

Gemeinde Raubling

Landkreis Rosenheim



2. Änderungsbebauungsplan

„Redenfelden – Ost III“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 08.03.2016

geändert: 14.07.2016

geändert: 26.07.2016

- ENTWURF -

INHALTSVERZEICHNIS

1	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke.....	3
2	Einordnung in die Raumplanung	4
3	Flächennutzungsplan	4
4	Beschreibung des Planungsgebietes	6
4.1	Lage	6
4.2	Geltungsbereich	6
4.3	Planungsrechtliche Bestandssituation	7
4.4	Boden.....	7
5	Bebauung	7
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
5.2	Gestaltung.....	8
6	Erschließung.....	8
7	Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich	9
8	Immissionsschutz	9

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Raubling hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am __.__.____ auf Antrag der Firma „**Krones AG**“ - **Angererstraße 26 – 83064 Raubling** die Aufstellung des

2. Änderungsbebauungsplanes „Redenfelden – Ost III“.

beschlossen.

Der Änderungsbebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig den bisher geltenden Bebauungsplan „Redenfelden – Ost III“ und ist Teil eines Gesamtplanungskonzeptes, im Zuge dessen auch der südlich angrenzende Bereich mit der künftigen 3. Änderung und der restliche nördliche und östliche Bereich mit einer weiteren, dann 4. Änderung des Bebauungsplanes neu geordnet werden soll.

Begründung:

Die gegenständliche Baufläche wurde bereits im Zeitraum bis ca. zum Jahr 2000 gewerblich von einer Papierfabrik genutzt. In Folge wurde der derzeit noch gültige Bebauungsplan mit dem Ziel der Sicherung als Maschinenbau-Produktionsstandort aufgestellt.

Nunmehr sollen die Festsetzungen an den Bedarf eines ortsansässigen Maschinenbauherstellers und die aktuelle Rechtslage angepasst werden und so das Gelände weiter einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Durch die Erweiterungsmöglichkeit am bestehenden Betrieb wird der Produktionsstandort Raubling mit den entsprechenden Arbeitsplätzen gesichert und ausgebaut ohne dafür neue bisher unbebaute Freiflächen in Anspruch zu nehmen. Damit wird dem Grundsatz der sparsamen Nutzung von Grund und Boden Rechnung getragen und eine städtebaulich angemessene Verdichtung im Bestand durchgeführt.

Bei dem ortsansässigen Betrieb handelt es sich um einen Maschinenbauhersteller, der relativ große Abfüll- und Verpackungsanlagen für die Getränkeindustrie herstellt und weltweit tätig ist. Wegen der Größe der Maschinen, die am Standort Raubling hergestellt werden ist eine Anpassung und Vergrößerung der Baugrenzen nach Westen erforderlich. Ferner ist eine Erhöhung der zulässigen seitlichen Wandhöhe für die erforderlichen Bauhöhen der Anlagen und die sich daraus ergebende Hakenhöhe der in der Halle befindlichen Krananlagen notwendig. Die Art der baulichen Nutzung wird von einem eingeschränkten Industriegebiet (Gle) zu einem Gewerbegebiet (GE) geändert. Damit wird städtebaulich auf die Nachbarschaftsbebauung eingegangen und der tatsächlichen und an diesem Standort möglichen Nutzung Rechnung getragen.

Die berechtigten Interessen der Nachbarschaftsbebauung „Am Arzerbach“ werden durch den großen Abstand von mindestens 60 m von der Baugrenze bis zur Wohnbebauung sichergestellt. In dieser Abstandsfläche liegt die Erschließungsstraße „Am Arzerbach“ sowie der Arzerbach mit seinen Nebenflächen und eine große Ausgleichsfläche mit einer entsprechenden Sichtschutzbepflanzung. Ferner werden die Nachbarschaftsinteressen durch die Lärmschutzfestsetzungen berücksichtigt.

