

**Entwurf**

Stand: 26.08.2020



Gemeinde Raubling  
LANDKREIS Rosenheim

## Änderung des Bebauungsplans

### „Raubling - Ost“ Teil IV

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

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

als **Satzung vom .....2020**

in der Fassung vom .....2020



**Gemeinde Raubling**

Bahnhofstraße 31  
83064 Raubling

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

## Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB „Raubling - Ost“ Teil IV

### Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass der Planung	3
A.2	Verfahrensart	3
A.3	Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan	4
A.4	Innenentwicklung	4
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.5.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.5.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.5.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	11
A.5.4	Denkmalschutz	15
A.5.5	Schutzgebiete	15
A.5.6	Boden	16
A.5.7	Grundwasser	16
A.5.8	Gewässer / Niederschläge	16
A.5.9	Vorbelastungen	17
<b>B</b>	<b>Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen</b>	<b>18</b>
B.1	Ziele der Planung	18
B.2	Bebauungsplankonzept	18
B.2.1	Städtebauliches Konzept	18
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	19
B.2.3	Maßes der baulichen Nutzung	19
B.2.4	Höhenentwicklung	23
B.2.5	Bauweise	24
B.2.6	Abstandsflächen	24
B.2.7	Dächer	25
B.2.8	Garagen und Nebenanlagen	26
B.2.9	Einfriedungen	27
B.2.10	Aufschüttungen und Abgrabungen	27
B.3	Grünordnungskonzept	28
B.4	Versickerung	29
B.5	Starkregenereignisse	29
B.6	Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze	30
B.7	Klimaschutz und Klimaadaptation	31
B.8	Wesentliche Auswirkungen der Planung	32
B.9	Flächenbilanz	32
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>33</b>
C.1	Umweltbericht	33
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	33
C.3	Artenschutzrechtliche Belange	33

### Planung

#### WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052 9568070

info@wuestinger.de

### Anlagen

- **Überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB**, Bebauungspläne „Raubling – Ost Teil III“ und „Raubling – Ost Teil IV“, 25.10.2019; Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

In Raubling besteht wie in der gesamten Region Rosenheim ein zunehmender Siedlungsdruck. Um dieser Nachfrage nicht nur durch die Neuausweisung neuer Siedlungsflächen zu begegnen, sollen die Potenziale der Innenentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur verstärkt genutzt werden.

Insbesondere besteht auch, aufgrund der dynamischen Entwicklung der Bodenpreise, ein verstärkter Bedarf an Nachverdichtungsmaßnahmen. Hier sind insbesondere kleinere Wohneinheiten, Mietwohnungs- bzw. Geschosswohnungsbau von Belang.

Der Bebauungsplan „Raubling Ost“ Teil IV wurde im Rahmen der Nachverdichtung bereits einige Male geändert. Dies geschah jedoch jeweils bezogen auf Einzelgrundstücke oder kleinere Bereiche. Dem folgend besteht heute eine sehr heterogene Festsetzungsstruktur.

Im Rahmen der Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans soll nun wieder ein einheitliches und in seiner Gesamtheit abgewogenes städtebauliches Konzept festgesetzt werden.

Ausgehend von der heutigen baulichen Struktur soll durch Nachverdichtung, ein in Abwägung mit dem Ortsbild und der bestehenden Erschließung möglichst dichtes Quartier entstehen können.

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

### A.2 Verfahrensart

Bei der im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans „Raubling - Ost“ Teil IV überplanten Fläche handelt es sich um einen bestehenden, bereits umfangreich bebauten Siedlungsbereich, welcher sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges von Raubling befindet.

Somit handelt es sich um eine „Nachverdichtung“ im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden mit ca. 13.000 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Jedoch wurde im direkten räumlichen und zeitlichen Zusammenhang der Bebauungsplan „Raubling – Ost Teil III“ aufgestellt. In diesem ist eine Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO von ca. 11.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind diese hinsichtlich der Zulässigkeit eines Verfahrens nach §13a Abs. 1 Nr.1 BauGB gemeinsam zu bewerten.

Die Bebauungspläne überschreiten somit gemeinsam den Grenzwert von 20.000 m<sup>2</sup> GR aus §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Der Grenzwert des §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB, von 70.000 m<sup>2</sup> wird jedoch eingehalten.

Es wurde eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Diese kommt unter Berücksichtigung der Kriterien aus Anlage 2 des BauGB zu der Einschätzung, dass die Aufstellung der Bebauungspläne „Raubling – Ost Teil III“ und „Raubling – Ost Teil IV“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen bewirken, die nach §2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können (Untere Bauaufsichtsbehörde – Landratsamt Rosenheim; Untere Naturschutzbehörde – Landratsamt Rosenheim) wurden an der Vorprüfung im Einzelfall beteiligt. Es wurden keine

Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgebracht.

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

Somit sind alle Voraussetzungen nach §13a BauGB, für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung gegeben. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

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

### **A.3 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan**

Innerhalb des Geltungsbereiches besteht seit 2008 der Bebauungsplan „Raubling - Ost“ Teil IV. Um Verwechslungen mit dem hier gegenständlichen, gleichnamigen Bebauungsplan auszuschließen wird dieser im Weiteren Ur-Bebauungsplan genannt.

Innerhalb des Geltungsbereichs verdrängt der hier gegenständliche Bebauungsplan „Raubling - Ost“ Teil IV den Ur-Bebauungsplan „Raubling - Ost“ Teil IV aus dem Jahr 2008 komplett. Sollte der hier gegenständliche Bebauungsplan aufgehoben werden oder anderweitig seine Gültigkeit verlieren, gelten die bisherigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans "Raubling - Ost" Teil IV inklusive aller bisherigen Änderungen weiter.

Bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans und ausdrücklich nicht um eine Änderung des Bestandsplans.

### **A.4 Innenentwicklung**

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

Bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan handelt es sich wie unter A.2 beschrieben um einen Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Somit ist auch den Anforderungen des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB Genüge getan.

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

## A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 350m östlich des Ortszentrums von Raubling. Es hat eine Größe von ca. 5,1 ha und umfasst eine Vielzahl bereits bebauter Flurstücke. Es liegt in der Gemarkung Raubling und hat eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von ca. 180m bis ca. 240m und in Ost-West-Richtung von ca. 270m.



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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörper der Gemeinde Raubling. Es wird im Westen, Süden und Osten von mit Wohngebäuden bebauten Siedlungsflächen begrenzt. Im Norden des Plangebietes liegt ein Sportplatz und ein Spiel- und Freizeitareal. Im Südosten des Plangebietes, im Bereich der Straße „Im Einfang“ wird die Siedlungsstruktur durch eine Grün- bzw. Biotopfläche begrenzt, welche sich bis zum ca. 350m östlich verlaufenden Inn erstreckt.

Das Plangebiet wird im Westen durch die „Wendelsteinstraße“, im Norden durch den „Kampenweg“ und im Süden durch die „Innstraße“ begrenzt. Zudem umfasst es im Osten die Grundstücke entlang der Straße „Im Einfang“. Es umfasst die Flurstück Nrn.: 774, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/8 (Heubergweg); 774/10, 774/9, 775, 775/1, 775/2, 775/3, 775/4, 775/5, 775/6 (Samerweg); 775/7 (Heubergweg); 775/8, 775/9, 781, 781/1, 781/2, 781/3, 781/4, 781/5, 781/6, 781/7, 781/8, 781/9, 781/10, 781/11, 782/6, 785/1 (Kampenweg), 782, 782/3, 782/4 (Kampenweg), 782/5, 782/6, 785/2, 1643/1, 1643/2, 1643/3, 1643/4, 1643/5, 1645/2, 1646, 1646/2, 1646/3, 1646/4, 1646/5, 1646/6, 1646/7, 1646/8, 1647/1, 1647/3, 1647/4, sowie Teilflächen der Flurstück Nrn. 758/3, 790 (Wendelsteinstraße) und 1717 (Am Einfang).

## A.5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (Stand 2018)

Im Landesentwicklungsplan (LEP) Bayern 2013 ist Raubling als Teil des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Rosenheim dargestellt.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

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

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

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

*-> Schaffung von angemessenem zentrumsnahen Wohnraum*

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

*-> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in der bestehenden Struktur*

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

*-> Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten in bestehender Struktur unter Berücksichtigung des Ortsbildes*

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

*-> Nachverdichtung eines, bestehenden zentrumsnahen, relative lockeren Siedlungsbereiches*

2.2.8 Z: *In Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz [...] zu konzentrieren.*

*-> Zentrumsnahe Entwicklung*

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

*-> Ausnutzung der Innenentwicklungspotenziale, zentrumsnahe Entwicklung an bestehender Infrastruktur*

**Regionalplan 18 (RP 18)**

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

Die Umgebung ist ebenfalls als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume dargestellt.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele und Grundsätze von Belang: *(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

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

*-> Verdichtung bestehender Baustruktur, an bestehender Erschließung, Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.*

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

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

*-> Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen*

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

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

B II 3.2 Z: Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche [...] konzentrieren

*-> zentrumsnahe Nachverdichtung der bestehenden Struktur*

### Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplan ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1993 vollumfänglich „allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.



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

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans wird an der bisherigen Art der Nutzung eines allgemeinen Wohngebiets festgehalten. Dies deckt sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 BauGB ist somit Genüge getan. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

## Bebauungsplan



Abb. 2: Bebauungsplan inklusive Änderungen - ohne Maßstab!

