

- 1 -

GEMEINDE RAISTING
Landkreis Weilheim - Schongau



**Bebauungsplan „Mittlerer Ortsteil“
1. Änderung für den Bereich „Beim Probst“
zwischen Herrenstraße und Schulweg**

Grundstück Fl.Nr. 23 Gemarkung Raisting

Plandatum: 20.10. 2021

Entwurfsverfasser: Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS
Dorner und Gronle, Part mbB
Linprunstraße 54, 80335 München

Tel.: 089/12 15 19-0, Fax: 089/18 44 24
E-Mail: plankreis@plankreis.de

Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Begründung

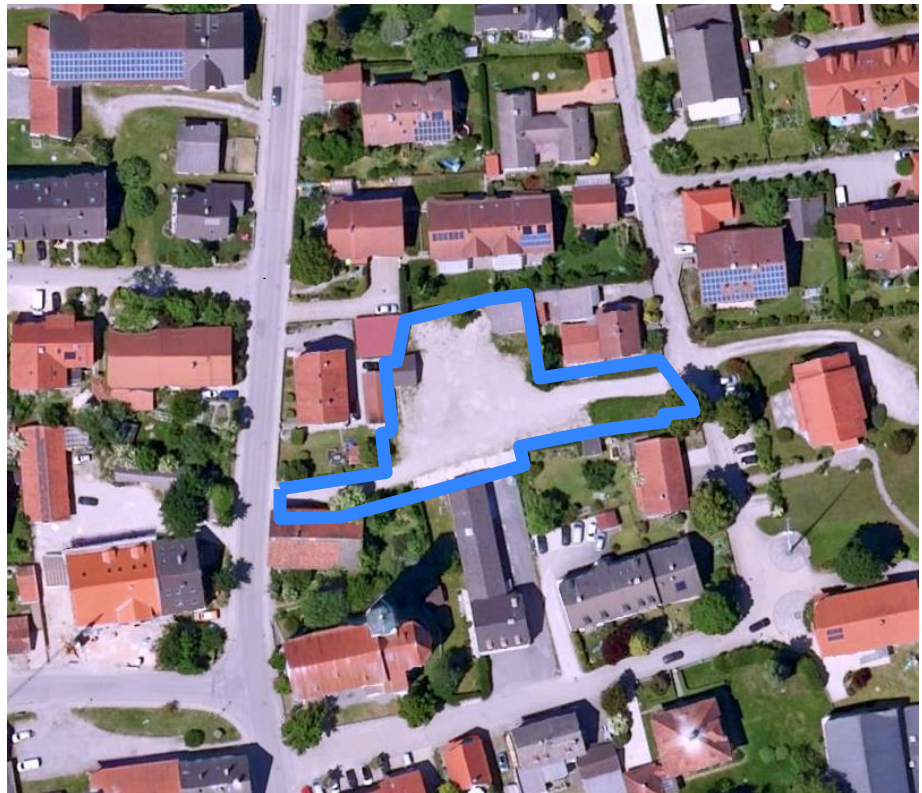
- 2 -

1. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Ortsmitte von Raisting, nördlich der Kirche St. Remigius zwischen der Herrenstraße und dem Schulweg.

Es umfasst das Grundstück Fl.Nr. 23 der Gemarkung Raisting mit einer Fläche von ca. 1.889 m².

Bis auf einzelne Garagengebäude ist das Grundstück unbebaut und liegt brach. Das Plangebiet ist nahezu eben.



