

# GEMEINDE RAUBLING



## Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Kirchdorfer Straße-Obermühl"

Teil I            Begründung

Gemeinde Raubling

Stand 24.02.2021

ARCHITEKTURBÜRO:

---

GUGGENBICHLER + WAGENSTALLER  
ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.  
Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18  
Internetadresse [www.guggenbichler-wagenstaller.de](http://www.guggenbichler-wagenstaller.de) · e-mail [info@guggenbichler-wagenstaller.de](mailto:info@guggenbichler-wagenstaller.de)

# Teil I

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kirchdorfer Straße - Obermühl“

### INHALTSVERZEICHNIS

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

#### **2. Bestandsaufnahme und Bewertung**

- 2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

#### **3. Planungskonzept**

- 3.1 Planungsziel
- 3.2 Art der baulichen Nutzung
- 3.3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche- und Stellung der baulichen Anlage
- 3.5 Abstandsflächen
- 3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr
- 3.7 Öffentliche, Private Verkehrsflächen und Erschließung
- 3.8 Sichtdreiecke
- 3.9 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen
- 3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

#### **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

- 4.1 Immissionsschutz
- 4.2 Baulicher Schallschutz
- 4.3 Beleuchtung

#### **5. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO**

- 5.1 Baukörper
- 5.2 Dachgestaltung
- 5.3 Werbeanlagen
- 5.4 Geländeverlauf

## 5.5 Objektschutz

### **6. Hinweise durch Text**

- 6.1 Schutz des Oberbodens
- 6.2 Naturschutz
- 6.3 Pflanzabstände
- 6.4 Behandlung von Niederschlagswasser
- 6.5 Wild abfließendes Wasser
- 6.6 Denkmalpflege
- 6.7 Immissionen
- 6.8 Verkehrsemissionen
- 6.9 Gewerbegeräusche
- 6.10 Vorbelastungen
- 6.11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 6.12 Lärmschutzgutachten
- 6.13 Bezugnahme DIN Vorschriften
- 6.14 Planungsgrundlagen

### **8. Flächenbilanz**

### **9. Zusammenfassung**

### **10. Verwendete Unterlagen**

## **1. ANLASS DER PLANUNG**

Im Gemeindegebiet besteht eine große Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Flächen. Die Gemeinde ist daher bestrebt, durch geeignete Ausweisungen diesen Bedarf abzudecken. Insbesondere soll dabei die Entwicklungsmöglichkeiten von örtlichen Handwerksbetrieben abgesichert werden und für einen bereits zum Teil im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit für ein einheitliches Betriebsgelände geschaffen werden. Damit können auch die bereits im Gemeindegebiet vorhandenen Betriebsteile aus einem Wohngebiet abgezogen werden. Um dieses zu ermöglichen, wird eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes 'Kirchdorferstraße-Obermühl' durchgeführt.

## **2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG**

### **2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und liegt südlich der Kreisstraße RO 7 (Kirchdorfer Straße) am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Obermühl. Nördlich bzw. nordwestlich grenzt ein bebauter Bereich mit überwiegender Wohnnutzung an. Südlich bzw. südöstlich liegt ein Pferdehof mit Weiden und Reitplatz. Westlich schließt sich ein Feldweg und anschließend eine landwirtschaftliche Fläche an. Das Planungsgebiet selbst wird im westlichen Bereich ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nordwestlichen Bereich befinden sich ein Nebengebäude mit südlich angrenzender verwildeter Gartenfläche.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 764, 765/5, 765/2, Gemarkung Großholzhausen.



Abb. Geltungsbereich des Bebauungsplanes 'Kirchdorfer Straße - Obermühl' ( Abb. ohne Maßstab)  
Quelle: Bayern Atlas

### **2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage**

#### **Landesplanung - und Regionalplan**

Die Ortschaft Obermühl bei Raubling gehört zum Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Die Gemeinde liegt in der Region 18 Südostbayern als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und ist als Unterzentrum eingestuft.

Die Gemeinde liegt in der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Diese Achse soll zu einer geordneten und kostengünstigen Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung in der Region beitragen.

An Entwicklungsachsen sollen die Wohn- und Arbeitsstätten verdichtet werden.  
Die Bandinfrastruktur, insbesondere die Verkehrsinfrastruktur, soll dort bevorzugt gebündelt werden.