Der gesamte hier gegenständliche Bebauungsplan ist durch den Bebauungsplan „Raubling - Ost“ Teil IV aus dem Jahr 2008 überplant. Um Verwechslungen auszuschließen wird dieser im Weiteren „Ur-Bebauungsplan“ genannt. Dieser stellt eine Änderung des Bebauungsplans Raubling Ost aus dem Jahr 1955 dar.

Als Art der baulichen Nutzung ist im gesamten Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO (1990) festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Flurstücke.

Das Maß der baulichen Nutzung ist dabei als maximal zulässige Grundfläche je Bauraum, absolut festgesetzt.

Für die Flurstücke entlang der Innstraße ist dabei eine maximal zulässige Grundfläche von 200m<sup>2</sup> festgesetzt. Im Bereich des Samerweg ist eine Grundfläche von weit überwiegend 140m<sup>2</sup> festgesetzt. Im übrigen Plangebiet sind sehr differenzierte zulässige Grundflächen festgesetzt. Diese gehen häufig mit der unterschiedlichen Größe der Flurstücke einher. Die festgesetzten Werte variieren hier zwischen 90m<sup>2</sup> (Bereich „Im Einfang“) und 405m<sup>2</sup> (Bereich Wendelsteinstraße).

Bezogen auf die aktuellen Grundstücksverhältnisse ergeben sich aus den absolut festgesetzten zulässigen Grundflächen, Grundflächenzahlen zwischen ca. 0,09 (Heubergweg) und 0,34 (Im Einfang).



Abb. 3: Übersicht der im Ur-Bebauungsplan zulässigen Grundflächenzahlen – ohne Maßstab!

Die festgesetzten Bauräume sind in Abhängigkeit zu den Grundstücksgrößen und -zuschnitten sowie der zum Zeitpunkt der Aufstellung bereits bestehenden Bebauung sehr disparat festgesetzt.

Grundsätzlich auffällig ist, dass die Bauräume im Bereich Innstraße und Samerweg in ihrem Umfang und Ausrichtung relative strukturiert sind, sie orientieren sich in Nord-Süd-Richtung und sind zudem etwas von der Straße zurückgesetzt. Die Gebäude im Bereich südlich des Kampenweg orientieren sich einheitlich in West-Ost-Richtung. Im Bereich zwischen Heubergweg und „Im Einfang“ existieren sehr heterogene Flurstückgrößen, somit sind hier sehr heterogene Bauräume festgesetzt. Die Flurstücke östlich der Straße „Im Einfang“ sind relative kompakt, hier sind entsprechend kompakte Bauräume festgesetzt, welche zum Teil ein Doppelhausbebauung ermöglichen.

Es ist offene Bauweise festgesetzt. Die Höherentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs ist einheitlich mit zwei Vollgeschossen und einem max. Kniestock von 50cm einschließlich Pfette festgesetzt. Bei einer Höhe des Fertigfußbodens von max. 35cm über dem Straßenniveau ergibt sich somit eine maximale Wandhöhe von ca. 6,65m. Dächer sind einheitlich als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 28° festgesetzt. Darüber hinaus enthält der Ur-Bebauungsplan weitere Festsetzungen zu Nebenanlagen, Bauweise und Gestaltung.

### **Gemeindliche Satzungen**

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

- Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Raubling vom 24.04.2007

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

## **A.5.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

### **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet ist bereits umfänglich bebaut und wird intensiv zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich einzelne Grundstücke südlich des Kampenweges und an der Innstraße sind noch unbebaut.

Die Geländehöhe variiert im Bereich zwischen Wendelsteinstraße und Heubergweg leicht zwischen ca. 456 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull nach DHHN 2016) und ca. 457,2m ü. NHN. Ein einheitliches Gefälle ist in diesem Bereich allerdings nicht vorhanden.

Zwischen Heubergweg und der Straße „Im Einfang“ befindet sich im Bereich der inneren Flurgrenzen eine Böschung. Hier fällt das Gelände von ca. 457 m ü. NHN im Westen auf ca. 452,5m ü. NHN im Osten im Bereich der Straße „Im Einfang“ ab. Dabei besteht mittig eine relativ steile Böschung, welche nach Norden zum Kampenweg und nach Süden zur Innstraße abflacht.

Bei der bestehenden Bebauung im Plangebiet handelt es sich überwiegend um freistehende zweigeschossige Wohngebäude mit zum Teil zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen. Im Osten und Nordosten sowie vereinzelt im übrigen Bereich bestehen auch Doppelhäuser. Einige kleinere Gebäude weisen auch nur ein Dachgeschoss mit Kniestock auf.

Im Bereich der Wendelsteinstraße besteht ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit zusätzlich ausgebauten Satteldach, diese überragt die umstehenden Gebäude.

Die Gebäude im Bereich zwischen „Heubergweg“ und „Im Einfang“ stehen alle in der Nähe der jeweiligen Straße. Somit ergibt sich im „Zentrum“ des Straßenblock ein relative umfänglicher Grünbereich, welcher sich entlang des dortigen Böschung von Norden nach Süden bzw. Südwesten zieht und sich hier weiter Richtung Inn erstreckt. Die bestehenden Gebäude im westlichen Bereich des Plangebietes sind alle zentral auf den jeweiligen Flurstücken platziert. Die restlichen Flächen, werden durch viele zum Teil umfangreiche Nebengebäude, Garagen und Carports geprägt. Die übrigen Freiflächen im Planungsgebiet sind zumeist intensiv gärtnerisch genutzt.

Die Hauptgebäude weisen weit überwiegend relativ flache Satteldächer auf. Einzelne Gebäude verfügen über Gauben und Quergiebel. Entlang des Kampenweges und der Innstraße verlaufen die Giebel in Nord-Süd-Richtung. In den übrigen Bereichen ist keine einheitliche Giebelrichtung vorhanden.

Die Nebenanlagen und Garagen weisen überwiegend auch Satteldächer auf. Jedoch kommen hier auch Flach- und Pultdächer vor.

### **Vegetation**

Im Südosten des Planungsgebiet an der Kreuzung „Im Einfang“ mit der Innstraße befinden sich zwei Große Eichen. Diese stehen in einer Beziehung zum jenseits der Innstraße gelegenen Grünbereich. Dieser ist als Biotop geschützt (Siehe Ziffer A5.5). Das Biotop erstreckt sich jedoch nicht bis in den hier gegenständlichen Planungsbereich. Von hier erstreckt sich ein Grünbereich entlang der Böschung nach Norden bzw. Nordwesten. Hier befinden sich einige weitere, größere Baumbestände sowie eine Vielzahl kleinerer Bäume und Sträucher.

Im nördlichen Bereich des Heubergweges befindet sich ein größerer, das Straßenbildprägender Laubbaum. Weitere Bäume entsprechender Größe und Wirkung befinden sich im westlichen Bereich des Samerweges, im südlichen Bereich an der Wendelsteinstraße und vereinzelt an der Innstraße.

Zwischen Innstraße und Samerweg befinden sich auch im rückwertigen Bereich einige größere Bäume. Diese sind aufgrund der zurückgesetzten Lage jedoch weniger ortsbildprägend.

Im Übrigen sind die Freiflächen um die Gebäude intensiv gärtnerisch genutzt. Hier bestehen kleinere Bäume und Sträucher.

### Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung welches im Ur-Bebauungsplan zulässig ist, ist heute in weiten Bereichen nur zum Teil ausgeschöpft.

Die tatsächlich realisierte GRZ liegt zumeist zwischen ca. 0,11 und 0,25. Einzelgrundstücke unterschreiten oder überschreiten diese Werte.