Das gleiche gilt für die bestehende Bebauung im Süden „Am Wasserhorn“ 6 und im Osten Angererstraße 27. Auch diese Gebäude wurden schalltechnisch entsprechend berücksichtigt. Für das Anwesen „Am Wasserhorn 6“ ist keine relevante Verschattung durch die vorgesehene Bebauung zu erwarten. Zum Anwesen Angererstraße 27 im Osten ist eine 5 m hohe Lärmschutzwand vorgesehen.

2. Änderungsbebauungsplan „Redenfelden – Ost III“ Begründung, Fassung vom 08. März 2016 – geändert am 14./26. Juli 2016

Die Montagearbeiten des Betriebes finden innerhalb der geschlossenen Halle statt, so dass sich lediglich der notwendige Verkehr im Außenbereich abspielt. Durch die getroffenen strengen Lärmschutzfestsetzungen (siehe schalltechnisches Gutachten) wird sichergestellt, dass hier lediglich ein entsprechend verträglicher und die Nachbarschaft nicht in unerträglichem Umfang beeinträchtigender Industriebetrieb möglich ist.

Die **S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** wurde mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes beauftragt. Der integrierte Grünordnungsplan wurde seitens des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** bearbeitet. Das schalltechnische Gutachten wurde von Ingenieurbüro **hock farny ingenieure, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut** erstellt.

2 Einordnung in die Raumplanung

Die Gemeinde Raubling ist Teil des ländlichen Raumes der Region 18 Südostbayern und liegt im Bereich der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Landshut – Rosenheim – Kufstein. Das zu überplanende Gebiet ist im Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich als Industriegebiet (GI) dargestellt. Südlich schließt sich ein Gewerbegebiet (GE) an. Diese Fläche soll für den westlichen Teil in ein Gewerbegebiet (GE) abgeändert werden. Die Nichtbauflächen sind im Flächennutzungsplan als Grün- bzw. Waldflächen sowie als Dauerkleingärten dargestellt.

Ziele der Raumordnung werden durch die geplante Maßnahme daher nicht negativ berührt bzw. beeinflusst.

3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Raubling ist die Änderungsfläche als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO und als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan verfolgt dabei die Grundkonzeption der Abstufung der gewerblichen Nutzung (Gle/GE) in Richtung der sensibleren Nachbarbebauungen.

Der dargestellte Geltungsbereich soll künftig als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden. Da das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht im Sinne einer rechtssatzmäßigen Anwendung oder Vollzug der einzelnen Darstellungen des Flächennutzungsplans, sondern als planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption der Gemeinde zu verstehen ist, entwickelt sich vorliegend auch ein GE aus dem Flächennutzungsplan.

2. Änderungsbebauungsplan „Redenfelden – Ost III“
Begründung, Fassung vom 08. März 2016 – geändert am 14./26. Juli 2016



Abb. Derzeit gültiger Flächennutzungsplan

4 Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Lage

Das Bebauungsgebiet bildet den südöstlichen Abschluss des Ortsteiles Redenfelden. Der Geltungsbereich wird im Norden durch das bestehende Industriegebiet begrenzt. Die westliche Grenze bildet der Arzerbach. Im südlichen Bereich schließen sich die Dauerkleingärten und Grünflächen an. Im nordöstlichen Bereich grenzt das Baugebiet an einen bestehenden Industriebetrieb. Die südöstliche Grenze bildet der Inndamm.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Änderungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.