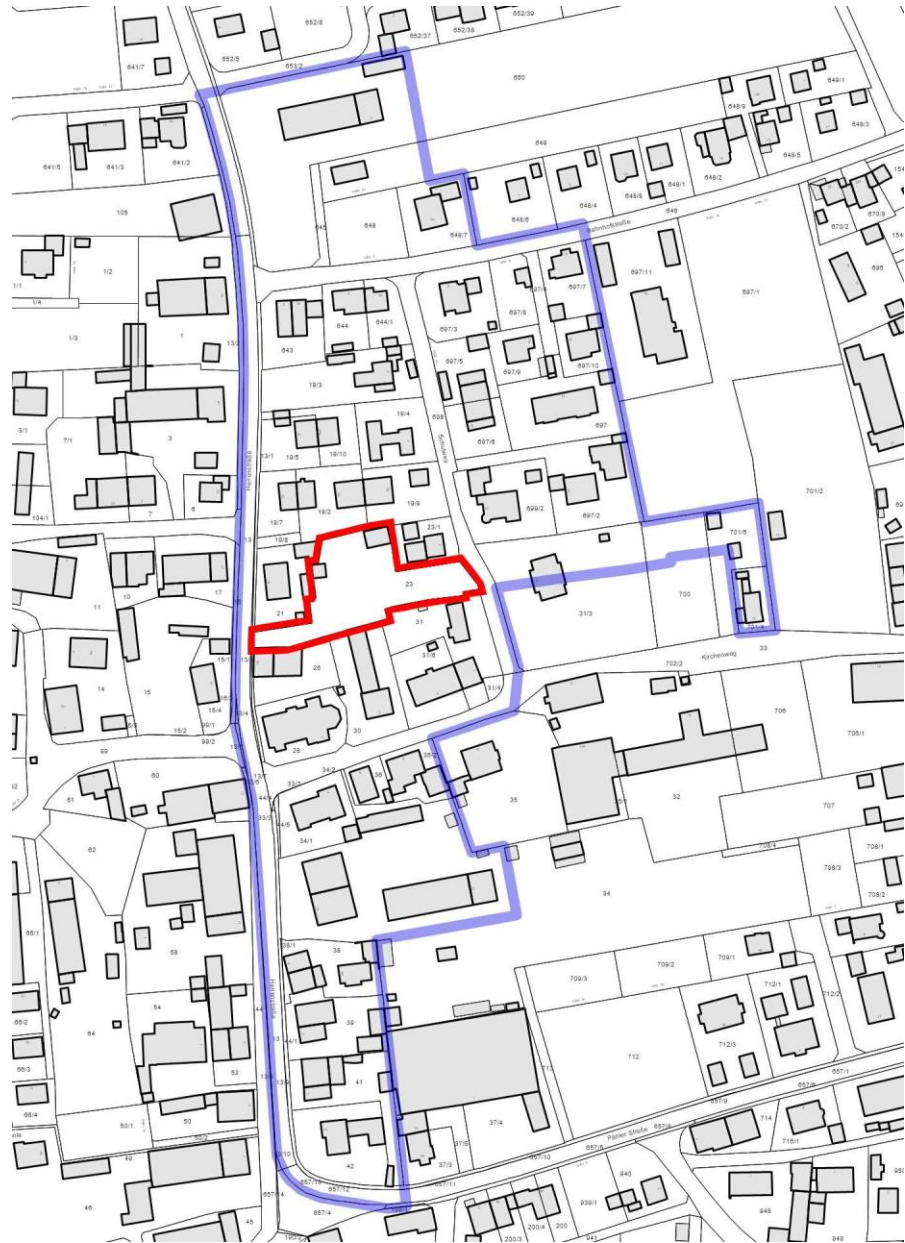
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziel der Planung

Der Gemeinderat Raisting hat mit Beschluss vom 21.07.2021 beschlossen, den Bebauungsplan „Mittlerer Ortsteil“ zu ändern.

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Mittlerer Ortsteil“ in der Fassung vom 26.04.1995.

