



Gemeinde Raubling
LANDKREIS ROSENHEIM

Entwurf

Stand: 30.10.2020

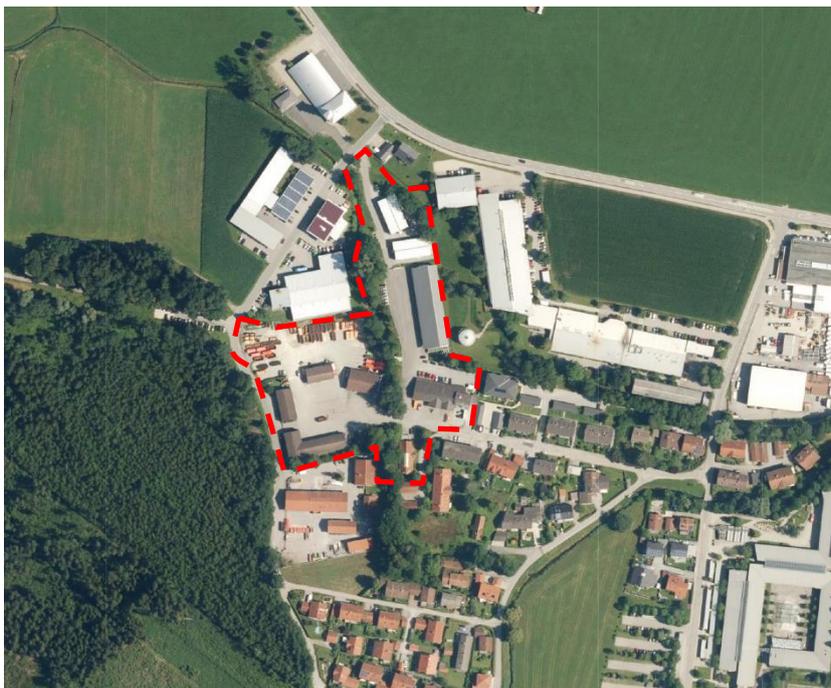
Bebauungsplan „GE oberer Tännelbach“

als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung
nach §12 BauGB in Verbindung mit §13a BauGB

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 12, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan

als Satzung vom2020
in der Fassung vom2020

Im Rahmen seines Geltungsbereiches verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan, den rechtskräftigen Bebauungsplan von 1981 „Am Ammer“ inklusive aller seiner Änderungen, hinsichtlich seiner Planzeichnung und Festsetzungen vollständig.



Gemeinde Raubling

Bahnhofstraße 31
83064 Raubling

Telefon: 08035 / 87 05-0
E-Mail: info@raubling.de

Lage des Bebauungsplans – rot – ohne Maßstab!

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „GE oberer Tännelbach“

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	5
A.4	Verhältnis zum Bebauungsplan „Am Ammer“	5
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	6
A.5.2	Besitzverhältnisse	6
A.5.3	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	7
A.5.4	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	10
A.5.5	Verkehr und Infrastruktur	11
A.5.6	Denkmalschutz	11
A.5.7	Brandbekämpfung	11
A.5.8	Schutzgebiete	11
A.5.9	Geschützte Arten	12
A.5.10	Boden	12
A.5.11	Grundwasser	12
A.5.12	Gewässer / Niederschläge	13
A.5.13	Wald	13
A.5.14	Vorbelastungen	13
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	15
B.1	Ziele der Planung	15
B.2	Vorhaben	15
B.3	Bebauungskonzept	15
B.3.1	Städtebauliches Konzept	15
B.3.2	Art der baulichen Nutzung	16
B.3.3	Maßes der baulichen Nutzung	17
B.3.4	Höhenentwicklung	18
B.3.5	Abstandsflächen	19
B.3.6	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	19
B.3.7	Dächer	20
B.3.1	Solaranlagen	20
B.3.2	Einfriedungen	21
B.3.3	Abgrabungen und Aufschüttungen	21
B.3.4	Werbeanlagen	21
B.4	Grünordnungskonzept	22
B.5	Wasserflächen	23
B.6	Versickerung	23
B.7	Starkregenereignisse	24
B.8	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	24
B.9	Baumwurfgefahr	25
B.10	Immissionsschutz	26
B.11	Klimaschutz und Klimaadaptation	27
B.12	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
B.13	Flächenbilanz	27
C	Umweltbelange	28
C.1	Umweltbericht	28
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	28
D	Ausfertigung	32

Planung

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger.de

Projektnummer: 1078

Anlagen

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Biologie Chiemgau, Stefanie Mühl; Frasdorf; 02.10.2020; 42 Seiten

Schalltechnische Untersuchung

C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik; Freising; November 2020; 57 Seiten +4 Anlagen

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der Planungsbereich wird heute durch die Abfallbetriebe des Landkreises Rosenheim als Betriebshof für ihre Fahrzeugflotte genutzt. Dieser Betriebshof soll umfänglich umstrukturiert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Umstrukturierung zu schaffen, hat der Landkreis Rosenheim als Vorhabenträger bei der Gemeinde Raubling die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

Im Rahmen des vorgesehenen Bebauungskonzeptes werden die bestehenden Gebäude in Teilen erhalten und in Teilen abgebrochen und durch Neubauten an anderer Stelle ersetzt. Insbesondere werden im Rahmen der Neustrukturierung die Rahmenbedingungen des Immissionsschutzes wesentlich verbessert.

Der Gemeinderat Raubling in seiner Sitzung vom dem Antrag des Landkreises Rosenheim stattgegeben und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „GE oberer Tännelbach“ nach §13 BauGB beschlossen.

Da der Bereich bereits in Teilen durch den Bebauungsplan „Am Ammer“ überplant ist und auch die übrigen Teile baulich genutzt sind, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelgrundlage. Insbesondere im Hinblick auf die Immissionssituation ist es im gemeindlichen Interesse das Vorhaben möglichst detailliert zu definieren und auch die Umsetzung des Gesamtkonzeptes zu garantieren.

Somit wird der Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt.

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes, ist vollumfänglich bebaut und in Teilen durch den Bebauungsplan „Am Ammer“ als Mischgebiet festgesetzt.

Bei dem angestrebten Vorhaben handelt es sich somit um eine „Nachverdichtung“ bzw. „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung werden mit 7.130 m² deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Somit sind die Bedingungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Dem folgend wird entsprechend §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der hier gegenständliche, vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

A.3 Innenentwicklung

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

Bei dem hier gegenständlichen Plangebiet handelt es sich, wie bereits beschrieben, um einen bereits umfänglich bebauten und genutzten Bereich. Auch die geplante Nutzung als Betriebshof für die Abfallwirtschaft besteht bereits. Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (vgl. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB).

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind keine landwirtschaftlichen Flächen oder Wald betroffen.

A.4 Verhältnis zum Bebauungsplan „Am Ammer“

Der südliche Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist bereits durch den Bebauungsplan „Am Ammer“ aus dem Jahr 1981 überplant.

Im Rahmen seines Geltungsbereiches verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan „GE oberer Tännelbach“ den Bebauungsplan „Am Ammer“ komplett.

Sollte der Bebauungsplan „GE oberer Tännelbach“ aufgehoben werden, oder anderweitig seine Gültigkeit verlieren, gilt der Bebauungsplan „Am Ammer“ wieder uneingeschränkt.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird ein in sich abgeschlossener Bereich des Bebauungsplans „Am Ammer“ in seiner Gesamtheit überplant. Somit ergeben sich keine Festsetzungen die „abgeschnitten“ werden oder Ähnliches. Änderungen im verbleibenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Ammer“ sind nicht notwendig. Der Bebauungsplan wird auch nicht funktionslos.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

