



Stadt Rosenheim

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 170

GEMEINDE RAUBLING

LANDKREIS ROSENHEIM

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 77

„INTERKOMMUNALES GEWERBEGEBIET
AM OBERFELD-SÜD / HOCHSTRAß“

Vorentwurf

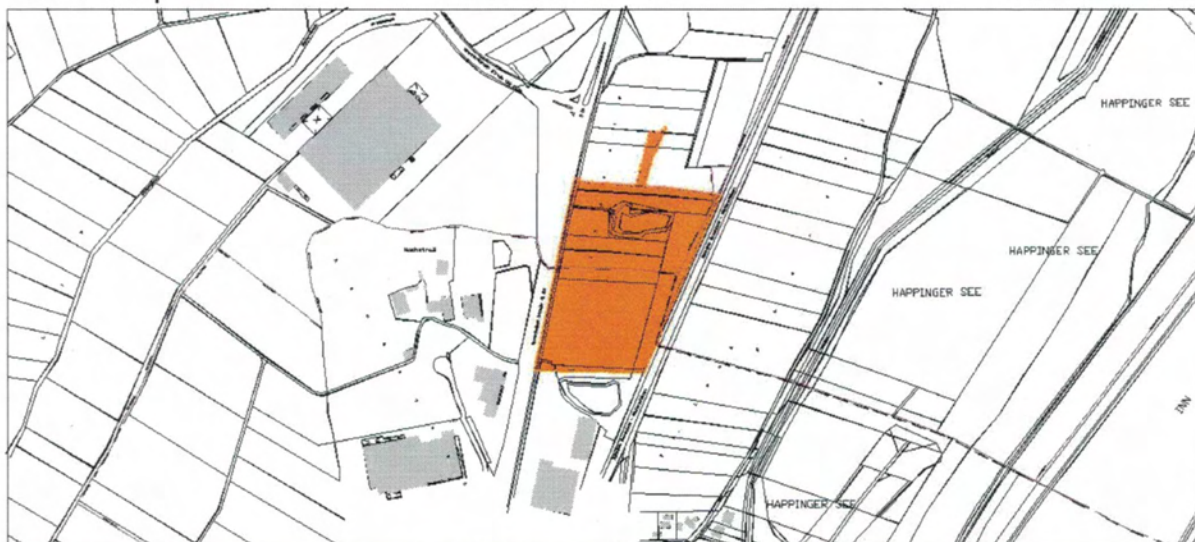
Teil I. Planungsbericht (ab S. 4)

Teil II. Umweltbericht (ab S. 57)

Übersichtsplan

Norden ▲

ohne Maßstab



Entwurfsverfasser:

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



Teil I. Planungsbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.0.	Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich	4
2.0.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
3.0.	Flächennutzung	5
4.0.	Planungskonzeption	
4.1.	Städtebauliches Konzept / Planungsziele	6
4.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	
4.2.1.	Art der baulichen Nutzung	8
4.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	14
4.2.3.	Bauweise	14
4.2.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	15
4.3.	Verkehrliche Erschließung	16
4.4.	Versorgungsflächen	17
4.5.	Grünordnung, Freiflächen, Eingriffsregelung und Artenschutz	17
4.5.1.	Grünordnung und Freiflächen	17
4.5.2.	Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Artenschutz	
4.5.2.1.	Zielsetzung	21
4.5.2.2.	Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft	21
4.5.2.2.1.	Gebietsbezogene Planungsgrundlagen	22
4.5.2.2.2.	Bestandsbewertung	25
4.5.2.3.	Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung	26
4.5.2.4.	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	31
4.5.2.5.	Lage und Umfang der geplanten Ausgleichsflächen	33
4.5.2.6.	Ausgleichsmaßnahmen	34
4.5.2.7.	Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	39
4.6.	Hochwasserschutz	40
4.7.	Oberflächenentwässerung	40
4.8.	Grundwasser	41
4.9.	Immissionsschutz	41
4.10.	Einfriedungen	43

INHALTSVERZEICHNIS

5.0.	Sonstige Festsetzungen	
5.1.	Abstandsflächen	44
5.2.	Dachneigung	44
5.3.	Fassadengestaltung und Dachausbildung	44
5.4.	Werbeanlagen	44
5.5.	Freileitungen	46
6.0.	Denkmalschutz und Bodendenkmäler	46
7.0.	Klimaschutz und Klimawandel	46
8.0.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse (Gender Mainstreaming)	47
9.0.	Auswirkungen des Bebauungsplans	48
10.0.	Planverwirklichung	
10.1.	Bodenordnung	48
10.2.	Folgekosten	48
10.3.	Flächenbilanz	49
11.0.	Zusammenfassung	50
12.0.	Literaturverzeichnis	51
13.0.	Anhang	52

I. Planungsbericht

1.0. LAGE DES PLANUNGSGEBIETES / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das geplante Gewerbegebiet liegt zwischen der B 15 im Westen und der Bahnlinie Rosenheim-Kiefersfelden im Osten und schließt die verbleibende Lücke zwischen den bereits bestehenden Gewerbegebieten auf Seiten der Stadt Rosenheim und der Gemeinde Raubling (im Flächennutzungsplan noch ausgewiesen als Sondergebiet, faktisch jedoch Gewerbegebiet). Die Entfernung zur Rosenheimer Innenstadt beträgt Luftlinie ca. 4,5 km, zur südlich gelegenen Autobahn A 8 sind es ca. 1 km. Der Geltungsbereich (gesamt ca. 4,68 ha) des BP „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ umfasst auf Rosenheimer Gebiet die Grundstücke auf der Gemarkung Aising mit den Flurnummern 665/2, 666, 666/2, 411, 410/1, 2020, 2020/1, 2040, 412/2 Teilfläche (T), 2041T und der Gemarkung Happing mit der Flurnummern 264/44T, sowie auf Raublinger Gebiet die Grundstücke auf der Gemarkung Pfraundorf mit den Flurnummern 877/4, 885, 885/1, 894/12, 893T.

2.0. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Rosenheim wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Oberzentrum eingestuft und hat damit eine besondere Versorgungsfunktion. Im Stadtgebiet selbst besteht ein Mangel an größeren zusammenhängenden Gewerbeflächen, der durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen ausgeglichen werden soll. Dadurch soll die Abwanderung von Firmen, die vor Ort nicht mehr expandieren können, in die Umlandgemeinden verhindert werden. Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Planungsgebiet untersucht und grundsätzlich für ein Gewerbegebiet geeignet erachtet.

Der Stadtrat hat sich in der Sitzung vom 17.12.2014 für die grundsätzliche Entwicklung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit der Nachbarkommune Raubling ausgesprochen und die Verwaltung beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Mehrere Grundstückseigentümer beabsichtigen als Vorhabenträger die Flächen nach den Zielsetzungen des wirkamen FNP zu entwickeln.

Vorbereitend dazu wurde durch die 2. Teil-Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "Am Oberfeld" bereits ein möglicher Erschließungskorridor gesichert. Ebenso hat der Gemeinderat von Raubling Beschlüsse zur 33. Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein interkommunalen Gewerbegebietes beschlossen. Die Flächen auf

Raublinger Gemeindegebiet waren bisher im FNP als Sondergebiet "Holzhandel" ausgewiesen. Südlich schließt ein Sondergebiet "KFZ-Vertragshändler" an, das faktisch einem Gewerbegebiet gleichkommt. Es wurde daher eine Flächennutzungsplanänderung mit Umwidmung der Fläche Sondergebiet "Holzhandel" in ein Gewerbegebiet eingeleitet; parallel zum Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes für ein Interkommunales Gewerbegebiet.

3.0. FLÄCHENNUTZUNG

Die Flächen werden bislang überwiegend land- bzw. forstwirtschaftlich genutzt.

Biotopflächen, die sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, werden jedoch nicht als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Für die Realisierung von Gewerbeflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Der anstehende Bebauungsplan Nr. 170 „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ bezieht Teilflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 138 und seine Änderungen mit ein und ersetzt dessen Festsetzungen.

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Rosenheim (4. Änderung wirksam seit 20.11.2002) stellt die Fläche bereits als Gewerbegebiet dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling stellt die Flächen östlich der B 15 noch als Sondergebiet dar. Die Gemeinde Raubling ändert jedoch gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans auch den Flächennutzungsplan und weist die Fläche als Gewerbegebiet aus.

4.0. PLANUNGSKONZEPTION

4.1. Städtebauliches Konzept / Planungsziele

Für das Baugebiet gilt auf der Rosenheimer Gemarkung die seit dem 20.11.2002 wirksame 4. Änderung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet Süd – 1.Bauabschnitt“. Inhalt des Flächennutzungsplans ist die Förderung eines großzügig strukturierten, der Lagegunst entsprechend attraktiven Gewerbegebietes, das insbesondere die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht. Der Stadtrat hat sich ausdrücklich gegen eine Entwicklung zu einem neuen Einzelhandelsstandort ausgesprochen.

Die südlich an der Gemarkungsgrenze zu Raubling gelegene und als Gewerbe dargestellte Teilfläche wurde bislang auf Grund der bis vor kurzem fehlenden Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer nicht entwickelt und wird derzeit als land- und forstwirtschaftliche Fläche genutzt.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines neuen Gewerbegebietes. Mit Blick auf die Planungsziele des Flächennutzungsplans setzt der Bebauungsplan für den gesamten, zu bebauenden Geltungsbereich ein „Gewerbegebiet“ fest. Auf den Gewerbeflächen sollen (von Nord nach Süd) ein Motel, ein KFZ-Lackier- und Karosseriezentrum sowie weitere dem KFZ-Gewerbe dienende Gebäude mit hochwertiger Gebäudegestaltung entstehen.

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

Des Weiteren soll aus landschaftlichen Gesichtspunkten eine durchgehende Eingrünung des Gewerbegebietes entlang der B15 erfolgen und die weiter nördlich bereits bestehende Baumreihe fortgesetzt werden. Dazu wird ein Streifen entlang der B15 als Maßnahmenfläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die weiteren festgesetzten Baumpflanzungen im Norden und Süden des Plangebietes sowie die vorhandenen gliedernden Grünstrukturen, insbesondere entlang der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein, ermöglichen eine fast vollständige Eingrünung des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes.

Durchgeführte Verfahrensschritte bisher

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 22.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat von Raubling hat am 28.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat am 13.04.2016 die erneute Billigung des Vorentwurfes und die Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Billigungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat von Raubling hat am 26.04.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplanes erneut gebilligt und die Freigabe für die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Billigungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

4.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Plangebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt (I.1.1.). Zur Sicherung der Planungsziele (Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistungsbetrieben) werden einige sonst nach § 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen (I.1.1.1- I.1.1.11.).

Dazu zählen:

- Lagerplätze als selbständige, offene Anlagen
- Selbständige Kompostieranlagen, die räumlich und funktional einem Gartenbau- oder Landschaftsbaubetrieb nicht zugeordnet sind sowie Betriebe der Abfallverwertung und -lagerung, Wertstoffhöfe, Bauhöfe und Schrottplätze
- Betriebe, die das Betriebsgrundstück ausschließlich oder zu mehr als 50% der Grundfläche des Betriebsgrundstücks zum Abstellen von Fahrzeugen, Containern oder Maschinen außerhalb von Gebäuden nutzen

Die vorgenannten Nutzungen werden ausgeschlossen, weil diese üblicherweise flächenintensiv sind, ein negatives Erscheinungsbild haben und meist in hohem Maß mit Staub und Lärmemissionen verbunden sind und einen verstärkten Lkw- und Individualverkehr nach sich ziehen. Alle diese Punkte stehen den eingangs genannten Planungszielen entgegen. Mit den getroffenen Festsetzungen nur selbständige offene Lagerplätze auszuschließen, bleibt die Zielsetzung gewahrt, den im Plangebiet ansässigen Betrieben die Möglichkeit einer dem Betrieb räumlich und funktional zugeordneten (unselbständigen) Lagerung von Waren und Produkten zu geben. Die räumliche Zuordnung zum Betrieb ist dann gegeben, wenn eine unselbständige Lagerung sich in demselben Plangebiet wie der Betrieb befindet. Die funktionale Zuordnung ist gegeben, wenn die Lagerung dem Betrieb dient und nicht den Hauptzweck des Gewerbebetriebes darstellt. (Diese Festsetzung deckt daher auch das Abstellen von Fahrzeugen im Zusammenhang mit dem geplanten Lackier- und Karosseriezentrum ab. Gleiches gilt für die geplante Nutzung als Motel.)

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

- Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird oder die auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet sind
Ebenfalls ausgeschlossen werden Bordelle und vergleichbare Nutzungen, die der erwerbsmäßigen Prostitution oder der Ausübung sexueller Handlungen dienen. Diese Festsetzung dient der Verhinderung eines Abwertungseffektes im Gewerbegebiet, dem eine wichtige Bedeutung als Stadteingangs- und Torsituation zukommt. Es ist zu befürchten, dass die Ansiedlung solcher Einrichtungen eine Niveauabsenkung des Plangebietes zur Folge hat und zur Entwicklung eines Vergnügungsviertels führen könnte. Die Bereitschaft anderer Gewerbetreibender sich im Plangebiet niederzulassen würde verringert und das angestrebte Planungsziel damit unterlaufen werden.