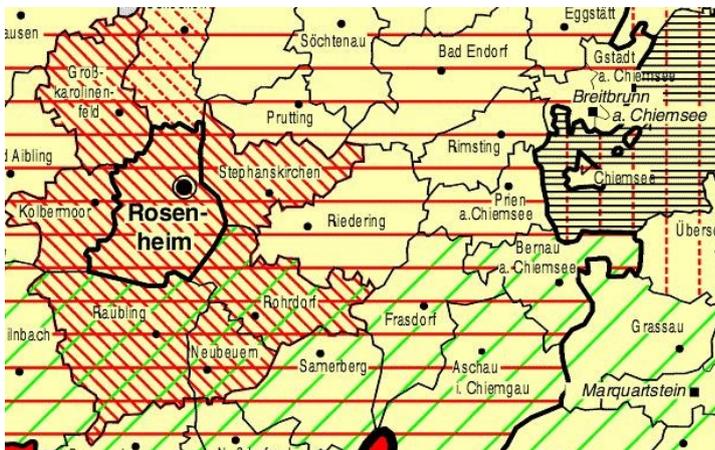
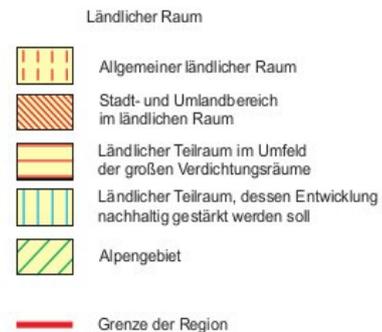


Abb. Ausschnitt Raumstruktur Regionalplan Landkreis Rosenheim  
(Abbildung ohne Maßstab) Quelle: Landesentwicklung-Bayern

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele



**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Umgriff des geplanten Baugebietes größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Nur ein kleiner Teilbereich im Nordwesten ist bereits als Mischgebiet dargestellt. Im Landschaftsplan sind für den vorhandenen Bereich keine relevanten Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch Rechnung zu tragen, wurde zu diesem Bebauungsplanverfahren das Verfahren zur 36. Erweiterung/Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt und am 11.02.2021 festgestellt. Die bauliche Nutzungsart wurde als Gewerbegebiet und Mischgebiet im Sinne nach § 8 und § 9 Baunutzungsverordnung bestimmt.

**Der rechtsgültige Flächennutzungsplan zeigt folgende Widmungen:**

Im Norden grenzt der Bereich an Verkehr und Mischgebiet.  
Im Osten, Süden und Westen an Fläche für Landwirtschaft.

**3. PLANUNGSKONZEPT**

**3.1 Planungsziel**

Der hier gegenständliche Bebauungsplan soll Handwerksbetrieben eine Entwicklungsmöglichkeit durch Schaffung von Bauland sichern. Vorrangiges Planungsziel ist deshalb die baulich-räumliche Abrundung und Aufwertung des Ortsrandes. Ein weiteres Anliegen ist es vor allem, die Erschließungsfragen zu regeln.

Der Planbereich grenzt nord-östlich an Bebauung und geht in einen ländlich strukturierten Bereich über. In diesem Bereich gilt derzeit die Außenbereichssatzung der Gemeinde Raubling. Der Ortsrand soll neu definiert und eine Ortsabrundung geschaffen werden, die einen verträglichen Übergang von bebauter Siedlungsfläche zu Natur und Landschaft aufzeigt.

Die Baufenster B + C sind als Eigennutzung für die Fa. Andreas Humbs in Form von Lagerhallen und Büro zu den normalen Geschäftszeiten vorgesehen.

Die Baufenster A + E sollen als Lagerhallen für stilles Gewerbe oder Büro genutzt werden.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (GE) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

In einem Gewerbegebiet stehen vorwiegend Gewerbebetriebe aller Art im Vordergrund oder auch Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe. Auch sind Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude, sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig.