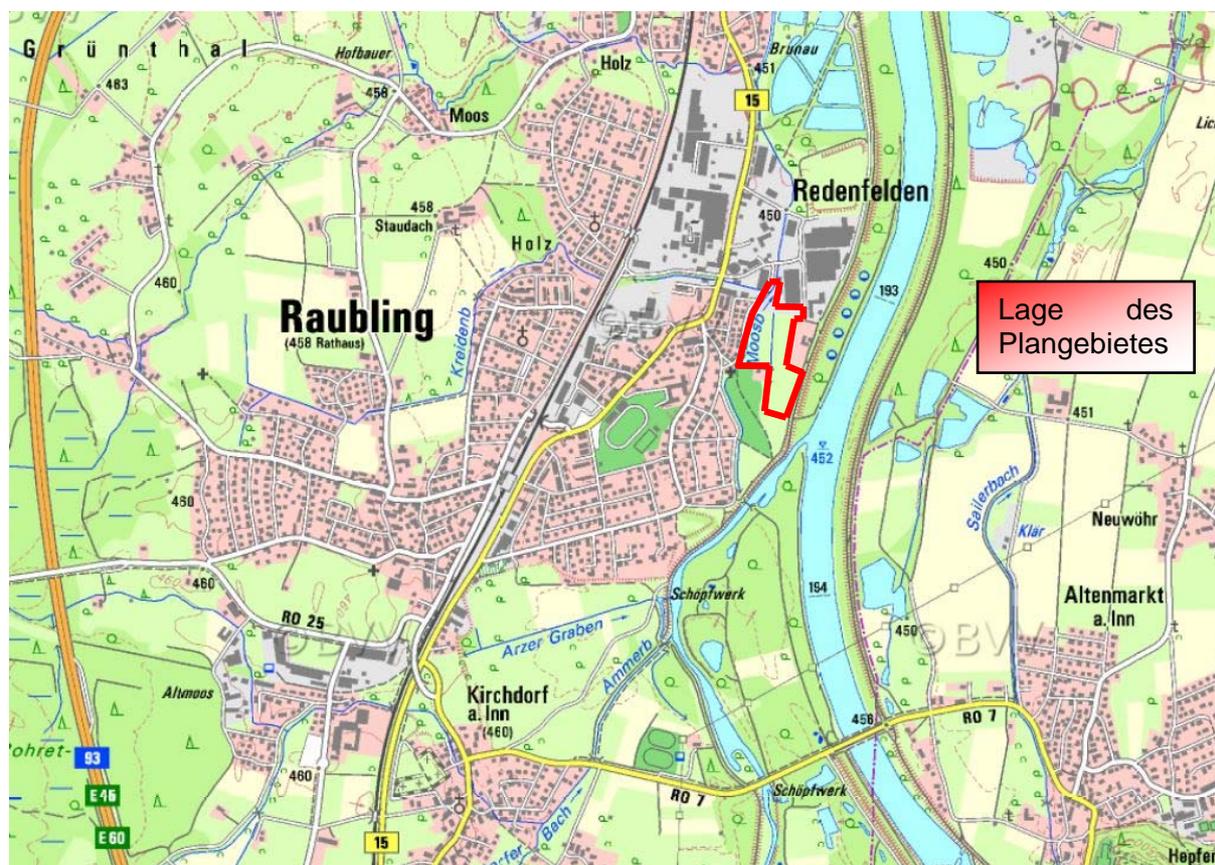


Abb. Übersichtskarte des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas – Amtliche Karte)

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt auf der Flur-Nr. 1755/7/Teilfläche, 1788/Teilfläche, 1777, 1779, 1789/2, 1789 und 1789/5 der Gemarkung Raubling, Gemeinde Raubling.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) beträgt ca. 46.010 m².

2. Änderungsbebauungsplan „Redenfelden – Ost III“ Begründung, Fassung vom 08. März 2016 – geändert am 14./26. Juli 2016

