

3. Erschließung

Das Baugebiet wird über die Kreisstraße RO 7 (Kirchdorfer Straße) verkehrsmäßig erschlossen. Die Innenerschließung erfolgt über eine Gemeindestraße bzw. eine private Eigentümerstraße. Der Anschluß an die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde ist über die bestehende Hauptwasserleitung in der Kirchdorfer Straße bzw. dem westlich angrenzenden Feldweg möglich. Ebenso ist der Anschluß an die gemeindliche Schmutzwasserkanalisation über den bereits in der Kirchdorfer Straße vorhandenen Hauptkanal möglich. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken durch Muldenversickerung bzw. Rigolenschächte zu entsorgen.

4. Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Zur Eingrünung des Baugebietes werden in den Randbereichen Eingrünungsflächen festgelegt, deren Ausgestaltung im Bebauungsplan festgelegt wird. Im übrigen wird zu den Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Verfahrensvermerke:

1. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.05.2014 die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluß wurde am 31.10.2014 bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.10.2014 hat in der Zeit vom 10.11.2014 bis 10.12.2014 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom XX.XX.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2020 bis xx.xx.2020 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Die Gemeinde Raubling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom XX.XX.2020 die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F. des Lageplanes vom XX.XX.2020 festgestellt.

5. Das Landratsamt Rosenheim hat die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom XX.XX.2020 Nr. XXXXX gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Raubling, XX.XX.2020

Kalsperger
1. Bürgermeister

6. Die Flächennutzungsplanänderung wurde am XX.XX.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht im Rathaus Raubling während der allgemeinen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. BauGB wurde hingewiesen.

Raubling, XX.XX.2020

Kalsperger
1. Bürgermeister

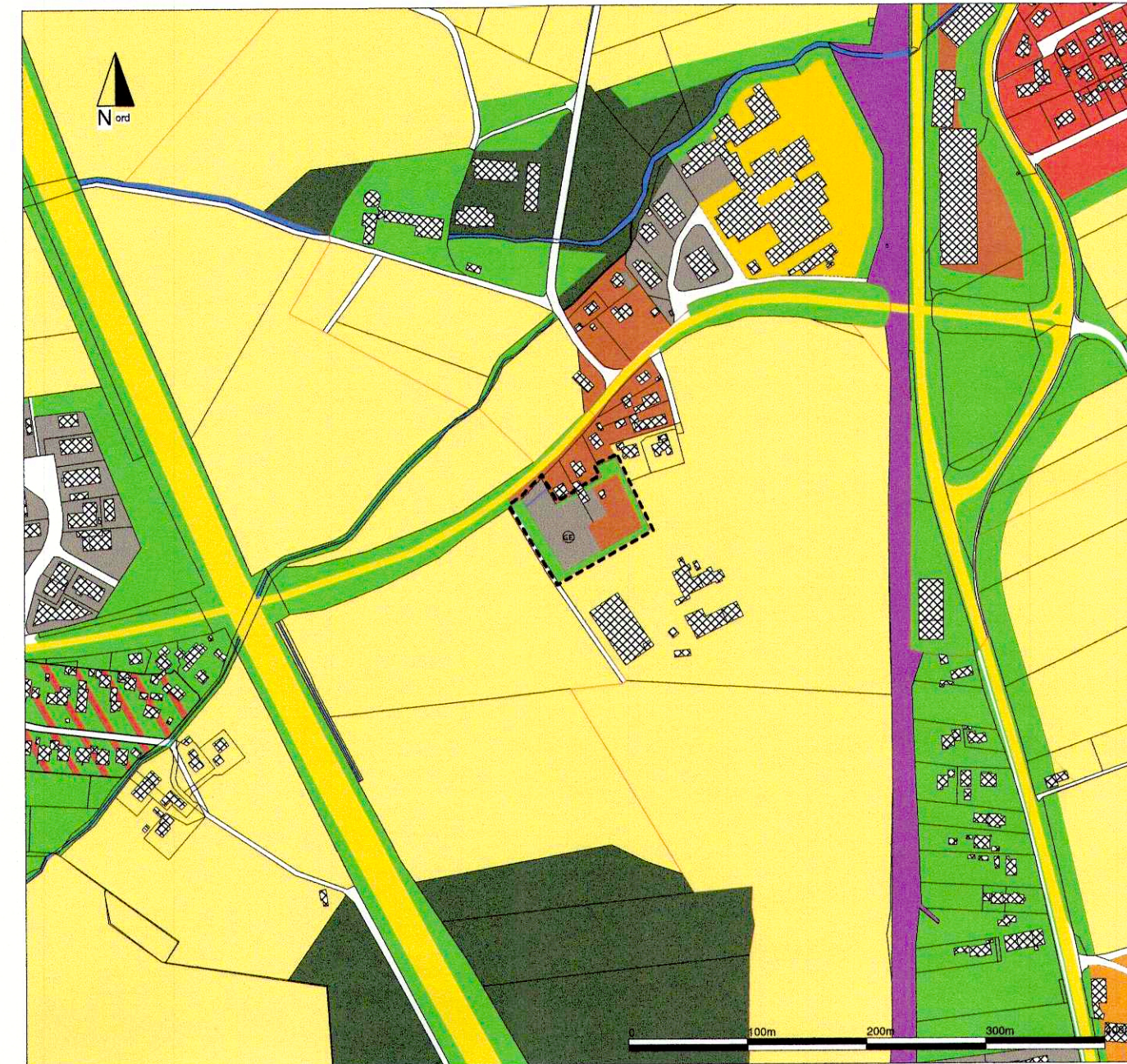
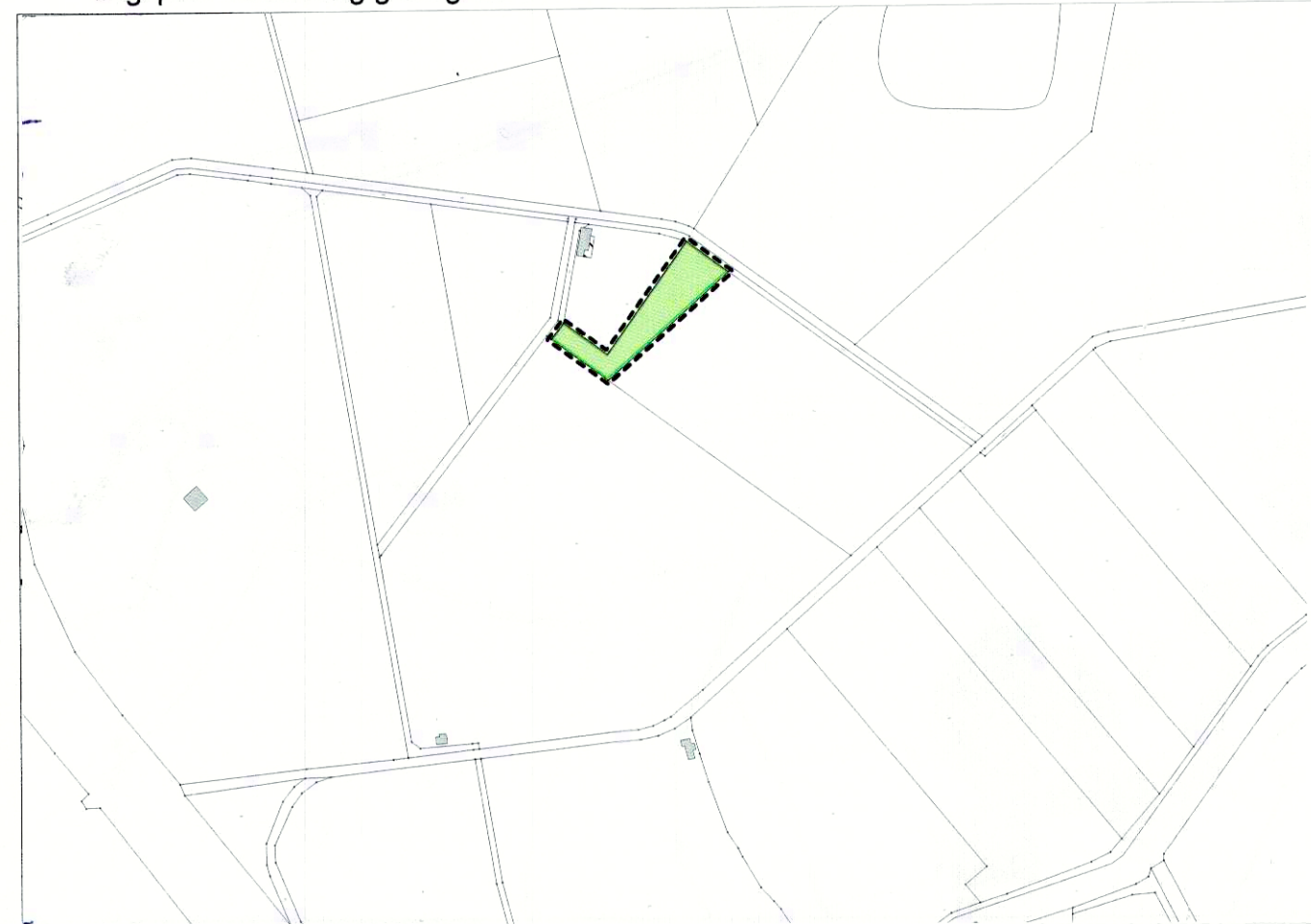
Begründung