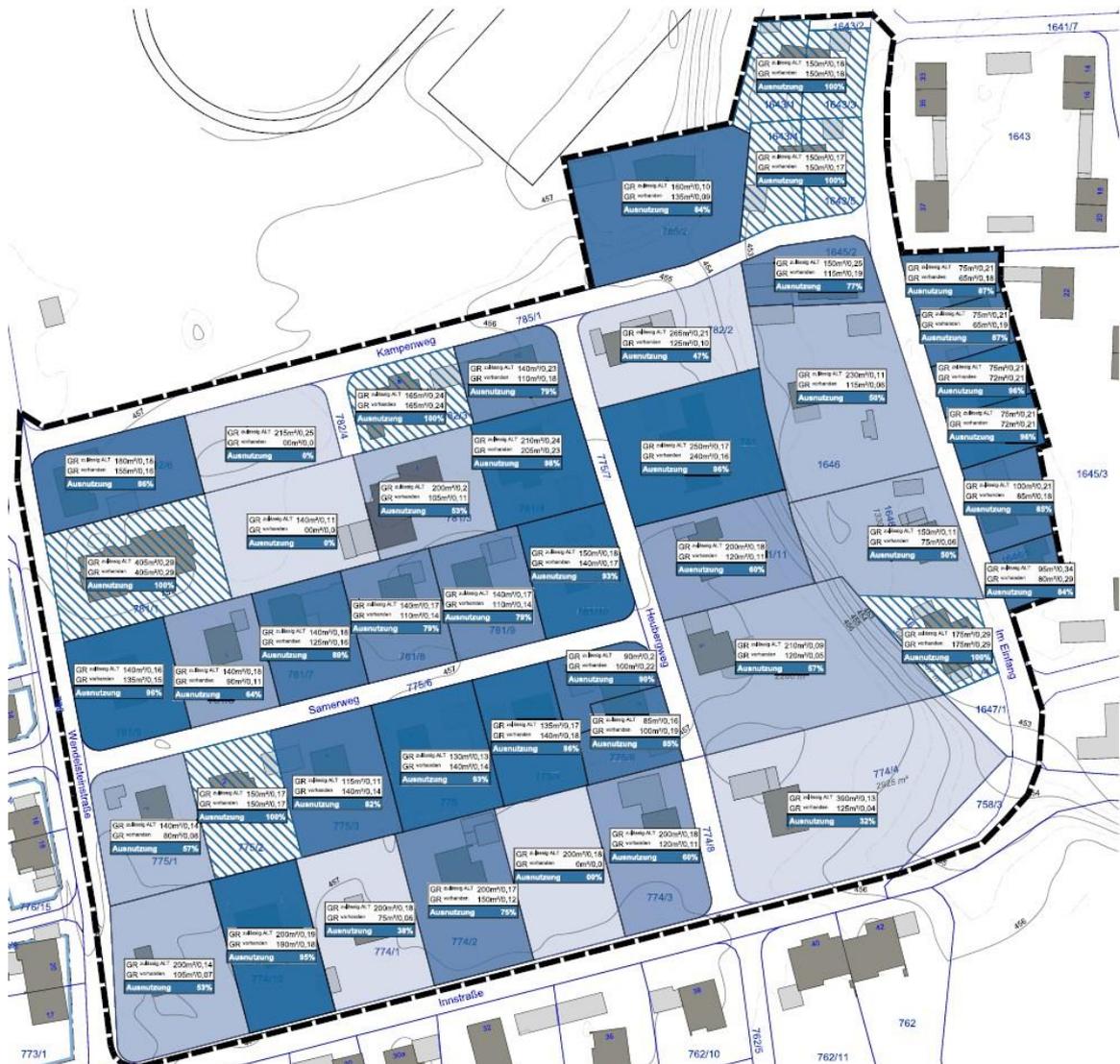


Abb. 4: Übersicht der realisierten Baudichte und Ausnutzung der bisherigen Festsetzungen – ohne Maßstab

### Höhenentwicklung

Die im Planungsgebiet tatsächlich realisierte Wandhöhe (Abstand zwischen Bestandsgelände und Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut im Schnittpunkt mit der Außenwand) liegen in der Regel zwischen 4,5 m ca. 6,5 m. In den einzelnen Bereichen, vor allem im Bereich Kampenweg und Wendsteinstraße, sind vereinzelte höhere Gebäude mit ca. 6,9 – 7,5 m Wandhöhe vorhanden.



Abb. 5: Übersicht der realisierten Wandhöhen – ohne Maßstab!

### Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges von Raubling. Im Westen, Süden und Osten grenzt es an weitere allgemeine Wohngebiete an.

Westlich, jenseits der Wendelsteinstraße grenzt eine mit dem Planungsgebiet vergleichbare, heterogene Siedlungsstruktur an. Der Bereich ist überwiegend durch zweigeschossige Wohngebäude mit zum Teil zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen geprägt. Einige kleinere Gebäude weisen auch nur ein Dachgeschoss mit Kniestock auf. Zudem befindet sich direkt im Bereich der Kreuzung Wendelsteinstraße/ Samerweg ein dreigeschossiges, größeres Mehrfamilienhaus mit zusätzlich ausgebautem Dach. Dieses überragt die übrigen Gebäude. Auch für diesen Bereich wurden im Rahmen der Neuaufstellung eines Bebauungsplans kürzlich Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen. Die Festsetzungen sind dabei weitgehend identisch mit der Festsetzungen der hier gegenständlichen Änderung.

Im Nordwesten des Plangebietes im Bereich der Wendelsteinstraße befinden sich zudem zwei ca. 60 m lange Geschosswohnungsbauriegel mit vier Vollgeschossen und Flachdach.

Auch südlich der Innstraße grenzt eine mit dem Planungsgebiet vergleichbare Struktur an. Der Bereich ist durch in ihrer Größe sehr heterogene Einfamilienhäuser mit Sattel- oder Walmdächern geprägt. Ca. 170 m südlich des hier gegenständlichen Änderungsbereichs grenzt die freie Landschaft (Grünland) an.

Im Osten schließt das Plangebiet an eine ehemalige Arbeitersiedlung (PWA-Arbeitersiedlung) an. Die Siedlung ist aufgrund ihrer homogenen städtebaulichen Struktur und ihrer einheitlichen baulichen Gestaltung äußerst markant. Die Siedlung ist durch zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit verbindenden eingeschossigen Nebenanlagen / Wirtschaftsräumen geprägt. Durch die Positionierung der einzelnen Gebäude verfügt die Siedlung über umfangreiche Freiflächen und Gartenbereiche, welche das Gebiet zusätzlich prägen.

Nördlich des hier gegenständlichen Geltungsbereichs befindet sich eine Sportanlage und ein Spiel- und Freizeitplatz. Die Sportanlage umfasst dabei verschiedene Sportfelder (Leichtathletik, Tennis, etc.) und wird durch umfangreiche Baumbestände umgrenzt. Direkt angrenzend an den Kampenweg befindet sich ein Spiel- und Freizeitbereich. Auch dieser wird durch eine umfangreiche Vegetation geprägt, im Bereich der Wendelsteinstraße sind zudem umfangreiche Stellplatzflächen vorhanden. Dieser Bereich liegt etwa 2 bis 4 Meter über dem hier gegenständlichen Geltungsbereich.

Im Südosten des Plangebietes wird die bestehende Wohnbebauung durch einen trichterförmigen Grünbereich unterbrochen, welcher sich zwischen der Innstraße und dem ca. 130m südöstlich verlaufenden Kirchbach bzw. Inn erstreckt. Der Bereich ist vor allem im Südosten durch umfangreiche Baumbestände geprägt. Im Westen ist der Bereich zudem durch vereinzelt Mähwiesen geprägt. Die Baumbestände erstrecken sich weiter Richtung Südosten bis zum Inn.

Der Bereich der Bäume ist als Biotop kartiert (Siehe Ziffer A.5.5).

## **Verkehr und Infrastruktur**

### **Straßenverkehr**

Das Planungsgebiet wird durch insgesamt fünf Straßen erschlossen. Die Straßen Kampenweg, Samerweg und Heubergweg dienen dabei der Erschließung innerhalb des Plangebietes. Die Wendelsteinstraße im Westen und die Innstraße/Im Einfang im Süden und Osten haben eine übergeordnete Verbindungsfunktion und binden das Plangebiet direkt an die Kufsteiner Straße St2363 im Norden bzw. Westen an. Über diese besteht eine Anbindung in die Nachbargemeinden sowie zu den Autobahnen A 8 (München-Salzburg) und A 93 (Rosenheim-Innsbruck). Somit ist ein gerade durch die netzartige Struktur ein leistungsfähiger Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Die Wendelsteinstraße, die Innstraße, die Straße „Im Einfang“ sowie der westliche Teil des Kampenweg weisen eine breite (Straßengrundstück) von ca. 7,5-8,0 m auf. Somit ist in diesen Bereichen ohne Weiteres ein Begegnungsverkehr möglich. Auch das Abstellen von Fahrzeugen entlang der Straße führt nicht zu Verkehrsbeeinträchtigungen.

Der Samerweg und der Heubergweg weisen einen Straßenquerschnitt von ca. 4,5 -6 m auf. Parken in der Verkehrsfläche führt zu einem gestörten Verkehrsfluss gerade im Zusammenhang mit der Abwicklung von Gegenverkehr. Da es sich hier jedoch um untergeordnete Erschließungsstraßen handelt ist die Straßenbreite dennoch ausreichend.

### **ÖPNV und Schienenverkehr**

Das Plangebiet befindet sich 350m östlich des Bahnhof Raubling. Hier besteht Anschluss an das lokale bzw. regionale Busnetz und an das Zugangebot Richtung Rosenheim / München und Kufstein. Somit ist der Bereich für relativ gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

### Sonstige Infrastruktur

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

### Brandbekämpfung

Die Grundstücke im Planungsgebiet (bzw. die Bauräume) liegen in keinem Bereich weiter als 50 m von einer der bestehenden Straßenverkehrsflächen entfernt. Alle heute bestehenden Grundstücke können direkt von der Feuerwehr angefahren werden. Im Rahmen der heute vorliegenden Höhenentwicklung kann die Personenrettung voraussichtlich bei allen Gebäuden über Steckleitern erfolgen. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf den Baugrundstücken sind voraussichtlich nicht erforderlich.

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

Die bestehenden Straßen entsprechen den Richtlinien für die Flächen für die Feuerwehr.

## **A.5.4 Denkmalschutz**

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

## **A.5.5 Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich selbst sind weder kartierte Biotop noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand März 2020).

Südöstlich der Innstraße, im Bereich der Grünflächen befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Inntal Süd (LSG-00595.01). In diesem Bereich befindet sich auch ein Flachlandbiotop (Biotop Nr.: 8238-0079-007).

Das Biotop reicht hier bis an die Innstraße heran. Im hier gegenständlichen Geltungsbereich befinden sich zwei größere Eichen, welche in Verbindung mit dem Biotopbereich stehen. Sie sind jedoch nicht Teil der Biotopkartierung.