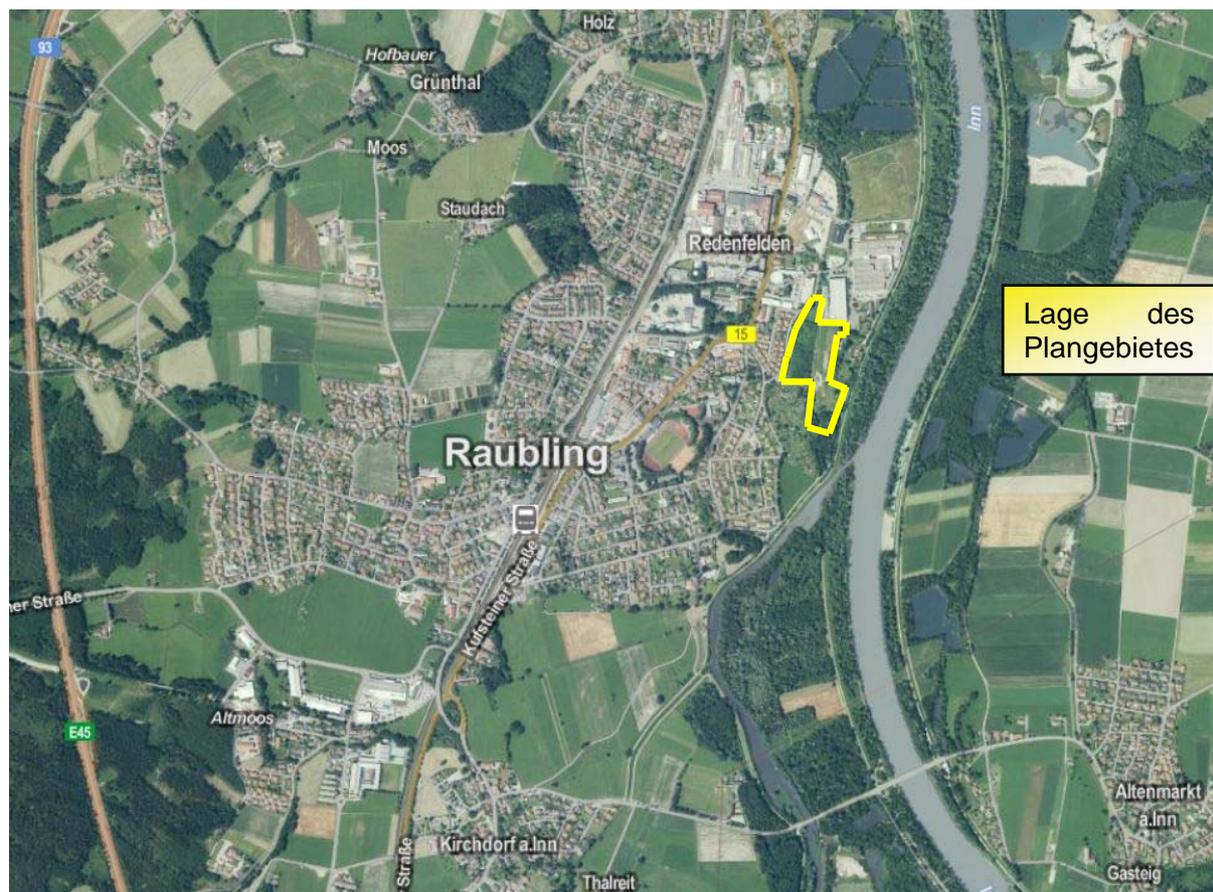


Abb. Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

4.3 Planungsrechtliche Bestandssituation

Das überplante Gebiet ist im gültigen Bebauungsplan als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt und wurde bereits bis ca. zum Jahr 2000 als Gewerbefläche genutzt.

4.4 Boden

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist.

5 Bebauung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

Für die planungsgegenständliche Nutzung sind umfangreiche Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit sehr unterschiedlichem Versiegelungsgrad (z.B. Parkplatz, Wege- und Rangierflächen etc.) erforderlich. Im Hinblick auf die insoweit unterschiedliche Bodenversiegelung erscheint eine differenzierte Betrachtung der Überschreitsregelung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nötig.

