

**Entwurf**

Stand: 16.07.2021



Gemeinde Raubling  
LANDKREIS Rosenheim

## Bebauungsplan „Nicklheim - Kindergarten“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Raubling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches, 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 vom .....2021**  
in der Fassung vom .....2021



**Gemeinde Raubling**

Bahnhofstraße 31  
83064 Raubling

Telefon: 08035 / 87 05-0  
E-Mail: [info@raubling.de](mailto:info@raubling.de)

Lage des Bebauungsplans – **rot** – ohne Maßstab!

## Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB „Nicklheim - Kindergarten“

### Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Innenentwicklung	3
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	4
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	4
A.4.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	5
A.4.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	7
A.4.4	Denkmalschutz	9
A.4.5	Schutzgebiete	9
A.4.6	Boden	9
A.4.7	Grundwasser	9
A.4.8	Gewässer / Niederschläge	9
A.4.9	Wald	10
A.4.10	Vorbelastungen	10
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>11</b>
B.1	Ziele der Planung	11
B.2	Bebauungsplankonzept	11
B.2.1	Städtebauliches Konzept	11
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	11
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	12
B.2.4	Höhenentwicklung	14
B.2.5	Abstandsflächen	14
B.2.6	Dächer	15
B.2.7	Garagen und Nebenanlagen	16
B.2.8	Einfriedungen	16
B.2.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	17
B.3	Grünordnungskonzept	17
B.4	Wald	17
B.5	Versickerung	18
B.6	Starkregenereignisse	18
B.7	Verkehrliche Erschließung / Stellplätze	19
B.8	Klimaschutz und Klimaadaptation	20
B.9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
B.10	Flächenbilanz	20
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>21</b>
C.1	Umweltbericht	21
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	21

### Planung

#### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger.de

(Projekt 1033)

### Anlagen

- **Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**  
Steil Landschaftsplanung, 18.11.2019, 11 Seiten + 2 Anhänge

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

In Raubling besteht wie in der gesamten Region Rosenheim ein zunehmender Siedlungsdruck, zudem entsteht durch eine positive Bevölkerungsentwicklung und den sozialen Wandel (mehr und frühere Kinderbetreuung) eine zunehmende Nachfrage nach Kinderbetreuungseinrichtungen. Aus diesem Grund sollen durch den hier gegenständlichen Bebauungsplans die Grundlagen geschaffen werden, um in Form eines Lückenschlusses im Bereich des Ortsteils Nicklheim die Rahmenbedingung für eine Erweiterung des Siedlungsbereiches durch eine Kinderbetreuungseinrichtung sowie ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Im Rahmen dieser Entwicklung werden die benachbarten Flächen mit überplant. So kann eine insgesamt abgewogene Gesamtplanung sichergestellt werden.

Damit sollen die Potenziale der Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur verstärkt genutzt werden, um dieser Nachfrage nicht nur durch die Neuausweisung von Siedlungsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs zu begegnen.

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

### A.2 Verfahrensart

Bei der im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans „Nicklheim - Kindergarten“ überplanten Fläche handelt es sich um einen teilweise bereits bebauten Siedlungsbereich im Südosten des Ortsteil Nicklheim. Der Bereich wird dabei an drei Seiten von bestehenden Siedlungsstrukturen umschlossen. Der nicht bebaute Bereich wäre voraussichtlich als Baulücke im Sinne des §34 BauGB zu werten. Somit handelt es sich um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Bebauungsaufstellung werden mit ca. 1.850 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche (GR), im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt (Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).

Durch die Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans „Nicklheim - Kindergarten“ wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es werden keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiet) beeinträchtigt. § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Somit sind alle Voraussetzungen erfüllt und der Bebauungsplan kann als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

### 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.

Die hier gegenständliche Fläche umfasst im Osten und Westen jeweils bebaute Bereiche. Der dazwischenliegende Bereich kann heute aufgrund seiner Größe als Baulücke angesehen werden. In Teilen war dieser auch bereits als Lagerplatz für Baumaterialien etc. genutzt.

Somit kann das Vorhaben als Nachverdichtung des bestehenden Siedlungskörpers angesehen werden. Dies spiegelt sich auch in der Aufstellung des Bebauungsplans nach §13a BauGB wider. Somit ist auch den Anforderungen des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Wald ist nicht betroffen. Die nicht bebauten Flächen des Geltungsbereichs sind intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Aufgrund ihrer Größe sind sie jedoch nur mit begrenzter Effizienz landwirtschaftlich nutzbar.

Die grundsätzliche Notwendigkeit der Baulandausweisung auf landwirtschaftlichen Flächen ist in den vorherigen Absätzen begründet.