Teilbereich 7 des Biotops 8238-0079 ist in der Biotopkartierung wie folgt beschrieben:

Feldgehölz am Südostrand des Ortes, auf reliefiertem Gelände; mit mächtiger und dichter Baumschicht, die von Stieleichen und Buchen beherrscht wird, daneben Sommerlinde, Schwarzerle, Grauerle und Eberesche. In der gut entwickelten Strauchschicht Traubenkirsche, Pfaffenhütchen und Weißdorn sowie Waldzwenke, Echte Nelkenwurz, Waldsegge, Efeu und Gew. Hexenkraut im Unterwuchs. Ein unbefestigter Fußweg führt durch den Bestand. Am Nordrand wurden Garagen im Biotop errichtet.

Im Norden grenzt, zu den Tennisplätzen ein weiterer Teil dieses Biotops 8239-0079 an das Planungsgebiet an.

Dieser Teilbereich (Nr. 5) ist in der Biotopkartierung wie folgt beschrieben:

Linienhaftes Feldgehölz im Südosten des Ortes, östlich einer Sportanlage, an einer stark nach Osten geneigten Hangkante; häufig ist v.a. die Esche, daneben Stieleiche, Spitzahorn, Hängebirke, Waldkiefer; in der unterschiedlich dichten Strauchschicht zeigen sich v.a. Schw. Holunder und Haselnuss: am Südrand, bei angrenzender Kleingartenanlage wurden Gartenabfälle abgelagert.

Beide Bereich haben eine funktionale wie räumliche Wechselwirkung mit dem Planungsgebiet. Jedoch sind die Biotop auch im übrigen Bereich durch eine starke Nähe zu besiedelten bzw. gärtnerisch genutzten Bereichen gekennzeichnet.

### A.5.6 Boden

Laut Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 kommen im Planungsgebiet fast ausschließlich Gley-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) vor (Quelle: UmweltAtlasBoden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, März 2020). Durch die bestehende Bebauung ist jedoch davon auszugehen, dass die weit überwiegenden Bereiche des Geltungsbereichs bereits anthropogen überformt sind.

Da es sich in dem Bereich um fluviale Sedimente handelt, kann es kleinräumig auch zu abweichenden Bodenverhältnissen kommen.

Da das Gebiet bereits umfänglich bebaut ist, ist grundsätzlich ist von einer Bebaubarkeit der Böden auszugehen. Ggf. ist mit der Notwendigkeit von Bodenaustausch oder anderen technischen Maßnahmen zu rechnen.

### A.5.7 Grundwasser

Ca. 100m nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle Redenfelden 17. Diese liegt auf einer Geländehöhe von 452,77 m ü. NN. Der Grundwasserstand in diesem Bereich variiert zwischen min. 449,99m ü. NN und max. 451,15m ü. NN, also bei ca. 1,2 bis 2,7m u. GOK. (Gewässerkundlicher Dienst Bayern, März 2020)

Somit ist gerade in den östlichen Bereich ein Eingreifen bereits eingeschossiger Unterkellerungen in das Grundwasser nicht auszuschließen. Eingriffe in das Grundwasser, auch temporär während der Bauphase bedürfen einer Wasserrechtlichen Genehmigung. Dieses ist beim Landratsamt Rosenheim – Abteilung Wasserrecht zu beantragen.

#### Sickerfähigkeit

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet kann davon ausgegangen werden das eine dezentrale Versickerung im möglich ist. Ggf. ist mit Beeinträchtigungen durch Grundwasserstände nahe der Geländeoberflächen zu rechnen.

### A.5.8 Gewässer / Niederschläge

Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Südosten des Plangebietes, in ca. 120m Entfernung, verläuft der Kirchbach, ein Nebenfluss des Inn, welcher in ca. 360m Entfernung verläuft. Der Kirchbach verläuft dabei ca. 2,5m unterhalb des Geländeniveaus des Planungsgebiets (unteres Niveau im Bereich der Straße „Im Einfang“).

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (März 2020) weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch in einem Überschwemmungsgebiet HQextrem. Jedoch ist der Bereich, wie große Teile von Raubling, als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. In diesen Bereichen können lokale Überschwemmungen oder hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden.

#### Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Dies wird durch die wechselhafte Topografie innerhalb des Plangebietes verstärkt.

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

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

## **A.5.9 Vorbelastungen**

### **Altlasten**

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

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

### **Lärm**

#### **Anlagenlärm**

Im Westen, Osten und Süden grenzen an das Planungsgebiet lediglich allgemeine Wohngebiete, im Südosten Grünbereiche an. Hier ist mit keinen Emissionen zu rechnen, welche für eine Nutzung des Planungsgebiets als Allgemeines Wohngebiet von Belang wären.

Im Norden des Planungsgebiets befindet sich ein Sportplatz mit Vereinsnutzung. Dieser (bzw. die Tennisplätze) grenzt dabei zum Teil direkt an das Plangebiet an. Da es sich bei dem Planungsbereich bereits um ein festgesetztes Allgemeines Wohngebiet handelt, ist davon auszugehen das einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden und dass keine Beeinträchtigungen für das Planungsgebiet zu erwarten sind. Durch die hier gegenständliche Bauleitplanung verändert sich der zulässige Rahmend er Emissionen auf der Sportanlage nicht.

Eine relevante Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen durch die allgemeinen Wohngebiete im Planungsgebiet ist bei Einhaltung der zulässigen Grenzwerte nicht zu erwarten.

#### **Verkehrslärm**

Von den im Plangebiet liegenden Straßen ist, aufgrund deren im Gesamtgefüge untergeordneten Charakter, mit keinen relevanten Verkehrslärmimmissionen zu rechnen. Die Rosenheimer Straße im Norden liegt ca. 150m vom nächsten Bauraum des hier gegenständlichen Bebauungsplans entfernt. Allerdings ist aufgrund der dazwischenliegenden Entfernung und der Nutzungen (Sportgelände und Wohnbebauung) mit keinen relevanten Immissionen zu rechnen.

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

---

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

#### **Städtebau**

- Schaffung einer einheitlichen, abgewogenen Festsetzungsstruktur
- Aktivierung von neuen Bebauungspotenzialen durch Nachverdichtung
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes

#### **Grünordnung**

- Angemessene, qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes
- Sicherung durchgehender Grünstrukturen
- Berücksichtigung der Wechselwirkungen zu den angrenzenden Biotopen

### **B.2 Bebauungsplankonzept**

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

Aufbauend auf dem Bestand wird eine einheitliche Festsetzungsstruktur für den Gesamtbereich entwickelt.

Richtschnur ist dabei ein einheitliches Maß der baulichen Nutzung, welches unter Wahrung einer dem Ort angemessenen Struktur in allen Bereichen eine Nachverdichtung ermöglicht.

Abgeleitet aus der heute vorhandenen, sehr heterogenen Bebauungsstruktur werden nun große Bauräume, welche sich an den Straßenräumen orientieren festgesetzt, um maximale Flexibilität bei der Bebauung zu ermöglichen.

Durchgehende Zäsuren dieser sorgen für eine Strukturierung des Gebiets und dem durchgehen von Grünräumen. Dies gilt insbesondere für den Bereich im Südosten in Zusammenhang mit dem Biotop und der Hangkante. Im Bereich einzelner, ortsbildprägender Bäume werden die Bauräume zusätzlich zurückgenommen, um den Baumerhalt sicherstellen zu können.

Die Höhenentwicklung wird ebenfalls bezogen auf das Bestandsgelände weitgehend einheitlich für das Gesamtgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich hier wiederum daran, dass möglichst im gesamten Bereich eine höhere Wandhöhe als bisher möglich ist.

Entlang des Kampenweg und der Wendelsteinstraße bestehen größere Straßenräume. Somit kann hier unter Wahrung einer angemessenen Erscheinung auch eine etwas größere Höherentwicklung zugelassen werden. Jenseits dieser Straßen grenzen zum Teil auch bereits größere Gebäudestrukturen (Wendelsteinstraße) an.

Entlang der ebenfalls breiteren Innstraße im Süden bilden die großzügigen Privatgärten heute eine Grünverbindung. Diese soll, wenn auch wesentlich verkleinert entlang der Straße aufrechterhalten werden.

Somit ist bei nahezu allen Grundstücken eine Nachverdichtung möglich. Bei einigen Grundstücken wurde durch den Ur-Bebauungsplan und dessen Änderungen bereits ein relatives hohes Maß der Nutzung (z.B. dichtere Bebauung) zugelassen. Bei diesen Ausnahmefällen ist im Hinblick auf eine angemessene, einheitliche Bebauungsstruktur nun keine bzw. nur eine geringe zusätzliche Verdichtung vorgesehen. Gegebenfalls wird die zulässige Bebauung auf ein einheitliches, mit der Umgebung angemessenes Maß zurückgefahren (Fl. St. 1646/6). Die heute bereits bestehenden Gebäude genießen dabei Bestandsschutz.

Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen getroffen, um sicherzustellen, dass sich die Gebäude in die bauliche Umgebung einpassen. So werden trotz der Verdichtung der baulichen Strukturen angemessene Wohnverhältnisse und ein verträgliches Ortsbild sichergestellt.

Festsetzungen zur Durchgrünung des Planungsgebiets unterstützen dies.

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

Alle Bauflächen des Planungsgebietes sind als „Allgemeines Wohngebiet“ nach §4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und der heute im Gebiet vorhandenen Nutzungsstruktur.

Dies trägt auch dem Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum bei und fügt sich in die unmittelbar anschließenden Siedlungsstrukturen ein.