2. Änderungsbebauungsplan „Redenfelden – Ost III“ Begründung, Fassung vom 08. März 2016 – geändert am 14./26. Juli 2016

So ist für die Ermittlung des Versickerungsgrades von folgenden Abflussbeiwerten auszugehen:

Gebäude, Asphalt und Beton	1,0
Betonverbundpflaster	0,6
Mineralbeton bzw. wassergebundene Decke	0,5
Schotterrasen	0,3
Rasenpflaster/Rasengitterstein	0,3

Die nunmehrige Regelung nach Ziffer 2.2 bildet diese Abflussbeiwerte unmittelbar ab und berücksichtigt diese, d.h. unter Zugrundelegung dieser Abflussbeiwerte bei der Berechnung der Grundflächen würde die maximal zulässige GRZ von 0,8 nicht überschritten.

Angesichts dessen erscheint es angemessen und städtebaulich erforderlich, die Überschreitung der gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO maximal zulässigen GRZ von 0,8 im Verhältnis der entsprechenden Abflussbeiwerte zuzulassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die im Bebauungsplan eingetragene Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Knödellinie) grenzt lediglich unterschiedliche Wandhöhen und Emissionsbezugsflächen ab. Eine Teilung des Grundstücks entlang dieser Linien ist nicht vorgesehen.

5.2 Gestaltung

Äußere Gestaltung der Gebäude:

Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachneigung, Material und dgl. aufeinander abzustimmen.

Als Fassadengestaltung sind nur helle Farbtöne zulässig. Für Wand- und Dachflächen sind nur matte Oberflächen zulässig. Insgesamt ist auf eine gefällige Gestaltung und möglichst harmonische Einbindung in die Umgebung zu achten.

Dachgestaltung

Für die Dacheindeckung sind ziegelrote bis rotbraune kleinteilig wirkende Dacheindeckungen und Kunststoff zulässig. Gründächer sind ebenfalls zulässig. Bei untergeordneten Anbauten und für Lichtbänder sind auch Glasdächer zulässig.

6 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes „Redenfelden – Ost III“ erfolgt über die Bundesautobahn A 8 München – Salzburg Anschlussstelle Rosenheim und die Staatsstraße St 2363 Rosenheimer Straße sowie die Angererstraße. Die Angererstraße ist eine reine Gewerbegebietsstraße, führt nicht durch Wohngebiete und ist für die Aufnahme des Ziel- und Quellverkehrs geeignet. Damit ist eine verkehrsgerechte Anbindung des Baugebietes über qualifizierte Straßen an das überregionale Straßennetz sichergestellt.

Die Ver- und Entsorgung ist über das gemeindliche Wasser- und Kanalnetz gesichert.

Die Behandlung, Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers wird unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und Merkblätter in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Wasserrechtsbehörde im Landratsamt durchgeführt.

2. Änderungsbebauungsplan „Redenfelden – Ost III“ Begründung, Fassung vom 08. März 2016 – geändert am 14./26. Juli 2016

Hierzu hat eine Besprechung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (WWA) stattgefunden wobei die beiden Varianten „Vorortversickerung“ und „offene Rückhaltung und gedrosselte Ableitung zum Arzerbach“ vorgestellt und erörtert wurden. Das WWA bevorzugt die Variante „Vorortversickerung“ mit Notüberlauf in den Moosbach, der im Norden des Baugebietes die Verlängerung des Arzerbaches darstellt und eine größere Leistungsfähigkeit als der Arzerbach aufweist. Unbelastete Dachflächen können über Rigolen direkt einer Versickerung zugeführt werden. Potenziell belastete Verkehrsflächen werden über bewachsene Oberbodenmulden vor der Versickerung gereinigt. Stellplätze werden wasserdurchlässig ausgeführt. Damit ist eine geordnete und regelkonforme Niederschlagswasserableitung sichergestellt. Soweit hierfür eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist wird diese im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens beantragt.

Die Energieversorgung und Kommunikationsinfrastruktur ist ebenfalls durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

7 Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte werden im separat erstellten Umweltbericht des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilde, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein** bearbeitet.

Dieser Umweltbericht liegt als Anlage der Bauleitplanung bei.