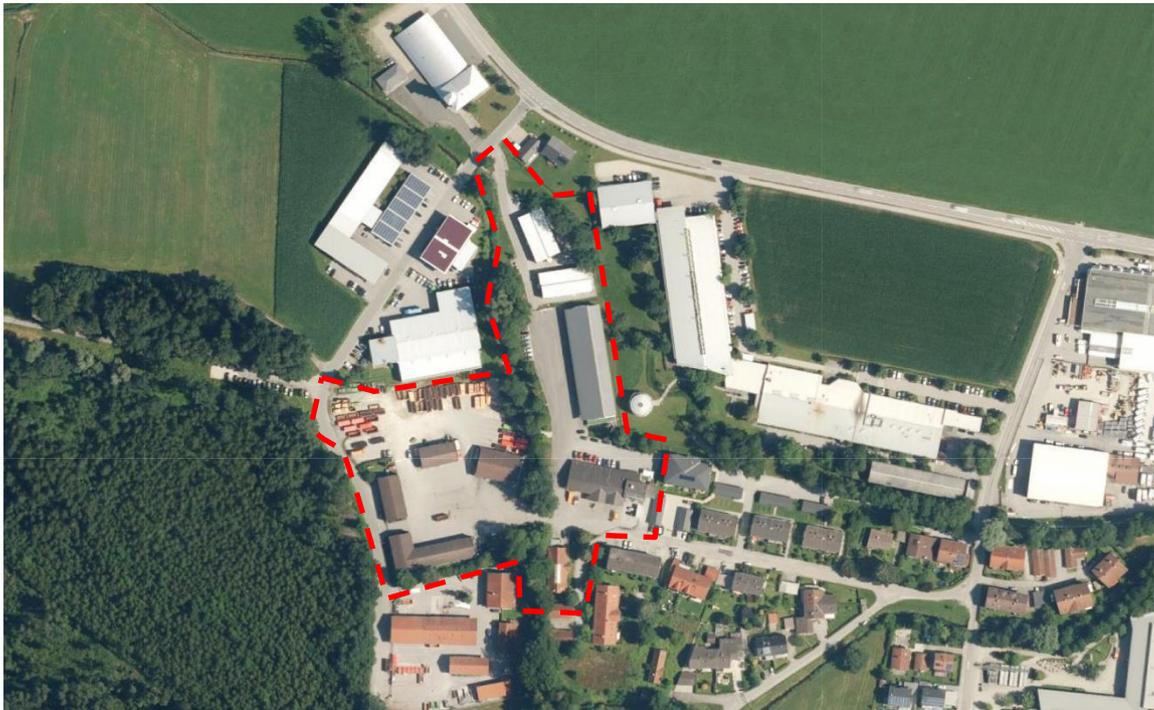


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 1km südwestlich des Ortszentrum von Raubling am Rande des dortigen Siedlungsbereiches. Es hat eine Größe von ca. 2,5 ha und ist bereits vollumfänglich bebaut. Es liegt in der Gemarkung Raubling und hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 250 m und in Ost-West-Richtung von ca. 170 m.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstück Nrn. 901, 902, 951/1, 951/3, 951/4, 1061/1, 1192/1, 1192/2, 1194/1, 1194/2, 1313/13, sowie Teilflächen der Fl. Nr.: 1161, 1061/2 (beide oberer Tännelbach), 1199/2 und 906/1 (beide Bauhofstraße) und 1036/10 (Straße Am Ammer). Das Plangebiet schließt im Südosten (Bereich Am Ammer) an Wohngebiete an. Im Süden grenzt der gemeindliche Bauhof an. Im Norden und Nordosten grenzen Gewerbeflächen an. Westen wird der Planungsbereich durch die Bauhofstraße begrenzt jenseits dieser befindet sich im Bereich des Geltungsbereichs Wald, bzw. im Norden weitere Gewerbeflächen.

A.5.2 Besitzverhältnisse

Der gesamte Vorhabenbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend der Notwendigkeiten eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereichs befindlichen Grundstücke.

A.5.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2018)

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

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

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

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

1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum, sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

-> Weiterentwicklung einer bestehenden Infrastruktureinrichtung

1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

-> Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Standorts durch Innenentwicklung

3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

-> Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Raubling befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (2001) für die Region Südostoberbayern (18) als Verdichtungsgemeinde im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und ist als Unterzentrum verzeichnet. Raubling liegt entlang der Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung, welche vom Oberzentrum Rosenheim ausgeht und in das Inntal hineinführt. Die Umgebung ist ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele und Grundsätze von Belang:

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

B I 2.1 Z: [...] Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden, die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden.

-> Nutzungsintensivierung bei gleichzeitig etwa gleicher Versiegelung

B II 1 G: Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

-> Aktivierung von Entwicklungspotenzialen innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 „Gewerbegebiet und Mischgebiet“ dargestellt.

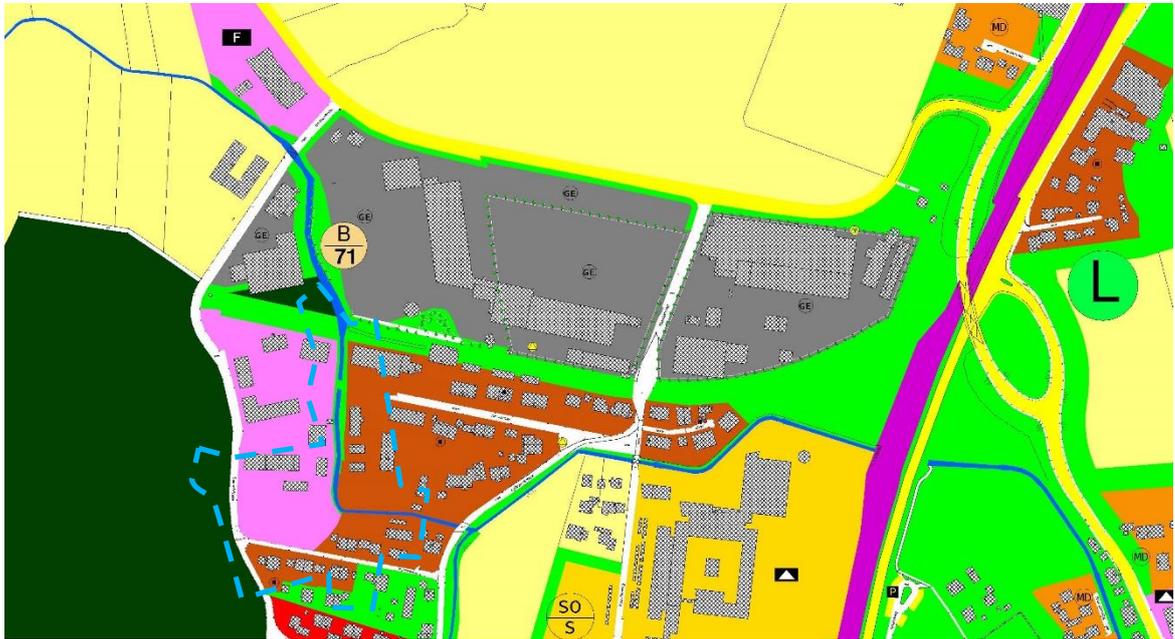


Abb. 2: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet blau - ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan im Norden als Gewerbegebiet, im Südosten als Wohngebiet und im Süden als Sondergebiet dargestellt. In Nord-Südrichtung wird der Bereich durch die Wasserfläche des oberen Tännelbachs durchzogen. Diese wird von Grünflächen begleitet.

In Ost-West-Richtung wird der Bereich darüber hinaus durch eine weitere Grünfläche durchzogen.

Diese Darstellung des Flächennutzungsplanes stimmt nicht mit den Verhältnissen vor Ort überein.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan orientiert sich hinsichtlich der geplanten Flächennutzung an den heutigen Nutzungen im Planungsgebiet. Somit entsprechen die bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht den vorgesehenen Nutzungen des Bebauungsplans.

Um dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, müsste der Flächennutzungsplan im Sinne der Darstellung eines Gewerbegebiets geändert werden.

Da die hier gegenständliche Bauleitplanung im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt wird, kann der Bebauungsplan nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Aufgrund der bereits seit mehreren Jahrzehnten bestehenden Nutzung der Flächen und der umgebenden Gewerbeflächen ist auch bei Umsetzung der Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Raubling nicht gefährdet.

Der Flächennutzungsplan ist im Nachgang zur hier gegenständlichen Bauleitplanung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

Bebauungsplan/ bestehendes Baurecht

Abb. 3: Bebauungsplan „Am Ammer“ - ohne Maßstab!

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der ursprünglichen Festsetzungen ein Mischgebiet festgesetzt. Dies umfasst zum einen den südlichen Teilbereich des hier gegenständlichen Planbereichs sowie den südlich angrenzenden Bereich des heutigen Bauhofes der Gemeinde Raubling.

Für den südlichen Teil des hier gegenständlichen Geltungsbereichs wurde im Rahmen des Ur-Bebauungsplans insgesamt drei Bauräume festgesetzt. Ein kleiner Bauraum im Nordwesten des Plangebietes umfasst die dort bereits vorhandene Bebauung, auch ein zweiter Bauraum im Nordosten umfasst die dortige Bestandsbebauung. Der dritte Bauraum umfasst zum Teil bereits bestehende Strukturen und ermöglicht zudem die Erweiterung dieser.

Es ist eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8 festgesetzt. Zudem sind für alle Bauräume eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Für den Bachbereich wurde zudem ein Grünstreifen festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan unter anderem Festsetzungen zu Garagen, Dachgestaltung und Einfriedungen.

Im Süden des Ur-Bebauungsplanes wurden Einzelgebäude festgesetzt, wobei die heutige Nutzung in ihrer Struktur eher einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. In diesem Bereich wurde der Bebauungsplan zudem im Rahmen der 4. Änderung um ein Allgemeines Wohngebiet erweitert.

Für den nördlichen Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplanes besteht keine Bauleitplanung. Die dortigen Nutzungen sind gemäß Flächennutzungsplan als Gewerbebereiche einzustufen.

Gemeindliche Satzungen

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

- Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling vom 24.04.2007
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe – Gemeinde Raubling *noch in Aufstellung*

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

A.5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet ist bereits umfänglich bebaut und wird vollständig als Wirtschaftshof der Abfallbetriebe genutzt. Das Plangebiet wird durch den Oberen Tännelbach durchquert, dieser unterteilt das Gebiet in einen westlichen und östlichen Teil und ist von umfänglichen Baumbeständen gesäumt.

Die Geländehöhe variiert leicht zwischen ca. 460,5 m ü. NHN und 460,2 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull nach DHHN 2016) Eine Ausnahme bildet das Bachbett welches ca. 1m in das Gelände eingeschnitten ist.

Bei der Bebauung im Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um Garagen und Werkstattgebäuden mit gleich geneigten Satteldächern (im östlichen Bereich eine Halle mit versetzten Pultdächern. Im Südosten des Plangebietes befinden sich zudem zwei Verwaltungs- bzw. Sozialgebäude. Auch diese verfügen über ein Satteldach mit ergänzenden Quergauben.

Im Norden des Areals befinden sich aktuell Flüchtlingsunterkünfte in Containerbauweise.