Neben der vorgesehenen Wohnnutzung lässt ein „Allgemeines Wohngebiet“ Spielraum für die nach §4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen wie der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb des Gebietes. Darüber hinaus können nach §4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden. Somit sind auch die im Kampenweg und Samerweg vorhandenen Nutzungen weiterhin zulässig bzw. können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauraum)
- maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- Maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Terrassen, Balkone und Loggien
- maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Garagen, Carports Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO
- maximal zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Stellplätze, sowie Zuwegungen und Zufahrten und Terrassen
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe ( $OK_{WH}$ )
- maximal zulässige Wandhöhe in Metern (WH)

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Eine detailliertere Regelung ist aufgrund der heute bereits bestehenden heterogenen Baustruktur nicht erforderlich.

Übergroße, hermetische Bauformen werden im Rahmen der Festsetzung einer abweichenden Bauweise verhindert.

Im Bereich des Samerweges und der Innstraße werden durchgängige Bauräume festgesetzt. Ein Abstand von jeweils 3m bzw. 5m (Innstraße) zu den Straßenräumen stellt eine angemessene Vorgartenzone und ausreichend proportionierte Straßenräume sicher. Um das Gebiet weiter zu gliedern, eine ortsfremde, zu flächige Bebauung zu verhindern und durchgängige Freiräume bzw. Sichtachsen aufrecht zu erhalten, sind die Bauräume im Blockinneren jeweils parallel der Straße unterbrochen.

Entlang der Innstraße besteht heute durch die Wohnungsgärten Richtung Süden eine Grünzone, die nur durch einzelne Nebenanlagen unterbrochen wird. Dies entspricht auch der, im Vergleich zu den übrigen Straßen im Planungsgebiet übergeordneten Funktion der Innstraße. Dem folgend soll entlang der Innstraße auch weiterhin ein Grünbereich in Form einer breiteren Vorgartenzone von 5m freigehalten werden. Dies ist im Rahmen der Baugrenzen abgebildet.

Im Bereich südlich des Kampenweges sind ebenfalls durchgängige Bauräume festgesetzt. Diese sind, da es sich um sehr tiefe Bauräume handelt zusätzlich senkrecht zum Kampenweg gegliedert, um auch hier die Ausbildung von ortsfremden Blockstrukturen zu verhindern.

Auch im Bereich zwischen dem Heubergweg und der Straße „Im Einfang“ werden großzügige Bauräume festgesetzt, welche jeweils einen Mindestabstand von 3m zu den Straßenflächen einhalten. Innerhalb dieses Bereichs bestehen relative umfangreiche Vegetationsbestände. Um diese zu sichern ist eine von Norden nach Süden bzw. Südosten verlaufende Grünachse freigehalten. Dies entspricht auch etwa dem Verlauf einer Hangkante. Eine direkte Bebauung der Hangkante soll ausgeschlossen werden, um überhoch anmutende Gebäude auszuschließen. In Richtung Südosten besteht ein größerer Bereich ohne Bauraum. Dies ist dem hier größeren Baumbestand und dem Übergang zum östlich gelegenen Biotop geschuldet.

Östlich der Straße „Im Einfang“ ist ebenfalls ein durchgehender Bauraum festgesetzt. Um einen angemessenen Straßenraum zu gewährleisten, hat auch dieser einen Abstand von 3m zum Straßenraum. Ein Abstand von je 3m zu den übrigen Grundgrenzen sorgt für eine angemessene Zäsur zu den benachbarten Baugebieten.

Nördlich des Kampenweges orientieren sich die Bauräume weitgehend an den heutigen Flurstücken. Entlang der Straßen ist wie im übrigen Bereich ein Abstand von 3m vorgesehen. Wobei an der Kreuzung eine kleine Aufweitung des unbebauten Straßenraums vorgesehen ist. Die durchgehende Grünzäsur von Norden nach Süden ist auch in diesem Bereich nachgezeichnet. Sie geht im Norden in die Grünstrukturen rund um den Sportplatz (außerhalb des Geltungsbereichs) über. Somit ist eine, wenn auch rudimentäre, Vernetzung des nördlich gelegenen Biotops angelegt.

Die bestehende Bebauung, mit Ausnahme von Nebenanlagen, kommt in diesen Bauräumen weit überwiegend unter. Lediglich östlich der Straße „Im Einfang“ und am westlichen Ende des Kampenweges liegt je ein Gebäude näher an der Straße. Dies Situationen führen zu sehr engen Straßenräumen und entsprechen nicht den Planungszielen der Gemeinde. Im Bereich der Straße „Im Einfang“ liegt zudem ein Gebäude näher an der Grenze zur benachbarten Bebauung. Auch dies entspricht nicht dem Planungswillen der Gemeinde. Die außerhalb der Bauräume befindlichen baulichen Anlagen haben Bestandsschutz. Im Rahmen einer Neubebauung erscheint eine Neusituierung dieser angemessen.

Überschreitungen

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche ist durch, aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete Balkone und Vordächer auf einer maximalen Länge von 33% der entsprechenden Fassade um bis zu 1,5 m zulässig. Die Balkone und Vordächer müssen dabei einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sind auch Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. zu große, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen ausgeschlossen.

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die Umgebung angepasste Bauweise. Um gerade in der Bestandssituation vor dem Hintergrund der gewünschten Nachverdichtung eine flexible Steuerung der Bebauungsdichte zu ermöglichen ist eine Grundflächenzahl festgesetzt. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund ggf. geplanter Grundstücksarrondierungen relevant.

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

Abgeleitet aus den bestehenden Grundstücksverhältnissen, den Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans und der bestehenden Bebauung wird vor dem Hintergrund der Innenentwicklung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 für das gesamte Gebiet festgesetzt.

	Fläche des Wohngebietes	Im Rahmen des Ur-Bebauungsplans zulässige Grundfläche (entspricht GRZ)	Zulässige Grundfläche bei GRZ 0,3	Zulässige Überschreitung bis GRZ 0,33	Zulässige Überschreitung bis GRZ 0,45	Zulässige Überschreitung bis GRZ 0,55	Maximale Versiegelung (GRZ 0,55)
WA 1	12.557 m <sup>2</sup>	2.505 m <sup>2</sup> (0,20)	3.767 m <sup>2</sup>	377 m <sup>2</sup>	1.507 m <sup>2</sup>	1.256 m <sup>2</sup>	6.906 m <sup>2</sup>
WA 2	12.796 m <sup>2</sup>	2.045 m <sup>2</sup> (0,16)	3.838 m <sup>2</sup>	383 m <sup>2</sup>	1.536 m <sup>2</sup>	1.280 m <sup>2</sup>	7.038 m <sup>2</sup>
WA 3	14.087 m <sup>2</sup>	2.020 m <sup>2</sup> (0,14)	4.226 m <sup>2</sup>	423 m <sup>2</sup>	1.690 m <sup>2</sup>	1.408 m <sup>2</sup>	7.748 m <sup>2</sup>
WA 4	3.402 m <sup>2</sup>	460 m <sup>2</sup> (0,14)	1.021 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	408 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>	1.871 m <sup>2</sup>
WA 5	2.180 m <sup>2</sup>	495 m <sup>2</sup> (0,23)	654 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	262 m <sup>2</sup>	218m <sup>2</sup>	1.199 m <sup>2</sup>
Gesamt	45.022 m <sup>2</sup>	7.525 m <sup>2</sup> (0,17)	13.506 m <sup>2</sup>	1.350 m <sup>2</sup>	5.403 m <sup>2</sup>	4.502 m <sup>2</sup>	24.762 m <sup>2</sup>

Im Ur-Bebauungsplan sind bezogen auf die heutigen Grundstücksverhältnisse mittelbar Grundflächenzahlen von 0,13 bis 0,29 zulässig. Die Verteilung der möglichen Dichte ist dabei insgesamt relativ heterogen. Im Bereich des Samerweg und der Innstraße und im Gebiet zwischen Heubergweg und der Straße „Im Einfang“ sind relative einheitliche Werte festgesetzt. Die festgesetzten Bauräume umfassen hier jeweils nur einen Teil der vorhandenen Grundstücke.

Im Bereich des Kampenweg sind heute relative hohe Versiegelungswerte zulässig, hier ist zudem eine relative umfangreiche Bebaubarkeit der Grundstücke möglich. Auch für die Flurstücke östlich der Straße „Im Einfang“ sind bereits relativ hohe Grundflächen festgesetzt, was im Zusammenhang mit den kompakten Grundstücken zu einem vergleichsweise hohen Maß der baulichen Nutzung führt.

Nun soll eine städtebaulich abgewogene einheitliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§1a Abs. 2 BauGB) und des Primats der Innenentwicklung (§1 Abs. 5 BauGB) soll dies durch eine Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl erfolgen. Durch die Anhebung der zulässigen Dichte auf GRZ 0,3 ergibt sich nun vor dem Hintergrund der sehr heterogenen Flurstücksgrößen dennoch ein angemessenes, gleichmäßiges Dichtemaß.

Lediglich auf einem Grundstück im Bereich der Straße „Im Einfang“ (Fl. Nr. 1646/5) besteht heute eine höhere GRZ von ca. 0,34. Das bestehende Gebäude besitzt somit Bestandsschutz. Eine Festsetzung einer GRZ über 0,3 erscheint hier jedoch durch die städtebauliche Situation und auch in Abwägung mit der übrigen Bebauung nicht sinnvoll.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 unterschreitet das in §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete bestimmte Maximum von GRZ 0,4 deutlich.