## A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

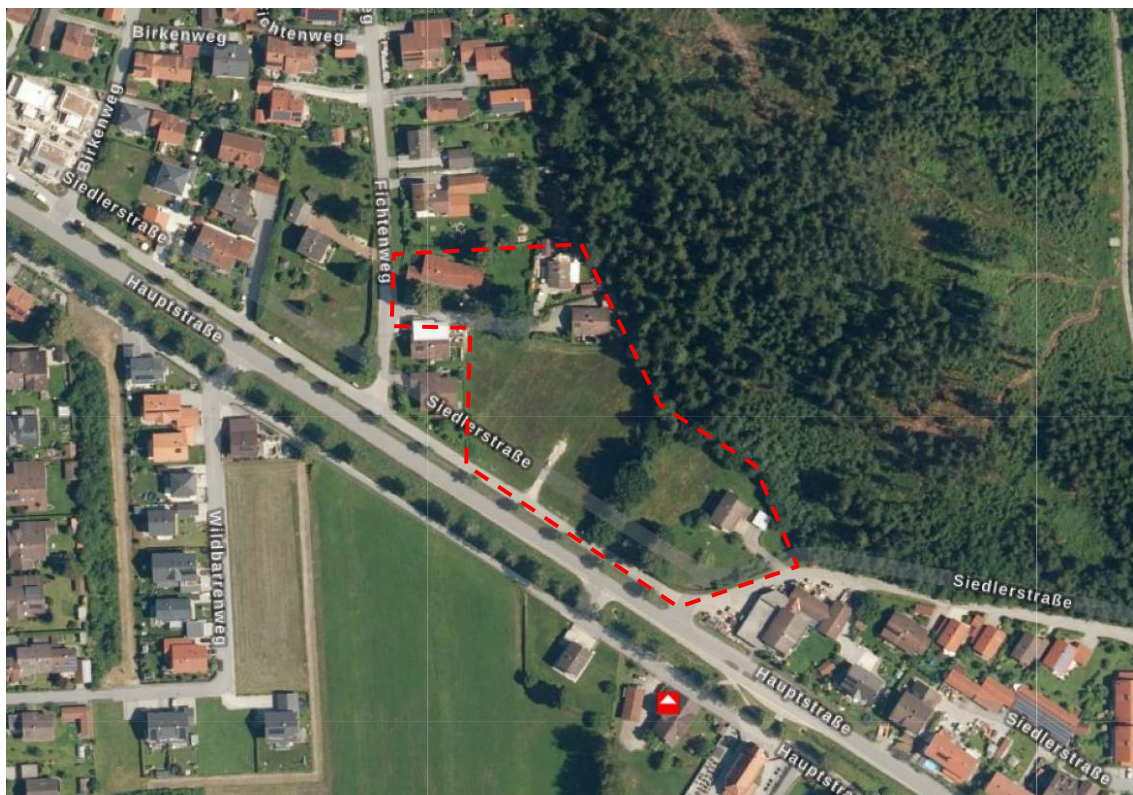


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes – rot – ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten des Ortsteil Nicklheim, ca. 2,5km westlich des Zentrums von Raubling. Es hat eine Größe von ca. 1,37 ha und hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von bis zu 170m und in Ost-West-Richtung von bis zu 85m. Es umfasst die Flurstück Nrn. 541/67, 541/237, 541/69, 541/168, 541/124, 541/71, 541/125 (Pfarrer-Radeck-Weg), 541/169 (Pfarrer-Radeck-Weg) sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 544/21, 541/68 (beide Siedlerstraße) und 541/58 (Fichtenweg).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörper des Ortsteil Nicklheim und schließt im Osten und Westen an bestehende Siedlungsstrukturen sowie im Süden an die Siedlerstraße an. Lediglich im Nordosten grenzt das Plangebiet an einen z.T. lichten Nadelwald.

## A.4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2018)

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern 2020 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 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

(Dies stimmt jedoch nicht mit der tatsächlichen Entwicklung überein. Die Bevölkerung ist bis 2020 nahezu gleichgeblieben. Bis zu 2030 ist nach Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik ein Wachstum von ca. 3% prognostiziert.)

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 [...] geschaffen oder erhalten werden.

*-> Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und einer Gemeinbedarfsfläche*

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

*-> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten durch einen Lückenschluss in der bestehenden Siedlungsstruktur*

3.1 G: Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

*-> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in Anbindung an bestehende Erschließung unter Berücksichtigung des Ortsbildes*

2.2.7 G: Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe-, Erholungsfunktion eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, [...]

*-> Nachverdichtung eines, bestehenden, relativ lockere bebauten Ortsteils*

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, Lückenschluss an bestehender Infrastruktur*

### Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Raubling befindet sich gemäß dem Regionalplan 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.

*-> Schaffung von Baurecht an bestehender Erschließung, Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.*

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

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

*-> Lückenschluss an vorhandener Infrastruktur*

B II 2 G: Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und erbaulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

*-> Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter Abwägung mit der örtlichen Bautradition*

B II 8.3.1 Z: Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

*-> Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche in Anbindung an die bestehende Struktur*

### Flächennutzungsplan



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

Für den Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ein „allgemeines Wohngebiet“ (Südosten / Norden) eine Grünfläche (Zentrum / Nordosten) sowie eine Fläche für Gemeinbedarf (Nordwesten) dargestellt. Im

Südwesten des Plangebietes ist die Hauptstraße / Kreisstraße verzeichnet, dahinter folgen Flächen für die Landwirtschaft. Im Nordosten ist Waldfläche dargestellt. Im Südosten und im Nordwesten sind Wohnbauflächen dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Ausweisung von Fläche für den Gemeinbedarf sowie allgemeinem Wohngebiet vorgesehen. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu genügen, wäre somit eigentlich eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden.

Da in der Umgebung des Bebauungsplans ebenfalls Wohnen- und Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind, ist auch mit der im hier gegenständlichen Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht infrage gestellt.

Der Bebauungsplan wird somit entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne gesonderte Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Bebauungsplan/ Planungsrechtliche Situation**

Für das Plangebiet besteht aktuelle kein Bebauungsplan. Somit besteht Baurecht nur im Zusammenhang mit § 34 BauGB.

Der Bereich der Grünfläche ist zweiseitig von Wohnnutzungen, an einer Seite durch die Straße und im Norden durch Wald begrenzt. Somit ergibt sich zwischen Pfarrer-Radecker-Weg und der Hauptstraße im Süden eine Innenbereichssituation. Auch der westliche Teil wird durch die prägnante Baumkulisse als Abschluss des Hausgartens ggf. als Innenbereich zu bewerten sein.

In den übrigen Bereichen überplant der Bebauungsplan bereits bebaute Bereiche. Hier gibt die bestehende Bebauung den Rahmen vor.

### **Gemeindliche Satzungen**

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

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 27.01.2021
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung) vom 12.03.2008

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

## **A.4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

### **Planungsgebiet**

Das Plangebiet wird im Süden und Südosten von der Siedler- bzw. Hauptstraße begrenzt. Die Siedlerstraße stellt dabei eine untergeordnete Erschließungsstraße dar. Diese ist durch eine mit einer mit einer Baumreihe bepflanzten Böschung von der Hauptstraße getrennt.

Der zentrale Bereich des Planungsgebiets ist heute intensiv als Grünland genutzt. Es handelt sich um eine „Fettwiese“ auf degradiertem Niedermoorboden. Etwa zentral befindet sich von Süden eine befestigte Zufahrt. In diesem Zusammenhang wurde der Bereich vor kurzem noch als Baulager genutzt.

Der Bereich wird im Osten durch einen dichten Baum- bzw. Heckenbereich (größere Stieleiche (Quercus robur), Rotbuche (Fagus sylvatica) Rosskastanie (Aesculus hippocastanum),

Haselsträucher (*Corylus avellana*), u. A.) von den übrigen Bereichen getrennt. Das dahinter liegende Grundstück ist heute nur untergeordnet gärtnerisch genutzt. Im Südosten am Übergang zum östlichsten Bereich des Planungsgebiets befindet sich weiterer Baumbestand. Im Osten befindet sich ein Wohngebäude (Siedlerstraße 10) mit zwei Geschossen, wobei das Obergeschoss einen Kniestock aufweist. Dieses wird durch ein Garagengebäude, Zufahrts- und Terrassenbereiche ergänzt. Die umliegenden Gartenflächen werden in unterschiedlicher Intensität gärtnerisch genutzt. Der gesamte Bereich ist durch eine Hecke zur Siedlerstraße abgeschirmt.

Im Nordwesten des Planungsgebiets nördlich des Pfarrer-Radecker-Weges liegt das heutige Pfarrzentrum in einem langgestreckten Gebäude mit Satteldach. Weiter östlich zwischen Pfarrer-Radecker-Weg und Wald liegen zwei Einfamilienhäuser (Erdgeschoss und Obergeschoss mit Kniestock) mit diversen Nebenanlagen. Die umgebenden Flächen sind intensiv gärtnerisch genutzt.

### **Umgebung**

Im Norden und Nordosten wird das Plangebiet durch einen lichten Nadelforst begrenzt. Im Bereich Fichtenweg ist die Umgebung durch ein- bis zweigeschossige freistehende Wohngebäude mit Satteldächern geprägt. Auch im Südosten wird das Plangebiet durch Wohnbauflächen begrenzt. Im Bereich der Siedlerstraße ist die Umgebung durch sehr heterogene Bebauungsstrukturen aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie größere Gebäudestrukturen im Bereich der Hauptstraße geprägt. Die Gebäude weisen dabei alle Satteldächer auf.

Südlich der Hauptstraße befindet sich ein mit Schilf bewachsener Graben, an den sich ein Fahrradweg und landwirtschaftliche Flächen (Grünland) anschließen. Weiter östlich befindet sich das Pfarrhaus, die Grundschule und die Kirche.

### **Verkehr und Infrastruktur**

#### **Straßenverkehr**

Das Planungsgebiet wird durch die parallel zur Hauptstraße verlaufende Siedlerstraße im Süden und den Pfarrer Radecker-Weg im Norden erschlossen. Wobei es sich beim Pfarrer-Radecker-Weg um einen relativ engen Straßenstich ohne Wendemöglichkeit handelt.

Über die Hauptstraße besteht eine Anbindung Richtung Südosten nach Raubling und zur Autobahn B 93.

#### **Sonstige Infrastruktur**

Da das Plangebiet bereits teilweise bebaut ist, liegen die notwendigen Infrastrukturen (Storm, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) bereits weitgehend vor. Auf den heute unbebauten Flächen ist ein Anschluss mit angemessenem Aufwand möglich.

#### **Brandbekämpfung**

Ein Feuerwehrrangriff ist über die Siedlerstraße möglich. Der Pfarrer-Radecker-Weg eignet sich aufgrund seiner Dimension nur im westlichen Bereich als Feuerwehrrangriff. Teile des Planungsgebiets liegen mehr als 50 m von diesen Verkehrsflächen entfernt. Somit sind ggf., je nach städtebaulichem Konzept, Feuerwehrrangriffe nach Art. 5 Abs. 1 BayBO erforderlich.

Die nächstgelegenen Hydranten liegen in den bestehenden Straßenverkehrsflächen.



#### **A.4.4 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Juli 2021) ist im Geltungsbereich kein Bau- oder Bodendenkmal sowie geschütztes Ensemble verzeichnet. Die katholische Kirche St. Theresia von Lisieux liegt 80 m südlich des Plangebietes und ist als Baudenkmal (D-1-87-165-15) verzeichnet. Dabei handelt es sich um eine Kuratierkirche mit einem Saalbau mit westlichem Sattelturm von Stadler und Peng aus dem Jahr 1928. Aufgrund der Entfernung der Kirche und den an der Umgebung orientierten Planungen im Geltungsbereich ist jedoch mit keinen relevanten Wechselwirkungen zu rechnen.

#### **A.4.5 Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich selbst sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand Juli 2021).

Ca. 600 m westlich von Nicklheim beginnen die Kollerfilze (Reste eines ehemals großflächigen Hochmoors, s. FIS-Natur) und ca. 700 m nordwestlich des Ortes die Hochrunstfilze (ein durch ehemaligen Torfabbau und Entwässerung geprägtes Hochmoor, s. FIS-Natur). Beide Gebiete gehören, wie auch die Oberen Rohretfilze ca. 800 m südlich von Nicklheim, zum FFH-Gebiet „Moore um Raubling“. Aufgrund der großen Entfernung und den dazwischenliegenden Siedlungsgebieten besteht jedoch kein direkter funktionaler oder naturräumlicher Bezug zu diesen Flächen.

#### **A.4.6 Boden**

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum vor.