Die Freiflächen im Planungsgebiet dienen vor allem als Verkehrs- und Rangier- und Lagerflächen, dabei handelt es sich um Asphalt und Schotterflächen. Größere, durchgehende Grünräume bestehen aktuell lediglich entlang des Bachlaufs, in diesem Bereich sind auch umfangreiche Baumbestände vorhanden. Auch bei den Grenzbereichen zu den benachbarten Flurstücken handelt es sich zumeist um Grünflächen mit vereinzelt Baumbeständen.

Umgebung

Das Plangebiet befindet sich am Rand eines bestehenden Siedlungsbereiches und wird im Westen teilweise durch Waldbestände (jenseits der Bauhofstraße) begrenzt. Im Nordwesten wird es durch Gewerbenutzungen begrenzt. Diese Bereiche sind durch großflächige Gewerbehallen/ Flächen mit Flachdach oder Satteldach geprägt. Im Norden grenzt das Gelände an die Bauhofstraße an. Zur neuen Kreisstraße hin befindet sich ein zweigeschossiges Einfamilienhaus.

Im Nordosten grenzen größere Gewerbe- und Bürogebäude an. Diese überragen die Gebäude im Geltungsbereich deutlich. Ihnen ist eine Grünfläche vorgelagert.

Südlich des Planungsgebiets befindet sich der Bauhof der Gemeinde Raubling. Dieser besteht aus mehreren Gebäuden unterschiedlicher Größe mit Satteldach. Die umliegenden Flächen sind nahezu vollständig versiegelt.

Im Süden bzw. Südosten grenzt das Plangebiet zudem an ein Mischgebiet (Süden) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (Südosten) an. Der südliche Bereich ist dabei vor allem durch zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser mit Satteldächern geprägt. Die Gebäude werden durch diverse Nebenanlagen und umfangreiche Wohnungsgärten ergänzt. Auch die südöstlichen Nachbarflächen sind vor allem durch Wohngebäude geprägt. Dabei handelt es sich allerdings vorwiegend um Mehrfamilienhäuser mit Satteldach (Straße Am Ammer) welche durch einige freistehende Einfamilienhäuser ergänzt werden.

A.5.5 Verkehr und Infrastruktur

Straßenverkehr

Das Planungsgebiet liegt im Norden und Südosten direkt an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Bauhofstraße an. Die Bauhofstraße mündet unmittelbar nach der nördlichen Zufahrt des Planungsgebiets in die Neue Kreisstraße.

Im Südosten grenzt der Planungsbereich zudem an die Straße Am Ammer an.

Während die am westlichen Rand des Planungsgebietes gelegenen Straßen Bauhofstraße auch eine Verbindungsfunktion vorweist und direkt in die Neue Kreisstraße mündet, dient die Straßen Am Ammer vorwiegend der Erschließung des südöstlichen Wohngebietes.

Über die Neue Kreisstraße und die Bahnhofstraße besteht Anschluss an die St 2363 und somit das übergeordnete, regionale Straßensystem.

Sonstige Infrastruktur

Da das Plangebiet bereits umfänglich bebaut ist, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Storm, Wasser, Telekommunikation etc.) bereits vor.

Brandbekämpfung

Das Planungsgebiet liegt überwiegend mehr als 50 m von den umgebenden, bestehenden Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind voraussichtlich nach Art. 5 Abs. 1 BayBO auf den Baugrundstücken Feuerwehrezufahrten oder Erschließungen notwendig.

Löschwasser kann voraussichtlich über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Ggf. kann das Hydrantennetz mit angemessenem Aufwand ausgebaut werden.

A.5.6 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2020) ist im Geltungsbereich oder in der Umgebung kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet.

A.5.7 Brandbekämpfung

Teile des Planungsgebiets liegen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche (Am Ammer und Bauhofstraße) entfernt. Somit sind Art. 5 Abs. 1 BayBO folgend voraussichtlich neue Verkehrsflächen oder Feuerwehrezufahrtsflächen auf dem Baugrundstück erforderlich.

Die nächsten Hydranten liegen in den umgebenden Straßen. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes ist ggf. die Erweiterung des Hydrantennetzes erforderlich. Dies ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

A.5.8 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen von vier Biotopen.

Entlang des oberen Tännelbaches befinden sich die Teilflächen 0082 und 0083 des Biotops 8238-0061. Es handelt sich um Uferbegleitgehölze an Gräben und begräbten Bächen im Bereich zwischen Auer Weidmoos, Brannenburg und Raubling. Diese wurden 1990 aufgenommen. Die Biotopflächen sind durch die bestehenden Brücken getrennt. Sie entsprechen heute in der Örtlichkeit den Beschreibungen.

Quer zu dieser Struktur ist entlang der ehemaligen Bahntrasse ein Biotopband (8238-0079) mit den Teilflächen 0018 und 0017 im Geltungsbereich verzeichnet. Die Kartierung enthält folgende Beschreibung: „Hecken, Feldgehölze und Gebüsche in und westlich Raubling“. Die Flächen wurden ebenfalls 1990 kartiert.

Die Teilfläche 0018 liegt westlich des oberen Tännelbaches. Sie ist in der Örtlichkeit nicht entsprechend der Kartierung vorhanden. An der kartierten Stelle befindet sich seit mehreren Jahrzehnten ein befestigter Containerstellplatz und Teile einer Gewerbehalle. Die Fläche ist somit nicht als Biotop zu werten.

Die Teilfläche 0017 östlich des oberen Tännelbaches ist ebenfalls heute in der Örtlichkeit nichtmehr vorhanden. Der Bereich ist seit mehreren Jahrzehnten als befestigte Fläche Teil des Müllbauhofs. Weiter östlich befindet sich ein Mehrfamilienhaus im Bereich der kartierten Fläche. Somit ist auch diese Fläche im Rahmen der hier gegenständlichen Planung als Biotop zu werten.

A.5.9 Geschützte Arten

Das Vorkommen geschützter Arten wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Da aufgrund der Quartiersstrukturen ein Vorkommen geschützter Arten nicht sicher ausgeschlossen werden konnte wurde in einem zweiten Schritt im Rahmen von Kartierungen eine vollumfängliche saP erstellt. Das Gutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, 02.10.2020, von Biologie Chiemgau – Stefanie Mühl liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Rahmen des Gutachtens wurden Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten festgestellt. Verbotstatbestände für die Arten Haussperling und Star können ohne Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Diesem Gutachten folgend konnten im Planungsgebiet Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter (saP-relevanter) Fledermaus- und Vogelarten nachgewiesen werden.

Fledermäuse konnten aktuell an oder in den Gebäuden nicht nachgewiesen werden.

Weitere prüfungsrelevante Arten wurden im Planungsbereich nicht nachgewiesen oder sind von vornherein auszuschließen.

Somit sind bei einer Umsetzung des Vorhabens um Verbotstatbestände des §44 BNatSchG zu verhindern Maßnahmen erforderlich. Hinsichtlich dieser Maßnahmen wird auf Ziffer C.3 der Begründung verwiesen.

A.5.10 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich carbonhaltige Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff vor (Quelle: UmweltAtlasBoden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Durch die bestehende Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass die weit überwiegenden Bereiche des Geltungsbereichs bereits anthropogen überformt sind.

A.5.11 Grundwasser

Grundsätzlich ist aufgrund der topographischen Situation davon auszugehen, dass im Planungsgebiet ähnliche Grundwasserstände wie in der Umgebung anzutreffen sind. Im Rahmen einer Bohrung aus dem Jahr 2017 wurde ca. 200 m südlich des Planungsgebiets Grundwasser ca. 2,0m unter der Geländeoberfläche erkundet. Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Nähe des Baches ist jedoch ggf. mit lokal begrenzten, darüber liegenden Schichtwasserhorizonten zu rechnen.

Sickerfähigkeit

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet kann davon ausgegangen werden das eine dezentrale Versickerung im möglich ist.

A.5.12 Gewässer / Niederschläge

Das Plangebiet wird durch den Oberen Tännelbach in zwei Bereiche gegliedert. Der Bach verläuft dabei in Nord-Süd-Richtung, ca. 0,5 bis 1,0 m unterhalb des Geländeniveaus des sonstigen Bereiches.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100. Jedoch ist für den oberen Tännelbach eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 kartiert (Bayern Atlas, Bayerisches Landesamt für Umwelt (November 2020)), dieses beschränkt sich jedoch auf den unmittelbaren Bachlauf und hat somit keine Wechselwirkung mit der geplanten Bebauung.

Weitere Flächen sind als HQextrem kartiert. In diesem Zusammenhang sind die Gefahrenflächen auch weitgehend auf den unmittelbaren Bachbereich beschränkt. Lediglich im Nordosten ist eine Ausuferung zu erwarten.

Das gesamte Planungsgebiet ist wie weite Teile der Gemeinde Raubling als Wassersensibler Bereich kartiert. Somit sind hier lokale Überschwemmung beispielsweise im Rahmen von Starkregenereignissen und hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Dies wird insbesondere durch die insgesamt relativ flache, kleinräumig heterogene Topographie im Planungsgebiet verstärkt.

Durch die Lage im wassersensiblen Bereich kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen, was zu (kleinräumigen) Überflutungen führen könnte.

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

A.5.13 Wald

Westlich des Planungsgebiets jenseits der Bauhofstraße befindet sich Wald. Von diesem ist bis zu einer Entfernung von 20 m mit Baumwurfgefahr zu rechnen. Hier sind Anlagen zum dauernden Aufenthalt von Gebäuden nicht zulässig bzw. sind besondere Ansprüche an die Konstruktion der Gebäude zu stellen.

Die Flächen reichen über die Bauhofstraße hinweg bis in das Planungsgebiet.