Um die Zielsetzung einer städtebaulichen, qualitätsvollen Bebauung zu erreichen, werden Gewerbe (wie Tankstellen, Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen verursachen oder stärkere Besucherfrequenzen und höhere Lärmentwicklung verschulden, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebiets liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung. Erlaubt sich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind werden ausgeschlossen und sind nicht zulässig. Es darf demnach in einem Mischgebiet insgesamt nicht eine der beiden gleichberechtigten Hauptnutzungsarten optisch dominieren, es dürfen aber Teilbereiche durch eine der beiden Hauptnutzungen geprägt sein. Die mit der Nutzungsmischung einhergehende wechselseitige Rücksichtnahme gilt im gesamten Mischgebiet und damit auch in den Teilbereichen, in denen gewerbliche Nutzungen überwiegen.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächen GR, die zulässige Grundflächenzahl und die zulässige Wandhöhe definiert.

#### 3.3.1 Grundfläche GR, Grundflächenzahl GRZ und GFZ

Das Maß der baulichen Nutzung im Planungsgebiet wird durch die maximal zulässige Grundfläche GR gemäß § 19 BauNVO definiert.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurde.

In diesem Bebauungsplan darf die Grundflächenzahl II (=Summenmaß für alle baulichen Anlagen einschließlich der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen) im Geltungsbereich (Gewerbe- und Mischgebiet) von 0,7 nicht überschritten werden.

#### Berechnung der Grundflächenzahl GRZ II gesamt:

Grundstücksgröße Geltungsbereich: 6050 m<sup>2</sup>

Baufeld A	Grundfläche	630 m <sup>2</sup>
Baufeld B	Grundfläche	178 m <sup>2</sup>
Baufeld C	Grundfläche	178 m <sup>2</sup>
Baufeld D	Grundfläche	400 m <sup>2</sup>
Baufeld E	Grundfläche	510 m <sup>2</sup>
<u>Versiegelung Baufelder</u>		<u>1.896 m<sup>2</sup></u>

Straße	Grundfläche	1034 m <sup>2</sup>
Zuwegung	Grundfläche	447 m <sup>2</sup>
Stellplätze	Grundfläche	438 m <sup>2</sup>
<u>Versiegelung</u>		1.919 m <sup>2</sup>

**Gesamt Versiegelung** **3.815 m<sup>2</sup>**

Grundflächenzahl GRZ = versiegelte Fläche : Grundstücksgröße

Grundflächenzahl GRZ = 3.815 m<sup>2</sup> : 6.050 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl GRZ = 0,63

Nach § 17 BauNVO wird die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung eingehalten. Im Bereich Mischgebiet wurde die GRZ < 0,6 und im Bereich Gewerbegebiet < 0,8 festgelegt. Dies kann in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes eingehalten werden:

Berechnung Mischgebiet:

Grundflächenzahl GRZ = 1.088 m<sup>2</sup> : 1.996 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl GRZ = 0,54

Berechnung Gewerbegebiet:

Grundflächenzahl GRZ = 2.727 m<sup>2</sup> : 4.054 m<sup>2</sup>

Grundflächenzahl GRZ = 0,67

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

### **3.3.2 Maximal zulässige Wandhöhe WH und Höhenlage der Gebäude**

Die Höhenentwicklung wird durch die Wandhöhe WH definiert.

Als Wandhöhe -WH- gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der OK. Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Wandhöhe wird jeweils durch die angegebene Zahl im Plan bestimmt.

Die geplanten Hallen werden mit einer Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt.

Über die Festsetzung einer absoluten Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens OKFFB über Normalhöhennull m.ü. NHN wird ein eindeutiger Bezug für die Höhenentwicklung definiert.

### **3.4 Bauweise, Hausform, Überbaubare Grundstücksfläche-und Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 1 und § 23 Abs. 2 BauNVO durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen und Baulinie festgesetzt.

Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

Im Gegensatz zur Baugrenze darf das Gebäude hinter der Baulinie nicht zurückbleiben, sondern die betreffende Außenwand muss exakt an der Baulinie liegen. Ziel einer Baulinie ist es zumeist, eine durchgehende Häuserflucht an der Straßenseite zu erzielen. In diesem Bebauungsplan soll der Schallschutz gewährleistet werden.

Die Festsetzung der Firstrichtung dient, in Verbindung mit Dachform und Dachneigung, der Ordnung und Ausgewogenheit der Dachlandschaft.

### **3.5 Abstandsflächen**

Damit die Abstände gesunder Lebensverhältnisse, wie des vorbeugenden Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet wird, sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO und der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Raubling nach Art. 81 Abs. 1 Nr. 6. lit. A BayBO vom 27.01.2021 einzuhalten.