- 3 -

Bebauungsplan



Übersicht ohne Maßstab



Umgriff rechtskräftiger Bebauungsplan
„Mittlerer Ortsteil“

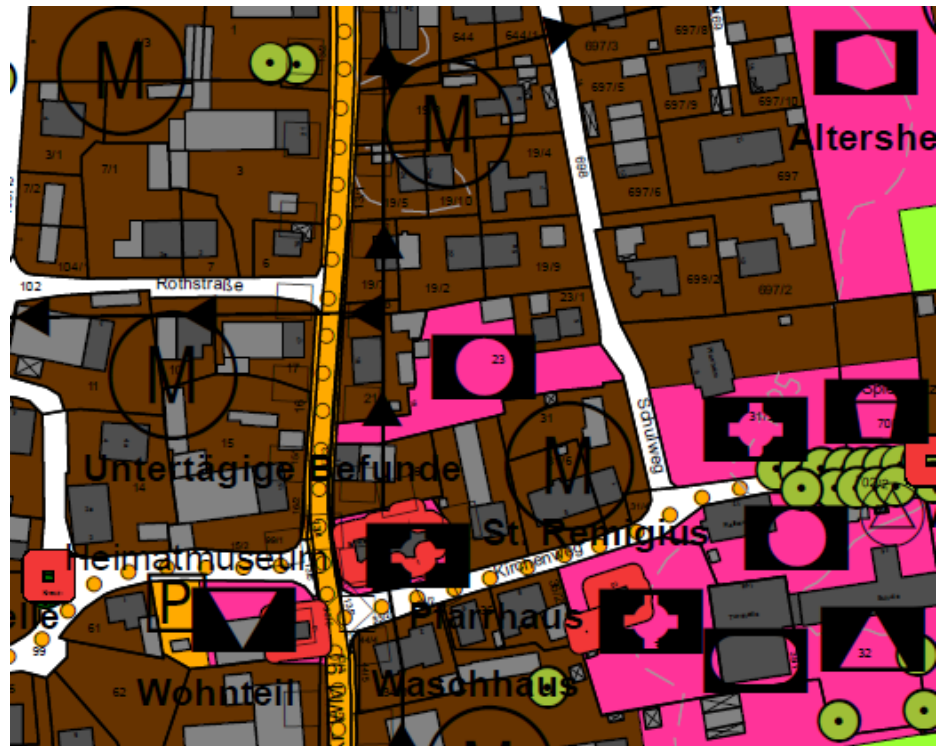


Umgriff der Bebauungsplanänderung
„Beim Probst“

- 4 -

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2018 stellt das Grundstück der gegenständlichen Bebauungsplanänderung als Fläche für Gemeinbedarf / öffentliche Verwaltungen dar. Die Fläche ist allseits von gemischten Bauflächen umschlossen. Weiter östlich und im Süden befinden sich zahlreiche Flächen für Gemeinbedarf.



Planungsziel

In absehbarer Zeit sind keine zusätzlichen Bedarfe zu erwarten, die die Nutzung des Grundstücks zu Verwaltungszwecken erforderlich machen.

Die zentrale Lage im Ortskern sowie die Nähe zu den verschiedenen öffentlichen Einrichtungen sprechen für eine zeitnahe und bedarfsgerechte Ausnutzung des Grundstücks.

Um den Bedarf an Wohnraum im Ortskern zu decken verfolgt die Gemeinde daher das Ziel im Rahmen einer geordneten Nachverdichtung auf dem erschlossenen Gelände ein soziales Wohnbauprojekt mit 15-18 Wohneinheiten und Tiefgarage zu schaffen.

Das Bauleitplanverfahren wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Zuge parallel berichtigt.

3. Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden durch die Festsetzungen dieser 1. Bebauungsplanänderung ersetzt.

Art der Nutzung

Die im ursprünglichen Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Fläche wird entsprechend der umliegenden Bebauung als Dorfgebiet festgesetzt.

Da das Planungsziel die Errichtung einer sozialen Wohnanlage ist, werden ausschließlich dem Wohnen dienende Nutzungen zugelassen. Zudem erfolgt eine Bindung der Fläche an Wohngebäude, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB vollständig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

Die Bebauungsplanänderung umfasst lediglich ein Grundstück, so dass in der gesamträumlichen Betrachtung mit den umliegenden Grundstücken und deren Nutzungen der Siedlungscharakter eines Dorfgebietes gewahrt bleibt.

Maß der Nutzung

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1995 standen im Zusammenhang mit dem damals bestehenden Altbestand auf dem Grundstück. Da das Grundstück heute nicht mehr bebaut ist sind die damals getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung bezugslos.

Mit dieser Änderung des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung durch eine Höchstgrenze für die Hauptbaukörper als maximale GR, eine grundstücksbezogene GRZ für alle Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO, die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximal zulässige Wand- und Firsthöhe bestimmt.

Die getroffene Festsetzung für die Hauptbaukörper liegt deutlich unter der nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für die GRZ von 0,6 bei Dorfgebieten. Für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen wird eine geringfügige Überschreitung dieser Obergrenze von 0,65 zugelassen. Die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit nach § 17 Abs. 2 BauNVO wird auch mit der zugelassenen höheren GRZ von 0,8 für die Flächen einschließlich Tiefgarage nicht voll ausgenutzt.

