

### Verfahrensvermerke:

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 08.06.2021 die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Grünthal“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 27.07.2021 wurde gemäß § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2021 bis 16.09.2021 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Bauausschusses vom 01.02.2022 die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Grünthal“ in der Fassung vom 10.01.2022 als Satzung beschlossen.

Raubling, 08.03.2022

Kalspinger  
Bürgermeister






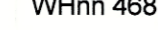

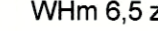


Der Bebauungsplan wurde am 24.06.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Ab der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann der Bebauungsplan während der Dienststunden in der Gemeindekanzlei von jedermann eingesehen werden. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Raubling, 27.06.2022

Kalspinger  
Bürgermeister

Die Gemeinde Raubling erläßt aufgrund - des Baugesetzbuches (BauGB) - des Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

### I. Festsetzungen durch Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (z.B. Garage, Carport)
-  Baugrenze
-  vorgeschriebene Firstrichtung
-  maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhen-Null in DHHN 2016; die Oberkante der Wandhöhe ist der gedachte Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches
-  maximal zulässige Wandhöhe in Metern vom Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite
-  Ga Garage
-  Ortsrandbereiche mit besonderen Anforderungen an die Grünordnung
-  Pflanzgebot einheimische Sträucher
-  LN Landwirtschaftliche Nutzung

Im Übrigen gilt der Bebauungsplan "Grünthal" 6. Änderung i.d.F. vom 15.02.2019 weiter fort.



M 1 : 1000

### Begründung:

Im bebauten Bereich des Grundstückes FINr. 692 Gemarkung Pfraundorf besteht aufgrund der Entwicklung des bestehenden Handwerksbetriebes ein Bedarf an zusätzlichen Garagenflächen, die durch einen Anbau an das bestehende landwirtschaftliche Nebengebäude verwirklicht werden soll. Sinnvolle Alternativlösungen an anderer Stelle auf dem Grundstück sind nicht gegeben. Eine geordnete Stellplatzregelung ist auch aus Gründen des Ortsbildes sinnvoll, um ein „wildes Parken“ auf dem Grundstück bzw. auf der Straße zu vermeiden. Nachdem der in diesem Bereich festgesetzte private Obstgarten bereits durch das vorhandene Nebengebäude sowie eine bestehende Feldzufahrt wesentlich beeinträchtigt ist, wird diese Festsetzung aufgegeben. Als Ersatz für den Verzicht auf diese private Obstgartenfläche wird eine Teilfläche des landwirtschaftlichen Grundstückes FINr. 693 Gemarkung Pfraundorf entsprechend Anlage 1 aufgewertet. Diese Maßnahme ist durch Dienstbarkeit rechtlich zu sichern.