8 Immissionsschutz

Mit dem 2. Änderungsbebauungsplan "Redenfelden – Ost III" wird diejenige Teilfläche überplant, die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet mit Einschränkung ausgewiesen ist und die im Süden an das bestehende Betriebsgelände der Krones AG anschließt. Mit dieser städtebaulichen Planung sollen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung die Voraussetzungen für die geplante Werkserweiterung der Krones AG um eine zusätzliche Produktionshalle am Standort in Raubling geschaffen werden.

Den bisher gültigen Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz im rechtskräftigen Bebauungsplan "Redenfelden – Ost III" ist weder zu entnehmen, auf welchem Berechnungsverfahren die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel beruhen, noch auf welche Emissionsbezugsflächen sie sich beziehen. Aufgrund dieser inhaltlichen Unbestimmtheit wurde zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen durch das Sachverständigenbüro "hock farny ingenieure" mit Datum vom 22.07.2016 eine Geräuschkontingentierung nach der DIN Norm 45691:2006 12 durchgeführt, deren Inhalte den aktuellen Stand der Technik zur Festsetzung des gewerblichen Lärmimmissionsschutzes in der Bauleitplanung widerspiegeln. Die Ergebnisse dieser Berechnungen werden in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK auf den überbaubaren Flächen zuzüglich der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen der Bauquartiere im Geltungsbereich der Planung festgesetzt. In diese Geräuschkontingentierung bereits mit einbezogen wurde auch die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans. Die 3. Änderung schließt im Süden an den Geltungsbereich der 2. Änderung an und soll mittelfristig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Parkplatzes für die Mitarbeiter der Krones AG schaffen. Mit der 4. Änderung hingegen soll langfristig der restliche Bereich des ursprünglichen Bebauungsplanes "Redenfelden – Ost III" überplant werden, der zum einen das bestehende Betriebsgelände

2. Änderungsbebauungsplan „Redenfelden – Ost III“ Begründung, Fassung vom 08. März 2016 – geändert am 14./26. Juli 2016

der Krones AG, zum anderen die Grundstücke Fl.Nrn. 1789/3 und 1789/6 im südöstlichen Anschluss umfasst, auf denen sich eine Wohnnutzung befindet, in deren Räumlichkeiten ursprünglich auch eine gewerbliche Nutzung betrieben wurde.

Zur abschätzenden Ermittlung der für diese drei Bauleitplanungen verfügbaren Planwerte LPL wurde ein Emissionsmodell entworfen, das sämtliche bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen in einem weiträumigen Planungsumgriff so abbildet, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft die jeweils anzustrebenden Orientierungswerte in Summenwirkung aller gewerblich nutzbaren Flächen eingehalten werden. Um dieses Ziel zu erreichen, mussten diejenigen Teilflächen, die unmittelbar an schutzbedürftige Nutzungen angrenzen, mit niedrigeren Flächenschalleistungen belegt werden, als weiter entfernte Bereiche. Bei einzelnen Teilflächen wurden die Flächenschalleistungspegel wiederum so eingestellt, dass sie die jeweils gültigen Genehmigungsinhalte abbilden. Aufbauend auf dieses Modell wurden unter Ansatz der so als "zulässig" ermittelten Flächenschalleistungspegel zunächst diejenigen Immissionsanteile berechnet, die den Industrieflächen im ursprünglichen Bebauungsplan "Redenfelden – Ost III" in der Bestandssituation zustehen. Im Rahmen der Geräuschkontingentierung wurden schließlich die Emissionskontingente auf den Bauquartieren aller drei Bauleitplanungen so eingestellt, dass diese für die Bestandssituation ermittelten Immissionsanteile an den maßgeblichen Immissionsorten auch künftig in etwa wieder als aufsummierte Immissionskontingente zur Verfügung stehen. An Immissionsorten, an denen sich nach dem Modell allein aufgrund der geometrischen Entfernungsverhältnisse deutliche Unterschreitungen der jeweils anzustrebenden Orientierungswerte in der Bestandssituation berechnen, wurde die Kontingentierung auf so hohe Planwerte LPI abgestellt, dass in Summe mit den Geräuschbeiträgen aller gewerblich nutzbaren Flächen außerhalb der Geltungsbereiche der drei Bebauungspläne jeweils eine Orientierungswerteinhaltung gewährleistet ist. Mit Hilfe dieser komplexen Berechnungsmethode werden die bauplanungsrechtlich und immissionsschutzfachlich sehr schwierigen Randbedingungen so behandelt, dass eine "Übervorteilung" oder auch "Benachteiligung" einzelner Grundstücke bzw. Gebiete im Rahmen der Bauleitplanungen verhindert wird.