Für die leichte Überschreitung der zulässigen Obergrenze sprechen städtebauliche Gründe wie die zentrale Lage im Ortskern und das Ziel einer optimalen Ausnutzung brachliegender Flächenpotentiale durch eine möglichst flächensparende Bauweise.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind dadurch nicht zu erwarten.

- 6 -

Die festgesetzten maximalen Wand- und Firsthöhen orientieren sich an den bestehenden Wandhöhen Ortskern.

Garagen und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Raisting.

Um den erforderlichen Stellplatzbedarf abdecken zu können und trotzdem ein angenehmes Wohnumfeld zu schaffen wird die Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück zugelassen.

Die Tiefgaragenrampe ist so angeordnet, dass keine Blendwirkungen auf bestehende und geplante Wohngebäude zu erwarten sind. Um von der Zufahrt ausgehende Geräuschmissionen möglichst gering zu halten sind schallabsorbierende Materialien einzusetzen.

Bauliche Gestaltung

Um eine optimale Integration des Baukörpers in das Ortsbild zu gewährleisten werden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung getroffen. Festgesetzt werden Dachneigungen die der Umgebung entsprechen und Dachmaterialien die sich in die Umgebung einfügen. Um auch das Dachgeschoss für attraktive Wohnungen nutzen zu können werden Gauben und Terrassen zugelassen. Im Hinblick auf eine einheitliche Gestaltung werden diese in ihrer Größe und Ausbildung reglementiert.

Erschließung

Das Grundstück wird von den beiden anliegenden öffentlichen Straßen erschlossen. Wegen der schmalen Anbindebreiten werden die Zufahrten gegliedert: Von Osten über den Schulweg erfolgt die allgemeine Zufahrt und von Westen aus der Herrenstraße wird die Tiefgarage erschlossen.

Eine öffentlich zugängliche Wegequerung über das Grundstück sollte dauerhaft gesichert werden.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz gesichert.

Niederschlagswasser von privaten Dach- und Verkehrsflächen ist weitestmöglich oberflächlich zu versickern. Im Baugrundgutachten wurde festgestellt, dass der Boden dafür nicht besonders geeignet ist. Erste Überlegungen gehen von einer Rückhaltung und Teilversickerung in Form einer Rigole aus mit einem Überlauf zum Kanal. Für eine vollständige Prüfung sind jedoch noch weitere Untersuchungen vorgesehen.

- 7 -

4. Denkmalschutz und Altlasten

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich befindet sich keine vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gelisteten Einzeldenkmäler oder Bodendenkmäler. Im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Herrenstraße ist das Bodendenkmal (Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Brenner), D-1-8032-0100)) gelistet.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen unerwartet Bodendenkmäler im Plangebiet zutage treten, unterliegen diese gemäß BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde Raisting im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt.

5. Grünordnung und Umweltbelange

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Erhalt der bestehenden Bäume und Empfehlungen zu Neupflanzungen. Die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes wird gefordert. Dies hat zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und die neugeplante Bebauung landschaftsräumlich einzubinden.

Seit dem 1. März 2020 ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt (§ 40 BNatSchG). Diese Regelung dient dem Schutz von Ökosystemen, Biotopen und Arten vor den Gefährdungen durch Tiere und Pflanzen nichtheimischer oder invasiver Arten. Die Verwendung von "gebietseigenem Saatgut" dient auch dem Erhalt der genetischen Vielfalt, es ist besser an die vorherrschenden Umweltbedingungen angepasst und deshalb meist weniger empfindlich für Umweltänderungen und Störungen. Darüber hinaus können manche Tierarten auf bestimmte Pflanzen spezialisiert und angewiesen sein.

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind zulässig und möglichst in wassergebundener, luftdurchlässiger Bauweise zu gestalten. Dies vermindert den Oberflächenwasserabfluss und minimiert die Versiegelung von Flächen.

- 8 -

6. Verfahren

Die Planaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Parameter von dessen Absatz 1 erfüllt sind. In diesem wird gemäß dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig, da es sich vorliegend um eine städtebauliche Planung handelt, die kein Städtebauprojekt ermöglicht, das über den vorgegebenen Richtwerten gemäß UVPG, Anlage 1, Nr. 18 liegen würde.

Fassung: 20.10.2021

Raisting, den.....

München, den.....

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister

.....
Jochen Gronle, Plankreis