- Vergnügungsstätten

Auch das Zulassen von Vergnügungsstätten würde dem Planungsziel Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerk und Dienstleistungen zu schaffen entgegenstehen. Daher werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit nach § 8 Abs. 3 BauNVO im "Interkommunalen Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß" nicht gegeben.

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

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

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

Der Ausschluss von selbständigen Einzelhandelsbetrieben verhindert nicht nur eine großflächige Einzelhandelsentwicklung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, sondern auch eine nicht steuerbare Entwicklung von einzeln zu beurteilenden Betrieben unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit. Eine unregelte Einzelhandelsentwicklung in ortsfernen Gebieten gefährdet die bestehenden gewachsenen Versorgungsstrukturen sowohl in der Stadt Rosenheim als auch im Ort Raubling. Zur Vermeidung dieser negativen städtebaulichen Auswirkungen werden im Gewerbegebiet daher selbständige Einzelhandelsnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Im Interesse und zur Unterstützung des produzierenden Gewerbes werden ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe zugelassen, die in einer funktionalen Verbindung oder direkten räumlichen Zuordnung zu einem im Gebiet ansässigen Handwerks- oder sonstigem Gewerbebetrieb geführt werden und deren Ausstellungs- und Verkaufsflächen flächenmäßig untergeordnet sind (max. 10% der Geschoßfläche). Mit dieser Ausnahme wird produzierenden Betrieben eine Möglichkeit zum Verkauf vor Ort eingeräumt.

- Tankstellen

Der Ausschluss von Tankstellen dient ebenfalls dem Ziel der Flächensicherung und der hochwertigen Entwicklung des Standortes. Die Ansiedlung von Tankstellen im Plangebiet entspricht nicht der Planungskonzeption (hochwertiges Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen). Zudem weisen Tankstellen eine ungünstige Flächenkennziffer (qm/ Beschäftigte) auf und widersprechen damit dem indirekten Planungsziel, Arbeitsplätze für die Bevölkerung von Raubling und der Stadt Rosenheim zu schaffen.

- Anlagen für sportliche Zwecke

Ebenso werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Darunter fallen auch gewerblich betriebene Sportanlagen wie z.B. Motorsportanlagen. Der bestehende Bedarf für Anlagen zu sportlichen Zwecken kann generell im innerstädtischen Bereich der Stadt Rosenheim bzw. nahe des Ortskerns von Raubling durch Flächen mit guter Erreichbarkeit und Nähe zu den Nachfragegruppen abgedeckt werden. Bestehende siedlungsnah, bereits etablierte Anlagen sollen erhalten und gestärkt werden. Auch neue Anlagen sollten bevorzugt siedlungsnah an geeigneter Stelle und nicht in ortsfern gelegenen Gewerbegebieten errichtet werden.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

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

Rosenheim und Raubling leiden generell unter einem Mangel an Bauflächen, die für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen geeignet sind, insbesondere für solche Betriebe von denen auch Belästigungen ausgehen können. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage prädestiniert, Betriebe mit entsprechenden Immissionen aufzunehmen. Zudem ist durch die unmittelbare Nähe zur B15 und zur Autobahn A8 eine hervorragende verkehrliche Anbindung des Plangebietes gegeben, die eine bedeutende Standortqualität für produzierende und verarbeitende Gewerbenutzungen darstellt. Die zahlreichen Standortvorteile, welche das Gewerbegebiet bietet, würden aus Sicht der Stadtverwaltung durch die oben genannten Anlagen nur unzureichend ausgenutzt werden. Die hier ausgeschlossenen Anlagen stellen i.d.R. eine extensive und unproduktive Flächennutzung dar, die mit dem städtebaulichen Ziel einer höherwertigen Nutzungsstruktur mit einer entsprechenden Anzahl von Arbeitsplätzen nicht vereinbar wäre. Außerdem besteht durch eine anhaltende Ansiedlung konkurrierender Nutzungen die Gefahr, dass das Plangebiet für bestehende oder potentielle Gewerbebetriebe durch zunehmende Einschränkungen und Belastungen immer unattraktiver wird und diese sich günstigere Standorte außerhalb von Rosenheim und Raubling suchen. Eine weitere Verknappung dieser Flächen würde zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Außerdem wollen die Stadt Rosenheim und die Gemeinde Raubling mit der Aufstellung des Interkommunalen Bebauungsplans über die Erweiterung- und Entwicklungsmöglichkeiten hinaus für die Zukunft auch einen Beitrag zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen leisten. Um das für Rosenheim und Raubling erforderliche, neu zu schaffende gewerbliche ortsnahe Bauflächenpotential nicht durch außergewerbliche Nutzungen weiter zu reduzieren, ist der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sowie von Flüchtlings- und Asylunterkünften geboten.

Ferner begründet sich der Ausschluss der hier in Rede stehenden Anlagen aus der wohnortfernen Lage des Planstandortes. Kirchliche, kulturelle, soziale sowie gesundheitliche Einrichtungen sind aus stadtplanerischen Gesichtspunkten günstiger auf Flächen zu realisieren, die

dichter an den Ortszentren bzw. in den Wohngebieten selbst liegen und damit in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Nachfragegruppen angeordnet sind und auch fußläufig oder mittels öffentlichen Personennahverkehr von diesen erreicht werden können. Die genannten Nutzungen haben sich bereits in den zentralen Bereichen des Stadtgebietes von Rosenheim und des Ortes Raubling mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr etabliert und sollten dort künftig gestärkt werden. Auch neue Ansiedlungen dieser Art sollen in integrierten Lagen, bevorzugt in gemischt genutzten Siedlungsteilen des Stadtgebietes sowie den einzelnen Stadtteilen bzw. Ortsteilen untergebracht werden und nicht in peripher gelegenen Gewerbegebieten, wo sie sich der sozialen Kontrolle weitgehend entziehen.

Die Lage abseits von Siedlungsstrukturen und Wohnbebauung macht das „Interkommunale Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ vor allem für die Ansiedlung von Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden sowie Gemeinschaftsunterkünften und Aufnahmeeinrichtungen ungeeignet. Eine Anbindung an die Innenstadt / Ortsmitte und die dortigen Einkaufsmöglichkeiten, an Versorgungsstrukturen sowie an kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen (hier vor allem Schulen, Kindergärten, Kindertagesstätten etc.) fehlt gänzlich, ebenso wie ein Wohnumfeld und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. In Hinblick auf das fehlende soziale Umfeld kann an diesem Standort eine soziale Betreuung und Integrationsarbeit nicht gewährleistet werden. Die Stadt Rosenheim und die Gemeinde Raubling sind sich ihrer Verantwortung zur Schaffung von Flüchtlings- und Asylbewerberunterkünften durchaus bewusst und sind intensiv bemüht, geeignete Unterkünfte bereit zu stellen. Zielsetzung ist hier jedoch eine dezentrale Unterbringung im Sinne von kleineren Einheiten in integrierten Lagen.

Überdies würden Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden städtebauliche Spannungen im Plangebiet auslösen. Einerseits wären die Bewohner einem Immissionsgrad (Lärm- und Staubpotentiale) durch die zulässige gewerbliche Nutzung ausgesetzt, der mit einer wohnartigen Nutzung nicht vereinbar ist. Andererseits müssten neue wie auch bestehende Betriebe befürchten, im Rahmen des Rücksichtnahmegebots in ihrer Ansiedlung oder weiteren Entwicklung durch die immissionsschutzrechtlichen Ansprüche, welche einer wohnähnlichen Nutzung zukommen, beeinträchtigt zu werden. Langfristig könnten derartige Konflikte zwischen den benachbarten Nutzungen dazu führen, dass die Flächen an produzierende und verarbeitende Gewerbe- und Handwerksbetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen nur sehr schwer veräußerbar wären, was dem erklärten Ziel, die eigens dafür ausgewiesenen Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, entgegenstünde. Um die gewerbliche Entwicklung innerhalb aber auch außerhalb des Plangebietes nicht durch eine sich etablierende wohnähnliche Nutzung einzuschränken, ist der Ausschluss der hier nach § 246

BauGB zulässigen Gemeinschaftsunterkünfte, Aufnahmeeinrichtungen sowie sonstigen Einrichtungen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrende geboten. Zudem erlaubt die geringe Größe des Plangebietes keine Nutzungsgliederung, die eine Zulässigkeit von wohnähnlichen Nutzungen städtebaulich integriert ermöglicht. Dies trifft auch für die kirchlichen, kulturellen, sozialen sowie gesundheitlichen Einrichtungen zu, durch die die gewerbliche Entwicklung im Plangebiet nicht noch weiter eingeschränkt werden soll. Insgesamt dienen die hier getroffenen Ausschlüsse der Konfliktvermeidung innerhalb des Plangebietes. Außerdem widersprechen Flüchtlings- und Asylunterkünfte und Aufnahmeeinrichtungen genau sowie die kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen den Grundzügen der Planung, da es vorrangiges Ziel ist, ein Interkommunales Gewerbegebiet zu entwickeln, welches sich durch eine Vielzahl von Betriebsstandorten für produzierendes Gewerbe und verarbeitendes Handwerk sowie hochwertige Dienstleistungsbetriebe kennzeichnet und damit dem bestehendem Defizit an attraktiven Gewerbeflächen Rechnung trägt. Überdies sind diese, wie bereits ausgeführt, unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen nicht vereinbar und folglich auszuschließen.

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

- Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig

Ferner wurden für Schank- und Speisewirtschaften Einschränkungen getroffen. Einerseits wird die Notwendigkeit gesehen, die Verpflegung von Beschäftigten der Gewerbebetriebe zu ermöglichen, andererseits soll vermieden werden, dass die Flächen, die gerade wegen eines Mangels an Gewerbeflächen ausgewiesen werden, durch Nutzungen belegt werden, für die insbesondere im innerstädtischen Bereich genügend Ansiedlungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Deshalb wird festgesetzt, dass Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig sind. Die ausnahmsweise Zulässigkeit soll erlauben entsprechende Bewirtungsmöglichkeiten im geplanten Motel zu schaffen.

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass bei der

geplanten Bebauung im Zusammenwirken aller relevanten Anlagen die Immissionswerte gemäß TA-Lärm nicht überschritten werden. Wohnnutzung ist dann in den Fassadenbereichen zulässig, in denen durch die Gesamtbelastung (Vor- und Zusatzbelastung durch Anlagen nach TA-Lärm) in der Nachtzeit der Immissionswert von 50 dB (A) eingehalten wird.

Die Festsetzungen haben das Ziel, die ausgewiesenen Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und hochwertige Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Mit der Ausweisung des Gewerbegebietes werden die nachhaltigen Ziele gemäß dem Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ fortgesetzt.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,9 festgesetzt. Für die GRZ gilt die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO vorgegebene Überschreitungsmöglichkeit um bis zu 50% in Verbindung mit der Kappungsgrenze von 0,8. Damit wird erreicht, dass auch innerhalb der festgesetzten Gewerbeflächen Teilflächen unversiegelt bleiben.

Für die Gewerbeflächen ist eine maximale Wandhöhe von 12,0m zulässig, mit Ausnahme einer Teilfläche des nördlichen Baurahmens (Motel). Hier wird eine maximale Wandhöhe von 15,0 m zugestanden, da sich dort durch die angestrebte Nutzung deutlich andere Anforderungen an den Baukörper ergeben. Diese Wandhöhen stellen einen Kompromiss zwischen der Anforderung an eine wirtschaftliche Ausnutzung von in Rosenheim / Raubling knapp bemessenen Gewerbeflächen und der innenstadtfernen / ortsfernen Lage dar. Ebenso passen sich die Wandhöhen den Höhen der Bäume und der Gewerbegebäude der näheren Umgebung an, wobei die Höhe des Möbelkaufhauses WEKO deutlich unterschritten wird.

Um den Geländeverlauf gegenüber dem derzeitigen Zustand weitgehend zu erhalten sind Geländeveränderungen nur bis zum Niveau der geplanten Erschließungsstraße zulässig.

Im Bereich des Kiesweihers auf der Flurnummer 411 Gemarkung Aising, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Geländeveränderungen grundsätzlich unzulässig, ausgenommen im Bereich der festgesetzten Fläche für aufgeständerte Terrassen. Hier kann das Gelände zur Errichtung einer Terrasse um 0,5 m in Bezug auf das vorhandene Geländeniveau erhöht werden.