### **Überschreitungen**

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

Dem im ländlichen Rahmen hohen Bedarf an Stellplätzen geschuldet, reicht diese Überschreitung für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke bei Ausnutzung der zulässigen Grundfläche für die eigentlichen „Hauptnutzungen“ nicht aus. Daher ist eine darüber hinaus gehende Regelung getroffen. Insgesamt ist eine Versiegelung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 zulässig.

Um einer im Hinblick auf das Ortsbild zu starke Bebauung und somit einem zu hermetischen Baugefüge vorzubeugen, ist die zulässige Überschreitung der Grundfläche entsprechend der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in drei Stufen gestaffelt.

Terrassen, Balkone und Loggien sind bei der Grundfläche im Regelfall mitzurechnen. Sie werden nicht von den Regelungen nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauGB erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz aufweisen, wurden sie bei der Festsetzung der GRZ für Hauptgebäude nicht berücksichtigt. Um diese dennoch, ohne Reduzierung der Hauptgebäude zu ermöglichen ist eine Überschreitung der GRZ durch Terrassen, Balkone und Loggien bis zu einer Grundflächenzahl von 0,33 zulässig.

Die zulässige Grundfläche darf bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 durch Garagen und Carports und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überschritten werden. Diese Anlagen besitzen in der Regel auch eine „dritte Dimension“. Sie haben den Charakter eines Gebäudes und prägen somit die wahrnehmbare städtebauliche Struktur.

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten dürfen diese Überschreitung zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55 überschreiten. Diese Anlagen sind für die städtebauliche Anmutung der Quartiere weniger relevant.

Der Maximalwert der Versiegelung für „Allgemeine Wohngebiete“ nach §17 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 von 0,6 (0,4 + 50%) wird somit eingehalten.

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

### B.2.4 Höhenentwicklung

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

Die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull wird ein unveränderlicher und eindeutiger Bezug für die Höhenentwicklung definiert. Dies trägt zu einer leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Darüber hinaus wird eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Sie ist der senkrechte Abstand zwischen oberem und unterem Bezugspunkt in der Ebene der Außenwand an den Traufseiten des Daches. Oberer Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite bzw. der obere Abschluss der Absturzsicherung von Dachterrassen und Balkonen, bei Flachdächern die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände.

Somit wird in Zusammenhang mit möglichen Abgrabungen oder an der Hangkante in sich überhohen Gebäuden vorgebeugt.

Im Ur-Bebauungsplans ist die Höherentwicklung innerhalb des Geltungsbereichs einheitlich mit zwei Vollgeschossen und einem max. Kniestock von 50cm einschließlich Pfette festgesetzt. Bei einer Höhe des Fertigfußbodens von 35cm über dem Straßenniveau, einer Geschosshöhe von 2,90 m und einem Dachaufbau von 35 cm ergibt sich somit eine rechnerische Wandhöhe von ca. 7,0 m ab Gelände. Jedoch sind auch höhere Höhenentwicklungen möglich, da die Höhe der Vollgeschosse nicht definiert ist.

Im Planungsgebiet sind heute Wandhöhen ab Gelände von ca. 4,5 – ca. 7,5 m realisiert.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist es Nachverdichtungspotenziale innerhalb der bestehenden Struktur zu schaffen, diese sollen aber unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäudestruktur sowie einem angemessenem Ortsbild erfolgen und sich in die Umgebung einfügen. Dem folgend wird abgeleitet aus dem Bestand unter Berücksichtigung einer angemessenen „Aufstockung“ im Sinne der Nachverdichtung eine in zwei Bereiche differenzierte Höhenfestsetzung getroffen.

Entlang der Wendelsteinstraße und des Kampenweg wird eine Wandhöhe von 7,5 m festgesetzt. Hier bestehen bereits heute höhere Häuser. Auch grenzen Bereich der Wendsteinstraße im Westen auch höhere Strukturen an. Weiter sind die anliegenden Straßenräume in diesem Bereich großzügiger. Somit wird das Ortsbild durch höhere Gebäude nicht negativ beeinflusst.

Im übrigen Bereich des Bebauungsplans ist eine Wandhöhe von 7,0 m zulässig. Dies lässt gegenüber den bestehenden Festsetzungen keine wesentliche Aufstockung zu. Jedoch ist durch die relativ engen Straßenräume, die kleinteiligen, heterogenen Bebauungsstrukturen und die Umgebung, speziell in Richtung Süden eine größere Höhenentwicklung städtebaulich nicht sinnvoll.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind unabhängig der getroffenen Höhenfestsetzungen durch die Anordnung der Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sichergestellt.

Die absolut festgesetzten Oberkanten der Wandhöhe ( $OK_{WH}$ ) orientieren sich an der Topografie zuzüglich der festgesetzten Wandhöhen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Bereich des Grünzuges zwischen Heubergweg und „Im Einfang“, eine Böschung, welcher das Plangebiet in zwei Bereiche gliedert. Innerhalb dieser Bereiche gibt es nur kleinere topographische Unterschiede. Um trotzdem eine differenzierte Höhenentwicklung festzusetzen, sind für die einzelnen Bereiche des Plangebietes differenzierte Festsetzungen zur maximal zulässigen absoluten Oberkante der Wandhöhe getroffen. Die

Festsetzung variiert dabei zwischen 459,5 m im Bereich der Straße „Im Einfang“ und 464,8 m im Bereich der Wendsteinstraße.

Ergänzend wurde auch für die Flächen für Nebenanlagen und Garagen eine Höhenbegrenzung festgesetzt. Auch diese ist als Oberkante Wandhöhe über Normalhöhennull festgesetzt, und ermöglicht die Errichtung von jeweils ca. 3m hohen Wänden. Dadurch soll sichergestellt werden das Nebenanlagen sich den Hauptgebäuden eindeutig unterordnen und insgesamt eine gegliederte Gebäudeagglomeration entsteht. Dies ist insbesondere von Belang, da sich die Flächen für Nebenanlagen und Garagen in den Bereichen befinden, in welchen die Bauräume aus Gründen der stadträumlichen Gliederung unterbrochen werden.

### **B.2.5 Bauweise**

Grundsätzlich soll sich die bauliche Gestaltung und Bauweise an den bestehenden Gebäudestrukturen orientieren. Innerhalb des Plangebietes sind im Sinne eines möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Um überlange, hermetische, der bestehenden, offenen und kleinteiligen Bebauung widersprechende Bauformen auszuschließen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Dies ist insbesondere auch durch die relativ engen Erschließungsflächen bedingt, welche bei durchgehender Randbebauung Mängel im Ortsbild befürchten lassen.

Die Länge der Hausformen (Gebäude bzw. Gebäudegruppen) darf 24m nicht übersteigen. Durch diese Festsetzung soll eine homogene und zugleich flexible Weiterentwicklung der Gebäude, in Anlehnung an die bereits bestehenden Strukturen ermöglicht werden. Die Beschränkung der Gebäudelängen auf 24m orientiert sich dabei genauso wie die Zulässigkeit der Gebäudetypen an der bereits bestehenden Bebauung.

Lediglich zwei Gebäude im Planungsbereich überschreiten bereits heute diese 24m Gebäudelänge. Im Rahmen des angestrebten und weit überwiegende vorhandenem, lockeren Baucharakters entsprechend sind diese Gebäude bereits heute störend. Dem folgend werden sie im Rahmen der Festsetzung nicht berücksichtigt. Sie verfügen somit lediglich über Bestandsschutz.

### **B.2.6 Abstandsflächen**

Um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung.

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

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig), aufgrund der in Art. 6 BayBO gewährten Ausnahmen (z.B. Art. 6 Abs. 6), eine Ausnutzung der maximalen Wandhöhe möglich.

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

## **B.2.7 Dächer**

### **Dachform**

Aus der lokalen Bautradition heraus und unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung entsprechend, sind alle Dachflächen größer 5 m<sup>2</sup> ausschließlich als Satteldächer und Walmdächer zulässig. Sie sind symmetrisch auszubilden. Dies bedeutet die gegenüberliegenden Dachseiten sind jeweils im gleichen Winkel herzustellen.

Der First ist parallel der längeren Gebäudeseite und in der Mitte des Daches zu situieren. Somit wird überhohen Dachflächen vorgebeugt. Darüber hinaus entspricht auch dies der lokalen Bautradition. Entwickelt aus der Umgebung sind Dachneigungen von 20 bis 30° zulässig. Somit sind auch überhohe Giebelfassaden, gerade im Zusammenspiel mit den relativ engen Verkehrsräumen ausgeschlossen. Dächer unter 5 m<sup>2</sup> Dachfläche (auch von Nebenanlagen) unterliegen keinen Festsetzungen, da deren städtebauliche Wirkung zu vernachlässigen ist.

Zur Vermeidung von Absätzen in Dächern und um möglichst homogene Dachflächen zu erzeugen, sind aneinander gebaute Häuser und Nebenanlagen profilgleich zu errichten. Durch die einheitliche Dachform, -deckung und -neigung aneinander gebauter Baukörper soll eine städtebaulich gewünschte Homogenität gewährleistet werden. Dies gilt aufgrund der unterschiedlichen Dimensionen nicht für Nebenanlagen, welche an Hauptgebäude angebaut werden. Der lokalen Bautradition entsprechend, dürfen Gebäude nicht traufseitig aneinandergesetzt werden.