A.5.14 Vorbelastungen

Altlasten

Im Plangebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen als Mischgebiet (Müllbauhof) lässt auch nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlasten schließen.

Lediglich in Zusammenhang mit anthropogenen Aufschüttungen, insbesondere in Zusammenhang mit Baugrubenverfüllungen ist ggf. mit verunreinigten Böden zu rechnen. Dies ist jedoch voraussichtlich nur abfallrechtlich relevant und stellt die Nutzung der Flächen als Gewerbegebiet nicht infrage.

Lärm

Anlagenlärm

Die Emissionssituation wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung durch C. Hentschel Consult untersucht.

Das Planungsgebiet ist im Süden durch Mischgebietsflächen und weiter südlich Wohngebietsflächen begrenzt. Östlich grenzen als Wohngebiet zu wertende Flächen, nördlich Gewerbegebietsflächen an. Im Nordwesten befinden sich Gewerbeflächen. Im Westen grenzt Wald an.

Die für die Nutzung relevanten Immissionsorte liegen beidseits der Straße Am Ammer (Allgemeines Wohngebiet), an der nordöstlich gelegenen gewerblichen Nutzung, einem nördlich gelegenen Einzelgebäude (als GE bzw. MI zu bewerten), an der südlich gelegenen Hausmeisterwohnung des Bauhofs (MI) sowie im Norden im Bereich der Büros im GE.

Im Planungsbereich befinden sich darüber hinaus in Modulbauweise errichtete temporäre Wohnnutzungen. Diese sind jedoch im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans nichtmehr zulässig. Somit sind sie nur informell zu begutachten.

Im Hinblick auf die Beurteilung der Lärmsituation nach Umsetzung des Vorhabens wird auf Ziffer B.10 verwiesen.

Verkehrslärm

Von den direkt am Planungsgebiet liegenden Straßen Am Ammer und Bauhofstraße sind keine für ein Gewerbegebiet relevante Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Übergeordnete Straßen mit einer signifikant höheren Verkehrsbelastung oder relevante Schienenwege liegen ca. 400m östlich des Planungsgebiets. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ist nicht mit relevanten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Autobahn liegt ca. 450 m westlich. Auch hier ist aufgrund des Abstandes nicht mit relevanten Immissionen auf das Planungsgebiet zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebauliche / ortsplanerische und grünordnerische Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung und Umstrukturierung des Betriebshofs des Abfallbetriebes des Landkreises Rosenheim
- Verbesserung der Rahmenbedingungen des Immissionsschutzes
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes
- Sicherung der Biotope und Grünstrukturen entlang des oberen Tännelbaches
- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes unter Erhaltung möglichst vieler bestehender Vegetation

B.2 Vorhaben

Der Landkreis Rosenheim ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger nach Art. 3 BayAbfG. Hierfür betreibt der Landkreis einen Müllabfuhrbetrieb. Im Rahmen des Vorhabens wird der bestehende Raublinger Standort dieses Müllabfuhrbetriebes umstrukturiert.

Der Standort dient als Stützpunkt für die kreiseigene Fahrzeugflotte zum Zwecke der Abfallentsorgung. Auf dem Betriebsgelände werden die Fahrzeuge über Nacht abgestellt, gewartet, repariert, gewaschen und betrankt. Neben der Zwischenlagerung von Problemmüll wird Abfall nur in untergeordnetem Maß umgeschlagen. Darüber hinaus werden auf dem Gelände Container getauscht.

Ergänzend sind mit dem Betrieb zusammenhängende Verwaltungsnutzungen und eine Hausmeisterwohnung vorgesehen.

Im Rahmen dieser Umstrukturierung werden westlich des oberen Tännelbaches drei kleinere Gebäude abgebrochen und durch ein großes Gebäude ersetzt. Nördlich davon wird zusätzlich ein neues Werkstattgebäude errichtet. Das Garagengebäude im Süden wird nach Osten erweitert.

Östlich des Baches werden im Norden die temporären Unterkünfte rückgebaut. Es entsteht ein kleines Eingangsgebäude und eine nördliche Erweiterung des bestehenden Garagengebäudes. Weiter südlich wird ein größeres Gebäude abgebrochen und durch ein neues Gebäude ersetzt.

Das ganz im Süden befindliche Sozialgebäude wird erhalten und baulich erweitert.

Die Freiflächen bleiben in ihrer Ausdehnung weitgehend erhalten. Es wird jedoch eine zusätzliche Brücke über den oberen Tännelbach ergänzt.

B.3 Bebauungskonzept

B.3.1 Städtebauliches Konzept

Östlich des oberen Tännelbaches orientieren sich die Gebäude an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs. Somit ergibt sich eine abschirmende Wirkung gegenüber den östlich gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen. Der Bereich des Baches wird aus Rücksicht auf den Baumbestand von Bebauung freigehalten. Auch im nördlichen Bereich wird der Bereich der Bestandsbäume als Grünstruktur erhalten.

Westlich des Baches ergeben sich durch in Ost-West-Richtung orientierte Gebäude zwei Höfe, welche jeweils nach Westen mit Querbauten abgeschlossen sind. Auch hier ergibt sich so eine möglichst geringfügige Beeinträchtigung des Bachbereiches.

In Kombination mit einer zusätzlichen Brücke lassen sich abgeleitet aus der baulichen Struktur die Betriebsabläufe sinnvoll organisieren.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung sind zu den im Süden und Osten gelegenen Bereichen niedrigere Gebäude vorgesehen. Die etwas höheren Gebäude befinden sich nach Westen Richtung Wald bzw. Gewerbe im Nordwesten. Somit fügt sich die geplante Bebauung gut in den Höhenkanon der Umgebung ein.

Der Bereich beidseits des oberen Tännelbaches mit einem angemessenen Umfeld ist als zu begrünende Fläche des Baugrundstücks festgesetzt. Somit sind Beeinträchtigungen des Bachbereiches weitestgehend ausgeschlossen.

Darüber hinaus sind an den Rändern des Planungsgebiet und entlang der Bauhofstraße Baumpflanzungen und Baumerhalt vorgesehen um ein angemessenes Ortsbild zu erhalten.

B.3.2 Art der baulichen Nutzung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um einen Gewerbebetrieb. Dem folgend ist ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO festgesetzt.

Zwar war bisher im südlichen Bereich im Rahmen des Bebauungsplans Am Ammer ein Mischgebiet vorgesehen, doch fehlt hier die entsprechende Mischung. Die im Rahmen des Vorhabens vorgesehene Hausmeisterwohnung ist auch in einem Gewerbegebiet nach §8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässig.

Im Norden grenzen ohnehin Gewerbegebiete an. Diese werden somit nur nach Süden erweitert. Im Süden grenzen Mischgebietsflächen an. Auch diese Nachbarschaft ist somit verträglich.

Östlich grenzen Wohnnutzungen an. Hier wäre im Regelfall das Trennungsgebot im durch die Ausweisung eines Gewerbegebiets verletzt und es müsste entsprechend Abstand gehalten werden.

Durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann jedoch eine abschirmende Gebäudekonfiguration sichergestellt werden. Im Rahmen des Immissionsgutachtens und den daraus abgeleiteten Festsetzungen ist sichergestellt, dass keine unzulässigen Immissionsauswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung einwirken und gleichzeitig ein sinnvoller Gewerbebetrieb möglich ist.

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist auch sichergestellt, dass die Erschließung des Bereiches (mit Ausnahme der Hausmeisterwohnung) über die Bauhofstraße erfolgt. Somit sind auch im Hinblick auf Verkehrsbelastung und die daraus entstehenden Emissionen Belastungen für das (allgemeine) Wohngebiet sicher ausgeschlossen.

Um dieser speziellen Situation und dem daraus folgenden detaillierten Vorhabenbezug Rechnung zu tragen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Durch den Ausschluss der nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nachbarliche Konflikte in Verbindung mit den umgebenden Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

B.3.3 Maßes der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
- maximal zulässige Grundfläche
- maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Garagen, Carports Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe (OK_{WH})

Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Bauräume folgen grundsätzlich dem Vorhaben bzw. dem städtebaulichen Konzept.

Gegenüber den geplanten Gebäuden sind in manchen Bereichen großzügige Bauräume festgesetzt um so für ggf. zukünftige Anpassungen der Vorhabenplanung ausreichend Spielraum zu ermöglichen. Durch die Festsetzung von einzelbauräumen mit Lücken zwischen diesen wird dennoch der relativ ländlichen Struktur des Gewerbegebiets Rechnung getragen. Richtung Osten ist in Abwägung mit den Rahmenbedingungen des Immissionsschutzes dennoch eine weitgehend durchgehende Bebauung möglich.

Durch die festgesetzten Bauräume werden nur die städtebaulich im Gesamtkontext relevanten Baukanten definiert. Die Stellung der Gebäude untereinander regelt sich durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Somit sind gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Überschreitungen

Überschreitungen der Baugrenzen können durch Balkone und Vordächer auf bis zu 33% der Fassadenlänge und bis zu 1,0m durch Balkone und Vordächer zugelassen werden. Diese Anlagen haben einen nur untergeordneten Charakter auf das Ortsbild. Durch die Festsetzung eines Mindestabstandes zur Grundstücksgrenze von 2,0 m werden Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sicher ausgeschlossen.

Maximal zulässige Grundflächenzahl

Entsprechend des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts sind bezogen auf die einzelnen Bauräume feste Grundflächen festgesetzt. Dies erleichtert die Handhabung und stellt die gleichmäßige, relativ aufgelockerte Bebauung des Planungsgebiets sicher. Insbesondere ist durch

Insgesamt ergibt sich in GE1 eine zulässige Geschossfläche von 3.850 m² (entspricht GRZ von 0,34) und in GE2 von 3.280 m² (entspricht GRZ von 0,26).