### Anlage 1

#### Berechnung Herausnahme Grünfläche aus B-Plan Grünthal, Gemeinde Raubling

Bisherige Darstellung Grünfläche ohne umlaufende Ortsrandeingrünung



ca. 588 m²

Bereits abgelöstes Baurecht für Anbau an Geräteschuppen

ca. 40 m²

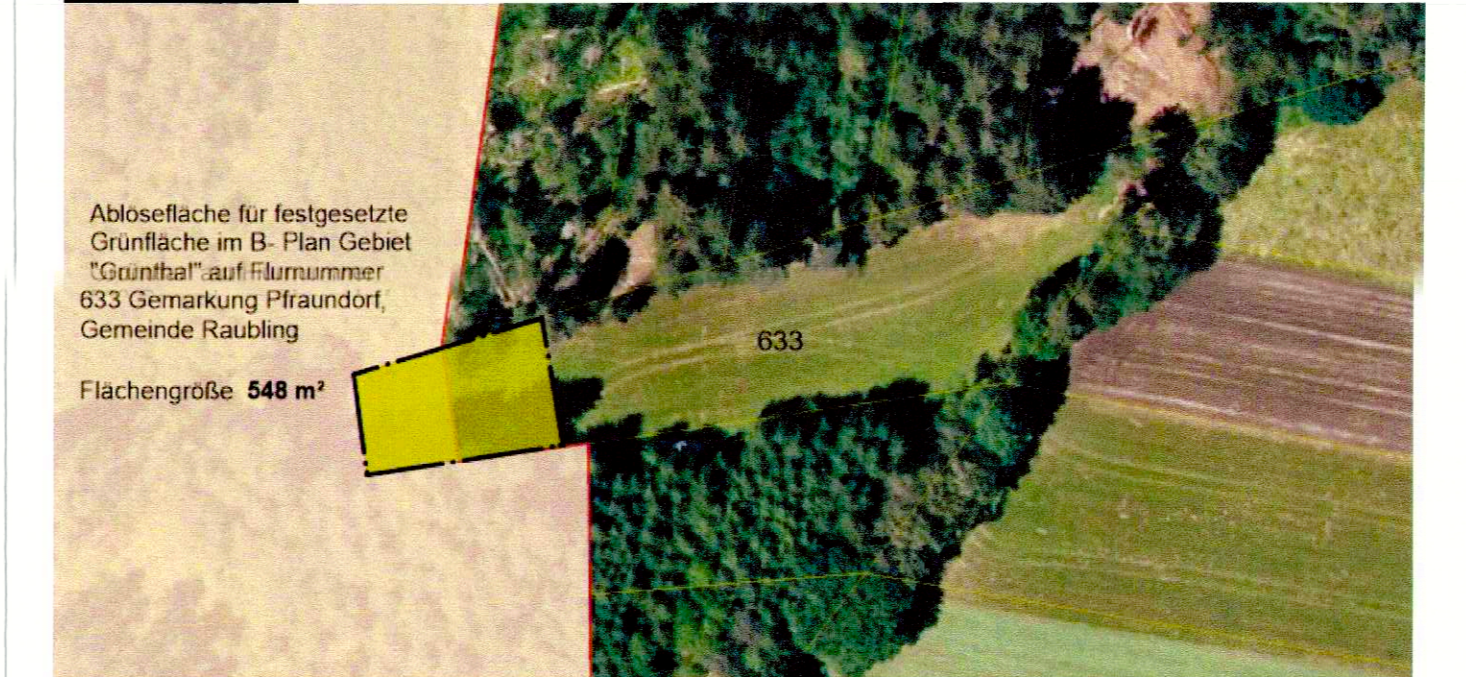
#### Abzulösende Fläche:

Berechnung: 588 m² - 40 m² =

ca. 548 m²

#### Ablösung: 548m²

### Ablösefläche:



Die Ablösung findet auf der FINr. 633 Gemarkung Pfraundorf, Gemeinde Raubling statt.

#### Beschreibung und Maßnahmen:

Die bisher intensiv genutzten Grünlandfläche liegt auf einer Waldlichtung und ist im Norden, Süden und Westen von Wald umgeben. Im Osten wird die Fläche durch einen Graben begrenzt, der mit einer Baumreihe (Birke, Kiefer etc.) bestanden ist.

Der westliche Teil des Grundstückes liegt im FFH- Gebiet 8138-372.03 sowie im Ramsar Schutzgebiet „Moore um Raubling“. Die Fläche ist in der Moorbodenkarte von Bayern als „vorherrschend Niedermoor und Endniedermoor, teilweise degradiert“ bezeichnet.

Auf der bisher mehrschürigen Grünlandfläche soll auf einem Teilbereich von 548 m² Fläche der bestehende linienförmige Waldrand im Norden, Süden und Westen durch eine Waldmantelvorpflanzung aufgewertet werden.

Die potentiell natürliche Vegetation wird auf dem Westteil der Fläche mit „Giersch-Bergahorn- Eschenwald mit Übergängen zum Waldmeister- oder Waldgersten-Buchenwald“ und auf dem östlichen Teil der Grundstücksfläche als „Grauerlen- (Eschen)-Sumpfwald im Komplex mit Giersch- Bergahorn- Eschenwald; örtlich mit „Walzensiegen- Schwarzerlen- Bruchwald“ angegeben.

Dementsprechend soll in einem Übergangsbereich im Westen (ca. 450 m²) auf einem Drittel der Fläche Bäume (ca. 150 m²) und auf 2/3 der Fläche (ca. 300 m²) Sträucher aus nachfolgender Liste gepflanzt werden: Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut.