4.2.3. Bauweise

Im Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt und wie folgt definiert: Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Um eine flexible und variable Ausnutzung der Gewerbeflächen zu gewährleisten wurden große zusammenhängende Baurahmen festgelegt. Zusammen mit der abweichenden Bauweise ergeben sich so größtmögliche Freiheiten für die Ge-

bäudeanordnung ohne benachbarte Betriebe zu beeinträchtigen. Die abweichende Bauweise wurde gewählt, da mit der Festsetzung einer offenen Bauweise, die Gebäudelängen bis 50 m zulässt, bei gewerblichen Bauten schnell an Grenzen gestoßen wird, weil vom Produktionsablauf her häufig längere Gebäudeteile notwendig sind. Bezüglich der notwendigen Feuerwehrumfahrten und Stellplatzzufahrten bietet die abweichende Bauweise Vorteile gegenüber einer geschlossenen Bebauung.

4.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig (I.5.3.). Da die Baufelder sehr großzügig dimensioniert sind und eine Begrenzung sich nur durch die GRZ bzw. GFZ ergibt, wurde die Festsetzung getroffen, dass Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dazu zählen Garagen, überdachte Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone können sie erdgeschossig zugelassen werden, sofern das Staatliche Bauamt Rosenheim seine Zustimmung erteilt. In einem Streifen bis 20 m vom Fahrbahnrand der B15 sind bauliche Anlagen generell unzulässig (Anbauverbotszone). Im Bereich 20 m-40 m vom Fahrbahnrand bedürfen bauliche Anlagen (auch Nebenanlagen) der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim (Anbaubeschränkungszone).

In Abwägung zwischen den Bedürfnissen für die Nutzung als Motel und dem weitgehenden Erhalt des bestehenden Geländeniveaus im Bereich Kiesweiher auf Flurnummer 411 Gemarkung Aising, wurde ein schmaler Bereich von maximal 165 qm festgesetzt, innerhalb dessen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eine geringfügige Anhebung des Geländes bis zu 0,5 m, im Bezug auf das vorhandene Geländeniveau, für die Errichtung einer aufgeständerten Terrasse zulässig ist.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Anbauverbotszone durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Hier sind bauliche Anlagen jeder Art, auch in Form von Werbeanlagen, unzulässig. Die sich daran anschließende Anbaubeschränkungszone wird etwa zur Hälfte der Erschließung (öffentliche Verkehrsfläche) gewidmet. Die andere Hälfte ist als Gewerbefläche, bzw. kleinflächig als private Grünfläche ausgewiesen. In dieser Zone dürfen bauliche Anlagen nur vorbehaltlich der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim errichtet werden. Gleiches gilt auch für Werbeanlagen, die dort als Nebenan-

lagen zugelassen werden sollen. Außerdem dürfen diese die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen.

4.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird in ausreichender Breite (6,50m) über eine im Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Am Oberfeld“ anbindende Stichstraße erschlossen, die im Süden mit einer Wendeanlage mit einem Wendekreisradius von 12,50m endet. Die Erschließung ist somit für alle Fahrzeuge (auch Lastzug und Gelenkbus) nach StVO ausreichend dimensioniert. Der Anschluss an die übergeordnete Bundesstraße B15 erfolgt indirekt über den signalisierten Knotenpunkt B15 / St 2078 (Brannenburger Straße). In einer verkehrlichen Stellungnahme (16.09.2015) sieht Prof. Dr.-Ing. Harald Kurzak keine Bedenken bezüglich der Leistungsfähigkeit der bestehen Kreuzung zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet. Er stützt seine Aussage auf eine Verkehrszählung vom 22. Juli 2015 sowie der Prognose anhand von städtebaulichen und verkehrsplanerischen Kenndaten sowie Vergleichswerten aus anderen Gewerbegebieten. Zukünftig entlastend für die B15 (Kufsteiner Strasse) und die St 2078 (Brannenburger Straße) wirke zudem die anstehende (Oktober 2015) Verkehrsfreigabe des 1. Bauabschnittes der Westtangente Rosenheim sowie eine fortschreitende Fertigstellung der restlichen Bauabschnitte derselben.

Von der Wendeanlage nach Süden wird in das bestehende Gewerbegebiet eine Stichstraße als private Verkehrsfläche festgesetzt um zwar den („Werks“-)Verkehr zwischen den Kfz-Betrieben zu ermöglichen, einen „Parallelverkehr“ zur B15 aber zu vermeiden. Die fußläufige und fahrradgemäße Anbindung wird über einen Geh- und Radweg sichergestellt, der vom Radweg entlang der B15 (=überörtliche Anbindung) abzweigt und entlang der Stichstraße nach Norden ins das bestehende Gewerbegebiet Am Oberfeld verläuft (Dort besteht einseitig ein umlaufender Gehweg).

Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der Gewerbeflächen zulässig. Um die Bodenneuversiegelung zu verringern sind diese mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen; bei Ausführung in Naturstein- oder Betonpflaster sind dabei Rasenfugen vorzusehen. Garagen, überdachte Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone können sie erdgeschossig zugelassen werden, sofern das Staatliche Bauamt Rosenheim seine Zustimmung erteilt.

4.4. Versorgungsflächen

Die Trinkwasserversorgung für das gesamte Plangebiet erfolgt über das Leitungsnetz der Stadt Rosenheim. Bei der Abwasserentsorgung erfolgt eine Aufteilung zwischen den Kommunen. Der Teil nördlich des Weihers (Motel) wird an das Kanalnetz der Stadt Rosenheim angeschlossen, südlich davon wird das Abwasser über das Kanalnetz der Gemeinde Raubling abgeführt. Die Leitungstrassen werden in die öffentlichen Verkehrsflächen gelegt und können im Zuge des Straßenbaus ohne zusätzlichen Grabungsaufwand realisiert werden. Die Festsetzung von Versorgungsflächen oder -einrichtungen ist darüber hinaus nicht erforderlich.

4.5. Grünordnung, Freiflächen, Eingriffsregelung und Artenschutz

Festsetzungen nach Ziffer I.6. und I.7. der Satzung, nachfolgend erläutert:

4.5.1. Grünordnung und Freiflächen

Flächenversiegelung

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze mit wassergebundener Decke oder mit Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen. Stellplätze sind in öffentlichen und privaten Grünflächen unzulässig. Diese Festsetzungen unterstützen die Kappung von Abflussspitzen beim Oberflächenabfluss und haben zudem positive Auswirkungen auf das Mikroklima und die Grundwasserneubildung.

Neupflanzungen

Die Freiflächen der Grundstücke sind intensiv zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Innerhalb der beiden festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzgebot ist pro angefangene 150 qm Grünfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Arten gemäß I.6.4.). Sie dienen in erster Linie der Gliederung und Durchgrünung der Bauflächen. Zusätzlich sind Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen mittels Hochstämmen zu gliedern, so dass je vier Stellplatzflächen ein Hochstamm gepflanzt werden kann. Die östlich der neuen Erschließungsstraße festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind mit der Art "Quercus robur - Stieleiche" auszuführen. Festgesetzte Bäume werden auf die

erforderliche Anzahl angerechnet. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebietes und der Einbindung in das bestehende, grüne geprägte Straßen- und Landschaftsbild.

Bindung und Erhaltung

Die Nutzung der Pflanzflächen als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzfläche ist auch ausnahmsweise unzulässig. Alle vorgeschriebenen Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neube-pflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

Pflanzenarten

Die Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit folgenden Bäumen und Sträuchern durchzuführen; es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden. Von der Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Baumarten

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

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

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

Baumarten für die Waldflächen (nach potentieller natürlicher Vegetation)

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

Straucharten

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

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

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

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

Fassadenbegrünung

Neuanpflanzung: Die fensterlosen Fassaden von Gebäuden sowie sonstige Mauern und Wände mit einer Mindesthöhe von 2,0 m sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken (mindestens 20 % der Wandfläche). Je zwei Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

Bindung und Erhaltung: Die vorhandenen Fassadenbepflanzungen sind durch artgemäße Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die Bepflanzung ist so zurückzuschneiden, dass die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird.

Die Begrünung der Fassaden dient in erster Linie der Gliederung und Einbindung der großen Gewerbebaukörper in die Umgebung, kann aber auch Lebensraum bzw. Nahrungsangebot für Tiere bieten.

Dachbegrünung

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

Bindung und Erhaltung: Die vorhandene Dachbepflanzung ist zu erhalten, ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Es ist sicherzustellen, dass von der Bepflanzung keine Gefahren für die Allgemeinheit ausgehen.

Ausführung: Die Dachbegrünung ist mindestens in einer Schichtstärke von 10 cm ohne Dachisolierung (ca. 100 kg/qm in gesättigtem Zustand) und bei Tiefgaragenüberdeckungen von 40 cm (ohne Dachisolierung) auszuführen.

Durch die vorgeschriebene Dachbegrünung soll neben der optischen Eingrünung ein zeitweiser Rückhalt von Niederschlägen sowie ein verzögerter Abfluss bei Starkniederschlägen und damit verbunden eine Entlastung der Versickerungseinrichtungen und eine Verringerung von unkontrolliertem Abfluss erreicht werden.

4.5.2. Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Artenschutz

4.5.2.1. Zielsetzung

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

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

4.5.2.2. Bestandserfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

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

4.5.2.2.1. Gebietsbezogene Planungsgrundlagen

Naturraum¹

Der Wirkraum liegt im Bereich folgender Einteilungen:

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

Geologie und Boden²

Der Wirkraum liegt in der geologischen Haupteinheit „Jungmoräne Innngletscher N“.

Die vorherrschende Bodenart im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs ist „fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand Talsediment“.

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

Der Verwitterungslehm ist als ein nicht frostsicherer und gering tragfähiger Baugrund zu bewerten und nicht zur Abtragung von Lasten geeignet. Auf Grund seiner schluffigen Zusammensetzung ist der Verwitterungslehm zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Der Sand ist auf Grund seines geringen Schluffanteils zur Versickerung von Regenwasser geeignet. Der Kies ist zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Gewässer

Im Eingriffsgebiet befindet sich eine aufgelassene Kiesgrube (Teich).

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

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

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

² wie ¹

Potentielle natürliche Vegetation³

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

Schutzgebiete⁴

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

Amtliche Biotope⁵

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

- RO-1057-000 (Stadtbiotopkartierung) „Baumgruppe nordöstlich Hochstraß“ (B1)
- RO-1058-000 (Stadtbiotopkartierung) „Wertvolles Feldgehölz nordöstlich Hochstraß“ (B2)
- 8138-0198-001 (Flachlandkartierung des Landesamts für Umwelt) „Gehölzsaum an Teichanlage N-Pfraundorf“ (B3)

Beschreibung der Biotope:

B1: Westlich des nördlich gelegenen Baggerweiher, direkt an der Westgrenze des Eingriffsraums, stockt eine sehr kleine Baumgruppe, die als Stadtbiotop aufgenommen wurde. Sie wird folgendermaßen beschrieben:

Stadtbiotop Nr. RO-1057-000 (B1): Sehr kleinflächige Baumgruppe unmittelbar an einem Radweg (an der B15, nordöstlich von Hochstraß), die von alten, teilweise mehrstämmigen Silber-Weiden und einer alten Esche aufgebaut wird.

B2: Entlang des östlichen Rands des Eingriffsraums verläuft ein Auwaldrest, der östlich des nördlichen Weiher teilweise als Biotop aufgenommen wurde. Dieses Biotop wird wie folgt beschrieben: Stadtbiotop RO-1058-000 (B2), der wertvolle, vorwiegend durch mächtige Stiel-Eichen und Linden aufgebaute, stellenweise totholzreiche Gehölzbestand (unmittelbar an der südlichen Stadtgebietsgrenze), weist eine teilweise gut ausgebildete Strauch-/Krautschicht auf. Neben dem „bewegten“ Relief („wellig“, z. T. kiesiger Boden anstehend) weist die unmittelbar an der Bahnlinie Rosenheim-Kufstein gelegene Biotopfläche auch eine zur Zeit der Erfassung wassergefüllte, muldenförmige Vertiefung auf. Im Westen grenzt ein umzäunter

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

⁴ wie ³

⁵ wie ³

Baggerweiher an. Im Norden der Biotopfläche schließen zum einen eine Weiden-Anpflanzung, die randlich vom Japanischen Staudenknöterich durchdrungen wird sowie zum anderen ein kleinflächiger, standortfremder Fichtenbestand an. Vereinzelt sind punktuell Ablagerungen im Bestand zu finden.

B3: Südlich des geplanten Eingriffsraums befindet sich ebenfalls eine aufgelassene Kiesgrube. An ihrem Ufer hat sich eine ökologisch wertvolle Vegetation entwickelt, die am Südostrand in das Eingriffsgebiet hineinragt. Diese Vegetation wurde als amtliches Biotop kartiert und wie folgt beschrieben:

Biotop Nr. 8138-0198-001 (B3): Saum am Teichufer aus Alt-Weide, Birke, Zitterpappel, Traubenkirsche, Silberweide, Weidengebüsch und einzelnen Eichen und Vogelkirschen. Uferböschungen rel. steil. Am Ufer stellenweise Schilf und Rohrkolben. Böschungen mit Weidengebüsch und Mädesüß-Hochstaudenfluren. Südufer mit dom. Silberweiden. Danach zur östlich angrenzenden Bahnlinie hin Schilf, Schwarzerlenjungwuchs, Traubenkirschen und einzelnen Eichen. Setzt sich nach Norden im Stadtgebiet Rosenheim fort.