Mit einer Geschossflächenzahl von 0,34 bzw. 0,26 liegt die Planung weit unter den Grenzwerten des §17 BauNVO. Dieser liegt für Gewerbegebiete bei 0,8.

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

	Fläche des Baugrundstücks	Zulässige Grundfläche (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung (bei GRZ)	Zulässige Maximalversiegelung
GE ₁	11.332 m ²	3.850 m ² (0,34)	5.848 m ² (0,82)	9.292 m ²
GE ₂	12.603 m ²	3.280 m ² (0,28)	5.164 m ² (0,67)	8.444 m ²
Gesamt	23.935 m ²	7.130 m ² (0,30)	11.012 m ² (0,74)	17.736 m ²

Überschreitungen

Um eine aufgelockerte, der ländlichen Umgebung entsprechende Bebauung zu ermöglichen wird die Grundfläche relativ gering gehalten. Somit kann die in Zusammenspiel mit der zulässigen Höhenentwicklung städtebaulich prägende Bebauung präzise gesteuert werden.

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind jedoch große Stell- und Rangierflächen notwendig. Dem folgend ist die nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der GR um 50% für eine bestimmungsgerechte Nutzung als Gewerbegebiet nicht ausreichend. Dem folgend ist eine Abweichende Regelung getroffen.

Die zulässige Grundfläche darf in GE1 bis zu einer GRZ von 0,82, in GE2 bis zu einer GRZ von 0,67

Durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO überschritten werden. In GE2 ist somit der Grenzwert nach §17 BauNVO von 0,8 eingehalten. In GE1 ist dieser mit 0,82 knapp überschritten. Eine Überschreitung kann jedoch zugelassen, da dies nur durch die konkrete Zuteilung der Einzelflächen im Rahmen des Gesamtbereiches entsteht. Insgesamt ergibt sich für den Vorhabenbereich bestehend aus GE1 und GE2 eine GRZ von 0,74. Hier ist der Grenzwert des §17 BauNVO für Gewerbeflächen sicher unterschritten.

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

B.3.4 Höhenentwicklung

Durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (DHHN2016) wird ein unveränderlicher und eindeutiger Bezug für die Höhenentwicklung definiert. Dies trägt zu einer leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei und entspricht den Anforderungen an die Bestimmtheit der Bezugspunkte nach §18 BauNVO.

Im Rahmen dieser Festsetzungen sind Wandhöhen von ca. 6,0 bzw. 6,5 m im Süden, 7,0 m (an einer Stelle 8,5 m im Osten und 8,5 m im Nordwesten zulässig. Somit ist zu den benachbarten, kleineren Gebäuden im Süden und Südosten ein harmonischer Übergang sichergestellt. Die höheren Gebäude befinden sich im Zentrum des Gebietes bzw. in Richtung der gewerblichen Nutzungen im Norden. Insgesamt fügt sich so die Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung ein. Wesentlich profilüberragende Bauwerke sind im Rahmen der Festsetzungen nicht möglich.

Auch für die Flächen für Nebenanlagen sind maximal zulässige Oberkanten festgesetzt. Diese ermöglichen Wandhöhen von ca. 3,5-4,0 m. Somit soll sichergestellt werden, dass sich die Nebenanlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine hermetischen durchgehenden Gebäudeagglomerationen entstehen.

B.3.5 Abstandsflächen

Die Gemeinde hat ein Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 A BayBO erlassen. Diese regelt über die eigentlichen Regelungen des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen. Für Gewerbegebiete sind hier jedoch keine gesonderten Regelungen getroffen.

Somit sind die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO unverändert einzuhalten.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Abstände der Bebauung, hinsichtlich gesunder Lebensverhältnisse, des Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet.

Auch unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung und Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), eine Ausnutzung der maximalen (Oberkante der) Wandhöhe möglich.

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

B.3.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um möglichst funktionsfähige, durchgehende Grünräume und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 20 m², nur innerhalb der Bauräume und der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

Anlagen mit einer Grundfläche unter 20 m² sind im Kontext des relativ weitläufigen Gewerbegebiets von städtebaulich untergeordneter Rolle und können somit überall zugelassen werden. Die Naturräume entlang des Baches und der Grundstücksgrenzen sowie die städtebaulich relevanten Bereiche entlang der Straße sind als zu begrünende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Somit sind hier ggf. störende Nebenanlagen durch andere Festsetzungen ausgeschlossen.

Offene Stellplätze, nicht überdachte Sitzbereiche, Zufahrten und Zuwegungen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird weisen keine dritte Dimension auf und sind daher auch städtebaulich weniger prägend. Dem folgend sind diese auch außerhalb der Bauräume und festgesetzten Flächen zulässig.

Stützmauern und Einfriedungen sind in Abwägung mit ihrer Funktion ebenfalls außerhalb der Flächen zulässig. Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, sind spezielle Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

Im

Der Bereich des oberen Tännelbaches ist naturschutzfachlich von besonderer Bedeutung. Darüber hinaus ist er in Teilen als Biotop geschützt. Dem folgend sollen hier Eingriffe möglichst vermieden werden. Im Rahmen von Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Brücken werden die Flächen der bestehenden Brücken gesichert.

In Abwägung mit einem sinnvollen Betriebsablauf ist nördlich der bestehenden Fußgängerbrücke eine weitere Brücke geplant. Diese befindet sich nördlich der als Biotop kartierten Fläche. Um unabhängig der Biotopfunktion die Eingriffe in den Bachbereich auszugleichen wird der nördlich gelegene Bereich im Rahmen des Bebauungsplans geschützt und erweitert.

B.3.7 Dächer

Dachform

Aus der lokalen Bautradition heraus und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung, sind alle Dachflächen größer 20 m² ausschließlich als Satteldächer und Flachdächer zulässig.

Bei Satteldächern ist im Bereich des Firstes ein Versprung zulässig, um bei größeren Hallenbauten eine Belichtung zu ermöglichen.

Flachdächer entsprechen eigentlich nicht der lokalen Bautradition, jedoch sind diese in der Umgebung bereits vorhanden und in einem Gewerbegebiet tolerierbar. Darüber hinaus können so gerade bei großflächigen Bauten überhohe Dachkonstruktion vermieden werden.

Flächen kleiner 20m² sind für das Ortsbild weniger relevant und können daher auch mit anderen Dachformen ausgebildet werden.

Entsprechend der umgebenden Bebauung sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 40° auszubilden. Um überhohe Dachkonstruktionen zu vermeiden, ist der First jeweils parallel der längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten.

Um sicherzustellen, dass Dachaufbauten einen untergeordneten Charakter einnehmen und städtebaulich nicht die Erscheinung der Gebäude, insbesondere im Hinblick auf die Wandhöhe definieren müssen diese mindestens um ihre Höhe über der realisierten Dachhaut von der Außenkante des Daches bzw. der Attika zurücktreten. Dachgauben und Quergiebel sind in Abwägung mit ihrer Konstruktionsform auch näher an der Dachkante zulässig.

Darüber hinaus sind, um die Unterordnung zu garantieren Dachaufbauten nur bis zu einem Anteil von 10% der Dachfläche zulässig. In Abwägung mit der Notwendigkeit der nachhaltigen Erzeugung von Energie sind Solaranlagen davon ausgeschlossen. Störungen des Ortsbildes sind durch spezielle Festsetzungen zu Solaranlagen ausgeschlossen.

Im Hinblick auf ein besseres Retentionsvermögen und die in Verbindung mit der umfänglichen Versiegelung notwendigen klimapuffernde Funktion von Gründächern, sind auf Dachflächen über 80 m² Gründächer mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 8 cm auszuführen. Auf kleineren Dachflächen sind diese in Abwägung mit den notwendigen Randabständen des Substrates etc. nicht notwendig.

B.3.1 Solaranlagen

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

Auf Flachdächern mit einer ausgebildeten Attika sind Solaranlagen auch mit aufgeständerten Einzelpanelen außerhalb des Neigungswinkels des Daches zulässig. Deren Oberkante darf die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika um 0,5 m überragen. Sie müssen um mindestens 1,0 m von der Außenkante der Attika zurücktreten. Somit ist sichergestellt, dass diese aus der Fußgängerperspektive nahezu nicht in Erscheinung treten. Dem folgend sind auch negative Auswirkungen auf das Ortsbild ausgeschlossen.

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

B.3.2 Einfriedungen

Im Rahmen eines Gewerbegebiets sind, insbesondere für die hier vorgesehene Nutzung sind Einfriedungen erforderlich, um das unbefugte Betreten der Grundstücke zu vermeiden. Dies kann mit 2,0m hohen Zäunen erreicht werden. Höhere Einfriedungen sind aus Rücksicht auf das Ortsbild ausgeschlossen. Insbesondere Mauern sind nicht zulässig, um das lockere Bild eines ländlichen Gewerbegebiets nicht zu beeinträchtigen. Dies gilt nicht für Stützmauern und Lärmschutzwände.

Um eine freie Durchgängigkeit von Kleinsäugetieren und anderen Tieren, insbesondere in Verbindung mit den wertvollen Grünstrukturen im Planungsgebiet auszuschließen sind Zäune ohne Sockel auszubilden und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben.