### **3.6 Flächen für den ruhenden Verkehr: Stellplätze**

Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Raubling vom 14.08.2007.

Pro Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt.

Um die gewünschte städtebauliche Ordnung sicherzustellen, dürfen Stellplätze nur auf den besonders festgesetzten Flächen errichtet werden.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Stellplatzflächen dürfen nur mit versickerungsfähigen Belagsmaterialien (Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken ) befestigt werden.

### **3.7 Öffentliche Verkehrsflächen, Private Verkehrsflächen und Erschließung**

Das Baugebiet wird über die Kreisstraße RO 7 (Kirchdorfer Straße) verkehrsmäßig erschlossen.

Derzeit endet die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes am südlichen Landkreisgrund – Flurnummer 766/0, Gemarkung Großholzhausen. Der Fahrbahnrand der Kreisstraße RO 7 befindet sich ca. 3 m – 4 m nördlich. Die neue Erschließung überplant den Landkreisgrund. Um diese Erschließung zu ermöglichen, wird mit dem Landkreis Rosenheim vorab eine entsprechende Vereinbarung in Form eines Erschließungsvertrages abgeschlossen.

Rechtzeitig vor Ausführung sind der Tiefbauverwaltung Detailpläne der neuen Zufahrt vorzulegen.

Die Innenerschließung erfolgt zum Teil über eine Gemeindestraße und anschließend über einen Eigentümerweg. Zwischen der Gemeinde und Herrn Humbs wird ein Erschließungsvertrag bzgl. der Gemeindestraße erstellt. Zudem wird ein städtebaulicher Vertrag für den Unterhalt des Eigentümerweges abgeschlossen.

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde ist über die bestehende Hauptwasserleitung in der Kirchdorfer Straße bzw. dem westlich angrenzenden Feldweg möglich. Ebenso ist der Anschluss an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation über den bereits in der Kirchdorfer Straße vorhandenen Hauptkanal möglich. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken durch Muldenversickerung bzw. Rigolenschächte zu entsorgen.

### **3.8 Sichtdreiecke**

Das in der Planzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist von jeder weiteren Bebauung, unter anderem auch Nebenanlagen (einschl. Stellplätze), freizuhalten um die Sicht auf die Straße zu gewähren.

Auch Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen im Bereich des Sichtdreiecks eine Höhe von 80 cm über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße oder Gehweg an keiner Stelle überschreiten. Ausgenommen sind Hochstämme, soweit diese eine freie Sicht gewährleisten.

### **3.9 Öffentliche und private Grün- und Freiflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen dienen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Andererseits soll durch diese grünordnerischen Maßnahmen das städtebauliche Konzept für die geplante Bebauung im Rahmen der Neufassung des Ortsrandes ergänzt werden.

Die festgesetzten Pflanzgebote sind Mindestanforderungen; weitergehende Pflanzmaßnahmen sind

ausdrücklich erwünscht. Bei der Bepflanzung soll aus ökologischen Erwägungen auf standortgerechte und heimische Arten zurückgegriffen werden. Detaillierte Ausführungen zur Grünordnung sind den Festsetzungen durch Planzeichen und Text des Bebauungsplanes, sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Falle der Erfordernis einer Erstpflanzung können die Standorte der Bäume geringfügig geändert werden. Ersatzweise sind dann auch standorttypische Laubbäume II. Wuchsordnung in der Mindestpflanzqualität Hochstamm 3 x v, StU 16-18 mDB cm zu pflanzen und durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Festgesetzte Pflanzungen auf den Baugrundstücken, sowie Ortsrandeingrünungen müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude ausgeführt sein.

Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und durch geeignete Maßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene und abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Zum Schutz von Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten, die an Gehölzen brüten, dürfen Gehölze im Zeitraum vom 01.03 bis 01.10 eines Jahres nicht entfernt werden.

Gehölzsorten mit Säulen-, Pyramiden- und Hängeformen, sowie alle Koniferen sind nicht zulässig.

### **3.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB müssen die erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist anzuwenden. Für die geplanten baulichen Eingriffe auf einer Fläche von gesamt ca. 6.050 m<sup>2</sup> sind demnach insgesamt 3.022 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche erforderlich. (siehe Teil II Umweltbericht vom 02.03.2020).