Grundsätzlich ist von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

#### **A.4.7 Grundwasser**

Im Rahmen von mehreren Bohrungen aus den Jahren 2019 wurde ca. 290 m nordwestlich des Planungsgebietes das Grundwasser in ca. 6 m Tiefe unter Geländeoberkante erkundet. Laut der digitalen Ingenieursgeologischen Karte Bayern ist aufgrund des Baugrundtyps bestehend aus organischen und biogenen Lockergesteinen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

##### Sickerfähigkeit

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet kann davon ausgegangen werden das grundsätzlich eine Versickerung möglich ist. Ggf. sind großflächigere oberirdische Versickerungsflächen nötig.

#### **A.4.8 Gewässer / Niederschläge**

Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das nächstgelegene Gewässer, ist ein Graben, welcher südlich der Hauptstraße verläuft.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (Juli 2021) in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch in einem Überschwemmungsgebiet HQextrem. Der Bereich liegt jedoch wie nahezu das gesamte umgebende Inntal im Wassersensiblen Bereich.

Insbesondere können auch lokale Überschwemmungen durch Starkregenereignisse nicht ausgeschlossen werden.

### **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 Bodenverhältnisse verstärkt. Durch die Topographie sind größere Zuflüsse aus der Umgebung nicht zu erwarten. Nach Osten und Nordosten ist der Planungsbereich durch eine Art Wall von der Umgebung getrennt. Im Süden liegt die Hauptstraße unterhalb des Planungsbereichs.

Diese Risiken sollten bei der baulichen Ausführung berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

### **A.4.9 Wald**

Nördlich des Planungsbereichs befindet sich Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes. Von diesem ist unter Berücksichtigung der Waldstruktur und der Hauptwindrichtung bis zu einer Entfernung von 20 m mit Baumwurfgefahr zu rechnen.

### **A.4.10 Vorbelastungen**

#### **Altlasten**

Im Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Nutzung der Flächen als Wohngebiet bzw. Grünfläche lässt auch nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlasten schließen.

Lediglich in Zusammenhang mit Baugrubenverfüllungen der Bestandsgebäude ist ggf. mit verunreinigten Böden zu rechnen. Dies ist jedoch voraussichtlich nur abfallrechtlich relevant und stellt die Nutzung der Flächen als Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche nicht infrage.

#### **Lärm**

##### **Anlagenlärm**

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Wenn es Wetterlage und Erntezeit erfordern, können diese Immissionen auch in den Abendstunden sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten.

In der direkten Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Anlagen.

Im Norden, Westen und Südosten grenzen an das Planungsbereich lediglich allgemeine Wohngebiete an. Hier ist mit keinen Emissionen zu rechnen, welche für eine Nutzung des Planungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet von Belang wären.

##### **Verkehrslärm**

Am westlichen Rand des Planungsbereichs verläuft die Hauptstraße/ Kreisstraße RO 25. Von dieser ist jedoch aufgrund der untergeordneten Verbindungsfunktion nicht mit wesentlichen Verkehrslärmemissionen zu rechnen.

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

---

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

#### **Städtebau**

Die städtebaulichen / ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung von Flächen für den Gemeinbedarf, um eine Kindertagesstätte entwickeln zu können
- Aktivierung von neuen Bebauungspotenzialen durch Nachverdichtung
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes

#### **Grünordnung**

Die grünordnerischen Zielsetzungen sind:

- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes
- Sicherung der bestehenden Grünstrukturen
- Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen

### **B.2 Bebauungsplankonzept**

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

Im zentralen Bereich des Planungsgebiets soll eine Gemeinbedarfsfläche zur Unterbringung des Pfarrzentrums und einer Kindertagesstätte entwickelt werden. Diese Gebäude weisen aufgrund ihrer besonderen Funktion eine etwas größere Kubatur als die Umgebung auf. Dies wird jedoch auch durch größere umgebende Freiflächen kompensiert.

Der Bereich des heutigen Pfarrzentrums wird mit einer aus der Umgebung entwickelten Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und Doppelhäusern überplant. Auch im Osten wird entsprechend der Umgebung eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung ergänzt.

Für die Bestandsgebäude soll eine geringfügige Nachverdichtung auf Grundlage des heutigen, kleinteiligen Bestands ermöglicht werden. Insbesondere soll bei allen Wohngebäuden nun eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von ca. 6,0 m ermöglicht werden.

Entlang des Waldrandes sollen Eingriffe, so diese nicht schon bestehen vermieden werden. Auch die Baumhecke soll ausgründen des Ortsbildes und des Artenschutzes erhalten bleiben.

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

Der zentrale Bereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuung und Soziale Einrichtungen“ festgesetzt. Innerhalb dieser sind Anlagen für die Kinderbetreuung und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig.

Durch die Kombination dieser Nutzungen sollen funktionale wie räumliche Synergien genutzt werden können. So können beispielsweise durch die zeitlich versetzten Nutzungen Parkplätze etc. besser genutzt werden.

Die übrigen Flächen werden entsprechend der heutigen Nutzung und der im ländlichen Bereich tradierten Funktion als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Somit sind auch kleinste Gewerbebetriebe wie in der Umgebung üblich möglich.

Auch der Bereich, der des vormaligen Pfarrzentrums wird nun als WA festgesetzt, da das Pfarrzentrum gemeinsam mit der Kindertagesstätte neu entstehen soll.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
- maximal zulässige Grundfläche (je Bauraum)
- Maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche gestaffelt nach unterschiedlichen Anlagen
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe (OK<sub>WH</sub>)

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume, in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundflächenzahl, soll eine hohe Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Homogenität hinsichtlich des zulässigen Maß der baulichen Nutzung erreicht werden. Insgesamt sind die Bauräume daher größer als die zulässige Grundfläche. Dies ermöglicht es gerade vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung die heterogenen, aus der Bestandsbebauung entstehenden Situationen abzubilden. Dabei ist auch weiterhin eine der Umgebung entsprechende kleinteilige Gebäudestruktur gesichert.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind größere Bauräume vorgesehen. Die hier geplanten Nutzung benötigen gegenüber Einfamilienhäusern größere Gebäude. Aufgrund der im Gemeindegefüge besonderen Funktion erscheint aber auch eine bauliche Abbildung dieser angemessen. Die größeren Baukörper werden durch die größeren umgebenden Flächen kompensiert. Die Bauräume bilden hier Richtung Westen eine Art Hof aus. Dies trägt der gemeinsamen Nutzung des Ensembles Rechnung.