B.3.3 Abgrabungen und Aufschüttungen

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen sind deshalb nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Zufahrten in die Topographie sowie zum Angleichen von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Das Gelände ist weitgehend eben. Dennoch ergeben sich durch die sehr großen Gebäude und die Anforderung an die Anfahrbarkeit eine relativ große Differenz. In Abwägung dieser Belange sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 1,5 m im Vergleich zum bestehenden Gelände zulässig.

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

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

B.3.4 Werbeanlagen

An der Lage am Ortsrand sollen Werbeanlagen, insbesondere deren Beleuchtung auf ein Minimum reduziert werden. Diese Anlagen sollen nur zum Auffinden des Gewerbebetriebs dienen. Dem folgend sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos sowie Firmennamen und nur am Ort der Leistung zulässig. Um städtebauliche Missstände zu vermeiden müssen sie sich in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen.

Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u. ä. sind unzulässig.

Ebenfalls um städtebauliche Missstände zu vermeiden, sind Werbeanlagen oberhalb der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe nicht zulässig. Dies dient auch der Unterordnung der Werbeanlagen unter die Gebäude.

B.4 Grünordnungskonzept

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist die Konzentration der Betriebsbereiche um den Bereich des Baches möglichst naturnah erhalten und entwickeln zu können. Darüber hinaus soll zu den benachbarten Grundstücken eine angemessene Eingrünung sichergestellt werden.

Dem folgend ist entlang des Baches mit eine zu begrünende Fläche des Baugrundstücks festgesetzt. Im Bereich des großen Baumbestandes im nördlichen Bereich weitet sich diese auf. Der gesamte Baumbestand entlang des Baches, mit Ausnahme der Bereiche der Brücken ist zu erhalten festgesetzt. Dies entspricht auch der Biotopfestsetzung in diesem Bereich. Der Bereich der Brücken ist hier aus funktionalen Gründen ausgenommen. Im Bereich des Biotops bestehen jedoch die Brücken bereits. Die neue Brücke befindet sich nördlich des Biotops. Diese Eingriffe sind durch Aufweitungen der begrüneten Flächen Richtung Westen ausgeglichen. Für den unmittelbar beidseits des Baches sind besondere Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt.

In diesem Bereich ist der bestehende Ufersaum zu erhalten und im Hinblick auf seine ökologische Qualität weiterzuentwickeln. Die in diesem Bereich befindlichen Sträucher sind vollumfänglich zu erhalten. Die Wiesenflächen sind zu artenreichen extensiven Wiesen zu entwickeln und mittels maximal zweischüriger Mahd (1. Mahd nicht vor Juni) zu pflegen. Ablagerungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Dies trägt dem Schutz des Gewässers, des Biotops und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung.

Im Südosten zur benachbarten Wohnbebauung soll eine Fläche ökologisch aufgewertet werden. Hier sind drei weitere Bäume zu erhalten festgesetzt. Dieser Bereich steht im Zusammenhang mit der nach Osten verlaufenden ehemaligen Bahntrasse welche heute eine Reihe von Biotopen beherbergt. Die im Geltungsbereich befindlichen Teile diese Biotopbandes bestehen schon seit mehreren Jahrzehnten nichtmehr. Darüber hinaus stellt dieser Bereich einen optischen Puffer zu den Wohnnutzungen dar. Um dies zu unterstützen sind hier weitere Bäume zu Pflanzen festgesetzt.

Im Nordosten befindet sich umfänglicher Baumbestand. Dieser ist als zu erhalten festgesetzt, um den Bebauungsbereich Richtung Norden in die Umgebung einzubinden. Darüber hinaus sind können hier Vorkommen des Eremiten (Artenschutzrechtlich relevant) nicht ausgeschlossen werden.

Um eine Zäsur zum südlich gelegen Bauhof der Gemeinde Raubling aufrecht zu erhalten und somit den gesamten gewerblichen Bereich zu strukturieren sind im Südosten ebenfalls zu begrünende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Auch hier sind die bestehenden Bäume zu erhalten.

Entlang der Bauhofstraße soll ein angemessenes Ortsbild gewährleistet werden. Dem folgend sind hier insgesamt 5 zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Im gesamten Planungsgebiet sind insgesamt 72 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Ca. 15 Bäume müssen im Rahmen der geplanten Bauarbeiten gefällt werden. Zu pflanzende Bäume sind grundsätzlich nur dort festgesetzt, wo sie städtebaulich relevant sind (10 Bäume). Eine grundsätzliche Durchgrünung des Baugrundstücks wird durch eine flächenmäßige Festsetzung sichergestellt. Je angefangenen 270 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen oder ein entsprechender Baum zu erhalten. Dies ergibt 88 Bäume für den gesamten Planungsumgriff. Somit wird in etwa der Baumbestand, welcher vor dem Vorhaben bestand wieder hergestellt (87 Bäume). Abzüglich der 72 zu erhaltenden und der 10 verortet festgesetzten Bäume sind somit noch weitere 6 Bäume auf den Baugrundstücken zu pflanzen.

Sämtliche Pflanzungen und zu erhaltenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall entsprechend zeitnah zu ersetzen. Somit soll die Grünqualität langfristig aufrechterhalten werden. Festgesetzte bestehende Bäume sowie die Neupflanzungen dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der für die Neupflanzungen festgesetzten Qualitäten zu ersetzen.

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

Um die städtebauliche Wirksamkeit der Baumpflanzungen zu garantieren, sind Bäume mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 15m zu verwenden. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Auf die Festsetzung von speziellen Baumarten wurde bewusst verzichtet um eine gute Anpassung an den Klimawandel zu ermöglichen und da keine eindeutige Prägung vor Ort vorliegt.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Bebauungsplan wird im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit besteht für den Bebauungsplan selbst kein Ausgleichserfordernis.

B.5 Wasserflächen

Die Flächen des oberen Tännelbaches sind als Wasserflächen festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich dabei auf das entsprechende Flurstück. Durch die Festsetzung der begleitenden Flächen als zu begründende Flächen ist jedoch auch eine kleinräumige Verschiebung des Bachbettes durch natürliche Erosion etc. unkritisch.

B.6 Versickerung

Im Planungsgebiet wird soweit technisch möglich, eine flächenhafte Versickerung über Oberbodenschichten angestrebt. Aufgrund der zu erwartenden Bodenverhältnisse ist dies voraussichtlich möglich. Nur wenn dies aus zwingenden technischen Gründen nicht anders möglich ist, sind andere Lösungen, wie z.B. Rigolenversickerung zu wählen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG.

Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die Vorgaben der "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren notwendig.

Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.

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

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, ob eine Verschmutzung vorliegt, ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierzu kann auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zurückgegriffen werden.

Neben der Versickerung des Niederschlagswassers ist auch eine Einleitung in den oberen Tännelbach möglich. Hier sind die Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TREN OG einzuhalten. So diese nicht eingehalten werden ist beim Landratsamt Rosenheim – Abteilung Wasserrecht eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

B.7 Starkregenereignisse

Im Rahmen von Starkregenereignissen (siehe Ziffer A.5.8) kann es zu lokal begrenzten, flächigen Überschwemmungen im Planungsgebiet kommen. Darüber hinaus sind hohe Grundwasserstände bzw. Schichtwasserhorizonte nicht auszuschließen.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante des angrenzenden Geländes liegen.

Bei einer bewegten Topographie oder Nutzungen, die dies ausschließen (z.B. Garage) sind entsprechende andere Maßnahmen zu ergreifen bzw. zu beachten.

Die Gebäude sollten bis zu dieser Höhenlage (OK Rohfußboden) bzw. mindestens 15 cm über anstehendem Gelände wasserdicht errichtet werden. Dabei ist insbesondere der Keller wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc.). Insbesondere sollten die Gebäude auch Auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei hohen Schichtwasser und Grundwasserständen zu verhindern.

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

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

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

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

B.8 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze

Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt wie bisher von der Bauhofstraße im Nord und Südwesten. Im Südwesten kommt jedoch eine neue Zufahrt hinzu. Aufgrund des Abstands der Zufahrten zueinander, des beschränkten Verkehrsaufkommens auf der Straße und es gegenüberliegenden Waldes (keine Ausfahrten) ist jedoch auch zukünftig mit keinen Verkehrsbehinderungen zu rechnen.

Da der Betrieb heute bereits besteht und im Rahmen des Bebauungsplans eine Umstrukturierung, jedoch keine wesentliche Erweiterung vorgesehen ist, kann davon ausgegangen werden, dass die umliegenden Straßen den Verkehr, wie auch heute schon aufnehmen können.

Über die Straße Am Ammer erfolgt nur eine Untergeordnete Erschließung der Hausmeisterwohnung. Eine Zufahrt zum Betriebsgelände ist hier nicht vorgesehen.

Im Bereich der Straße Am Ammer werden 3 zusätzliche öffentliche Stellplätze erstellt um in diesem Bereich Besucherstellplätze zur Verfügung zu stellen.

Infrastruktur

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung liegen die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser bereits im Planungsgebiet beidseits des oberen Tännelbaches vor. Ein ggf. notwendige Ausbau ist voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

Brandbekämpfung

Der Feuerwehrrangriff kann über die bestehende Straßenverkehrsfläche der Bauhofstraße erfolgen. Weite Teile des Planungsgebiets liegen jedoch weiter als 50 m von diesen Flächen entfernt. Somit sind Feuerwehrrangriffe und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken erforderlich.

Das es sich bei dem Vorhaben um einen Müllbauhof handelt, sind sämtliche Fahrwege, inkl. der zwei Brücken für die Befahrung mit LKW geeignet. Dem folgend entsprechen diese Flächen auch den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr.