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt.

Die Ausgleichsfläche liegt im Gemeindegebiet von Raubling auf der Flurnummer 354, Gemarkung Reischenhart. Das Entwicklungsziel der derzeitigen intensiven Grünfläche ist eine extensive Streuobstwiese, zur Landschaft hin eingerahmt von einer lockeren 2-reihigen Wildgehölzhecke.

Es werden heimische Obstgehölze wie regionale Apfel-, Zwetschgen- und Nussbäume gepflanzt.

Die Ausgleichsfläche ist durch vertragliche Vereinbarungen nach 11 BauGB (Vereinbarung von Grunddienstbarkeit und Reallast) vor Inkrafttreten des B-Plans zu sichern.

Alle Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abgestimmt.

## **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Kirchdorfer Straße – Obermühl‘ der Gemeinde Raubling wurde bzgl. der Geräuschemissionen und Immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 4738/B1/pel vom 15.06.2015 in Verbindung mit den Stellungnahmen 4738/L1/pel vom 01.08.2016 und 4738-01/L1/pel vom 17.01.2020 erstellt. Das Gutachten in Verbindung mit den Stellungnahmen kommt zu folgenden Ergebnissen:

### **4.1 Gewerbegeräusche**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß §1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nach den Eigenschaften von Betrieben und Anlagen hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen mit Emissionskontingenten gemäß DIN 45691 gegliedert.

Im Sinne der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (4CN7.16) liegt mit der Vergabe der Emissionskontingente eine gebietsübergreifende Gliederung des Gebietes vor. Mit dem Gebiet ‚Gewerbegebiet an der B 15‘ ist außerhalb des Planungsgebietes ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden, in welchem keine relevanten Emissionsbeschränkungen gelten und somit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes alle nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebe möglich sind.

Bei dieser gebietsübergreifenden Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist es im Rahmen einer geordneten Städtebaupolitik planerischer Wille der Gemeinde Raubling, dass dieses hinsichtlich der zulässigen Geräuschemissionen unbeschränkte Baugebiet auch zukünftig die Funktion eines Ergänzungsgebietes behält.

Die Gliederung mit Emissionskontingenten war notwendig, um an den maßgeblichen Immissionsorten an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung der benachbarten Wohngebiete, Misch-/Dorfgebiete und Gewerbegebiete die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschquellen sicherzustellen.

Die Einhaltung der maximal zulässigen Geräuschemissionskontingente kann beim Bau oder bei immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren bei Neu- oder Umplanung von der Genehmigungsbehörde überprüft und umgesetzt als Immissionsanteile in die entsprechenden Bau- und Betriebsgenehmigungen aufgenommen werden.

Dadurch ist langfristig sichergestellt, dass im Zusammenwirken aller gewerblichen Geräuschemittenten keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche an schützenswerter Bebauung eintreten.

#### **4.2 Baulicher Schallschutz**

Um einerseits den in Gewerbegebieten allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 65 dB(A) tagsüber und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung des gesamten Geltungsbereiches durch die Autobahn A93, die Kirchdorfer Straße, die Bundesstraße 15 und die Bahnstrecke Rosenheim – Kiefersfelden Rechnung zu tragen, wurden ferner Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Die Aufnahme der Nutzung ist erst möglich, wenn im Baufenster das Gebäude entsprechend den Festsetzungen entlang der gesamten Baulinie errichtet ist.

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch nur bei gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Die Kenntnis der in der vorliegenden Begründung des Bebauungsplanes genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen oder VDI-Richtlinien ist für den Vollzug des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da alle relevanten Vorgaben hieraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Für weiterführende Informationen sind die genannten Normen und Richtlinien bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

#### **Zusammenfassung**

Für den aktuellen Bebauungsplanentwurf wurden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz nach der inzwischen baurechtlich eingeführten Ausgabe 2016 der Norm DIN 4109 neu ermittelt. Dabei wurden beim Straßenverkehr die Verkehrszahlen aus der aktuellen Zählung 2015 auf das Prognosejahr 2030 hochgerechnet. Bei Schienenverkehr wurden die Zugzahlen für die geplante Neubaustrecke München-Trudering-Kiefersfelden berücksichtigt.

