf.

7.0. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die Stadt Rosenheim und die Gemeinde Raubling werden die Anlage der Ausgleichsflächen und sonstigen Pflanzgebote überwachen.

Verpflichtung

Im Rahmen des Monitorings werden ab Erstabnahme alle fünf Jahre im September von der Unteren Naturschutzbehörde gemeinsam mit dem Eigentümer des betroffenen Grundbesitzes Kontrollbegehungen durchgeführt. Sollten sich dabei notwendige Änderungen der bezeichneten Pflegemaßnahmen aus Gründen der Entwicklungskorrektur ergeben, sind diese zwischen dem Eigentümer und der Unteren Naturschutzbehörde zu vereinbaren.

Vom Eigentümer sind die geplanten Unterhalt- und Pflegemaßnahmen für das darauf folgende Waldwirtschaftsjahr auf Verlangen der Stadt Rosenheim gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde darzulegen.

8.0. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem geplanten „Interkommunalen Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ wird südlich an das bestehende Gewerbegebiet Oberfeld (Stadt Rosenheim) angeschlossen. Der

Geltungsbereich besteht überwiegend aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Grün- und Ackerflächen. Am Ostrand stockt ein teilweise als Biotop kartierter Waldbestand und im nördlichen Bereich besteht ein aufgelassener Kiesweiher.

Zum Schutz der bestehenden ökologisch wertvollen Biotop- und Nutzungsstrukturen beschränkt sich die Ausweisung von Gewerbegebietsflächen fast ausschließlich auf die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Eine Beeinträchtigung von artenschutzrechtlich bedeutsamen Tieren ist daher nicht zu erwarten. Ökologisch wertvolle Flächen werden nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der zu erwartenden Versiegelungen und der Erdmassenbewegungen als mittel einzustufen. Die Schutzgüter Wasser und Klima / Luft sind von der Gewerbegebietsausweisung kaum betroffen.

Das Landschaftsbild wird durch die baulichen Anlagen beeinträchtigt werden. Zugleich wurden umfangreiche Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, die diese Auswirkungen mindern, so dass eine mittlere Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten ist.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird hauptsächlich über die zusätzlichen Lärmimmissionen bestimmt. Diese sind jedoch aufgrund der räumlichen Entfernung zur Wohnbebauung nur gering. In der Gesamtheit betrachtet sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	keine Auswirkungen	mittel
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	keine Auswirkungen	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	keine Auswirkungen	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch	geringe Erheblichkeit	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	gering

9.0. LITERATURVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE DATENGRUNDLAGEN

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (StMLU) (2003): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2012): Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Erläuterungen zur Übersichtskarte, S. 6, Augsburg,
<http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): FIS-Natur Online
<http://www.lfu.bayern.de/natur>, FIS-Natur Online (FIN-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (Hrsg.) (2015): GeoFachdatenAtlas - Bodeninformationssystem Bayern, Augsburg
<http://www.bis.bayern.de/>

BEUTLER, A. (2015): Stadt Rosenheim / Gemeinde Raubling "Interkommunales Gewerbegebiet am Oberfeld-Süd / Hochstraß" Untersuchung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), München

INGENIEURBÜRO GREINER GBR (2017): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 215048 / 5 vom 09.10.2017 zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ Stadt Rosenheim / Gemeinde Raubling, Germering

KURZAK, H. (2015): Stadt Rosenheim, Bebauungsplan Nr. 170 Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß, Erweiterung des Gewerbegebietes, verkehrliche Beurteilung, München

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN (Hrsg.) (2007): Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München

OHIN, F. (2014): Geotechnisches Baugrundgutachten, Bauvorhaben: Rosenheim, Am Oberfeld II Straßen und Kanalbau, Rohrdorf