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

Biotoperhaltung und Biotoppflege

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

Schutzgüter

Beschreibung der einzelnen Schutzgüter siehe Kapitel II.2. im Umweltbericht.

4.5.2.2.2. Bestandsbewertung

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

saP-Untersuchung

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

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

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

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

4.5.2.3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

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

Der größte Teil des Eingriffsbereichs wird in Kategorie I, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Wiese intensiv / Acker), eingeteilt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,6 im Gewerbegebiet liegt ein hoher Versiegelungsgrad vor, was eine Einstufung in Eingriffstyp A der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“⁶ bedeutet. Durch die hohe GRZ und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (s. Planungsrechtliche Festsetzungen I.7.2) ist ein mittlerer Ausgleichsfaktor von 0,45 angemessen (Feld A I).

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

Der Eingriff für den im Geltungsbereich der 2. Teil-Änderung des BP 138 „Am Oberfeld“ liegenden Teil der Erschließungsstraße wurde bereits dort erfasst und ausgeglichen und ist daher nicht erneut anzusetzen (s. Plan Eingriff / Ausgleich).

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

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

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

Baubedingte Beeinträchtigungen: Lärm-, Abgas-, und Staubbelastung durch Baubetrieb, Versickerung von Betriebsstoffen, Erdmassen- und Materialbewegung mit -lagerung, visuelle Störungen.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen: Versiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen, Flächeninanspruchnahme durch private Grünflächen, Grundstücks- und Straßenentwässerung, visuelle Störungen durch Baukörper und Erschließungsstraße.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen: Lärm- und Abgasemissionen, Lichtemission, Gefahrenstoffe.

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

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

Vermeidungsmaßnahme V 1: Störungs- und Schädigungsverbot von Fledermäusen (Bäume)
Ältere Baumbestände, insbesondere Höhlenbäume, müssen in der gesamten Untersuchungsfläche erhalten werden. Falls dies nicht möglich ist, müssen für Fällungen die Fristen gemäß § 39 Abs. 5 (früher Art. 13e BayNatSchG) (Verbot vom 1. März bis 30. September) eingehalten werden. Optimalerweise sollten die Bäume im Oktober bei guter Witterung (mild, keine Niederschläge) gefällt werden, da sich die Tiere dann noch nicht im Winterschlaf befinden.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Störungs- und Schädigungsverbot Zauneidechse

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

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

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

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

Vermeidungsmaßnahme V 4: Schädigungsverbot von Brutvögeln: Krähenhorst

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

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

Vermeidungsmaßnahme V 5 (Vogelschlag an Glasflächen)

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

Vermeidungsmaßnahme V 6 (Kollisionsgefahr für Brutvögel und Fledermäuse)

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

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

Falls im Zuge der Baumaßnahmen ältere Bäume gefällt werden, müssen als kurzfristiger Ausgleich für den möglichen Verlust von Zwischenquartieren Fledermauskästen in der direk-

ten Umgebung angebracht werden. Die Zahl der Kästen richtet sich dabei nach der Zahl der gefälltten potentiellen Quartierbäume (bei Spaltenquartieren 5 Flachkästen je Quartier, bei Baumhöhlen zwei Rundkästen je Höhle). Um die Funktionalität der Kästen zu gewährleisten müssen diese jährlich gewartet und Effizienzkontrollen (nach einem, nach zwei und nach fünf Jahren) durchgeführt werden. Verluste von Kästen durch Witterung, Vandalismus und Ähnlichem müssen zeitnah ersetzt werden.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) 2 – Zauneidechse: Ersatzhabitat

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

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

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

Da aufgrund der Resultate der 2015 durchgeführten Erhebungen nur mit einem sehr kleinen Vorkommen der Zauneidechse zu rechnen ist, reicht für das Ersatzbiotop eine Fläche von 25 qm aus.

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

Begleitend zur Maßnahme ist durch Fachherpetologen zu prüfen, ob die Habitatstrukturen und die neu entstandenen Böschungen von den Tieren angenommen werden. (Kontrolle dreimal in ein- zwei- und fünfjährigem Abstand nach Fertigstellung).

Ob für diese Umsiedelung eine Ausnahmegenehmigung notwendig ist muss mit der höheren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, da unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen höchstens einzelne Tiere durch die Baumaßnahme getötet werden können.

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

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

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

Falls im Zuge der Baumaßnahme ältere Bäume gefällt und Gehölze gerodet werden, müssen als kurzfristiger Ausgleich für den Verlust potentieller Brutplätze zehn Höhlenbrüternistkästen für Kohlmeise/Kleiber (3), Blau-/Sumpfmehle (3), Rotkehlchen (2) und Star (2) in der Umgebung angebracht werden. Es muss darauf geachtet werden, dass die Kästen den jeweiligen Bedürfnissen der Arten entsprechen. Um die Funktionalität der Kästen zu gewähr-

leisten müssen diese jährlich gewartet werden und Effizienzkontrollen (nach einem, nach zwei und nach fünf Jahren) durchgeführt werden. Verluste von Kästen durch Witterung, Vandalismus und Ähnlichem müssen zeitnah ersetzt werden.

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

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

4.5.2.4. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

Stadtgebiet Rosenheim:

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Feld A I (Acker/Wiese)	7.640	0,45	3.438
Feld A II (Gehölze/Wald)	1.024	1,0	1.024
Gesamt			4.462

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

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Versiegelung von Fläche Feld A I (Acker/Wiese)	1.359	0,45	612
Verlust von geplanter Ausgleichsfläche aus BP 138 1.+2. Änd.: Feld A I (Acker/Wiese)	1.359	1,0	1.359
gesamt			1.971

Somit bedingt der Eingriff auf Rosenheimer Gebiet insgesamt einen Ausgleichsflächenbedarf von (4.462 qm + 1.971 qm=) 6.433 qm.

Gemeindegebiet Raubling:

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Feld A I (Acker/Wiese)	16.400	0,45	7.380
Feld A II (Gehölze/Wald)	0	1,0	0
Gesamt			7.380

Somit bedingt der Eingriff auf Raublinger Gebiet insgesamt einen Ausgleichflächenbedarf von 7.380 qm.

Bebauungsplan insgesamt:

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Feld A I (Acker/Wiese)	24.040	0,45	10.818
Feld A II (Gehölze/Wald)	1.024	1,0	1.024
Gesamt			11.842

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

	Eingriffsfläche in qm	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf in qm
Versiegelung von Fläche Feld A I (Acker/Wiese)	1.359	0,45	612
Verlust von geplanter Ausgleichs- fläche aus BP 138 1.+2. Änd.: Feld A I (Acker/Wiese)	1.359	1,0	1.359
gesamt			1.971

Somit bedingt der Bebauungsplan insgesamt einen Ausgleichflächenbedarf von (11.842 qm + 1.971 qm=) 13.813 qm.

4.5.2.5. Lage und Umfang der geplanten Ausgleichsflächen

Stadtgebiet Rosenheim:

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

Geplante Ausgleichsfläche im BP Teil RO	Fläche in qm	Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche in qm
A1 RO (im Einflussbereich der B 15)	1.653	0,5	826
A2 RO	796	1,0	796
A3 RO	326	1,0	326
A4 RO	1.623	0,5	812
Gesamt			2.760

Die fehlenden (6.433 qm $\cdot$ 0,5 = 3.216,5 qm) Ausgleichsfläche werden als externe Ausgleichsfläche anteilig auf den Flurnummern 1212 (ca. 6.286 qm) und 1260 (ca. 2.759 qm) der Gemarkung Stephanskirchen in der Gemeinde Stephanskirchen, sowie den Flurnummern 851/2, 851/3 (ca. 1.146 qm) der Gemarkung Söllhuben in der Gemeinde Riedering bereitgestellt.

Gemeindegebiet Raubling:

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

Geplante Ausgleichsfläche im BP Teil Raubling	Fläche in qm	Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche in qm
A1 Teil Raubling (im Einflussbereich der B 15)	2.216	0,5	1.108
A2 Teil Raubling	1.375	1,0	1.375
Gesamt			2.483

Die fehlenden (7.380 qm $\cdot$ 0,5 = 3.690 qm) Ausgleichsfläche werden als externe Ausgleichsfläche anteilig auf den Flurnummern 1212 (ca. 6.286 qm) und 1260 (ca. 2.759 qm) der Gemarkung Stephanskirchen in der Gemeinde Stephanskirchen sowie den Flurnummern 851/2, 851/3 (ca. 1.146 qm) der Gemarkung Söllhuben in der Gemeinde Riedering bereitgestellt.

Bebauungsplan insgesamt:

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

Geplante Ausgleichsflächen	Fläche in qm	Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche in qm
A1 (im Einflussbereich der B 15)	3.869	0,5	1.935
A2	2.170	1,0	2.170
A3	326	1,0	326
A4 "Waldaufwertung"	1.623	0,5	812
A5 (Fl.-Nr. 1212 Gem. Stephanskirchen)	6.286	0,5	3.143
A6 (Fl.-Nr. 1260 Gem. Stephanskirchen)	2.759	0,5	1.380
A7 (Fl.-Nr. 851/2,851/3 Gem. Söllhuben)	1.146	1,0	1.146
A8 (Fl.-Nr. 491 Teil Gem. Westerndorf St. Peter)	2.902	1,0	2.902
Gesamt			13.814

Dem erforderlichen Ausgleichsflächenbedarf von 13.813 qm stehen geplante Ausgleichsflächen von 13.814 qm gegenüber.

4.5.2.6. Ausgleichsmaßnahmen

Anforderungen an Ausgleichsflächen

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

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

Ausgleichsflächen im Plangebiet

Ausgleichsfläche A1

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

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

Gehölzpflanzungen Bäume und Sträucher:

Entlang der B 15 ist für die Ausgleichfläche zusätzlich das Pflanzgebot für eine Baumreihe aus Stiel-Eiche (*Quercus robur*, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, 3xv. m. Ballen) und rückversetzt von weiteren Laubbäumen festgesetzt um eine durchgehende Eingrünung und Abgrenzung zur B15 zu erreichen. Des Weiteren wird eine ebenso lineare, mehrreihige Pflanzung aus heimischen Laubsträuchern festgesetzt (ca. 774 qm = 20 % der Fläche), mit kurzen Unterbrechungen (= Fortführung des Eingrünungskonzeptes aus dem BP 138 „Am Oberfeld“), entlang der geplanten Sickermulde. Die Sickermulde selbst ist dabei von Gehölz-pflanzungen freizuhalten.

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

Ausgleichsfläche A2

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

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

Die drei an der nordwestlichen Ecke der Ausgleichsfläche 2 festgesetzten Bäume dienen der Eingrünung und optischen Abgrenzung zwischen den Teilflächen 1 und 2 mit der Nutzung als Motel bzw. als KFZ-Gewerbefläche. Die festgesetzten Bäume an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches sind mit der Art "*Quercus robur*- Stiel-Eiche" auszuführen.

In der nordöstlichen Ecke der A2 ist vorab ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse gemäß den Vorgaben nach I.7.2.8. (CEF-Maßnahme 2) auf einer mindestens 25 qm großen Fläche zu erstellen und während der gesamten Bauzeit zu sichern.

Ausgleichsfläche A3

Eine flächige Strauchpflanzung mit heimischen Sträuchern als „Waldmantel“ wird in gleicher Weise östlich des geplanten Motels festgesetzt (ca. 326 qm). Dies dient ebenso dazu den Verlust von Waldflächen auszugleichen.

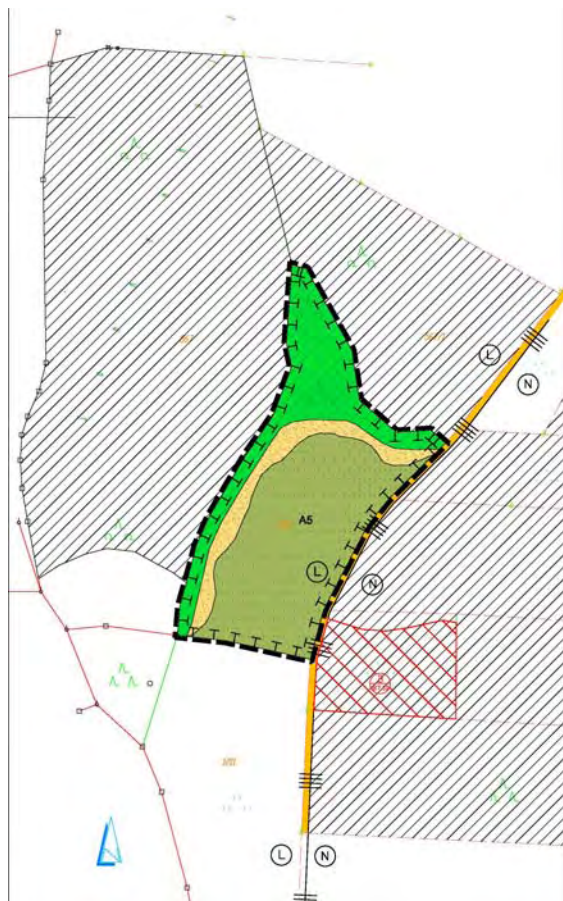
Ausgleichsfläche A4

Ökologische Aufwertung von Waldflächen

Die Waldfläche westlich und südlich des bestehenden Weihers im Norden des Plangebietes enthält viele fremdländische Gehölze. Diese sollen entnommen und durch standortheimische Laubgehölze ersetzt werden. Die Maßnahme (ca. 1.623 qm) wird mit dem Faktor 0,5 als Ausgleichsmaßnahme angerechnet.