### **4.3 Beleuchtung**

Eine nächtliche Außenbeleuchtung mit Baustrahlern während der Bauzeit ist ab 01. März unzulässig. Als Außenbeleuchtung nach der Bauzeit sind zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen sind Dauerbeleuchtungen unzulässig.

Es dürfen nach unten strahlende Leuchten verwendet werden, die mit Bewegungsmeldern ausgestattet sind. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Beim Einsatz von Leuchtmitteln ist darauf zu achten, dass diese keine anziehende Wirkung auf Insekten haben.

Das erforderliche Einvernehmen der Unteren Naturschutzbehörde besteht für eine bedarfsgerechte Beleuchtung mittels Bewegungsmelder von Einbruch der Dunkelheit bis 23 Uhr.

## **5. Sonstige bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBO**

Die Festsetzungen zur Baugestaltung haben zum Ziel, Neubauten und neubaugleiche Eingriffe im Bestand nach maßstäblichen Regeln regionstypischer Hausformen zu integrieren.

### **5.1 Baukörper**

Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Die Baukörper sind entsprechend den orts- und landschaftstypischen Hausformen weiterzuentwickeln.

### **5.2 Dachgestaltung**

Der lokalen Bautradition und der bestehenden Bebauung entsprechend, sind Satteldächer und Pultdächer zulässig.

Die Dachneigung soll 8°-25° betragen.

Als Dacheindeckung sind Ziegeldach, Blechdach, Bitumendach bzw. Foliendächer zulässig.

Solarzellen und Sonnenkollektoren sind bündig und in quadratischen oder rechteckigen Flächen parallel zu First, traufgleicher Neigung wie die Dachfläche zu installieren.

Die technischen Anlagen sind in alle Dachflächen in geordneten und zusammenhängenden Flächen zu integrieren.

### **5.3 Werbeanlage**

Werbeanlagen oberhalb der Dachfläche sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind mit der Fassade gestalterisch abzustimmen.

Hinweisschilder zu den einzelnen Gewerbebetrieben sind an Sammelständen gemeinsam anzubringen.

Werbeanlagen sind nur als aufgesetzte Schriften, Einzelbuchstaben, Schrifttafeln (z.B. Nasenschild) und Bemalung zulässig; diese dürfen dezent beleuchtet werden.

### **5.4 Geländeverlauf**

Aus Gründen des Ortsbildes, des Bodenschutzes und sowie des Landschaftserhalts soll das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von +/- 0,30 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeänderungen sind weich zu modellieren.

Somit können auch negative Auswirkungen auf das Ablaufverhalten von niederschlagsbedingtem Oberflächenabfluss vermieden werden.

Es sind keine Lichtgräben zulässig.

### **5.5 Objektschutz**

Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens von baulichen Anlagen soll mindestens 20 cm und maximal 35 cm über dem Bestandsgelände liegen.

## **6. Hinweise**

### **6.1 Schutz des Oberbodens**

Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB; vor Beginn der Ausführungsarbeiten ist der wieder verwendbare Oberboden gem. DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern. Die Qualität des Oberbodens darf durch die Lagerung nicht beeinträchtigt werden. Die Norm DIN 19731 zur Verwertung des Bodenmaterials ist anzuwenden. Das Auffüllen der Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchG entsprechen, sind zu vermeiden. Die entsprechenden Normen können zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.

### **6.2 Naturschutz**

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Vorprüfung (Potentialabschätzung) beurteilt. Es kann festgestellt werden, dass in der Folge des Planvorhabens unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen für keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 erfüllt werden.

### **6.3 Pflanzabstände**

Bäume: 2 m von Stammmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen, 4m zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Pflanzabstände Großsträucher: 2 m von Strauchmitte zu angrenzenden Landwirtschaftsflächen, 0,50 m von Strauchmitte zu sonstigen Grundstücksgrenzen.