Aufgrund der festgesetzten Wandhöhen ist damit zu rechnen, dass die Personenrettung über Steckleitern erfolgen kann. Ggf. sind aufgrund der konkreten Nutzung der Gebäude zweite bauliche Rettungswege erforderlich.

Im Planungsgebiet liegt eine Wasserleitung vor. Es ist davon auszugehen, dass das Hydrantennetz entsprechend leistungsfähig ist oder mit angemessenem Aufwand ausgebaut werden kann.

Der Bebauungsplan lässt auch genügend Spielraum für ggf. Vorhabenbedingte Löschwasserbevorratung im Planungsgebiet.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichende Rahmenbedingungen zur Brandbekämpfung erfüllt. Der konkrete Nachweis des Brandschutzes erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Einzelvorhaben bzw. des Bauvollzuges.

B.9 Baumwurfgefahr

Westlich des Planungsgebietes, jenseits der Bauhofstraße befindet sich Wald. Aufgrund des Waldtyps und der bestehenden Bäume ist von einer Baumwurfgefahr von bis zu 20 m von der Waldkante auszugehen. Dies reicht über die Bauhofstraße und tangiert die drei westlichen Bauräume.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen sind bauliche Anlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nur zulässig, wenn durch bauliche Maßnahmen (z.B. verstärkter Dachstuhl) sichergestellt ist, dass die Nutzer vor der Gefährdung durch umfallende Bäume geschützt sind.

Somit ist die Gefahr für Leib- und Leben der Nutzer des Gewerbegebiets hinreichend ausgeschlossen

B.10 Immissionsschutz

Aufgrund der heterogenen Umgebungsstruktur mit angrenzenden Wohnnutzungen ist der Immissionsschutz besonders differenziert zu betrachten. Um auch bei der kleinteiligen Nutzungsverzahnung unzulässige Belastungen der Nachbarbebauung sicher auszuschließen wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Hier kann die konkrete Bebauung im Detail festgesetzt (Abschirmung etc.) werden. Abstrakte Festsetzungen zum Immissionsschutz im Rahmen eines „Angebotsbebauungsplans“ wären nicht zielgenau genug bzw. würden den geplanten Betrieb verunmöglichen.

Neben den abschirmenden Gebäuden ist im Südwesten zur Wohnbebauung eine Lärmschutzwand festgesetzt. In Abwägung mit ihrer Länge, Höhe und Lage in einem Gewerbegebiet ist diese städtebaulich vertretbar.

Das konkrete Vorhaben wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung von C. Henschel Consult (November 2020, siehe Anlage) bewertet. Im Rahmen des Gutachtens wurde sowohl der heute Bestand wie auch die Situation nach der Umstrukturierung beurteilt.

Unter Berücksichtigung des im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten städtebaulichen Konzepts und der im Bebauungsplan getroffenen Auflagen kommt das Gutachten zu folgenden Schlussfolgerungen für die Immissionsauswirkungen des geplanten Vorhabens:

Am Tag kann – mit Berücksichtigung der Gesamtbelastung aus dem angrenzenden Bau- und Wertstoffhof der Gemeinde Raubling – der Immissionsrichtwert der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden und die Immissionsbelastung reduziert sich, gegenüber dem Bestand deutlich.

Im Nachtzeitraum kann der $IRW_{TA-Lärm}$ durchgehend eingehalten und, mit Ausnahme der nördlich gelegenen Wohnnutzung (Einstufung als MI), nur um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Der Immissionsbeitrag ist hier als irrelevant im Sinne der TA Lärm zu betrachten. An der nördlichen Wohnnutzung liegt die Immissionsbelastung mit maximal 42 dB(A) noch um mindestens 3 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert. Nach derzeitigen Kenntnisstand sind im Nachtzeitraum keine weiteren Betriebe im Umfeld der betroffenen Fassaden tätig, so dass auch in der Gesamtbelastung mit keinen Überschreitungen im nachzeitraum zu rechnen ist.

Durch Geräuschspitzen wie die Betriebsbremse eines Lkw am Tag und dem Türemschließen im nachzeitraum ist mit keiner Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm zu rechnen. Die Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße kann vernachlässigt werden. Maßnahmen organisatorischer Art sind nicht erforderlich.

Um diese Rahmenbedingen zu erfüllen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Da ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird sind auch über den Festsetzungskatalog des §9 Abs. 1 BauGB hinaus Festsetzungen insbesondere auch mit geringerem bodenrechtlichem Bezug möglich.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Betrieb auf dem geplanten Betriebsgelände unter Wahrung der Festsetzungen des Bebauungsplans aus schalltechnischer Sicht am Tag und in der Nacht möglich ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind weder im Planungsgebiets noch auf den angrenzenden Flächen beeinträchtigt.

B.11 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Der Erhalt der Grünzone entlang des Baches führt zusammen mit dem Erhalt umfänglicher Baumbestände bzw. dessen Ergänzung zu einer Kompensation der umfänglichen, versiegelten Flächen, welche gerade bei zunehmend zu erwartenden Hitzeereignissen zu negativen Auswirkungen führen.

Die Festsetzung von Gründächern mit Mindestsubstratüberdeckung reduziert im Rahmen von Starkregenereignissen den Oberflächenabfluss.

Klimaschutz (Mitigation)

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

B.12 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung und Umstrukturierung des Betriebshofes des Abfallbetriebes des Landkreises Rosenheim
- Verbesserung der Immissionssituation für die umliegenden Gebiete

B.13 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	22.872 m ²	91 %
davon zu begrünende Fläche des Baugrundstücks	5.003 m ²	22 %
Wasserflächen	1.284 m ²	5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.050 m ²	4 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	25.206 m²	100 %

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

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

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

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit entsteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.

C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet und die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf dies wurden im Rahmen eines Gutachtens durch Biologie Chiemgau (siehe Anhang) untersucht.

Die Ergebnisse dieses Gutachtens können wie folgt zusammengefasst werden:

Im Plangebiet konnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten festgestellt werden. Aufgrund der konkreten Fallkonstellation mit einem Bauvorhaben mit mehreren Gebäuden über mehrere Jahre hinweg, ergab die saP die genauere Prüfung der Verbotstatbeständen für die Arten Haussperling und Star. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auszuschließen sind die die Maßnahmen M2 bis M6 und CEF-1 notwendig (siehe unten). Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen(CEF-1) in Form von Ersatznistkästen erhält dabei die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Star und Sperling während der gesamten Bauphase

Für alle übrigen Prüfungsrelevanten Vogelarten können Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Maßnahmen M1 und M4 ausgeschlossen werden.

Zwar konnten zum Zeitpunkt des Gutachtens keine Fledermäuse in den Gebäuden nachgewiesen werden, jedoch sind zukünftig Fledermäuse nicht gänzlich auszuschließen und zumindest vorsorglich vor Tötungen und Verletzungen während der Gebäudeabrisse zu schützen. Dies kann durch Maßnahme M3 gewährleistet werden.

In einem Baum im nordöstlichen Teil des Planungsgebiets lebt nachweislich der Eremit (*Osmoderma eremita*). Es ist davon auszugehen, dass weitere geeignete Bäume im nahmen Umkreis ebenfalls durch den Eremit besetzt sind. Zum Schutz des Eremiten in den potentiellen Brutbäumen im Nordosten des Planungsgebiets ist der Erhalt dieser Bäume zu sichern (M7). Verbotstatbestände können demnach mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Weitere prüfungsrelevante Arten wurden im Baugebiet nicht nachgewiesen oder können aufgrund der Habitats vor Ort ausgeschlossen werden. Mit einem Vorkommen von saP-relevanten Pflanzenarten ist aufgrund fehlender Standortbedingungen nicht zu rechnen.

Werden die Maßnahmen M1-M7 und CEF-1 durchgeführt, sind mit hinreichender Sicherheit keine Verstöße gegen die Verbote des §44 abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erwarten.

Maßnahmen

Um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher auszuschließen sind folgende Maßnahmen umzusetzen bzw. einzuhalten.

Maßnahme M1:

Vorgaben zur Gehölzentnahme

Ist eine Erhalt der Bäume 1-17 nicht möglich so ist die Rodung ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 30. Oktober eines jeden Jahres zulässig. Die Rodung ist vorab mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rosenheim) abzustimmen.

Alle übrigen Gehölze dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar entnommen werden.

➔ Lediglich zwei der betreffenden Bäume im Südwesten können in Abwägung mit einer sinnvollen Bebauung und den Belangen des Immissionsschutz nicht erhalten werden. Alle übrigen hier relevanten Bäume sind als zu erhalten festgesetzt. Für die beiden potenziell zu fällenden Bäume ist ein Vorgehen entsprechend der Maßnahmenbeschreibung festgesetzt. Hier handelt es sich um eine Art „Verhaltensvorschrift“. Da jedoch ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird, kann eine derartige Festsetzung auch unter Ermangelung einer Ermächtigungsgrundlage nach §9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Die zeitlichen Vorgaben zur Entnahme aller übrigen Festsetzungen Gehölze ist bereits allgemeingültig in §39 BNatSchG verankert. Hier bedarf es keiner erneuten Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplans.