Ausgleichflächen extern

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



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

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

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

Die Übergangsbereiche sollten unregelmäßig angelegt werden um möglichst große Berührflächen (Ökotope) zwischen den einzelnen Pflanzengesellschaften (Höhenstaffelung: Wald zu Offenland) zu erhalten. (Anrechnungsfaktor 0,5)

Entwicklungszielkontrolle: Zur Erreichung des Ausgleichsziels sind Nachkontrollen durchzuführen und die Pflegemaßnahmen im Bedarfsfall anzupassen.

Ökologische Aufwertung von Waldflächen durch Umbau in Laubmischwald und Aufbau eines gestuften Waldmantels.

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

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

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivwiese genutzt.



Maßnahme:

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

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

Entwicklungszielkontrolle: Zur Erreichung des Ausgleichsziels sind Nachkontrollen durchzuführen und die Pflegemaßnahmen im Bedarfsfall anzupassen. Entwicklung frischer bis feuchter Gras- / Krautfluren. (Anrechnungsfaktor 0,5)

Ausgleichsfläche A 7 - Fl.Nrn. 851/2, 851/3 Gemarkung Söllhuben, Gemeinde Riedering, zusammen ca. 1146 qm



Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Intensivwiese genutzt.

Maßnahme:

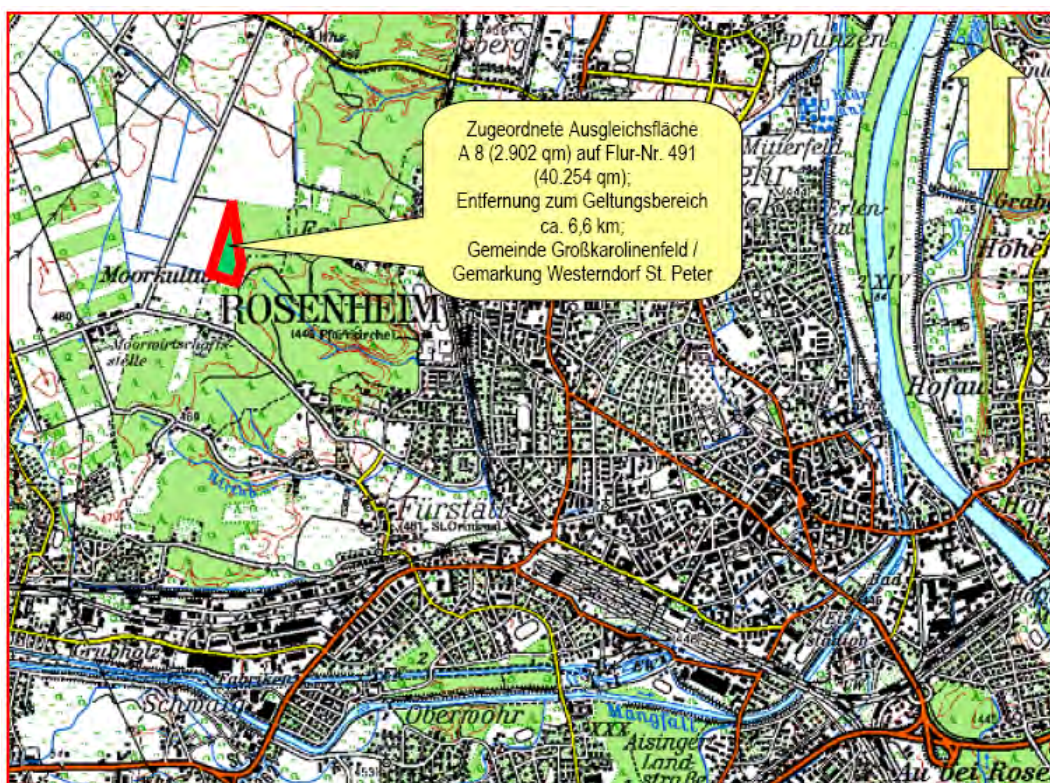
Umwandlung zu extensiver Wiesenfläche ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz. Nach einer Aushagerungsphase von drei Jahren mit intensiver Mahd und Abfuhr des Mähgutes, Mahd ein- bis zweimal pro Jahr (ab 01.07.) mit Abfuhr des Mähgutes. Zur weiteren Aufwertung ist zusätzlich die Pflanzung von Obstbaumhochstämmen (robuste, regionale Sorten lt. Liste LRA), Pflanzabstand 10-12 m, zur

Entwicklung einer Streuobstwiese geplant, so dass die gesamte Fläche mit dem Anrechnungsfaktor 1,0 angesetzt werden kann.

Ausgleichsfläche A 8 (Ökokonto der Stadt Rosenheim A_27)

Flur Nr. 491 Teil Gemarkung Westerndorf St. Peter, Gemeinde Großkarolinenfeld, ca. 2.902 qm, Waldaufwertung durch ökologischen Waldumbau;

Übersichtslageplan:



Maßnahmen:

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

4.5.2.7. Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Der Versiegelung (Bau- und Verkehrsflächen) und Flächeninanspruchnahme (private Grünflächen innerhalb der Gewerbefläche) von 25.064 qm steht bei Ausgleichsfaktoren von 0,45 und 1,0 ein Kompensationsbedarf von insgesamt 13.813 qm gegenüber. Dieser wird innerhalb des Plangebietes mit 5.242 qm (anrechenbare Ausgleichsflächen aus A1-A4) und außerhalb des Plangebietes mit (anrechenbar) 4.523 qm in der Gemeinde Stephanskirchen (A5, A6) sowie in der Gemeinde Riedering (A7) mit 1146 qm realisiert. Der weitere erforderliche Ausgleichsflächennachweis von 2.902 qm erfolgt über das Ökokonto (A_27) der Stadt Rosenheim (A8).

Dem flächenmäßigen Verlust von Gehölzen / Wald (ca. 1.024 qm) wird insgesamt mindestens die doppelte Fläche an Gehölzneupflanzung auf A1 ($774 \text{ qm} \cdot 0,5 = 387 \text{ qm}$ anrechenbar); A2 (553 qm) und A3 (326 qm) bzw. Aufwertung von Gehölzflächen auf A4 (812 qm anrechenbar) in der näheren Umgebung der Eingriffsfläche und A5 (942 qm anrechenbar) in der Gemeinde Stephanskirchen gegenübergestellt, wie in der saP-Untersuchung als CEF-Maßnahme 3 gefordert. Die Gehölzpflanzungen müssen, um als CEF-Maßnahme (vorgezogene, funktionserhaltende Maßnahme) dienen zu können, vor der Rodung von Gehölzen fertig gestellt sein und durch einen Bauzaun während der Bauphase vor Beeinträchtigungen

geschützt werden. Darüber hinaus wird auf externer Ausgleichsfläche mit dem Aufbau eines Waldsaumes der Gehölzbestand in Summe weiter vergrößert.

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

4.6 Hochwasserschutz

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

Laut Untersuchung (Geotechnisches Baugrundgutachten 29.09.2014) der Dipl. Geol. F. Ohin GmbH liegt der mittlere Grundwasserstand etwa bei 451,13 m üNN, die Flurabstände schwanken zwischen 2,12 m und 2,55 m.

Zur Bemessung der Auftriebssicherheit sei ein maximaler Grundwasserstand von HQ100 = 453,50 m üNN anzusetzen.

4.7. Oberflächenentwässerung

Zur Überprüfung der Versickerungsmöglichkeiten, wurde ein Bodengutachten bei der Dipl. Geol. F. Ohin GmbH in Auftrag gegeben (Geotechnisches Baugrundgutachten 29.09.2014). Laut diesem eignen sich für die Versickerung von Niederschlagswasser die Rohrrigolenversickerung und die Muldenversickerung. Für die Abführung von anfallendem Regenwasser der Verkehrsflächen sind entlang der Erschließungsstraße (Nord bzw. Westseite) nahezu durchgehend Versickerungsmulden geplant. Ebenso ist anfallendes Niederschlagswasser von den befestigten Gewerbeflächen nachweislich nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern. Im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahrens sind die entsprechenden Nachweise vorzulegen.

4.8. Grundwasser

- Keller sowie Lichtschächte und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
- Die Oberkanten der Lichtschächte müssen mindestens 15 cm über dem höchsten Punkt des umliegenden Geländes liegen.
- Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen.
- Die Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von Kellereinbauten ausgehen, sind durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Einbau von Filterkiesmänteln u. dgl.). Auch diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.

4.9. Immissionsschutz

Anhand der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. 215048 / 4 vom 09.06.2016, Ingenieurbüro Greiner) wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Auf den im Planteil gekennzeichneten Teilflächen TF1 bis TF4 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschreiten.

Teilfläche	Fläche qm	Emissionskontingente LEK, in dB(A) je qm	
		Tageszeit (6:00 - 22:00 Uhr)	Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr)
TF1	2.966	65 dB(A)	50 dB(A)
TF2	6.189	64 dB(A)	49 dB(A)
TF3	6.222	63 dB(A)	48 dB(A)
TF4	5.140	63 dB(A)	48 dB(A)

Zur planungsrechtlichen Absicherung zukünftiger bebauungsplankonformer Nutzungen wurde unter Beachtung der Schutzwürdigkeit der angrenzenden Gebiete sowie einer Vorbelastung eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691/12.06 für das Plangebiet durchgeführt und Emissionskontingente festgesetzt.

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

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

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $LEK_{i,j}$ durch $LEK_{i,j} + LEK_{zus,k}$ zu ersetzen ist.

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

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

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 215048 / 4 vom 09.06.2016 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Geräuschkontingentierung und Verkehrsgeräusche ist Grundlage des Bebauungsplanes "Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß" und zu beachten.

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

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

Umständen höhere Anforderungen. (Dies ist insbesondere bei einer angestrebten Nutzung als Motel zu berücksichtigen!)

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

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

Wegen der Vorbelastung durch die angrenzenden Verkehrswege sei darauf hingewiesen dass hierzu ein erhöhter Planungsaufwand entstehen kann und ein Nachweis möglicherweise nicht überall im Plangebiet geführt werden kann. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) wegen zu hoher Lärmpegel nicht realisierbar sein werden (Dies ist insbesondere bei einer angestrebten Nutzung als Motel zu berücksichtigen!). Trotzdem wurde von einem kompletten Ausschluss von Wohnungen abgesehen um berechtigten Interessen der Gewerbebetriebe im Einzelfall gerecht werden zu können.

Für die Teilflächen TF 1 bis TF 4 des Gewerbegebietes wurden Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente gemäß der DIN 45691 festgelegt. Hiermit wird den geplanten gewerblichen Nutzungen ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung gestellt. Die Vor- und Zusatzbelastung durch gewerbliche Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes wurde berücksichtigt.

4.10. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Holz- und Metallzäune mit senkrechter Gliederung, Hecken und Maschendrahtzäune in Verbindung mit Hinterpflanzung zulässig. Die maximal zulässige Höhe beträgt 2,0 m. Aus Gründen eines belegbaren Sicherheitsbedürfnisses sind andere Einfriedungen ausnahmsweise zulässig. Einzelheiten dazu sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Sockelmauern sind für Einfriedungen unzulässig. Im Übergang zur freien Landschaft sind nur Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune in Verbindung mit beidseitiger Bepflanzung zulässig. Ausnahmen sind im Rahmen eines begründeten Sicherheitsbedürfnisses, in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde, zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Hecken und anderer Bewuchs sind laufend auf diese Höhe zurückzuschneiden.

5.0. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

5.1. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art 6 BayBO sind einzuhalten.

Die gesetzlichen Abstandsflächen stellen einen Mindeststandard dar, der die Interessen der Nachbareigentümer bezüglich Brandschutz, Belichtung und dergleichen berücksichtigt.

5.2. Dachneigung

Es sind nur Dächer mit einer Neigung von 0° bis zu 10° zulässig.

Diese Festsetzung trägt den typischen Anforderungen eines Gewerbegebietes Rechnung und stellt ein einheitliches Erscheinungsbild der Gebäude sicher. Zudem bedingt die festgesetzte extensive Dachbegrünung (80% der Dachfläche) flach geneigte Dächer.