### **6.4 Behandlung von Niederschlagswasser**

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen unter Beachtung der NWFreiV und TRENGW erlaubnisfrei und schadlos zur Versickerung zu bringen. Das Niederschlagswasser ist auf den einzelnen Grundstücken oberflächennah z. B über Muldenrigolen zu versickern. Soweit eine Versickerung nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist, kann in eine ihrer Reinigungsleistung vergleichbare Behandlungsanlage für Niederschlagswasser entwässert werden. Eine Abstimmung mit der Gemeinde soll hierbei erfolgen. Es sind die technischen Regeln DWA-M-153 und A-138 zu berücksichtigen. Der Kreisstraße RO 7 oder deren Entwässerungseinrichtung darf kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.sl

### **6.5 Wild abfließendes Wasser**

Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) sind so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG).

### **6.6 Denkmalpflege**

Nach der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: August 2014) sind im Geltungsbereich und in dessen näheren Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler verzeichnet. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

**6.7 Immissionen**  
Die Eigentümer und Nutzer der Grundstücke haben die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere des Pferdebetriebes und die dadurch entstehenden

Immissionen zu dulden.

Auch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche kann erforderlich sein, deren ordnungsgemäßen Ausbringung im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen sind zu akzeptieren.

### **6.8 Verkehrsemissionen**

Das Bauvorhaben befindet sich im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen.

Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchr 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

### **6.9 Gewerbegeräusche**

Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen

Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente LEK durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden.

Der Nachweis ist für die in den Festsetzungen genannten Immissionsorte zu führen.

Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z.B. nur Büronutzung) handelt.

### **6.10 Vorbelastungen**

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Raubling altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

### **6.11 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Strom, Gas, sowie Telekommunikation) des Plangebiets sind neu anzulegen und an die vorhandenen Versorgungsstränge der Gemeinde anzuschließen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass die vorhandenen

Telekommunikationslinien nicht verändert bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter

Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle‘ der

Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013- siehe u. a. Abschnitt 3 und 6.

Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Bei neu zu legenden Kabeln wird die übliche Zone von 0,3 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt.

Der Bauherr wird darüber in Kenntnis gesetzt, dass für das Vorhaben ein Bauablaufzeitenplan aufgestellt werden soll und die Belange der Telekom bzgl. der Bauvorbereitung berücksichtigt werden. Allerdings wird ein entsprechender Hinweis nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **6.12 Lärmschutzgutachten**

Grundlage der Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen ist die schalltechnische Untersuchung der Steger & Partner GmbH, Frauendorferstraße 87 aus München, mit dem Stand vom 17.01.2020. Die Untersuchung kann zu den ortsüblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Raubling frei eingesehen werden.

### 6.13 Bezugnahme DIN-Vorschriften

Soweit dieser Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug nimmt, werden diese im Bauamt der Gemeinde Raubling, wo auch der Bebauungsplan zur Einsicht bereit liegt, zur Einsichtnahme bereit gehalten.

### 6.14 Planungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand Dezember 2015. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäudebeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.

## 7. Flächenbilanz

Größe Fläche Baugrundstücke gesamt:	6.050 m <sup>2</sup>
Grünflächen:	2.235 m <sup>2</sup>
Baufelder:	1.896 m <sup>2</sup>
Straße:	1.034 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	438 m <sup>2</sup>
Zuwegung:	447 m <sup>2</sup>

## 8. Zusammenfassung

Aus orts- und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten ist die Aufstellung des Bebauungsplans als verträglich und vertretbar zu sehen.

Die äußerst dringliche und bedarfsgerechte Baulandbeschaffung für einheimische Gewerbebetriebe unter Einbeziehung der ökologischen Belange im Rahmen des Umweltberichts und mit Ausweisung großzügiger grünordnerischer Maßnahmen zur Steigerung der Arbeits- und Wohnqualität rechtfertigt.

Zudem wurden die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitung in vollem Umfang gewürdigt, wobei die Erschließung durch den Ausbau der bestehenden Infrastruktur problemlos gesichert ist.

## 9. Verwendete Unterlagen

Regionalplan Südostbayern,  
Regionaler Planungsverband,  
Landesentwicklungsprogramm,  
Landschaftsplan Raubling  
Flächennutzungsplan Raubling  
Stellplatzsatzung Raubling

Bayerische Staatsregierung, <http://geoportal.bayern.de>  
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, FIN-Web, LFU Bayern  
Bayerisches Amt für Denkmalpflege, <http://www.blfd.bayern.de>  
Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik,  
Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München

Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand Dezember 2019. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäudebeständen wird nicht gehaftet. Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung von 1990 anzuwenden.