Richtung Süden entlang der Siedlerstraße bilden alle Bauräume eine einheitliche, an der westlich gelegenen Bebauung orientiert Flucht.

Im Bereich der Baumwurfzone sind nur Bauräume für dort bereits bestehende Gebäude vorgesehen. Neue Bauräume sind so zugeschnitten, dass sie außerhalb der Baumwurfzone liegen.

#### **Überschreitungen**

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist durch, aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete Balkone und Vordächer auf einer maximalen Länge von 33% der entsprechenden Fassade um bis zu 1,0 m zulässig. Die Balkone und Vordächer müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sind auch Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. zu große, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen ausgeschlossen.

#### **Maximal zulässige Grundfläche**

Ziel der Planung ist eine Weiterentwicklung der bestehenden Situation entsprechend der baulichen Umgebung. Gleichzeitig soll soweit verträglich eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch die Festsetzung von absoluten Zahlen für die Grundfläche in den einzelnen Bauräumen kann die kleinteilige Gebäudestruktur insbesondere im Übergang zum Wald sichergestellt werden. Gleichzeitig kann so durch die größeren Bauräume eine gewisse architektonische Flexibilität ermöglicht werden.

Nördlich des Pfarrer-Radecker-Weges kann in Nachfolge des heutigen Pfarrzentrums und in Anlehnung an die südlich gelegene Bebauung eine etwas größere Struktur entwickelt werden. Auch im Südosten kann in Anlehnung an den Bestand eine etwas größere Bebauung zugelassen werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen (Waldrand, Umgebungsbebauung, Bestand) ergibt sich somit nicht überall die gleiche bauliche Dichte.

Für die Gebäude der Gemeinbedarfsfläche ist entsprechend dem städtebaulichen Konzepts und der besonderen Funktion der Gebäude eine etwas größere Grundfläche festgesetzt. Dies wird durch größer Freiräume kompensiert. Insgesamt ergibt dadurch in diesem Bereich ein geringere bauliche Dichte.

	Fläche des Gebiets	Zulässige (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung Terrassen u. Balkone (bei GRZ)	Zulässige Überschreitung Garagen, Carports, Nebenanlagen, unter Geländeoberfläche (bei GRZ)	Zulässige Überschreitung Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen (bei GRZ)	Maximale Versiegelung
WA <sub>1</sub>	1.439 m <sup>2</sup>	310 m <sup>2</sup> (0,22)	115 m <sup>2</sup> (0,3)	1.714 m <sup>2</sup> (0,4)	287 m <sup>2</sup> (0,6)	860 m <sup>2</sup>
WA <sub>2</sub>	1.490 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup> (0,16)	134 m <sup>2</sup> (0,25)	1.356 m <sup>2</sup> (0,35)	223 m <sup>2</sup> (0,5)	745 m <sup>2</sup>
WA <sub>3</sub>	3.351 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> (0,15)	334 m <sup>2</sup> (0,25)	1.129 m <sup>2</sup> (0,35)	502 m <sup>2</sup> (0,5)	1.673 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarf	4.880 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup> (0,16)	683 m <sup>2</sup> (0,3)	1.281 m <sup>2</sup> (0,35)	732 m <sup>2</sup> (0,5)	2.440 m <sup>2</sup>
Gesamt	11.160 m <sup>2</sup>	1.850 m <sup>2</sup> (0,17)				5.718 m <sup>2</sup> (0,51)

Mit einer durchschnittlichen, möglichen GRZ von 0,17 werden die Orientierungswerte des §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete wesentlich unterschritten. Für Gemeinbedarfsflächen gibt es keine entsprechenden Orientierungswerte.

Durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (bezogen auf die „Hauptbaukörper“) und eine absolute Höhenfestsetzung ist die städtebauliche Erscheinung der Gebäude ausreichend gesichert. Die gesonderte Festsetzung einer Geschossfläche ist nicht erforderlich. Aufgrund der geringen Dichte erscheint dies auch nicht im Hinblick auf die Steuerung des Verkehrs oder Ähnliches nötig.

Überschreitungen

Um eine angemessene Ortsgestaltung sicher zu stellen, ist die Grundflächenfestsetzung quantitativ so bestimmt, dass sie ortsgestalterisch noch angemessene Gebäude sicherstellt. Weniger räumlich wirksame Anlagen wie Terrassen, Balkone und Loggien dürfen daher die Grundfläche überschreiten. Aufgrund der insgesamt höheren baulichen Dichte ist in WA1 auch eine etwas größere Überschreitung zulässig.

Auch in der Gemeinbedarfsfläche ist hier eine größere Überschreitung vorgesehen. Hier werden aufgrund der Nutzung, gerade bei der Kindertageseinrichtung wesentlich größere Terrassenflächen benötigt.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird in Allgemeinen Wohngebieten, um bis zu 50% überschritten werden.

Dem im ländlichen Rahmen hohen Bedarf an Stellplätzen und der im Vergleich geringen Größe der Hauptgebäude geschuldet, reicht diese Überschreitung für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche für die eigentlichen „Hauptnutzungen“ nicht aus.

Daher ist eine darüberhinausgehende Überschreitungsregelung festgesetzt. Um städtebaulich zu dichte Situationen zu vermeiden sind die Überschreitungen hinsichtlich der Raumwirksamkeit der Anlagen differenziert. Auch hier ist aufgrund der insgesamt intensiveren Nutzung für WA1 ein höherer Zahlenwert festgesetzt.

Die Orientierungswerte nach §17 i.V.m. §19 Abs. 4 BauGB von 0,6 (0,4 + 50%) sind auch im Rahmen der Überschreitungen eingehalten.