5.3. Fassadengestaltung und Dachausbildung

Um eine möglichst gute Einbindung der gewerblichen Baukörper in die umgebende Landschaft zu erreichen sind grellfarbige oder glänzende Fassadenflächen oder Verfließungen unzulässig. Aus dem gleichen Grund sind ebenso dauerhaft glänzende Dacheindeckungsmaterialien unzulässig.

5.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Fassaden

Werbeanlagen an Fassaden dürfen in ihrer Summe maximal 15 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Frontansicht von Werbeanlagen an Vordächern ist in die jeweilige Fassade mit einzurechnen. Werbeanlagen über den festgesetzten Wandhöhen der Gebäude bzw. über der Oberkante der genehmigten Attika sowie Dachreklamen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen, Sammelwerbeanlagen und Zufahrtshinweise dürfen eine Fläche von maximal 11,0 qm aufweisen. Freistehende Werbeanlagen, Sammelwerbeanlagen sowie Pylone dürfen maximal 6,0 m hoch sein, Fahnenmasten dürfen maximal 9,0 m hoch sein. Die Anzahl der zulässigen Fahnenmasten wird auf drei Stück pro Betrieb beschränkt.

In der parallel zur B 15 festgesetzten Linie "Anbaubeschränkungszone 40m" (Festsetzung 7.4. des Bebauungsplanes) ("Bauliche Anlagen bedürfen der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Rosenheim") können Werbeanlagen als Nebenanlagen zugelassen werden, wenn das Staatliche Bauamt Rosenheim seine Zustimmung erteilt (Dies gilt in diesem Bereich ebenso für Werbeanlagen, die keiner Genehmigungspflicht nach BayBO unterliegen). Die Festsetzungen in Ziffer II.4.1.1. und II.4.1.2. sowie II.4.2.1., II.4.2.2. und II.4.2.3. sowie II.4.3.1, II.4.3.2. und II.4.3.3. bleiben unberührt. Sammelwerbeanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen sind in allen Biotop- und Ausgleichsflächen unzulässig (gemäß § 33 StVO).

Die vorgenannten lage- und vor allem größenmäßigen Beschränkungen für Werbeanlagen sollen einen schonenden Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild sichern und den Gewerbetreibenden erlauben, sich in einem sinnvollen, aber ortsbildverträglichen Maß zu präsentieren, ohne ein Übermaß an Werbeanlagen entstehen zu lassen. Die üblichen Großflächenwerbetafeln (z.B. im Euroformat) stellen eine selbständige Hauptnutzung dar und sind nach den Festsetzungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies trägt ebenso dazu bei, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B15 zu gewährleisten. Ein Verbot von Werbeanlagen in den Biotop- und Ausgleichsflächen soll eine Beeinträchtigung derselben verhindern.

Beleuchtung und Gestaltung von Werbeanlagen

Die Beleuchtung ist so anzubringen, dass der Strahlengang nicht in Verkehrs-, Schienen- und Fensterbereiche wirkt. Von Werbeanlagen darf keine Beeinträchtigung und Sichtbehinderung für den Straßen- oder Bahnverkehr sowie für die benachbarte Nutzung ausgehen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften sowie Blink- und Wechselleuchtwerbung, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet, bewegt oder in ihrer Leuchtintensität verändert wird, sowie Anlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig. Sogenannte Skybeamer, Projektoren sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahler oder ähnliche Anlagen sind unzulässig.

All diese Festsetzungen und Beschränkungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen dienen dazu eine Beeinträchtigung (Ablenkung, Blendung, usw.) der Sicherheit und Leichtigkeit des

Verkehres auf der B15 zu vermeiden bzw. zu minimieren und Rücksicht auf nachtaktive Lebewesen zu nehmen.

5.5. Freileitungen

Im gesamten Plangebiet sind oberirdische Niederspannungs- und Schwachstromleitungen sowie oberirdische Telefonleitungen unzulässig. Sämtliche erforderliche Leitungen können im Zuge der Erschließung (Stichstraße) innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verwirklicht werden. Diese Festsetzung dient der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes. Die Zufahrtbereiche von Rosenheim und Raubling sollen in ihrem Erscheinungsbild nicht durch Freileitungen negativ beeinträchtigt werden.

6.0. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

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

7.0. KLIMASCHUTZ UND KLIMAWANDEL

In Raubling und Rosenheim herrschen Windrichtungen aus West-Südwest und Nordost vor. Während austauscharmer Hochdruckwetterlagen bläst der „Erler Wind“ aus dem Inntal in nördliche Richtung. Dieser hat somit eine hohe Bedeutung für den Luftaustausch in Raubling und Rosenheim. Unter Berücksichtigung reduzierter Wandhöhen (12,0 m bzw. kleinflächig 15,0 m und somit niedriger als im Umfeld vorhandene Vegetation) wird die Hauptleitbahn des Erler Windes durch das Bauvorhaben in ihrer Funktion nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Versiegelung von Grünflächen bedingte negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse werden durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Versickerung von Niederschlagswasser möglichst gering gehalten. Zur Minderung der Luftschadstoffbelastung darf der Energieträger Kohle nicht zur Dauerheizung verwendet werden.

8.0. SOZIALE UND KULTURELLE BEDÜRFNISSE (GENDER MAINSTREAMING)

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

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

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt im Rahmen der weiterführenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

Ziel des geplanten Bebauungsplans ist u. a. wohnungsnah Arbeitsplätze zu schaffen sowie ansässigen Gewerbebetrieben die Möglichkeit zur Expansion zu bieten und so eine Abwanderung zu vermeiden.

9.0. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

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

10.0. PLANVERWIRKLICHUNG

10.1. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich befinden sich zum größten Teil im Privatbesitz.

Um die Erschließung über die geplante Stichstrasse verwirklichen zu können, wurde im Norden des Geltungsbereiches für einige wenige Flurstücke eine Neuordnung bzw. -aufteilung der Grundstücke vorgenommen. Diese wurde mit Hilfe privatrechtlicher Verträge (Grundstücksverkauf) durchgeführt.

10.2. Folgekosten

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

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

10.3. Flächenbilanz

Hinweis: Die nachfolgende Flächenbilanz bezieht sich rein auf die Flächenqualitäten innerhalb des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ und unterscheidet bei der Flächenart nicht zwischen Bestand und Planung! Die Flächengrößen können also nicht mit der Eingriffsermittlung verglichen werden! Außerdem wird hier auf die Überplanung von Flächen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 138 „Am Oberfeld“ der Stadt Rosenheim nicht eingegangen.

Flächenart	Fläche in qm	Erläuterung	Anteil in %
Erschließungsflächen	3.146	Straße, Geh und Radweg,	6,7
Gewerbeflächen	22.272	Planung einschl. Stellplätze	47,6
Ausgleichsflächen	7.988	Interne Ausgleichsflächen	17,1
Waldfläche / Feldgehölz	10.768	Bestand, nach Planung	23,0
Sonstige Grünflächen öffentlich und privat	2.596	Bestand und Planung	5,6
(amtl. Biotopflächen)*	(4.340)	(Flächen im Plangebiet – in Wald bzw. priv. Grünfläche enthalten!)	(9,0)
Summe	46.770		100,0
Gesamtfläche Geltungsbereich	46.770		100,0

*nur zur Info wird nicht mitaddiert!

11.0. ZUSAMMENFASSUNG

Um ansässigen Gewerbebetrieben angemessene Expansionsmöglichkeiten zu geben und den Bürgern der Stadt Rosenheim sowie der Gemeinde Raubling nahegelegene Arbeitsplätze anbieten zu können, weist die Stadt Rosenheim gemeinsam mit der Gemeinde Raubling ein Interkommunales Gewerbegebiet auf einer Gesamtfläche von ca. 4,68 ha aus. Diese Fläche beinhaltet ca. 2,05 ha Gewerbefläche sowie ökologisch wertvolle Bereiche, die unverändert bleiben, aber auch Flächen die der Eingrünung dienen sowie Ausgleichsflächen.

Um auch den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden wurden alle Schutzgüter in ihrem Bestand aufgenommen, beschrieben und ein Ausgleich für den Eingriff ermittelt. Weitere noch benötigte Ausgleichsflächen werden auf dem Gebiet der Gemeinde Stephanskirchen und der Gemeinde Riedering verwirklicht, bzw. vom Ökokonto der Stadt Rosenheim abgebucht.

12.0. LITERATURVERZEICHNIS

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

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

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

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

BEUTLER, A. (2015): saP-Untersuchung Bebauungs-Plan "Am Oberfeld", Konzept für Hotel und Terrassencafe, Gewerbegebiet "Am Oberfeld", Zwischenbericht, München

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

INGENIEURBÜRO GREINER (2016): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsräusche) Bericht Nr. 215048 / 4 vom 09.06.2016 zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ Stadt Rosenheim / Gemeinde Raubling, Germering

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

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

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

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

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

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

13.0. ANHANG

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

Stand 10.03.16		Eingriffsfläche (m²)			Ausgleichsfläche(m²)		
	Bebauungstyp A Hoher Versiege- lungs- und Nut- zungsgrad (GRZ über 0,35) Faktor	Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)	Straßenverkehrsfläche		Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)	Straßenverkehrsfläche	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaus- halt und Landschaftsbild							
Gebiete geringer Bedeu- tung (Kategorie I) "Inten- sivwiese"	0,45	21.856,15	2.184,07		9.835,27	982,83	
Gebiete mittlerer Bedeu- tung (Kategorie II) "Wald"	1,00	1.023,59	0,00		1.023,59		
		22.879,74	2.184,07		10.858,86	982,83	
GESAMTBEDARF		25.063,81			11.841,69		
Bedarf wg. Umwidmung	(s. Tabelle 2)	1.359,40			1.971,13		
GESAMTSUMME		26.423,21			13.812,82		
geplante Ausgleichsflä- chen im Geltungsbereich des BP Nr. 170, Fläche lt. CAD	Fläche		Anrechnungsfaktor	anrechenbare Aus- gleichsfläche			
A1: Einflussbereich B15	3.869,00	m²	0,5	1.934,50	m²		
A2 Extens. + Strauchpflanz.	2.170,28	m²	1,0	2.170,28	m²		
A3 Strauchpflanzung	325,74	m²	1,0	325,74	m²		
A4 Waldaufwertung	1.623,44	m²	0,5	811,72	m²		
GESAMTFLÄCHE	7.988,46	m²		5.242,24	m²	intern	
Summe Ausgleichsfläche	13.812,82	m²					
abzügl. Intern	-5.242,24	m²					
Ausgleichsfläche extern erforderlich	8.570,58	m²					

Ausgleichsfläche extern							
A5 Stephanskirchen Extensivwiese	4.402,48	m ²	0,5	2.201,24	m ²		
A5 Steph. Waldaufwertung	1.883,24	m ²	0,5	941,62	m ²		
A6 Stephanskirchen Extensivwiese	2.759,38	m ²	0,5	1.379,69	m ²		
A7 Söllhuben Streuobstw.	1.146,38	m ²	1,0	1.146,38	m ²		
				5.668,93	m²		
fehlende Ausgleichsfläche	8.570,58	m ²					
	-5.668,93	m ²					
	2.901,65	m²					

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

Stand 10.03.16										
Ausgleich resultierend aus Überplanung der 1. und 2. Änderung des BP Nr. 138		Eingriffsfläche (m²)					Ausgleichsfläche(m²)			
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bebauungstyp A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ über 0,35) Faktor	Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Gewerbefläche Stellplätze	Gewerbefläche Stellplätze		Verkehrsfläche	Verkehrsfläche	Gewerbefläche Stellplätze	Gewerbefläche Stellplätze
Versiegelung Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) "Intensivwiese"	0,45	0,00	961,81	0,00	397,59		0,00	432,81	0,00	178,92
Verlust von geplanter Ausgleichsfläche aus 1. und 2. Änderung (noch nicht ausgeführt), Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) geplante Extensivierung von Intensivwiese	1,00	961,81	0,00	397,59	0,00		961,81	0,00	397,59	0,00
		961,81	961,81	397,59	397,59		961,81	432,81	397,59	178,92
GESAMTBEDARF		1.359,40					1.971,13			

Tabelle 3: Berechnung Eingriff – Ausgleich im Stadtgebiet Rosenheim

Rosenheim							
Stand 10.03.2016		Eingriffsfläche (m²)			Ausgleichsfläche(m²)		
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Bebauungstyp A Hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ über 0,35) Faktor	Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)	Verkehrsfläche		Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)	Verkehrsfläche	
Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) "Intensivwiese"	0,45	6.846,19	793,75		3.080,79	357,19	
Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II) "Wald"	1,00	1.023,59	0		1.023,59	0	
		7.869,78	793,75		4.104,38	357,19	
GESAMTBEDARF		8.663,53			4.461,56		
Bedarf wg. Umwidmung	(s. Tabelle 2)	1.359,40			1.971,13		
GESAMTSUMME		10.022,93			6.432,69		
geplante Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des BP Nr. 170, Fläche lt. CAD	Fläche		Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche			
A1 RO: Einflussbereich B15	1.652,72	m²	0,5	826,36	m²		
A2 RO	795,67	m²	1,0	795,67	m²		
A3 RO	325,74	m²	1,0	325,74	m²		
A4 RO	1.623,44	m²	0,5	811,72	m²		
GESAMTFLÄCHE	4.397,57	m²		2.759,49	m²	intern	
erforderliche Ausgleichsflächen:							
Summe Ausgleichsfläche	6.432,69	m²					
abzügl. Intern	-2.759,49	m²					
externe Ausgleichsfläche	3.673,20	m²					
erforderlich							