Dachfläche welche mindestens 60 cm unter der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe liegen und zusammen nicht mehr als 10% der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes einnehmen, sind auch als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer (auch Pultdächer) zulässig. Dies ermöglicht die weitere Gliederung der Baukörper ohne komplizierte, der tradierten, zweckmäßigen, ländlichen Bauweise entgegenstehenden Dachkonstruktionen zu bedingen. Durch den flächenmäßig untergeordneten Charakter dieser Dachflächen sind keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten.

### **Dachaufbauten**

Um homogene, ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Um dies sicherzustellen sind spezielle Festsetzungen für Gauben und Quergiebel getroffen. Insbesondere ist dies erforderlich, da Quergiebel und Gauben oberhalb der realisierten Wandhöhen liegen. Somit ist sicherzustellen, dass die städtebauliche Anmutung der Gebäude noch durch die Wandhöhe geprägt werden und keine überhohen Gebäude entstehen.

Dem folgenden sind je Gebäude maximal zwei Quergiebel zulässig, dabei ist je Gebäudeseite nur einer zulässig. Sie dürfen zudem 30% der Breite der dazugehörigen Fassade nicht überschreiten und sind nur zulässig, wenn ihre Dachneigung max. 5° steiler als das Hauptdach ist. Der First des Quergiebels muss mindestens 0,5m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Gauben sind nur auf 60% der Gebäudelänge mit einer maximalen Breite von 2,5m je Gaube, bei einem Mindestabstand von 1,5m zwischen den einzelnen Gauben und dem Ortsgang zulässig.

### **Dachdeckung**

Entsprechend der umgebenden Bebauung und aufgrund der regionalen Bautradition sind als Dachdeckung nur matte Dachziegel oder Dachsteine zulässig. Dies gilt nicht für Dachflächen kleiner als 5 m<sup>2</sup>, da diese eine untergeordnete städtebauliche Wirkung aufweisen.

Die Dachziegel und -steine sind nur in Braun-, Rot-, und Anthrazittönen zulässig.

Aufgrund der konstruktiven Rahmenbedingungen und da es sich um untergeordnete Dachbereiche handelt sind auf Flachdächern, flachgeneigten Dächern und Pultdächern auch Blechdeckungen, Kiesbeläge oder Gründächer zulässig.

### **Carports**

Carports, als an mindestens drei Seiten komplett offene Überdachungen über baurechtlich notwendigen Stellplätzen, dürfen abweichend von den entsprechenden Festsetzungen auch mit Flachdächern bis zu 5° Neigung ausgeführt werden. Neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen sind ergänzend Blechdeckung und Gründächer zulässig.

Bei Carports besteht die Gefahr, dass sie durch übergroße Satteldächer sehr wuchtig wirken. Um ihre städtebauliche Wirkung zu minimieren, wird ein leichter, weniger einem Bauwerk entsprechender Charakter angestrebt. Deshalb gilt als Voraussetzung auch das die Carports an mindestens 3 Seiten offen sind.

Im Rahmen von Tiefgaragenabfahrten sollen ebenfalls übergroße Dachkonstruktionen vermieden werden. Die Anlagen sollen möglichst klein und zurückhaltend möglich sein. Dem folgend sind auch hier Dächer bis 5° Neigung zulässig. Aus konstruktiven Gründen dürfen diese auch als Blech-, Kies- oder Gründach ausgeführt werden.

### **Terrassenüberdachungen / Wintergärten**

Der Nutzung und dem untergeordneten Charakter entsprechend, dürfen Überdachungen von Terrassen und Wintergärten, bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup>, als Satteldächer, Pultdächer und flach geneigte Dächer, ab 10° Dachneigung, ausgeführt werden.

Als Deckung sind neben den allgemein zulässigen Dachdeckungen auch transparente Eindeckungen zulässig. Durch transparente Eindeckungen kann die primäre Funktion des Witterungsschutzes erfüllt und zugleich eine ausreichende Belichtung des Wintergartens, der Terrasse sowie der angrenzenden Räume gewährleistet werden.

## **B.2.8 Garagen und Nebenanlagen**

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

Grundsätzlich sind sehr umfängliche Bauräume festgesetzt, welche in der Regel ausschließlich die aus städtebaulichen Gründen nicht zu bebauenden Flächen ausenvorlassen. Somit sind besondere Flächen für Nebenanlagen und Garagen nur in einigen besonderen Situationen vorgesehen.

Im Norden des Planungsgebiets, im Bereich Kampenweg, ergeben sich sehr tiefe Bebauungsbereiche. Diese sind durch zwei städtebauliche Zäsuren unterteilt, um im Sinne des Ortsbildes einer zu großen durchgehenden, ungegliederten Bebauung vorzubeugen. Diese dienen der Gliederung der Bebauung, da eventuelle Nebenanlagen in ihrer Größe einen untergeordneten Charakter haben, sind in diesen Bereichen der übrigen Bebauung untergeordnet Nebenanlagen zulässig. Eine ähnliche Situation besteht westlich der Straße „Im Einfang“.

Nördlich des Kampenweges an der Kreuzung zur Straße Im Einfang befindet sich eine sehr kleinteilige Doppelhausstruktur. Deren Nebenanlagen liegen heute teilweise an den Grundstücksgrenzen. Aufgrund der im Norden und Westen angrenzenden Grünstrukturen bestehen jedoch keine städtebaulichen Bedenken gegen diese grenznahen bzw. Grenzbebauungen. Dem folgend sind hier entsprechende Flächen für Nebenanlagen vorgesehen.

Abweichend von der generellen Regelung, sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche kleiner 5 m<sup>2</sup> auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen und Garagen zulässig. Dies gilt auch für offene Stellplätze, offene nicht überdachte Sitzbereiche (z.B. Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, Zufahrten und Zuwegungen, Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, jeweils unabhängig ihrer Grundfläche. Aufgrund ihrer

begrenzten Höhe sind diese Anlagen für die Durchgängigkeit von Grünräumen, die Auswirkung auf das Ortsbild sowie die städtebauliche Ordnung als untergeordnet zu betrachten.

Zur Wahrung des Gesamtbildes müssen Nebenanlagen über 5 m<sup>2</sup> Grundfläche den Anforderungen an die Dächer der Hauptanlagen genügen und die identische Dachdeckung wie die dazugehörigen Hauptgebäude aufweisen.

### **B.2.9 Einfriedungen**

Das Planungsgebiet ist bereits umfänglich durch Hauptgebäude, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen bebaut, zudem sind die bestehenden Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes relative eng. Zusätzlich ist im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans eine Nachverdichtung geplant.

Darum gilt es räumliche wie optische Barrieren zu minimieren. Dem folgend sind Zäune nur bis zu einer Höhe von max. 1,5 m ab Geländeoberkante zulässig. Mauern und massive (gemauerte oder betonierte) Pfeiler oder Sockel sind nicht zulässig. Lediglich beidseitig von Toren und Türen in der Einfriedung sind massive Pfeiler bis zu einer Breite von 60cm zulässig. Durch ihre sehr begrenzte Anzahl prägen Sie die städtebauliche Erscheinung insgesamt nicht nachteilig. Im Rahmen von Toren ist dies unter Umständen konstruktiv notwendig. Weiter können so Briefkästen und Klingeln an den Grundgrenzen untergebracht werden.

Um ein angemessenes Ortsbild zu schützen sind Maschendraht- und Gitterzäune mit Laubgehölzen zu hinterpflanzen.

Unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit ist vor Toren, Ketten oder Schranken als Absperrung von Stellplätzen oder Zufahrten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5m ohne Einfriedungen vorzusehen.

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

### **B.2.10 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes, Landschaftserhalts sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Aufschüttungen und Abgrabungen sind deshalb nur zur Integration der Hauptgebäude und Nebenanlagen in die Topografie, zum Angleichen von Zufahrtbereichen an die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche, zur Anlage von Versickerungsmulden und zur Errichtung eines Gartenteichs von max. 20 m<sup>2</sup> zulässig. Aufgrund der Situation eines weitgehend ebenen Geländes sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu 50 cm im Vergleich zum bestehenden Gelände zulässig.

Auch im Bereich der Böschung zwischen Heubergweg und der Straße „Im Einfang“ sind keine größeren Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. durch die Lage der Böschung im rückwertigen Grundstücksbereich sind auch zur Erschließung keine entsprechenden Eingriffe notwendig.

Auf Flurstücksnummer 785/2 befindet sich ebenfalls eine steilere Böschung. Auch diese soll weitgehend erhalten werden. Das Baugrundstück liegt weitgehend über dem Straßenniveau. Um hier eine zu exponierte Erscheinung der Bebauung gegenüber der Straße auszuschließen sollen auch hier diese relativ restriktiven Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen eingehalten werden.

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

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

### B.3 Grünordnungskonzept

Ziele des Grünordnungskonzeptes ist es eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes zu ermöglichen bzw. diese langfristig zu sichern. Dabei soll entsprechend des städtebaulichen Konzepts, insbesondere im Hinblick auf die Nachverdichtung eines sehr heterogen bebauten Gebiets eine möglichst flexible Regelung getroffen werden.