Für die Gemeinbedarfsfläche besteht nach BauNVO keine Überschreitungsregelung. Um auch hier eine angemessene Bebauung sicher stellen zu können wurde im Rahmen des Bebauungsplans jedoch auch hier eine Überschreitungsregelung vorgesehen.

#### **B.2.4 Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull (DHHN 2016) definiert.

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

Die Oberkante der Wandhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite. bzw. bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Insgesamt soll sich die Bebauung in die Umgebung einfügen. Gleichzeitig soll jedoch bei den Bestandsgebäuden vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Vor diesem Hintergrund ist die Oberkante der Wandhöhe so festgesetzt, dass eine Wandhöhe von ca. 6,2 m über bestehendem Gelände möglich ist.

Negative Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Anordnung der Gültigkeit der gemeindlichen Abstandsflächensatzung sichergestellt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist die Oberkante der Wandhöhe so festgesetzt, dass eine Wandhöhe von ca. 7,2 m möglich ist. Somit ist auch für die Nutzungen mit größeren Raumgrößen (Kindergarten, Pfarrsaal) zwei Vollgeschosse möglich. Durch die besondere Bedeutung dieser Nutzungen für die Bevölkerung ist auch eine höhere Gebäudehöhe argumentierbar. Die Gebäude können auch städtebaulich im Gesamtgefüge herausstechen.

Für die Flächen für Nebenanlagen ist die Höhenentwicklung jeweils so festgesetzt, dass eine Wandhöhe von ca. 3,0 m möglich ist. Somit ist sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine das Ortsbild störenden zusammenhängenden Gebäuderiegel ohne Zäsur entstehen.

#### **B.2.5 Abstandsflächen**

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

Somit gilt die „Satzung der Gemeinde Raubling über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung.

Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Raubling setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest. Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.



Unter Einhaltung der Regelungen der gemeindlichen Satzung ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der gewährten Ausnahmen (16m-Privileg), eine Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung möglich.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Auch die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

## **B.2.6 Dächer**

### **Dachform**

In den Wohngebieten sind entsprechend der lokalen Bautradition und der Umgebung alle Dachflächen größer 5m<sup>2</sup> nur als symmetrisch Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° zulässig. Symmetrisch bedeutet, die gegenüberliegenden Dachseiten sind jeweils im gleichen Winkel herzustellen. Dachflächen unter 5 m<sup>2</sup> sind für das Ortsbild weniger prägend und können daher in allen Dachformen erstellt werden.

Der First ist parallel der längeren Gebäudeseite und in der Mitte des Daches zu situieren. Somit wird überhohen Dachflächen vorgebeugt. Darüber hinaus entspricht auch dies der lokalen Bautradition.

In der Gemeinbedarfsflächen sind aufgrund der besonderen Stellung der Nutzungen im Ortsgefüge auch andere Dachformen zulässig. Auch Dachflächen über 5 m<sup>2</sup> sind hier Sattel und Pultdächer mit 10°-30° zulässig. Somit können auch bei größeren Gebäudetiefen die Dachhöhen relativ niedrig gehalten werden. Darüber hinaus sind auf bis zu 15% der Dachflächen Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 5° zulässig. Diese ordnen sich dem Hauptgebäude unter. Somit sind keine negativen Auswirkungen für das Ortsbild zu erwarten.

Um auch in den Wohngebieten überdimensionale Dachkonstruktionen auf Anbauten o.Ä. zu verhindern, sind hier auf dem Hauptdach untergeordneten Flächen, welche maximal 10% der Gesamtdachfläche ausmachen und deren höchster Punkt mind. 60 cm unter der realisierten OK der Wandhöhe liegt auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer (auch Pultdächer) zulässig.

Aufgrund der Einschränkung auf die untergeordneten Bauteile ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu rechnen, da das „Hauptdach“ auch weiterhin die Erscheinung prägt.

Um eine einheitliche Erscheinung sicherzustellen und somit Beeinträchtigungen des Ortsbilds vorzubeugen, sind grenzständige, aneinander gebaute Häuser oder Nebengebäude profiligleich und mit einer einheitlichen Dachform, -deckung und -neigung auszuführen. Sie müssen giebelseitig aneinandergelagert werden. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen gilt dies nicht für Nebenanlagen und Garagen welche an „Hauptanlagen“.

### **Dachaufbauten**

Entsprechend der lokalen Bautradition sollen die Dächer möglichst ruhig und homogen gestaltet werden. Dem folgend sind nur in Abwägung mit der Funktion nur Kamine und Entlüftungsrohre zulässig. Darüber hinaus sind in Abwägung mit der Nutzung erneuerbarer Energien Solaranlagen zulässig. Im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen auch die Dachräume möglichst gut nutzbar werden. Dem folgend sind unter gewissen gestalterischen Rahmenbedingungen Quergiebel und Dachflächenfenster zulässig. Durch diese Rahmenbedingungen sollen die negativen Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert werden.

Um das tradierte Ortsbild zu wahren sind bei Dächern über 20° Neigung auf Dachflächen über 20° Neigung nur matte Dachziegel oder Dachsteine in Braun-, Rot- und Anthrazittönen zulässig.

Flachere Dächer sind aus der Fußgängerperspektive weniger sichtbar. Dem folgende sind hier auch Blechdächer, auf Flachdächern auch Grün- oder Kiesdächer zulässig.

Um überdimensionale Dachkonstruktionen auszuschließen sind auf Carports, als an mindestens 3 Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen auch Flach- und Metaldächer mit bis zu 5° Neigung ausgeführt werden.

In Abwägung mit deren Nutzung sind auf Wintergärten mit einer Größe bis zu 20 m<sup>2</sup> auch transparente Dächer zulässig. Diese müssen keine Satteldächer sein.