Tabelle 4: Berechnung Eingriff – Ausgleich im Gemeindegebiet Raubling

Raubling							
Stand 10.03.2016							
		Eingriffsfläche (m²)			Ausgleichsfläche(m²)		
	Bebauungstyp A Hoher Versiege- lungs- und Nut- zungsgrad (GRZ über 0,35) Faktor	Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)	Verkehrsfläche		Gewerbegebiete (incl. Grünflächen)	Verkehrsfläche	
Gebiete unterschiedlicher Be- deutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild							
Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) "Intensivwiese"	0,45	15.009,96	1.390,32		6.754,48	625,64	
Gebiete mittlerer Bedeutung (Kategorie II) "Wald"	1,00	0,00	0		0,00	0	
		15.009,96	1.390,32		6.754,48	625,64	
		16.400,28			7.380,13		
GESAMTSUMME		16.400,28			7.380,13		
geplante Ausgleichsflächen im Geltungsbereich des BP Nr. 170, Fläche lt. CAD	Fläche		Anrechnungsfaktor	Ausgleichsfläche			
A1 Rau: Einflussbereich B15	2.216,28	m²	0,5	1.108,14	m²		
A2 Rau	1.374,61	m²	1,0	1.374,61	m²		
GESAMTFLÄCHE	3.590,89	m²		2.482,75	m²	intern	
erforderliche							
Ausgleichsflächen:							
Summe Ausgleichsfläche	7.380,13	m²					
abzügl. Intern	-2.482,75	m²					
Ausgleichsfläche extern	4.897,38	m²					
erforderlich							

Teil II. Umweltbericht

INHALTSVERZEICHNIS

1.0.	EINLEITUNG	
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	59
1.2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	
1.2.1.	Fachgesetzliche Vorgaben	60
1.2.2.	Planerische Vorgaben	61
1.3.	Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethodik	62
2.0.	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	
2.1.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	63
2.2.	Schutzgut Boden	67
2.3.	Schutzgut Wasser	68
2.4.	Schutzgut Klima / Luft	69
2.5.	Schutzgut Landschaft	71
2.6.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	71
2.7.	Schutzgut Mensch	72
2.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	74
3.0.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	75
4.0.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	
4.1.	Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	75
4.2.	Ausgleich	77

INHALTSVERZEICHNIS

5.0.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	82
6.0.	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	82
7.0.	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	83
8.0.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	83
9.0.	LITERATURVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE DATENGRUNDLAGEN	85

II. UMWELTBERICHT

1.0. EINLEITUNG

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

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

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

Dem vorliegenden Planungskonzept liegen folgende städtebaulichen und ortsplanerischen Zielsetzungen zugrunde:

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

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

1.2.1. Fachgesetzliche Vorgaben

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Schutzgut Klima und Luft

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Schutzgut Landschaft

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

1.2.2. Planerische Vorgaben

An planerischen Vorgaben und Fachplänen wurden berücksichtigt:

- Landesentwicklungsprogramm
- Regionalplan der Region Südostoberbayern (Region 18)
- Flächennutzungspläne mit integriertem Landschaftsplan (Rosenheim und Raubling)
- Stadtbiotopkartierung Rosenheim (1988, 2005)
- Flachlandbiotopkartierung
- Bodenschätzungskarte der Gemarkungen Aising und Pfraundorf
- Agrarleitkarte Landkreis und kreisfreie Stadt Rosenheim (1989)

Die Umweltfachgesetze und planerischen Vorgaben werden wie folgt berücksichtigt:

- Die naturschutzrechtlichen Regelungen zur Grünordnung, Eingriffsregelung, Artenschutz und FFH-Verträglichkeit sind Gegenstand der Festsetzungen I.6. und I.7.
- Die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen hinsichtlich Lärmschutz und Luftverschmutzung (Energieträger) sind Gegenstand der Festsetzungen III. und der Hinweise 5.
- Die wasserrechtlichen Vorschriften hinsichtlich Niederschlagswasser, Haus- und Betriebsabwässer, wassergefährdender Stoffe und des Grundwassers sind Gegenstand der Festsetzungen IV. und der Hinweise 6.
- Die Belange des Denkmalschutzes (Bodendenkmale) werden in den Hinweisen unter der Ziffer 4. behandelt.

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

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

1.3. Untersuchungsrahmen und Untersuchungsmethodik

Der Umgriff des Untersuchungsgebiets muss sich an der Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsraumes und der Eingriffsintensität orientieren. Dabei sind begrenzende Elemente (Fließgewässer, Kleingewässer, Straßen, Bahnlinien, Baufläche etc.) ebenso zu berücksichtigen wie die vorhandene Bebauung. Um Nachbarschaftseinflüsse beurteilen zu können, wurde das Untersuchungsgebiet ca. 50 m über den Geltungsbereich hinaus ausgedehnt. Dieser Flächenumgriff wird auch in der Bauvorlageverordnung (BauVorIV) für Lagepläne gefordert. Mögliche weiterreichende Wirkungen werden verbal-argumentativ abgehandelt. Der inhaltliche Untersuchungsrahmen bezieht sich auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter, Mensch und deren Wechselwirkungen gemäß UVP-Gesetz (1990).

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

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

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

2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Natura 2000-Gebiete nach § 32 BNatSchG

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

Schutzgebiete nach §§ 23 – 29 BNatSchG

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

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

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

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

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

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

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

Es konnten keine Bäume mit größeren Höhlen festgestellt werden, jedoch gibt es aber vielfach Möglichkeiten für Kleinvögel und Zwischenquartiere für Fledermäuse (kleine Baumhöhlen, ausgefallte Astlöcher). Gefunden wurde unter anderem ein Eichenstumpf mit Mulm sowie ein alter Krähenhorst (evtl. für Turmfalke und Waldohreule geeignet). Die Funde bezie-

hen sich auf das Gehölz entlang der Bahnlinie bzw. der Krähenhorstfund auf das Biotop, das sich südlich des Eingriffsraums fortsetzt.

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

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

Erklärungen zur Tabelle:

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

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

Folgende naturschutzfachlich und -rechtlich relevante Vogelarten wurden erfasst:

Art		RLD	RLB	Anmerkungen
Vögel				
Braunkehlchen	<i>Saxicola rubetra</i>	3	2	möglicher Brutvogel in Brachfläche der Baustelle
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	-	-	Brutvogel; kein Schutzstatus aber saP-relevant
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V	Nahrungsgast
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	-	3	Durchzügler
Gelbspötter	<i>Hippolais icterina</i>	-	-	Brutvogel; kein Schutzstatus aber saP-relevant
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>	-	V	Brutvogel
Graureiher	<i>Ardea cinerea</i>	-	V	Nahrungsgast
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		V	Brut wahrscheinlich beim Happinger See
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>	V	V	Brutvogel
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>	-	-	wahrscheinlich Brutvogel in der näheren Umgebung, streng geschützt
Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	-	-	möglicher Brutvogel; Vogelschutzrichtlinie Anhang I
Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V	Brutvogel Innauen
Schwarzspecht	<i>Dryocopus maritus</i>	-	V	Brutvogel Innauen, Vogelschutzrichtlinie Anhang I
Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>	-	-	wahrscheinlich Brutvogel, streng geschützt

Erklärungen zur Tabelle:

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

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

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

Bewertung

mittlere Bedeutung: Kies-Baggerweiher mit Ufergehölzen, Gehölzstrukturen

geringe Bedeutung: landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen

Auswirkungen

Baubedingt: Durch die Bauarbeiten werden Tierarten, die sich in den randlichen Gehölzen aufhalten (z.B. Vögel, Fledermäuse) gestört. Die unter Punkt I.7.2. festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen schützen die im Eingriffsraum vorkommenden Tiere und Pflanzen und halten die baubedingten Auswirkungen somit relativ gering (siehe auch Kapitel 4.1.).

Anlage- und betriebsbedingt: Die geplante Maßnahme bedeutet den Verlust von ca. 2,4 ha Intensivwiesen- bzw. Ackerfläche und ca. 0,1 ha Gehölze/Wald. Bewohner dieser Biotop- und Nutzungsstrukturen werden ihres Habitats beraubt. Umfangreiche Vermeidungs-, CEF- und Ausgleichsmaßnahmen mindern die negativen Auswirkungen erheblich. Festgesetzt sind diese Maßnahmen in den Punkten I.7.2. und folgende. (siehe Kapitel 4.1.).

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

Ergebnis

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

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

2.2. Schutzgut Boden

Beschreibung

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

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

Bewertung

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

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

geringe Bedeutung: sonstiger Boden

Auswirkungen

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

Anlagebedingt: Neben den natürlichen Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum insbesondere für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen sorgt der Boden für den Schutz des Grundwassers aufgrund seiner Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften. Durch den Bau von Gebäuden (GRZ = 0,6), Straßen, Wege und Zufahrten wird mehr als die Hälfte der Eingriffsfläche dauerhaft versiegelt. Unter Festsetzung I.6.1 wird festgelegt, dass zur Begrenzung der Bodenversiegelung Stellplätze mit wassergebundener Decke oder Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen zu versehen sind. Bei der Verwendung von Naturstein- bzw. Betonsteinbelägen auf Stellplätzen sind zusätzlich Rasenfugen vorzusehen. Anlagebedingt sind somit Umweltauswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

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

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

Ergebnis

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

2.3. Schutzgut Wasser

Beschreibung

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

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

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

Bewertung

hohe Bedeutung: Gebiet mit niedrigem, intaktem Grundwasserflurabstand

geringe Bedeutung: aufgelassener Kiesweiher

Auswirkungen

Baubedingt: Es ist zu prüfen, inwieweit bei Bauarbeiten das Grundwasser betroffen sein wird. Einträge ins Grundwasser sind möglich. Baubedingte Auswirkungen auf den aufgelassenen Kiesweiher sind möglich, da das Baufenster der Teilfläche 1 in die bestehende Böschung des Kiesweihers hineinragt. Eine Neugestaltung der Weiherböschung bzw. des Ufer-

streifens ist nach Bauende nötig. Wassereintrübungen sind möglich, sind aber zeitlich begrenzt.

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

In den Hinweisen 6.4.3. und 6.4.4. wird festgehalten, dass andauernde Grundwasserabsenkungen nicht zulässig sind und Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung, die von Kellereinbauten ausgehen, durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen sind.

Im Hinweis 6.3. ist festgelegt, dass Tankanlagen mit wassergefährdenden Stoffen gegen Auftrieb zu sichern sind, sofern sie im Grundwasserbereich zu liegen kommen. Die Lagerung wassergefährdender Stoffe in flüssigkeitsdichten Lagerräumen ist vorgeschrieben.

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

Ergebnis

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

2.4. Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

In Raubling und Rosenheim herrschen Windrichtungen aus West-Südwest und Nordost vor. Während austauscharmer Hochdruckwetterlagen bläst der Erler Wind aus dem Inntal in nördliche Richtung. Dessen Hauptleitbahnen teilen sich im Rosenheimer Becken Richtung

Pang – Aising – Rosenheim und Happing – Rosenheim auf. Die Gehölzbestände und Kleingewässer erfüllen zudem bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsleistungen. Dies gilt in eingeschränkter Form auch für die restlichen Vegetationsstrukturen (Verdunstung, Beschattung, Schadstoffbindung etc.). Reinluftgebiete, Klima- und Immissionsschutzwälder sind von den Bauvorhaben nicht betroffen.

Bewertung

hohe Bedeutung: Hauptleitbahnen des „Erler Windes“

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

geringe Bedeutung: alle sonstigen Flächen und Landschaftselemente

Auswirkungen

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

Anlagebedingt: Durch die Versiegelung von bisherigen Grünflächen verringert sich die Fläche für Frischluftproduktion, kleinklimatische Veränderungen wie Erhitzung von Luft über versiegelten Flächen wie Straße und Zufahrten werden auftreten und die zusätzlichen Gebäude bremsen den Luftaustausch, wenngleich nur in sehr geringem Maße. Die lokalklimatisch wirksamen Immissionen und Temperaturerhöhungen / Windfeldänderungen werden durch Anordnung und Dimensionierung der Baukörper und Begrünungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert.