Die Festsetzung dieser Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der möglichen bzw. zulässigen Lärmvorbelastung durch die im Umfeld bereits ausgewiesenen Gewerbe-/Industriegebiete eingehalten werden können. Die Gebietseinstufung der schutzbedürftigen Nachbarschaft erfolgt entsprechend den textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen "Am Arzerbach I", "Am Arzerbach II", "Redenfelden – Ost I" und "Redenfelden – Ost III" bzw. in den entsprechend geltenden Änderungen. Einzig der Wohnnutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1789/3 im östlichen Anschluss an die geplante Erweiterungsfläche wird abweichend zum Bebauungsplan "Redenfelden – Ost III" ein erhöhter Schutzanspruch zugestanden, da die ursprünglich betriebene Gewerbenutzung mittlerweile aufgegeben wurde. Hier wird auf diejenigen Orientierungswerte abgestellt, die in einem schutzbedürftigeren Mischgebiet anzustreben sind.

Im Osten des Geltungsbereiches hin zu den Fl.Nr. 1789/3 und Fl.Nr. 1789/6 wird vorsorglich eine „Fläche für Lärmschutzeinrichtungen“ mit einer Maximalhöhe von 5 m festgesetzt. Das tatsächliche Erfordernis einer aktiven Schallschutzmaßnahme wird im schalltechnischen Gutachten im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens untersucht. Die von dieser Lärmschutzeinrichtung, die voraussichtlich in Form einer Lärmschutzwand verwirklicht würde, geworfenen Abstandsflächen werden nach Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO verkürzt und sind geringer als die sich ergebende Wandhöhe. Sie reichen nur bis zur Grundstücksgrenze. Diese Abstandsflächenregelung lässt keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für das

2. Änderungsbebauungsplan „Redenfelden – Ost III“
Begründung, Fassung vom 08. März 2016 – geändert am 14./26. Juli 2016

Nachbargrundstück Fl.Nr. 1789/3 und Fl.Nr. 1789/6 zu erwarten. Da hierdurch die Sichtverbindung vom Nachbargrundstück auf die Verkehrsvorgänge auf dem Vorhabengrundstück (vorbeifahrende LKW) unterbrochen wird, ist die wahrnehmbare Belastungswirkung faktisch geringer. Hieraus erklärt sich auch die vorgesehene Maximalhöhe. Zudem wurde das Baufeld für das „GE 2“ in der Planaufstellung deutlich nach Westen abgerückt, so dass sich die Belastungswirkung durch die bis zu 5 m hohe Lärmschutzeinrichtung deutlich geringer darstellt, als durch eine wesentlich näher am Nachbargrundstück befindliche, bis zu 13,5 m hohe Wand der Fabrikhalle. Auch ließe sich die Lärmschutzeinrichtung nicht weiter in Richtung Westen verrücken, da dadurch die Erschließung der Werkserweiterung nicht wie vorgesehen erfolgen könnte. Schließlich ist auch keine Bebauung auf dem Nachbargrundstück planungsrechtlich möglich, die einen Abstandsflächenkonflikt erwarten ließe.

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Aufgestellt:
Traunstein, 26.07.2016
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Raubling, _____ 2016
Gemeinde Raubling

Hans Althammer

Olaf Karlsperger, 1. Bürgermeister