### **B.2.7 Garagen und Nebenanlagen**

Um möglichst funktionsfähige Grünräume und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 5 m<sup>2</sup>, nur innerhalb der Bauräume und der Flächen für Garagen und Nebenanlagen sowie den Bauräumen zulässig.

Die Flächen für Nebenanlagen stellen dabei immer eine Erweiterung der Bauräume dar. So können zusammenhängende Grünräume sichergestellt werden. Insbesondere entlang des Waldsaums sollen diese im Hinblick auf den Artenschutz entwickelt werden. Dem folgend sind hier auch in Bereichen, in welchen bereits Nebenanlagen bestehen keine entsprechenden Bereiche festgesetzt.

In WA3 ergibt sich die Anordnung der Nebenanlagen darüber hinaus aus der Lage der Erschließung.

Da diese Anlagen geringere Auswirkungen auf das Ortsbild haben (keine 3 Dimension) sind offene, Stellplätze, offene, nicht überdachte Sitzbereiche, Zufahrten und Zuwegung sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von diesen Einschränkungen ausgenommen.

Ebenfalls auf den gesamten Baugrundstücken sind in Abwägung mit ihrer Funktion Stützmauern und Einfriedungen.

Die Zulässigkeit von Spielgeräten auf der gesamten Gemeinbedarfsfläche ermöglicht eine bestimmungsgemäße Nutzung als Kindertageseinrichtung.

Um ein angemessenes Gesamtbild sicherzustellen, sind auch bei Dächern von Nebenanlagen und Garagen mit einer Größe über 5 m<sup>2</sup> die übrigen Anforderungen an Dächer einzuhalten. Darüber hinaus sind sie mit der identischen Dachdeckung wie die Hauptgebäude versehen. Dies gilt nicht für Carports, da für diese gesonderte Festsetzungen zu Dächern gelten.

### **B.2.8 Einfriedungen**

Um ein dörfliches Erscheinungsbild zu wahren gilt es räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. Dem folgend sind Zäune nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m ab Geländeoberkante zulässig. Mauern und massive (gemauerte oder betonierete) Pfeiler oder Sockel sind nicht zulässig.

In der Gemeinbedarfsfläche sind Zäune in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen einer Kindertageseinrichtung bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig. Um ein angemessenes Ortsbild zu schützen sind Maschendrahtzäune mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit sowie um hermetische, ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern, dürfen Garagenvorplätze und Stellplätze zur Straßenverkehrsfläche hin nicht eingefriedet werden.

Das Planungsgebiets soll soweit möglich keine Barriere für die örtliche Fauna darstellen. Um eine Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (z.B. Igel etc.) und andere Tiere zu ermöglichen sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Die Unterkante der Zäune bzw. Einfriedungen muss einen Abstand von mindestens 10cm zum Boden haben.

### **B.2.9 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 und Nebenanlagen in die Topographie, zum Angleichen von Zufahrtsbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche, zur Anlage von Versickerungsmulden zulässig. Aufgrund der Situation eines weitgehend ebenen Geländes sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 50 cm im Vergleich zum bestehenden Gelände zulässig.

Somit können auch negative Auswirkungen auf das Ablaufverhalten von niederschlagsbedingtem Oberflächenabfluss vermieden werden. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

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 Grünordnungskonzept**

Ziele des Grünordnungskonzeptes ist es eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes zu erreichen bzw. diese langfristig zu sichern.

Dabei sollen insbesondere die Baumhecke und der Waldrand in ihrem Bestand geschützt werden. Diese Bereiche haben besondere Bedeutung für das Ortsbild sowie den Artenschutz (siehe Ziffer C.3). Dem folgend sind diese Bereiche als Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die innerhalb dieser Flächen befindlichen Sträucher sind zu erhalten und bei Ausfall durch heimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Entlang des Waldrandes ist ein Krautsaum und ein strukturreiches Waldvorfeld mit Altgrasbeständen zu entwickeln.

Auch der hier befindliche Baum (Stieleiche) ist zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen.

Im Übrigen ist für die Schaffung eines gut durchgrünten Wohnquartiers mit hoher Lebensqualität je angefangenen 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimsicherer Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10m, mit der Mindestqualität Hochstamm 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, zu pflanzen. Es dürfen auch bestehende Bäume dieser „Kategorie“ angerechnet werden. Auch die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen darauf angesetzt werden. In der Gemeinbedarfsfläche ist aufgrund des großen Anteils an Waldsaum und der besonderen Nutzung (Platzbereich, große Baukörper) nur je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Entlang der Siedlerstraße sollen aus städtebaulichen Gründen Bäume gepflanzt werden. Dem folgend sind diese verortet festgesetzt. Diese Bäume dürfen jedoch auf die flächenmäßige Festsetzung angerechnet werden.

### **B.4 Wald**

Wie unter A.4.9 dargestellt liegt nördlich des Planungsgebiets Wald mit einer Baumwurfzone von 20 m. 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. Hier sind ohnehin nur soweit bereits Bestandsgebäude bestehen Bauräume vorgesehen.

Somit ist die Gefahr für Leib und Leben der Nutzer des Planungsgebiets mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen.

## B.5 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.

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.6 Starkregenereignisse

Im Rahmen von Starkregenereignissen (siehe Ziffer A.4.8) 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 der nächsten angrenzenden Straße liegen.

Die Gebäude sollten bis zu dieser Höhenlage (OK Rohfußboden) 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 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.

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

## **B.7 Verkehrliche Erschließung / Stellplätze**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die bestehende Siedlerstraße im Süden und den ebenfalls bereits vorhandenen Pfarrer-Radecker-Weg im Norden. Der Pfarrer-Radecker-Weg wird jedoch im Rahmen des Bebauungsplans etwas verbreitert. Nun hat er weitgehend eine Breite von ca. 6,0 m. Somit ist eine ungehinderte Feuerwehranfahrt möglich.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche kann einer Erschließung von Süden von der Siedlerstraße erfolgen. Insbesondere ermöglicht die städtebauliche Konfiguration einen großzügigen Vorplatz. Somit können hier auch die Hol- und Bringverkehre der Kita abgewickelt werden.