Maßnahme M2:

Erhalt ökologisch und artenschutzfachlich relevanter Bäume, Gehölzbereiche und kartierter Biotope

Die folgenden Bäume und Gebüschgruppen sind zu erhalten und zu schützen:

- Erhalt diverser Bäume entlang des Bachlaufs sowie im Nordwesten und Südwesten des Planungsgebiets
- Weitgehender Erhalt der Gehölze und Bäume entlang des Oberen Tännelbaches
- Erhalt der Biotope entlang des Bachlaufs
- Alle Bäume sind gem. DIN 18920 und RAS- LP 4 zu schützen

➔ Die im Rahmen des Gutachtens zu erhaltenden Bäume sind auch im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Lediglich bei zwei der betroffenen Bäumen in Südwesten ist eine Fällung erlaubt. Aufgrund der Gesamtbaumausstattung ist ein nachhaltiger in der Gesamtschau bedrohlicher Verlust von Lebensraum und Brutstätten nicht zu erwarten. Es bleiben ausreichende geeignete Bäume bestehen. Die Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Rahmen der Fällung ist im Rahmen von Maßnahme M1 ausgeschlossen.

Die Bäume entlang des oberen Tännelbaches sind mit Ausnahme von Einzelbäumen im Bereich der Brücken als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft auch die Bäume im Bereich der Biotope. Zusätzlich sind die Flächen beidseits des Baches als zu Begrünen festgesetzt und vor Eingriffen geschützt. Somit sind auch die Biotope in ihrem Bestand geschützt. Die neue Brücke liegt nördlich der kartierten Biotopflächen.

Der Schutz der Bäume während der Bauphase ist per Festsetzung abgesichert. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist eine entsprechende Festsetzung möglich.

Maßnahme M3

Entfernung relevanten Strukturen vor Gebäudeabriss

Vor Abbruch von Gebäuden sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- schonende, händische Entfernung aller Holz- und Fassadenelemente an den Außenfassaden
 - schonende, händische Entfernung aller Regenrinnen, Windbretter und Fensterläden etc.
 - Kontrolle der Dachböden (durch Biologen bzw. ökologische Baubegleitung) und anschließender Verschluss der Einflugöffnungen (z.B. Lüftungsöffnungen) im Dachbereich z.B. durch Bretter
 - Ausschäumen bzw. Verschluss der bisher nicht vergitterten Dachzwischenräume
 - Kontrolle und Begleitung der Maßnahme durch ökologische Baubegleitung.
- ➔ Die Durchführung der Maßnahme ist per Festsetzung gesichert. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist eine entsprechende Festsetzung auch unter Ermangelung der Rechtsgrundlage in §9 Abs. 1 BauGB und ohne direkten bodenrechtlichen Bezug möglich.

Maßnahme M4:

Vorgaben zum Gebäudeabriss

Die Maßnahme ist nach Abschluss der Maßnahme M3 durchzuführen.

Die Gebäude dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 15. Oktober und 15 Februar eines jeden Jahres abgebrochen werden. Abweichend ist auch ein Abbruchbeginn nach dem 15. Februar möglich. Dann ist das Gebäude zwingend erneut auf ein Vorkommen von Vögeln mittels einer zweimaligen Begehung durch einen Fachbiologen bzw. die ökologische Baubegleitung nötig.

- ➔ Die Durchführung der Maßnahme ist per Festsetzung gesichert. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt ist eine entsprechende Festsetzung auch unter Ermangelung der Rechtsgrundlage in §9 Abs. 1 BauGB und ohne direkten bodenrechtlichen Bezug möglich.

Maßnahme M5:

Vorgaben zur Beleuchtung

Die Baustellenbeleuchtung ist mit ihrem Lichtkegel ausschließlich auf die vom jeweiligen Bauvorhaben betroffenen Bereiche zu richten.

Die Außenbeleuchtung muss folgenden Anforderungen entsprechen:

- Es sind nur Beleuchtungseinrichtung mit einem Hauptstrahlwinkel von unter 70° zulässig. Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungerichtetem, frei strahlendem Beleuchtungsbereich sind nicht zulässig.
 - Beleuchtungseinrichtungen sind soweit mögliche mit Bewegungsmeldern auszustatten.
 - Es dürfen ausschließlich UV-arme Leuchtmittel verwendet werden (z.B. LED-Leuchten oder Natriumdampflampen). Diese müssen folgende Rahmenbedingungen erfüllen: Wellenlänge unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich und mit einer korrelierenden Farbtemperatur unter 2700 Kelvin).
- ➔ Die Durchführung der Maßnahme ist per Festsetzung gesichert. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt können auch die Teile der Maßnahme welche einer Rechtsgrundlage in §9 Abs. 1 BauGB und eines direkten bodenrechtlichen Bezuges ermangeln, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Vorgaben zur Verglasung

Glasflächen ab einer Größe von 4 m² müssen vogelschlagsicher sein (vgl. „Vogelschlag an Glasflächen“). Dies kann erreicht werden durch:

- Halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben.
- Glasflächen müssen entspiegelt sein und dürfen maximal zehn Prozent Außenreflexionsgrad aufweisen.
- Transparente Glasflächen, durch die die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind zu vermeiden

➔ Die Durchführung der Maßnahme ist per Festsetzung gesichert.

Maßnahme M6:

Vorgaben zur Vermeidung von erheblichen Störungen an den Nistplätzen der Sperlinge und Stare
Bei den Nistkästen für Stare und Sperlinge sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten.

- Direkt unter, über oder neben den Kästen sind keine Beleuchtungseinrichtungen oder Lautsprecher zulässig.
- Unterhalb der jeweiligen Nistkästen ist an den Gebäuden ein Bereich von min. 10 m² frei zu halten.
- Die Lagerung von Material, Maschinen, Fahrzeugen sowie Stellplätze sind unter den Nistkästen und in einem Bereich 10m² um diese nicht zulässig.

➔ Die Durchführung der Maßnahme ist per Festsetzung gesichert. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt können auch die Teile der Maßnahme welche einer Rechtsgrundlage in §9 Abs. 1 BauGB und eines direkten bodenrechtlichen Bezuges ermangeln, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Maßnahme M7:

Erhalt des Lebensraums des Eremit

Die Maßnahme ist im Gutachten nicht gesondert als Maßnahme aufgeführt jedoch ergibt sich deren Notwendigkeit aus Ziffer 6.3 des Gutachtens.

Zum Erhalt des Lebensraums des Eremit im Planungsgebiet sind die die Bäume im Nordosten des Planungsgebiets (5 Bäume) und zwei Bäume im Bereich des oberen Tännelbaches zu erhalten.

Bei den Nistkästen für Stare und Sperlinge sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten.

➔ Die Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Maßnahme CEF 1:

Ersatznistkästen für Sperlinge und Stare

Um ein kontinuierliches Brutplatzangebot für die betroffenen Arten durchgehend zu erhalten und somit den Fortbestand der Kolonien zu sichern sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Die Maßnahmen müssen vor Beginn der Umsetzung des Bauvorhabens und vor Brutbeginn der Brutvögel ab 1. März eines jeden Jahres verwirklicht werden.

Vor Beginn der ersten Arbeiten (z.B. Abbruch) an den beiden nördlichsten Bestandsgebäuden in GE2 (Containeranlage) jedoch spätestens bis zum 1. März eines jeden Jahres sind 24 Nistkästen für die Zielart Star im Geltungsbereich an Bäumen und südlich angrenzenden Gebäuden anzubringen. Die Kästen sind nicht zu reinigen. Vor den Kästen dürfen keine hohen Bäume bestehen oder gepflanzt werden. Die Nistkästen müssen folgende Anforderungen erfüllen:

Nistkästen oder Niststeine an Wänden, unter dem Dach oder an Bäumen, oder langen Stangen (ab 4 m Höhe sind Kästen auch da der Fassade zulässig); Kasten mit weitem Dachüberstand zum Schutz; Einflugloch D = 45 mm; Kästen min. 15x15x30cm, keine Stange vor dem Eingang; mehrere Nistkästen an einem Gebäude anbieten, Anbringen in einer Mindesthöhe von 4 ; Anbringen auf der Ost-, Nordost- oder Südseite von Gebäuden.

Vor Beginn der ersten Arbeiten (z.B. Abbruch) im südlichsten Bauraum in GE1 jedoch spätestens bis zum 1. März eines jeden Jahres 15 Nistkästen für die Zielart Haussperling anzubringen. Es ist keine Reinigung der Kästen durchzuführen. Vor den Kästen dürfen keine hohen Bäume bestehen oder gepflanzt werden. Die Kästen sind unter einem Dachüberstand oder Balkon in einer Mindesthöhe von 3,0 m anzubringen. Sie müssen folgende Rahmenbedingungen einhalten: Einflugloch D = 32-35 mm bzw. 35 mm breiter Einflugschlitz (idealerweise als verdeckter Schlitz) (bei Dachtraukästen Einflugloch 3x3 bis 3x6 cm), Brutplatzgröße 20 x 20 x 20 cm. Es sind mehrere Nistplätze an einem Gebäude anzubieten. Die Kästen sind auf Ost-, Nordost- oder Südseiten von Gebäuden, idealerweise in unmittelbarem Zusammenhang mit Gehölzen, dichten Hecken oder Fassadenbegrünung anzubringen.

Lage und genaue Ausführung der Nistkästen ist mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

➔ Die Durchführung der Maßnahme ist per Festsetzung gesichert. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt können auch die Teile der Maßnahme welche einer Rechtsgrundlage in §9 Abs. 1 BauGB und eines direkten bodenrechtlichen Bezuges ermangeln, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

D Ausfertigung

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluss des Gemeinderates vom wurde die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "GE oberer Tännelbach " in Fassung vom gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "GE oberer Tännelbach " wurde am gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "GE oberer Tännelbach" tritt damit in Kraft.

Raubling, den

(Siegel)

.....
Olaf Kalsperger, 1. Bürgermeister