1. Lage des Planungsgebietes und Bestand

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha und liegt südlich der Kreisstraße RO 7 (Kirchdorfer Straße) am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Obermühl. Nördlich bzw. nordwestlich grenzt ein bebauter Bereich mit überwiegender Wohnnutzung an. Im gültigen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Mischgebiet dargestellt. Südlich bzw. südöstlich liegt ein Pferdehof mit Weiden und Außenreitplatz. Westlich schließt sich ein Feldweg und anschließend eine landwirtschaftliche Fläche an. Das Planungsgebiet selbst wird im westlichen Bereich ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nordwestlichen Bereich befinden sich Nebengebäude mit südlich angrenzender verwildeter Gartenfläche.

2. Anlaß und Ziel der Planung sowie planungsrechtliche Voraussetzungen

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Umfang des geplanten Baugebietes größtenteils als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Nur ein kleiner Teilbereich im Nordwesten ist bereits als Mischgebiet dargestellt. Im Landschaftsplan sind für den Vorhabensbereich keine relevanten Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten. Durch die Baulandausweisung soll der nach wie vor starken Nachfrage nach Gewerbeflächen im Gemeindegebiet Rechnung getragen werden. Insbesondere soll für einen bereits zum Teil im Gemeindegebiet ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit für ein einheitliches Betriebsgelände geschaffen werden. Damit können auch die bereits im Gemeindegebiet vorhandenen Betriebsteile aus einem Wohngebiet abgezogen werden. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes unmittelbar an der Kreisstraße und der Nähe zur Autobahn ist die Fläche für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet. Unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Wohngebäude wird der östliche Bereich, der auch der Unterbringung von betrieblichen Wohnungen dienen soll, als Mischgebiet dargestellt; der westliche Bereich ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Den Belangen des Immissionsschutzes zur angrenzenden Bebauung bzw. landwirtschaftlichen Nutzung (Pferdehof) wird zudem durch die Festlegung entsprechender Gebäudeanordnungen mit zwingender Riegelbebauung im Bebauungsplan Rechnung getragen.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG:

Änderungsbereich:

-----	Geltungsbereich	(M)	Mischgebiet		Ausgleichsfläche
(GE)	Gewerbegebiet		Grünflächen	---	Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

nachrichtlich:

	Wohnbaufläche		Gewässer	(B)	Biotop
	Wohnbaufläche locker durchgrünt		sonstige Grünfläche		
	Dorfgebiet		Fläche für die Landwirtschaft		
	Gewerbegebiet		Waldfläche		
	Mischgebiet		Bahnfläche		
	Sondergebiet		Hauptverkehrsstraßen		

Original

GEMEINDE RAUBLING
- LANDKREIS ROSENHEIM -



Flächennutzungsplan

30. Änderung
- Obermühl -

M 1 : 5000

Fertigungsdaten:

Entwurf: 09.10.2014
geändert: 09.02.2017
ergänzt: 17.07.2020

Planfertiger:

GEMEINDEVERWALTUNG RAUBLING