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

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

Ergebnis

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

2.5. Schutzgut Landschaft

Beschreibung

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

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

Auswirkungen

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

Anlagebedingt: Durch den Neubau von Gewerbeflächen wird das Landschaftsbild negativ beeinflusst. Die Ausgleichsfläche wurde u.a. am Westrand des Geltungsbereichs entlang der B15 geplant. Festsetzungen bezüglich Baumneupflanzungen, Hecken und v.a. einer Eichen-Baumreihe sorgen hier für eine effektive Ortsrandeingrünung. Festsetzungen bezüglich weiterer Durchgrünungsmaßnahmen wie z.B. Pflanzgebot von Bäumen innerhalb der Gewerbegebietsteilflächen sorgen für eine bessere Einbindung in die Landschaft. Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit.

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

Ergebnis

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

2.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

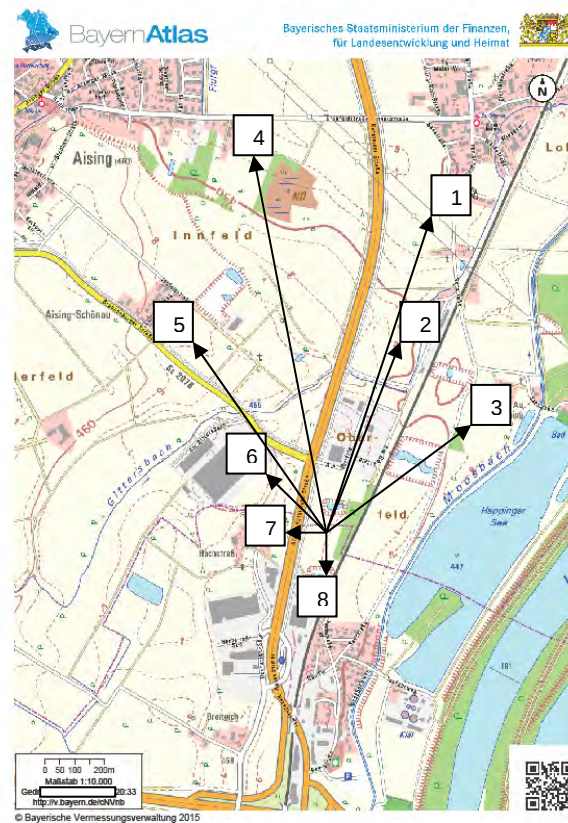
2.7. Schutzgut Mensch

Beschreibung

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

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

1. Wohn- und Mischgebiete von Happing (Stadt Rosenheim) im Norden
(ca. 1.200 m, südliches Gebäude)
2. Einzelbebauung von Happing (Außenbereich, Stadt Rosenheim) im Norden
(ca. 1.300 m, Mitte Gebäudekomplex)
3. Einzelbebauung von Happing – Au (Außenbereich, Stadt Rosenheim) im Osten
(ca. 730 m, Mitte Gebäudekomplex)
4. Wohn- und Mischgebiete von Aising (Stadt Rosenheim) im Nordwesten
(ca. 1.450 m, östliches Gebäude)
5. Bebauung Aising – Schönau (Außenbereich, Stadt Rosenheim) im Westen
(ca. 900 m, südöstliches Gebäude)
6. Sondergebiet „Möbelkaufhaus WEKO“ (Stadt Rosenheim) im Westen
(ca. 380 m, Eingangsbereich)
7. Einzelbebauung Hochstraß (Außenbereich, Gemeinde Raubling) im Südwesten
(ca. 250 m, Mitte Gebäudekomplex)
8. Gewerbegebiet Pfraundorf (Gemeinde Raubling) im Süden
(ca. 240 m, nördlicher Gebäudekomplex)



Bewertung

hohe Bedeutung: festgesetzte und ausgewiesene Wohn- und Mischgebiete

mittlere Bedeutung: Bebauung im Außenbereich mit Wohn- und Mischgebietscharakter

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

Auswirkungen

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

Anlagebedingt: Es werden keine anlagebedingten Auswirkungen erwartet.

Betriebsbedingt: Unter Festsetzung III.2. sind die erlaubten Lärmemissionen festgesetzt. Diese Vorgaben und die Tatsache, dass keine Verarbeitung von gefährlichen Stoffen geplant ist lässt zu dem Schluss kommen, dass nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut

Mensch zu erwarten sind, zumal das Gewerbegebiet zudem räumlich und auch optisch von Wohnbebauung getrennt angelegt wird.

Ergebnis

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

2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Die so entstandene Kulturlandschaft hat aber auch neue Biotopstrukturen hervorgebracht (Hecken, Baumreihen, Alleen, Einzelbäume etc.). Natur- und kulturbetonte Gewässer- und Gehölzstrukturen prägen daher gleichermaßen das Landschaftsbild innerhalb des Untersuchungsgebietes.

3.0. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

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

4.1. Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Festsetzungen I.7.2.:

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

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

Festsetzung I.6.2.1.: Die Freiflächen der Grundstücke sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein großkroni-

ger Laubbaum zu pflanzen. Dies gilt für die festgesetzte private Grünfläche entsprechend. Festgesetzte Bäume werden angerechnet.

Festsetzung I.6.5.: Fensterlose Fassaden sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen und diese ist dauerhaft zu erhalten.

Festsetzung I.6.6.: Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind bei einer Dachneigung bis 10° extensiv mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Es sind insgesamt mindestens 80% der tatsächlichen Dachflächen zu begrünen.

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

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

Schutzgut Boden

Folgende Festsetzungen reduzieren die negativen Auswirkungen des Vorhabens:

Festsetzung I.6.1.: Stellplätze sind mit durchlässigen Belägen zu versehen.

Festsetzung I.6.3.: Pflanzflächen dürfen nicht als Arbeits-, Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.

Schutzgut Wasser

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

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

Hinweis 6.3.: Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Hinweis 6.4.3.: Eine andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Hinweis 6.4.4.: Die Behinderung der natürlichen Grundwasserströmung, die von Kellereinfbauten ausgehen, sind durch geeignete Grundwasserumleitungsmaßnahmen auszugleichen.

Schutzgut Landschaft

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

Festsetzung I.6.2.1.: Die Freiflächen der Grundstücke sind intensiv zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro angefangene 200 qm nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Festsetzung I.6.5.: Fensterlose Fassaden sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Festsetzung II.2.: Fassadengestaltung

Festsetzung II.4.: Werbeanlagen

Festsetzung II.6.: Einfriedungen

Schutzgut Mensch

Festsetzung III.2.: Immissionsschutz

4.2. Ausgleich

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

Ausgleichsfläche A1

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(3.868,97 qm, davon anrechenbar 1.935 qm)

- Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche entlang der B15 aus Intensivwiese/Ackerfläche durch Aushagerung (drei Jahre intensive Mahd und Mähgutabfuhr)
- anschließend Pflege durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr
- Neuanlage von Krautfluren durch Auffräsen des Oberbodens in Streifen von ca. 0,5m mit Einsaat einer Wildstaudenmischung
- Anlage einer wechselfeuchten Mulde mit unterschiedlich flach ausgebildeten Böschungen als Entwässerungs- und Sickermulde
- Pflanzung einer Baumreihe aus Stiel-Eichen

- Pflanzung einer linearen, mehrreihigen Strauchfläche (mit Einzelbäumen) entlang der Sickermulde

Ausgleichsfläche A2

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (2.170 qm)

- In der nordöstlichen Ecke der A2 ist vorab ein Ersatzhabitat für die Zauneidechse gemäß den Vorgaben nach I.7.2.8. (CEF-Maßnahme 2) auf einer mindestens 25 qm großen Fläche zu erstellen und während der gesamten Bauzeit zu sichern
- Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche aus Intensivwiese/Ackerfläche durch Aushagerung (drei Jahre intensive Mahd und Mähgutabfuhr)
- anschließend Pflege durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr
- Neuanlage von Krautfluren durch Auffräsen des Oberbodens in Streifen von ca. 0,5 m mit Einsaat einer Wildstaudenmischung
- Pflanzung einer Baumreihe aus Stiel-Eichen entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze
- Pflanzung von 3 Einzelbäumen am Nordrand von A2 als optische Trennung zwischen Teilfläche 1 und 2
- Entwicklung einer Hochstaudenflur im Übergang zur Waldrandvorpflanzung
- Pflanzung von Sträuchern als Waldsaum entlang des bestehenden Waldes

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

Ausgleichsfläche A3

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (326 qm)

- flächige Strauchpflanzung als Waldrandvorpflanzung

Ausgleichsfläche A4

innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(1.623 qm, davon anrechenbar 812 qm)

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

Ausgleichsfläche A5

Flur Nr. 1212 (Gemarkung Stephanskirchen, Gemeinde Stephanskirchen)

(6.285 qm, davon anrechenbar 3.143 qm)

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

Ausgleichsfläche A6

Flur Nr. 1260 (Gemarkung Stephanskirchen, Gemeinde Stephanskirchen)

(2.759 qm, davon anrechenbar 1.380 qm)

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

Ausgleichsfläche A7

Flur Nr. 851/2 und 851/3 (Gemarkung Söllhuben, Gemeinde Riedering) (1.146 qm)

- Anlage einer Streuobstwiese: Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche aus Intensivwiese durch Aushagerung (drei Jahre intensive Mahd und Mähgutabfuhr)
- anschließend Pflege durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr
- Pflanzung von Obstbaumhochstämmen im Abstand von 10 m x 12 m; Sortenauswahl aus der Obstsortenliste des Landkreises Rosenheim

Ausgleichsfläche A8

Der weitere erforderliche Ausgleichsflächennachweis erfolgt über das Ökokonto der Stadt Rosenheim.

Fl. Nr.491 Teil (Gemarkung Westerndorf St. Peter, Gemeinde Großkarolinenfeld) (2.902 qm)

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

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

Unter Punkt I.7.2.9. der Festsetzungen wird bei der CEF-Maßnahme 3 ein Ausgleich für den Gehölzverlust in doppeltem Flächenumfang gefordert. Dieser Gehölzausgleich wird durch Gehölzpflanzungen (A1), den Waldmantelaufbau (A2 und A3) und eine Waldaufwertung durch Waldumbau (A4, A5 und A8) erbracht.

Zuordnung der nachzuweisenden Ausgleichsflächen

	Planung					
	Extensivwiese			Waldmantelaufbau / Neupflanzung von Sträuchern	Waldaufwertung durch Waldumbau	Anlage einer extensiven Streuobstwiese
	Ausgleich für					
Ausgleichsfläche	Versiegelung einer Intensivwiese für Straßenfläche	Versiegelung einer Intensivwiese für Gewerbegebiet	Umwidmung der bereits festgesetzten Ausgleichsfläche aus BP „Oberfeld“ in Gewerbegebiet	Waldverlust für die Ausweisung eines Gewerbegebiets	Versiegelung einer Intensivwiese für Gewerbegebiet	
intern						
A1	983 qm	952qm				
A2		1.625 qm		545 qm		
A3				326 qm		
A4					812 qm	
extern						
A5		230 qm	1.971 qm		942 qm	
A6		1.380 qm				
A7						1.146qm
A8					2.902 qm	
gesamt	983 qm	4.187 qm	1.971 qm	871 qm	4.656 qm	1.146 qm
Summe	13.814 qm					

5.0. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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

Die gewählte Anordnung der Baufenster schont die bestehenden wertvollen Biotopstrukturen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Wünsche der Bauwerber. Damit die individuellen Bauwünsche der Bauwerber umgesetzt werden können, wurden die Baufenster möglichst groß gehalten. Gleichzeitig schränken die GRZ und GFZ das Maß der baulichen Nutzung ein, so dass die ökologischen und landschaftlichen Auswirkungen ebenfalls begrenzt sind. Eine andere Anordnung als die Gewählte ist weder für die bereits geplante Nutzung noch für die Umwelt sinnvoll.

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

6.0. HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Es traten weder Schwierigkeiten noch Kenntnislücken auf.

7.0. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

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

Verpflichtung

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

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

8.0. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem geplanten „Interkommunalen Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ wird südlich an das bestehende Gewerbegebiet Oberfeld (Stadt Rosenheim) angeschlossen. Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Grün- und Ackerflächen. Am Ostrand stockt ein teilweise als Biotop kartierter Waldbestand und im nördlichen Bereich besteht ein aufgelassener Kiesweiher.

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

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

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

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird hauptsächlich über die zusätzlichen Lärmimmissionen bestimmt. Diese sind jedoch aufgrund der räumlichen Entfernung zur Wohnbebauung nur gering.

In der Gesamtheit betrachtet sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter nur von geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

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

9.0. LITERATURVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE DATENGRUNDLAGEN

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

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

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

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

BEUTLER, A. (2015): saP-Untersuchung Bebauungs-Plan „Am Oberfeld“, Konzept für Hotel und Terrassencafe, Gewerbegebiet „Am Oberfeld“, Zwischenbericht, München

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

INGENIEURBÜRO GREINER GBR (2016): Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsrgeräusche) Bericht Nr. 215048 / 4 vom 09.06.2016 zum Bebauungsplan „Interkommunales Gewerbegebiet Am Oberfeld-Süd / Hochstraß“ Stadt Rosenheim / Gemeinde Raubling, Germering

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

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

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