Für die Schaffung eines gut durchgrünten Wohnquartiers mit hoher Lebensqualität ist je angefangenen 400m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimsicherer Laubbaum mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von min. 10m, mit der Mindestqualität Hochstamm 3mal verpflanzt, Stammumfang 16-18cm, zu pflanzen. Es dürfen auch bestehende Bäume dieser „Kategorie“ angerechnet werden. Auch die als zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen darauf angesetzt werden.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes einige Ortsbild prägende und daher schützenswerte Baumbestände vorhanden. Um diese Bestände zu erhalten werden sie als zu erhalten festgesetzt. Dies umfasst allem Bäume im Bereich der Böschung im Osten. Die Bäume sind Teil einer durchgehenden Grünstruktur, welche das Plangebiet in diesem Bereich in Nord-Süd Richtung gliedert. Im Bereich des Heubergweg (Fl. Nr. 781/4), des Samerweg (Fl. Nr. 775/1 und 781/5), der Innstraße (Fl. Nr. 774/1)) und der Wettersteinstraße (Fl. Nr. 775/1) sind Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt. Diese haben vor allem aufgrund ihres Standortes am Rand der Grundstücke zu den Straßenräumen orientiert eine ortsbildprägende Bedeutung.

Die übrigen Bäume und Sträucher im Planungsgebiet haben durch ihre Lage in zweiter Reihe, bzw. ihre Größe eine geringere Bedeutung für das Ortsbild. In Abwägung mit den Zielen der Nachverdichtung unter Berücksichtigung der getroffenen Pflanzgebote wird auf deren Schutz im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet. Rahmenbedingungen zur Entfernung dieser Gehölze, welche sich aus den Regelungen des §44 BNatschG ergeben werden dadurch nicht beeinträchtigt. Diese sind weiterhin uneingeschränkt einzuhalten. Dies bezieht sich insbesondere auf zulässige Rodungszeiträume und die Kontrolle bestehender Bäume im Hinblick auf den Besatz mit geschützten Lebewesen. Somit ist im Planungsgebiet die Entwicklung bzw. der Bestand von ca. 120 Bäumen festgesetzt. Dies bedeutet eine wesentliche Intensivierung der Grünbestände besonders im zentralen und nordwestlichen Teil des Planungsgebietes. So kann auch bei einer Nachverdichtung des Gebiets eine gute Durchgrünung und somit angemessene Wohnverhältnisse gesichert werden.

Bei einer zulässigen GRZ von 0,3 bzw. einer Gesamtversiegelung von GRZ 0,55 bleiben auch im Rahmen einer Nachverdichtung ausreichend Flächen für entsprechende Baumpflanzungen erhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Art. 47 und 49 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs Baumpflanzungen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Grundstücksgrenze einhalten müssen.

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

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

## B.4 Versickerung

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

Im Bereich der Straße „Im Einfang“ ist ggf. mit sehr hohen Grundwasserständen nahe der Geländeoberfläche zu rechnen. Dies ist bei der Versickerung zu beachten. Hier ist ggf. ausschließlich eine flächenhafte Versickerung über ausreichende oberflächige Mulden möglich. Durch die Beschränkung der Maximalversiegelung sind aber auch hier ausreichend Flächen vorhanden.

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

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

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

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

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind befestigte Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straße mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen. Die öffentliche Straße ist hier ausgenommen um eine Befahrbarkeit für die Feuerwehr etc. zu gewährleisten.

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

## B.5 Starkregenereignisse

Im Rahmen von Starkregenereignissen kann es zu lokal begrenzten, flächigen Überschwemmungen im Planungsgebiet kommen. Darüber hinaus sind hohe Grundwasserstände bzw. Schichtwasserhorizonte nicht auszuschließen. Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante der nächsten angrenzenden Straße liegen.

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

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

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

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

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

## **B.6 Verkehrliche Erschließung/ Stellplätze**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des Plangebiets kann vollumfänglich über die bestehenden Straßen innerhalb des Plangebietes erfolgen. Im Zuge einer möglichen Nachverdichtung kann mit einer moderaten Zunahme des Verkehrs innerhalb des Gebietes gerechnet werden. Da es sich jedoch um heute sehr gering belastete untergeordnete Anliegerstraßen handelt, kann die zu erwartende Verkehrszunahme durch die bestehende Straße aufgenommen werden.

Insbesondere liegt der Bereich in einem dichten Netz von Erschließungsstraßen. Ein Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz (St 2363, Kufsteiner bzw. Rosenheimer Straße) erfolgt über die Innstraße, die Straße „Im Einfang“ und die Wendelsteinstraße. Somit kommt es auch in diesem Zusammenhang zu keiner übermäßigen Konzentration des Verkehrs welcher einen angemessenen Verkehrsfluss in Frage stellen würden.

### **Stellplätze**

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

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

Neben den vorgesehenen Stellflächen auf den Privatgrundstücken existieren zum Teil, insbesondere entlang der Wendelsteinstraße und der Innstraße ausreichend große Straßenräume, um auch hier Fahrzeuge abstellen zu können. Da jedoch die Besucherstellplätze bereits auf den Privatgrundstücken nachzuweisen sind stellen diese Stellplätze lediglich einen zusätzlichen Puffer dar.

### **Infrastruktur**

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

### **Brandbekämpfung**

Der Feuerwehrrangriff kann über die bestehenden Straßenverkehrsfläche erfolgen. Der Ausbau dieser entspricht der Verordnung für die Flächen für die Feuerwehr. Somit können alle Grundstücke von der Feuerwehr direkt angefahren werden. Es ist kein Bauraum oder Teile von diesen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Aufgrund der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe kann die Personenrettung voraussichtlich mit Steckleitern erfolgen. Feuerwehraufstellflächen oder -zufahrten auf den Baugrundstücken sind somit voraussichtlich nicht erforderlich. Löschwasser kann über die bestehende Wasserversorgung zur Verfügung gestellt werden. Ggf. ist das Hydrantennetz auszubauen. Dies ist jedoch voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

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

## **B.7 Klimaschutz und Klimaadaptation**

### **Anpassung an den Klimawandel**

Die Freihaltung von, wenn auch recht schmalen, durchgängigen Freibereichen innerhalb der Teilbereiche führt zu einer guten Durchlüftung des Quartiers auch im Hinblick auf vermehrt zu erwartende Hitzeereignisse.

Durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen bzw. dem Erhalt von bestehenden Bäumen ist ein Bestand von insgesamt ca. 120 Bäumen im Gebiet sichergestellt. Dies führt durch Verschattung und Verdunstung zu einem positiven Effekt für das Kleinklima.

Eine beschränkte Versiegelung und die Pflanzung von Bäumen können eine klimadämpfende Wirkung hervorrufen.

Der verbindliche Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen auf allen befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen führt zu einer Reduzierung des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen. Zudem haben diese Flächen durch eine bessere Verdunstung auch einen positiven Effekt auf das Kleinklima.

### **Klimaschutz (Mitigation)**

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

## B.8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung eines einheitlichen abgewogenen Planungskonzepts für den Gesamtbereich
- Erhöhung der möglichen Grundfläche im Gebiet um ca. 5.981 m<sup>2</sup>, von ca. 7.525 m<sup>2</sup> auf ca. 13.506 m<sup>2</sup>.
- Anpassung der bestehenden Höhenentwicklung
- Anreicherung und Sicherung des bestehenden Baumbestandes im Planungsgebiet

## B.9 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliche Baugrundstücke)	45.022 m <sup>2</sup>	89 %
Verkehrsflächen	5.631 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>50.653 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

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

## C Umweltbelange

---

### C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan „Raubling - Ost“ Teil IV wird entsprechend §13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Nach §13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Da er jedoch nach §13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt wird, gilt §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht.

Die Ausgleichsermittlung erfolgt auf Basis des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (erweiterte Fassung 2003).

Durch den Bebauungsplan werden heute bereits vollumfänglich überplante und weitgehend bebaute Flächen neu überplant.

Die im hier gegenständlichen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im bereits bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan bereits flächengleich festgesetzt. Sie sind auch bereits hergestellt. Somit ergibt sich für diese Flächen keine zusätzliches Ausgleichserfordernis im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

Die übrigen Flächen sind im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier ist insgesamt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,19 zulässig. Somit ist der Bereich heute nach Leitfaden Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ < 0,35)) zuzuordnen.

Im Rahmen der Neuaufstellung ist nun eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Auch unter dieser Voraussetzung ist der Bereich dem Eingriffsschwerergrad B zuzuordnen.

Somit entsteht im Sinne des Leitfadens kein neues bzw. weiteres Ausgleichserfordernis.

### C.3 Artenschutzrechtliche Belange

Durch den hier gegenständlichen Bebauungsplan wird ein bereits vollumfänglich bebautes und im Rahmen eines Bebauungsplans geregelter Gebiet neu überplant.

Die bestehende Nutzungsintensität im Planungsgebiet lässt nicht auf eine besondere Wahrscheinlichkeit des Vorkommens geschützter Arten schließen.

Dennoch wird im Zusammenhang mit sämtlichen Eingriffen auf die in §44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten hingewiesen.

Demnach ist unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese Regelung ist bereits im Ur-Bebauungsplan und auch weiterhin zu beachten.

Im Rahmen der Bauausführung ist sicherzustellen, dass die Bauvorhaben weder durch deren Errichtung noch durch deren späteren Bestand den Regelungen des §44 BNatSchG zuwiderhandeln. Dies ist besonders im Hinblick auf Baumfällungen, Gehölzentfernungen oder Abrissarbeiten von Gebäuden und deren Zeitpunkt zu beachten.