Aufgrund der nur moderaten Baudichte und der sehr geringen Verkehrsbelastung der angrenzenden Straßen kann der zusätzliche Verkehr ohne negative Auswirkungen von den Bestandsstraßen aufgenommen werden.

### **Stellplätze**

Für die Bebauung sind, gemäß der Satzung der Gemeinde Raubling, die Zahl der erforderlichen Stellplätze für Wohnungen herzustellen. Diese sind vollumfänglich auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Im Rahmen der Festsetzungen für Nebenanlagen und Garagen, sowie der Überschreitungsmöglichkeiten der GR, können in den einzelnen Planungsbereichen für eine reguläre Nutzung der Grundstücke ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

Dabei ist nicht ausgeschlossen, dass die notwendigen Stellplätze zum reglementierenden Faktor (insbesondere im Hinblick auf die möglichen Wohnungsgrößen) werden.

Dies gilt auch für die Gemeinbedarfsfläche. Hier sind insbesondere im westlichen Bereich umfänglich Stellplatzflächen möglich.

Darüber hinaus lässt hier der Querschnitt der Siedlerstraße die Anordnung von ca. 6 Längsparkern zu. Somit können insbesondere für den morgendlichen Bringverkehr zusätzliche Kapazitäten geschaffen werden, um Verkehrsbehinderungen sicher auszuschließen.

### **Infrastruktur**

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung liegen die entsprechenden Medien Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser im gesamten Siedlungsgebiet vor. Somit ist im Rahmen des Bauvollzuges eine Erschließung noch unbebauter Baugrundstücke, mit angemessenem Aufwand, möglich.

### **Brandbekämpfung**

Der Feuerwehrrangriff kann über die bestehenden Straßenverkehrsfläche erfolgen. Durch die Erweiterung des Pfarrer-Radecker-Weges entsprechen diese nun der Verordnung für die Flächen für die Feuerwehr. Somit können alle Grundstücke von der Feuerwehr direkt angefahren werden. Es ist kein Bauraum oder Teile von diesen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Lediglich in der Gemeinbedarfsfläche ist Nutzungsbedingt voraussichtlich ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich. Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden.

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.8 Klimaschutz und Klimaadaptation

### Anpassung an den Klimawandel

Durch die Festsetzung von umfänglichen Baumpflanzungen wird eine angemessene Verschattung und Verdunstung im Planungsgebiet sichergestellt. Dies wird insbesondere auch durch den Erhalt der bestehenden Vegetationsstrukturen erreicht.

Durch die Höhenfestsetzung ist ausreichend Spielraum für eine hochwasserangepasste Bauweise vorhanden.

### 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.9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Errichtung einer Kindertageseinrichtung.
- Räumliche Verlegung des Pfarrzentrums
- Nachverdichtung des Gebäudesbestands
- Schaffung von 6 Parzellen Allgemeines Wohngebiet
- Sicherung der Baumhecke

## B.10 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Allgemeines Wohngebiet	6.280 m <sup>2</sup>	45 %
Gemeinbedarfsfläche	4.880 m <sup>2</sup>	36 %
Fläche mit Bindung für Bepflanzung	1.088 m <sup>2</sup>	8 %
Verkehrsflächen	1.483 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>13.731 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

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



## C Umweltbelange

---

### C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Nicklheim – Kindergarten“ 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

Beim hier gegenständlichen Bebauungsplan „Nicklheim“ handelt es sich um eine Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. In diesem Rahmen zu erwartende Eingriffe gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig. Somit entsteht kein Ausgleichserfordernis.

### C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung untersucht. Diese liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Im Folgenden sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst.

#### Säugetiere:

Im Rahmen der Relevanzprüfung wurden im Plangebiet oder dessen näherem Umfeld keine prüfungsrelevanten Nagetier-Arten nachgewiesen. Durch die Waldrandlage und der Baumhecke kann die Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) jedoch nicht ausgeschlossen werden. Dem folgend ist im Bebauungsplan ein Erhalt der Baumhecke und des Waldvorfeldes festgesetzt. Fledermausquartiere können an Bäumen und Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Die bestehenden Bäume sind im Bebauungsplan weitgehend als zu Erhalten festgesetzt. Darüber hinaus dürfen, um Tötungsverbote sicher auszuschließen Baumfällungen und Gehölzentfernungen nur Außerhalb der Brutzeiten gefällt werden. Dies ist jedoch Bereits nach §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG allgemein angeordnet und bedarf somit keiner weiteren Regelung. Diese Zeiträume gelten auch für den Gebäudeabbruch. Dies kann im Rahmen des Bebauungsplans aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, ist jedoch mittelbar durch §44 BNatSchG verpflichtend. In der Satzung ist ein entsprechender Hinweis enthalten. Dies gilt auch für die Pflicht zur Untersuchung der Gebäude vor Abbruch auf das Vorkommen geschützter Arten, insbesondere von Fledermäusen.

#### Vögel:

Potenzielle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Bereich der Baumhecke und in den Gehölzen der Gärten und an den Gebäuden können nicht ausgeschlossen werden. Hier gilt grundsätzlich das oben zu Fledermäusen ausgeführte. Dass es sich beim Planungsgebiet um ein essenzielles Nahrungshabitat handelt, kann ausgeschlossen werden. Aufgrund des Erhalts der Baumhecke und des Schutzes des Waldrandes erscheint eine Brutvogelkartierung nicht erforderlich.

#### Sonstige Arten:

Aufgrund der Standortbedingungen können Vorkommen prüfungsrelevanter Schmetterlings- oder Libellenarten, Käferarten, Amphibien, Reptilien ausgeschlossen werden. Auch sind im Planungsgebiet keine Standortbedingungen für seltene Pflanzenarten gegeben.

Insgesamt können somit unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan enthaltenen Hinweise Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.