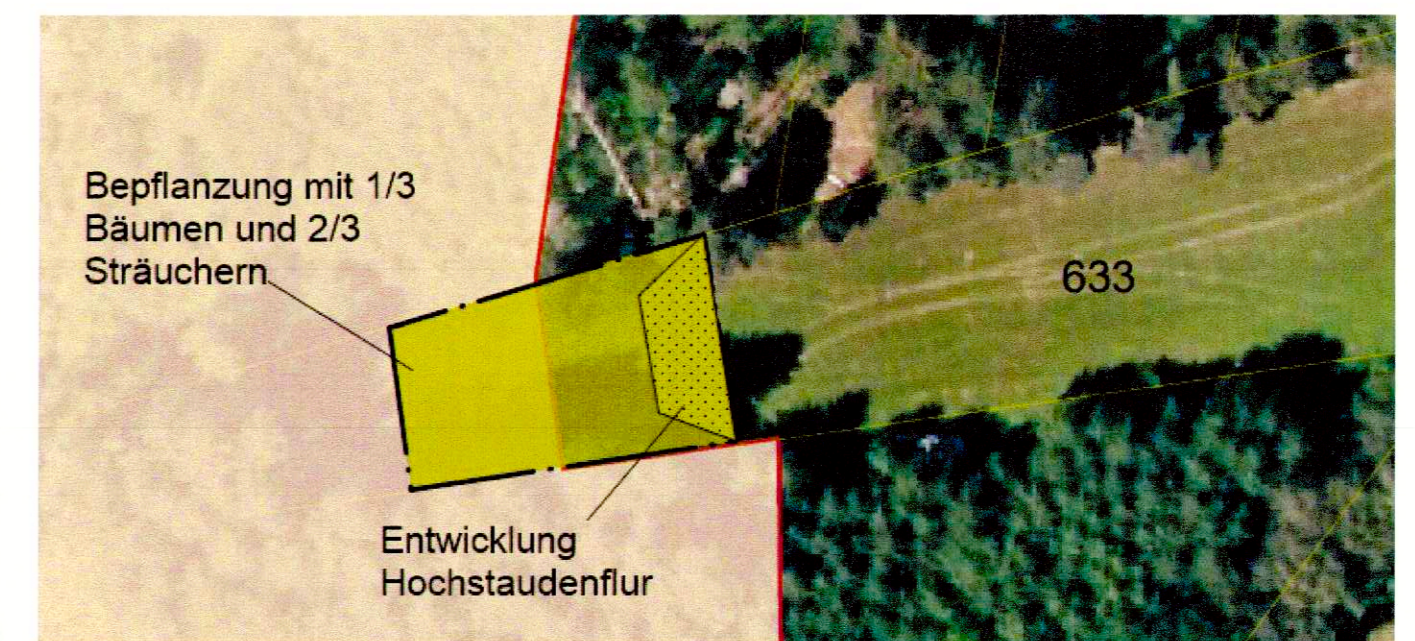
#### Artenliste Bäume:

- Acer pseudoplatanus
- Alnus glutinosa
- Betula pendula
- Ulmus glabra
- Bergahorn
- Schwarzerle
- Sandbirke
- Bergulme

#### Artenliste Sträucher:

- Corylus avellana
- Lonicera xylosteum
- Rhamnus frangula
- Salix aurita
- Salix cinerea
- Salix caprea
- Viburnum opulus
- Hasel
- Heckenkirsche
- Faulbaum
- Öhrchenweide
- Grau- Weide
- Sal- Weide
- Wasser- Schneeball

Auf ca. 100 m² im Osten soll sich eine Hochstaudenflur entwickeln. Hier ist eine Mahd alle 2 Jahre erforderlich.



Die bestehende Waldlichtung wird durch die Maßnahme an ihrer schmalsten Stelle, welche am schwierigsten zu bewirtschaften ist, verkleinert und es wird ein strukturreicher Waldmantel mit Bäumen und Sträuchern sowie ein staudenreicher Waldsaum ausgebildet.

Für die restliche Wiesenfläche auf dem Grundstück mit der FINr. 633 wird zu einem späteren Zeitpunkt ein eigenes Entwicklungskonzept im Rahmen eines möglichen Ökokontos erstellt.

Original

GEMEINDE RAUBLING  
-LANDKREIS ROSENHEIM-



## BEBAUUNGSPLAN Grünthal - 8. Änderung -

#### Fertigungsdaten:

Entwurf: 27.07.2021  
geändert: 10.01.2022

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING