

Gemeinde

Raisting

Lkr. Weilheim-Schongau



Bebauungsplan

RA 047 „Nahe Pähler Straße“
zwischen Kirchenweg und Pähler Straße,
westlich des Pfarrer-Tremel-Weges

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl, Dörr

QS: chs

Aktenzeichen

RAI 2-10

Plandatum

29.09.2021
30.06.2021 (erneute Auslegung)
16.03.2021 (Entwurf)
13.01.2021 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	5
	2.1 Lage.....	5
	2.2 Nutzungen.....	5
	2.3 Eigentumsverhältnisse	7
	2.4 Erschließung	7
	2.5 Emissionen	9
	2.6 Flora/ Fauna.....	10
	2.7 Boden.....	10
	2.8 Denkmäler.....	11
	2.9 Wasser.....	12
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	14
	3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	14
	3.2 Regionalplan (RP) Region 17.....	14
	3.3 Flächennutzungsplan	15
	3.4 Bebauungspläne und Satzungen.....	16
	3.5 Gemeindeentwicklungskonzept 2021	17
	3.6 Bodenschutz	17
	3.7 Verfahren	17
4.	Städtebauliches Konzept, Nachverdichtung	19
5.	Planinhalte	22
	5.1 Art der baulichen Nutzung	22
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	23
	5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	26
	5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	28
	5.5 Bauliche Gestaltung	29
	5.6 Verkehr und Erschließung	31
	5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	32
	5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	35
	5.9 Immissionsschutz.....	36
	5.10 Altlasten, Bodenschutz.....	40
	5.11 Flächenbilanz.....	41

Anlagen zur Begründung:

1. Protokoll zum Sickersversuch mittels Baggerschurf durch geo.logis vom 11.08.2020
2. Schalltechnische Untersuchung von Möhler und Partner Ingenieure AG (Bericht Nr. 700-6151) von Oktober 2020

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Raisting liegt im ländlichen Raum zwischen dem Süden des Ammersees und der Stadt Weilheim. Wie viele ländliche Gemeinden in Oberbayern, so ist auch Raisting von Strukturwandel, den Auswirkungen des Klimawandels, dem Bedarf von zusätzlichem Wohnraum sowie vom demografischen und ökonomischen Wandel betroffen.

Vor dem Hintergrund des wachsenden Wohnraumbedarfes bei zugleich stark steigenden Grundstückspreisen und knappen Bauland in der Region hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das innerörtliche Nachverdichtungspotential des Bereichs nahe dem Ortszentrum (zwischen Kirchenweg und Pähler Straße, westlich des Pfarrer-Tremel-Weges) untersuchen zu lassen. Darüber hinaus soll auch ein Konzept für eine verträgliche Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbestücke insbesondere im Nordwesten der Pähler Straße erstellt werden, das sowohl die räumlichen Möglichkeiten als auch eine zukünftige Nutzungsmischung untersucht.

Der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurden die Analyse des Plangebietes, die Untersuchung der Weiterentwicklung und die Ausarbeitung des Bebauungsplans übertragen.

Die städtebauliche Entwicklung im Bereich vom Kirchenweg im Norden bis zur Pähler Straße im Süden ergibt sich derzeit noch nach der Eigenart der näheren Umgebung (Innenbereich § 34 BauGB). Die Nutzungen in diesem Bereich sind vielfältig und reichen von Schule und Kindergarten, Gewerbe, Handwerk und Verwaltung bis zu Wohnen. Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, die Nachverdichtung im Gebiet in eine städtebaulich geordnete Bahn zu lenken.

Das Nachverdichtungskonzept verfolgt folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter Berücksichtigung des demografischen Wandels ggf. auch im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus
- Moderate, städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Wohngebäude, in Abhängigkeit von Grundstücksgröße und -zuschnitt.
- Erweiterungsmöglichkeiten für die Nutzungen des Gemeinbedarfs, wie die Schule, den Kindergarten und das Rathaus
- Erhalt und zusätzliche Ansiedlung von (nicht störendem) Gewerbe, insbesondere entlang der Pähler Straße
- Ermöglichung einer zusätzlichen innerörtlichen Nahversorgung (z.B. Dorfladen)
- Sicherung des Ortsbildes und der bestehenden Baukultur
- Erhalt der innerörtlichen Grünfläche (Klimaschutz)
- Sicherung bestehender Grünstrukturen, z.B. Vorgartenzone, sowie Neupflanzung von zusätzlichen Bäumen insbesondere an den öffentlichen Verkehrsflächen
- Sicherung öffentlicher Verkehrsflächen für die Erschließung von bestehenden Flächenpotentialen sowie zur Ver- und Entsorgung
- Schaffung einer zusätzlichen Durchwegung (Fußweg) des Plangebietes für kurze Wege im Ort

- Flächensparende Bebauungsstrukturen durch unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Mehrfamilienhäuser

Die Gemeinde Raisting hat in der Sitzung vom 02.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nahe der Pähler Straße“ als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe des Ortszentrum Raistings zwischen Kirchenweg und Pähler Straße, westlich des Pfarrer-Tremel-Weges.

Es umfasst eine Gesamtfläche von ca. 42.560 m² mit den Flurgrundstücken Nr. 32, 34, 35, 35/1, 37/3 bis 37/5, 706, 706/1, 707, 708/1 bis 708/4, 709, 709/1 bis 709/3, 711, 712, 712/1 bis 712/3 und 713. Die Topographie ist weitgehend eben mit einem leichten Gefälle von Nordosten nach Südwesten.

Umgeben wird das Plangebiet von den öffentlichen Verkehrsflächen Kirchenweg, Pfarrer-Tremel-Weg und Pähler Straße. In fußläufiger Entfernung (vom Rathaus zu Bahnhofplatz ca. 350 m) befindet sich östlich der Bahnhof Raisting.

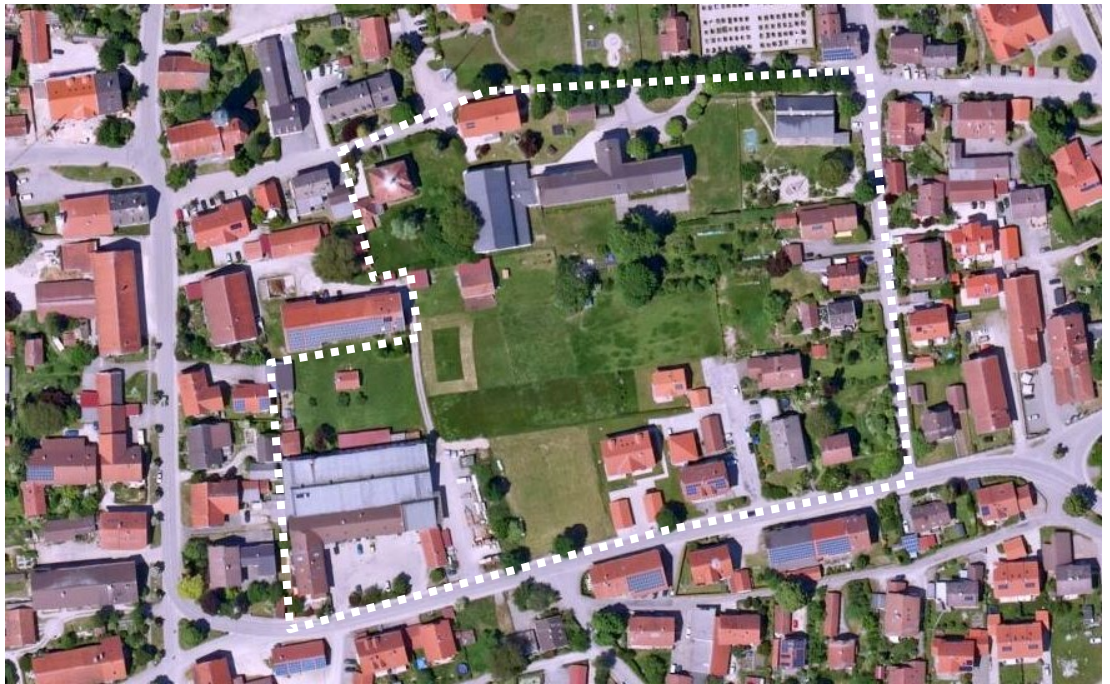


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.02.2021

2.2 Nutzungen

Die Nutzungen im Plangebiet sind vielfältig und reichen von Einrichtungen des Gemeinbedarfs wie Schule, Kindergarten und Verwaltung (Rathaus, Pfarrhaus) im Norden, über Gewerbe und Handwerk im Südwesten und Süden und bis zu einer gemischten Nutzung aus Wohnen und (einem geringen Anteil von) Gewerbe im Osten.

Die Schule ist mit der Turnhalle das größte Gebäude im Plangebiet. Die Gemeinbedarfsnutzungen im Norden sind großzügig in attraktive Grünstrukturen eingebettet. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine große Grünfläche, die zu der aktiven landwirtschaftlichen Betriebsstätte im Westen der Fl.nr. 34 (außerhalb des Plangebietes) gehört. Derzeit wird diese Grünfläche als Weideland und Koppel für Kleintiere wie auch Ponys genutzt.

Nach Osten entlang des Pfarrer-Tremel-Weges verdichtet sich die Bebauung und wird deutlich kleinteiliger. Hier befinden sich vorwiegend Wohngebäude z.T. mit gewerblicher Nutzung (z.B. ein Elektrofachbetrieb). Charakteristisch sind hier schmale Grundstücke die tief von Osten nach Westen reichen. Dementsprechend sind die Gebäude hier giebelständig zum Pfarrer-Tremel-Weg angeordnet. Die Gebäude springen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche vor und zurück. Somit ergeben sich unterschiedlich tiefe Vorgärten.



Abb. 2 Wohngebäude entlang des Pfarrer-Tremel-Weges, Quelle: PV München, Stand 15.11.2020

Im Süden ist die Nutzungsstruktur heterogen und die Gebäude haben sowohl größere Kubaturen, als auch etwas größere Wandhöhen. Zusammen mit den Nebengebäuden (Garagen) ist die Körnung hier insgesamt dichter.



Abb. 3 Haus mit Quergiebel an der Pähler Straße auf Fl.nr. 712/3, Quelle: PV München, Stand 15.11.2020

Während im Südosten noch Wohnen vorhanden ist, so folgt im Südwesten ein Lagerplatz für den daneben befindlichen Handwerksbetrieb (Zimmerei) und ein Transportgerätevertrieb.

Dieser Bereich hebt sich städtebaulich deutlich ab und stellt sowohl hinsichtlich der Dachform (Sheddach) als auch in Bezug auf die Grundfläche (ca. 2.100 m²) einen städtebaulichen Solitär dar.



Abb. 4 Gewerbebetrieb auf der Fl.nr. 37/4, Quelle: PV München, Stand 15.11.2020

Zwischen der Bebauung an der Pähler Straße und der nördlich gelegenen Grünflächen wurden an die Gemeinde Bauwünsche für Wohngebäude (Fl.nrn. 708/3, 709/2 und 709/3) herangetragen, die den Zielen der gewünschten Nachverdichtung entsprechen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke für Gemeinbedarf (Fl.nrn. 32, 35/1, 706, 706/1 und 708/4) sind im Eigentum der Gemeinde, das Pfarrhaus auf der Fl.nr. 35 gehört dem Bistum Augsburg. Die übrigen Grundstücke im Süden und Osten befinden sich ausschließlich in Privateigentum.

2.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Pähler Straße, Pfarrer-Tremel-Weg und Kirchenweg) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Darüber hinaus ist von der Pähler Straße aus im Südwesten des Plangebietes ein neuer Stichweg mit Wendehammer auf der Fl.nr. 713 (und auf Teilbereichen der angrenzenden Grundstücke) geplant, um die Hinterliegergrundstücke zu erschließen.

Eine Anbindung an den ÖPNV in Form der Bayerischen Regiobahn (BRB), die zwischen Augsburg und Weilheim fährt, ist durch den Bahnhof in ca. 350 m fußläufiger Entfernung, gegeben.

2.4.2 Telekommunikationsanlagen

Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH weist darauf hin, dass deren Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.



Abb. 6 Lageplan mit Anlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Stand 28.04.2021

2.5 Emissionen

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Dorfgebieten (MD) umgeben, die in den Bebauungsplänen „Mittlerer Ortsteil“ [20] und „Südlicher Ortsteil“ [21] festgesetzt wurden. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich ein Gasthof mit einer Freischankfläche (Biergarten), unmittelbar nordöstlich die Freiwillige Feuerwehr und eine betriebseigene Waschanlage für LKWs.

In dem Plangebiet selbst befinden sich aktuell gewerbliche Nutzungen (südwestlicher Teil: Zimmerei und ein Betrieb zur Herstellung von Rollcontainern), Mischgebietsnutzungen (südöstlicher Teil: Wohngebäude, Bank und Metzgerei) und eine Gemeindebedarfsfläche (nördlicher Teil: Grundschule, Rathaus, Kindertagesstätte und einem Pfarrhaus).

2.6 Flora/ Fauna

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Innerortslage, welche außerhalb von Schutzgebieten wie Landschafts- /Naturschutz, Flora- und Fauna-Habitaten oder kartierte bzw. gesetzlich geschützten Biotopen liegt. Ökoflächen befinden sich nicht im Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich vielfältige Grünstrukturen, die größtenteils bewahrt werden sollen. So verfügen die Schule und der Kindergarten über großzügige Grün- und Spielflächen z.T. mit gut erhaltenem Baumbestand. In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine private Grünfläche, die auch als Weidefläche für Kleintiere oder Ponys genutzt wird. Die privaten Gärten sind bepflanzt und gärtnerisch gestaltet und können so Lebensraum für verschiedene Arten bieten. Eine entsprechende Artenschutz-Beurteilung ist erfolgt, siehe auch Punkt 5.7.1 in der Begründung.

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

Raisting ist eingebettet in der Landschaft des bayerischen Alpenvorlandes. Es liegt im Naturraum des Ammer-Loisach-Hügellandes im Hauptnaturraum Voralpines Moor- und Hügelland.

Das Plangebiet befindet sich auf der spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotterebene (Spätglazialterrasse 1°1), für die das Gestein als Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig beschrieben wird (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, digitale geologische Karte 1:25.000, Stand: 19.02.2021)

2.7.2 Versickerungsfähigkeit

Bei den bereits bebauten Grundstücken erfolgt die Beseitigung des Niederschlagswassers flächig über die belebte Bodenzone.

Am 11.08.2020 wurde durch geo.logis auf dem unbebauten Grundstück mit der Fl.nr. 709/3 ein Sickerversuch mittels Baggerschurf vorgenommen (dieser ist Bestandteil der Begründung). Der Sickerversuch bestätigt sickerfähigen Schichten in Form von Kiesen unterhalb von 1,6 m, sowie eine mittlere Absenkung des Wassers über der Schürfsohle von 5,4 cm 5 min. Damit ergibt sich ein mittlerer Absenkwert von $1,8 \cdot 10^{-4}$ m/sec.

Es ist zu erwarten, dass eine Flächenversickerung im Plangebiet möglich ist. Eine Bodengrunduntersuchung des gesamten Plangebietes wurde nicht vorgenommen. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

2.7.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt.

2.8 Denkmäler

2.8.1 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung, insbesondere im Bereich der Ortsmitte sind mehrere Baudenkmäler vorhanden, allen voran die Kath. Pfarrkirche St. Remigius (D 1-90-144-1).



Abb. 7 Pfarrkirche St. Remigius, Quelle: PV München, Stand 15.11.2020

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im Nordwesten das denkmalgeschützte Pfarrhaus (D-1-90-144-19). Es handelt sich um einen zweigeschossigen, villenartigen Quaderbau mit Flacherker und weit vorragendem Walmdach aus dem Jahre 1915. Seitlich im Westen befindet sich ein angefügter Zeldachbau; mit ehem. Holzlege und Waschküche.



Abb. 8 Denkmalgeschütztes Pfarrhaus auf der Fl.nr. 35, Quelle: PV München, Stand 15.11.2020

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Von der beabsichtigten Nachverdichtung sind keine Beeinträchtigung für die umgebenden Denkmäler zu befürchten.

2.8.2 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 14 im Teil B der Satzung hingewiesen.

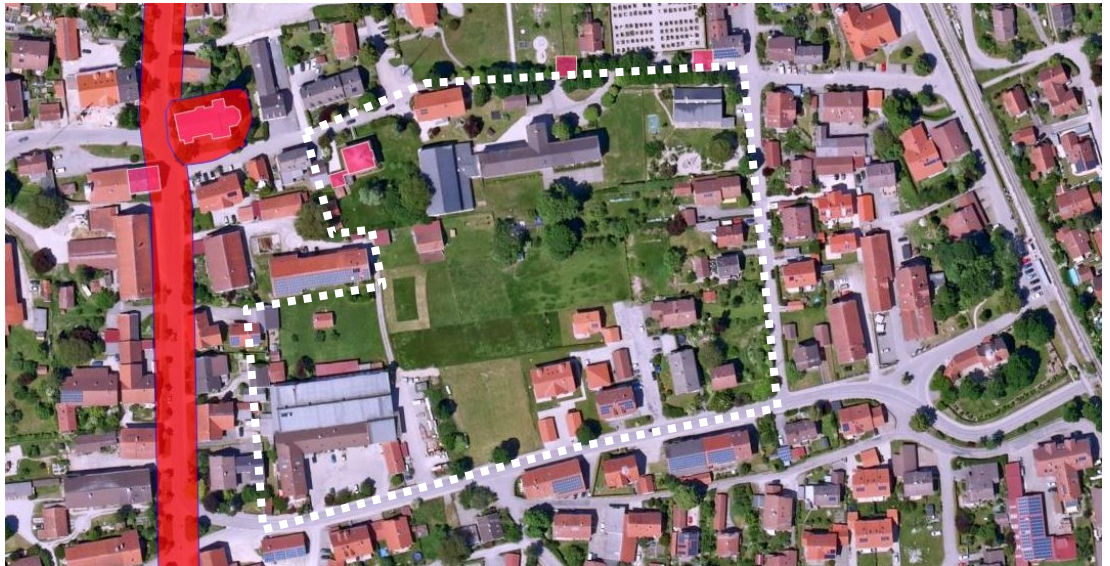


Abb. 9 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 19.02.2021

2.9 Wasser

2.9.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 19.02.2021) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde jedoch tiefer als eine mögliche Kellersohle.

2.9.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich liegt weit entfernt von oberirdischen Gewässern, wassersensiblen Bereichen, Hochwassergefahrenflächen oder Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten.



Abb. 10 Hochwassergefahren, wassersensible Bereiche, Überschwemmungsgebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 19.02.2021

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das LEP hat zur Aufgabe die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen, vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden, alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren sowie Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Raisting befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum der Planungsregion 17 nahe dem Oberzentrum Weilheim im Süden. Die Metropole München (Verdichtungsraum Region 14) im Nordosten ist knapp 50 km von Raisting entfernt.

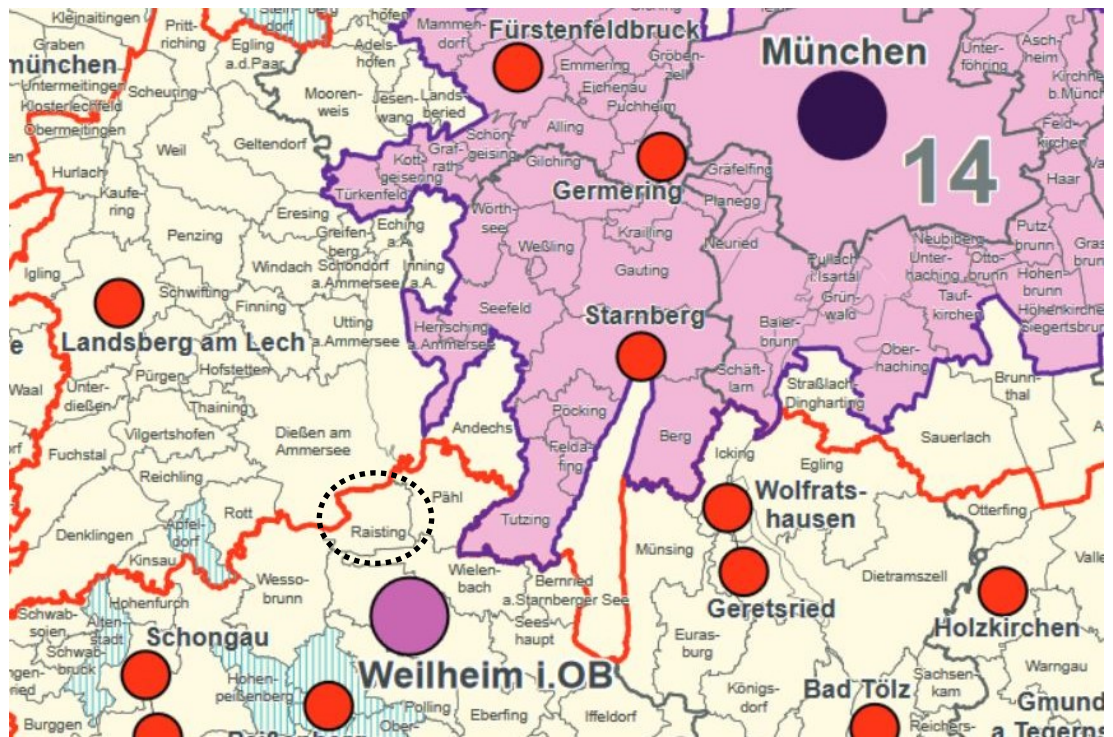


Abb. 11 LEP Bayern Anhang 2, Strukturkarte, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 01.03.2018

3.2 Regionalplan (RP) Region 17

Die Gemeinde Raisting liegt nördlich der Stadt Weilheim im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau in der Region Oberland (Planungsregion 17).

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

In der Fortführung zum LEP ist Raisting raumstrukturell dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Nächst gelegenes Zentrum ist das Oberzentrum Weilheim.

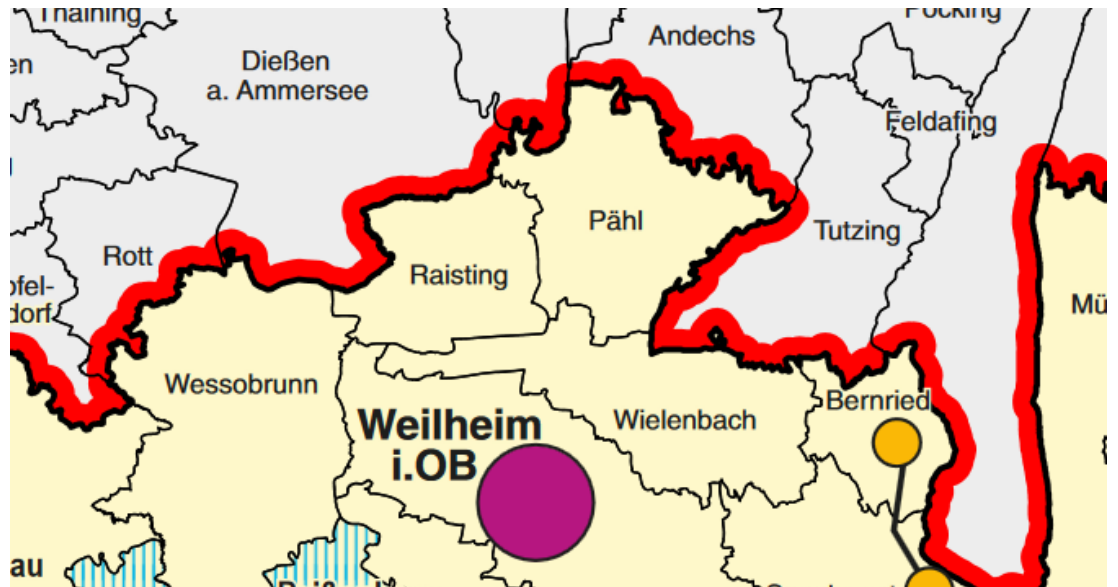


Abb. 12 Ausschnitt Regionalplan Oberland, Karte 1 Raumstruktur, Stand: 03.2020, ohne Maßstab

Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden, siehe RP Oberland 2.7.1. Damit folgt der Bebauungsplan den Zielen des Regionalplanes Oberland.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 28.11.2018 sind verschiedene Flächen innerhalb des Plangebietes dargestellt.



Abb. 13 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

So befinden sich im Norden Flächen für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Verwaltung, Kirche, Schule, Sportliche Einrichtung und Kindergarten. Südlich davon folgt eine Grünfläche. In beiden Bereichen wurden darüber hinaus vorhandene Bäume oder markante Bäume (insbesondere Allee am Kirchenweg) gekennzeichnet. Im Süden und Südosten befinden sich Mischbauflächen und im Südwesten Gewerbeflächen.

Die Pähler Straße ist als überörtliche Hauptverkehrsfläche dargestellt. Sowohl die Pähler Straße, als auch der Kirchenweg wurden als wichtige Fuß- und Radwegverbindung erfasst.

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 34 BauGB. Umgeben wird das Plangebiet von mehreren einfachen Bebauungsplänen aus den 1990er Jahren, mit den Bezeichnungen „mittlerer, westlicher und südlicher Ortsteil“. Die geplante Nachverdichtung schließt die bestehende Bebauungsplanlücke nahe dem Ortszentrum.

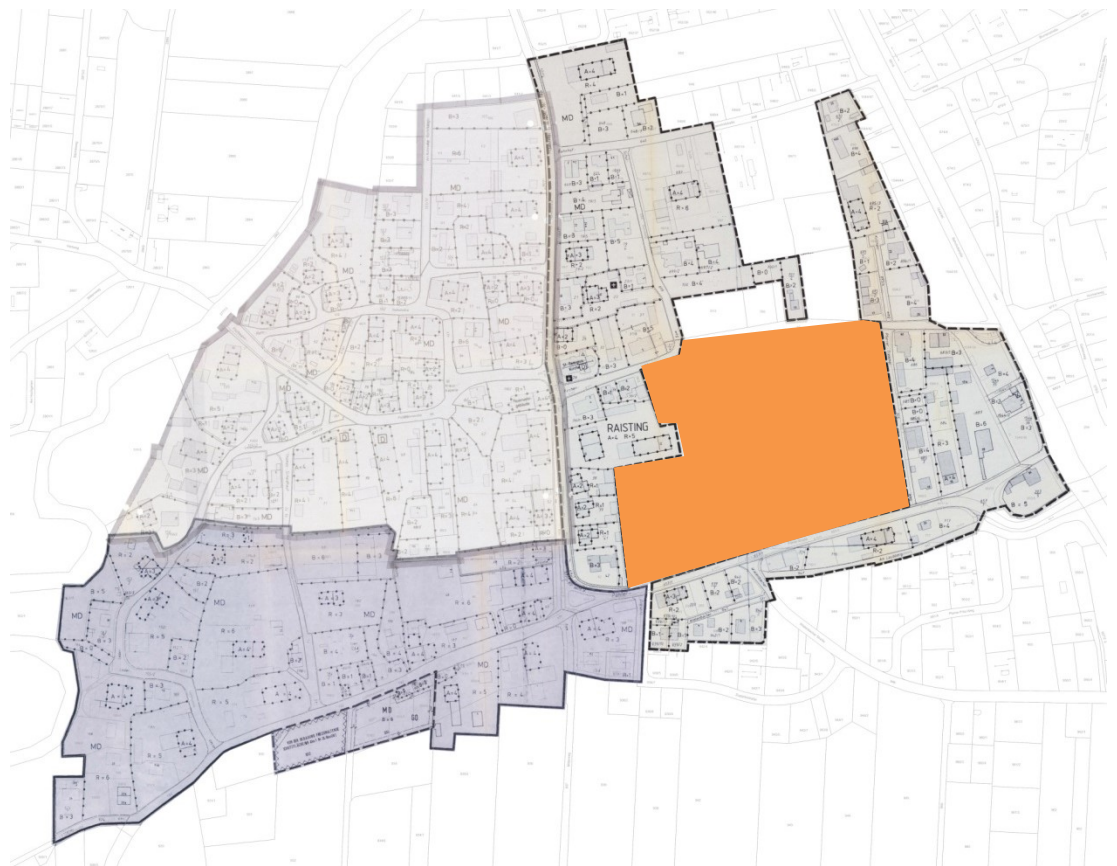


Abb. 14 Geltungsbereiche der umgebenden Bebauungspläne mit oranger Markierung des Plangebietes, ohne Maßstab

Für das gesamte Gemeindegebiet gelten zwei örtliche Bauvorschriften. Dies ist zum einen eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen vom 12.01.1995 und zum anderen eine Satzung für abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 24.02.2021, gültig ab dem 01.03.2021.

3.5 Gemeindeentwicklungskonzept 2021

Die Gemeinde plant ab Frühjahr 2021 im Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK) gefördert vom Amt für ländliche Entwicklung die weiteren Perspektiven der Gemeindeentwicklung in einem strukturierten und ganzheitlichen Arbeitsprozess im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürger zu erörtern und zu definieren. Das GEK soll als konzeptionelle Grundlage für die künftigen Entwicklungsprozesse auf Ortsebene dienen. Dabei sollte angestrebt werden, dass dieser Prozess verstetigt wird und die vereinbarten Ziele, Strategien und Projekte regelmäßig auf den Prüfstand gestellt und soweit erforderlich angepasst werden. Damit will die Gemeinde den Fokus auf eine nachhaltige und resiliente Entwicklung richten. Der Bebauungsplan „Nahe Pähler Straße“ entspricht diesem Entwicklungsfokus.

3.6 Bodenschutz

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (siehe § 1a Abs. 2 BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).

Die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist ein wichtiges Ziel für die Gemeinde Raistings. Die Nachverdichtung im Bereich zwischen Kirchenweg und Pähler Straße entspricht als Maßnahme der Innenentwicklung diesem Ziel.

3.7 Verfahren

Die Bebauungsplan-Neuaufstellung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit ca. 7.780 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Dies wurde im Rahmen einer Vorprüfung zum Artenschutz festgestellt.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wurde vom 31.03. 2021 bis 03.05. 2021 für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.¹

Es erfolgt eine erneute verkürzte Auslegung gem. §3 Abs. 2 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen in der Zeit vom 29.07.2021 bis 13.08.2021.

¹ Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Städtebauliches Konzept, Nachverdichtung

Zunächst war der Umgriff für die innerörtliche Weiterentwicklung kleiner gefasst, ohne die Bebauung entlang des Pfarrer-Tremel-Weges im Osten. Es sollte eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung für die noch unbebauten Grundstücke v.a. in der Mitte des Plangebietes und eine mittel- bis langfristige Neustrukturierung der südwestlichen Gewerbefläche (siehe FNP) untersucht werden.



Abb. 15 Städtebauliche Überlegungen zur Weiterentwicklung des Plangebietes in 2 Entwicklungsschritten, Stand März 2020, ohne Maßstab

Insbesondere für die Erschließung der Grundstücke in der westlichen Mitte des Plangebietes ist eine neue öffentliche Verkehrsfläche von Süden notwendig. Wie auch im Südosten, soll die verkehrliche Anbindung über einen Stichweg mit Wendehammer erfolgen. Die große private Grünfläche in der Mitte soll weitgehend erhalten bleiben und nur an deren Rändern zusätzliche Wohnbebauung zulassen.

Im ersten Schritt, kann eine Teilfläche des Lagerplatzes im Südosten überbaut werden, siehe Abb. 12 linke Darstellung. Sobald der Gewerbebetrieb an anderer Stelle fortgeführt oder aufgegeben wird, können die Grundstücke neu strukturiert werden, siehe Abb. 12 rechte Darstellung.

Entlang der Pähler Straße kann eine Mischung von Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe entstehen, in der zweiten und dritten Baureihe nach Norden soll zusätzlicher Wohnraum auch in Form von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Damit kann der Nachfrage nach unterschiedlichen Wohnungsgrößen und –anforderungen entsprochen werden. Um flächensparend bauen zu können, soll insbesondere bei den Mehrfamilienhäusern der ruhende Verkehr unterirdisch untergebracht werden.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 05.03.2020 wurde das Plangebiet um die bestehende Bebauung entlang des Pfarrer-Tremel-Weges erweitert.

Die Bebauung entlang des Pfarrer-Tremel-Weges besteht vorwiegend aus Wohngebäude z.T. mit gewerblicher Nutzung (z.B. ein Elektrofachbetrieb). Charakteristisch sind hier schmale Grundstücke die tief von Osten nach Westen reichen. Dementsprechend sind die Gebäude hier giebelständig zum Pfarrer-Tremel-Weg ange-

ordnet. Die Gebäude springen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche vor und zurück. Somit ergeben sich unterschiedlich tiefe Vorgärten.

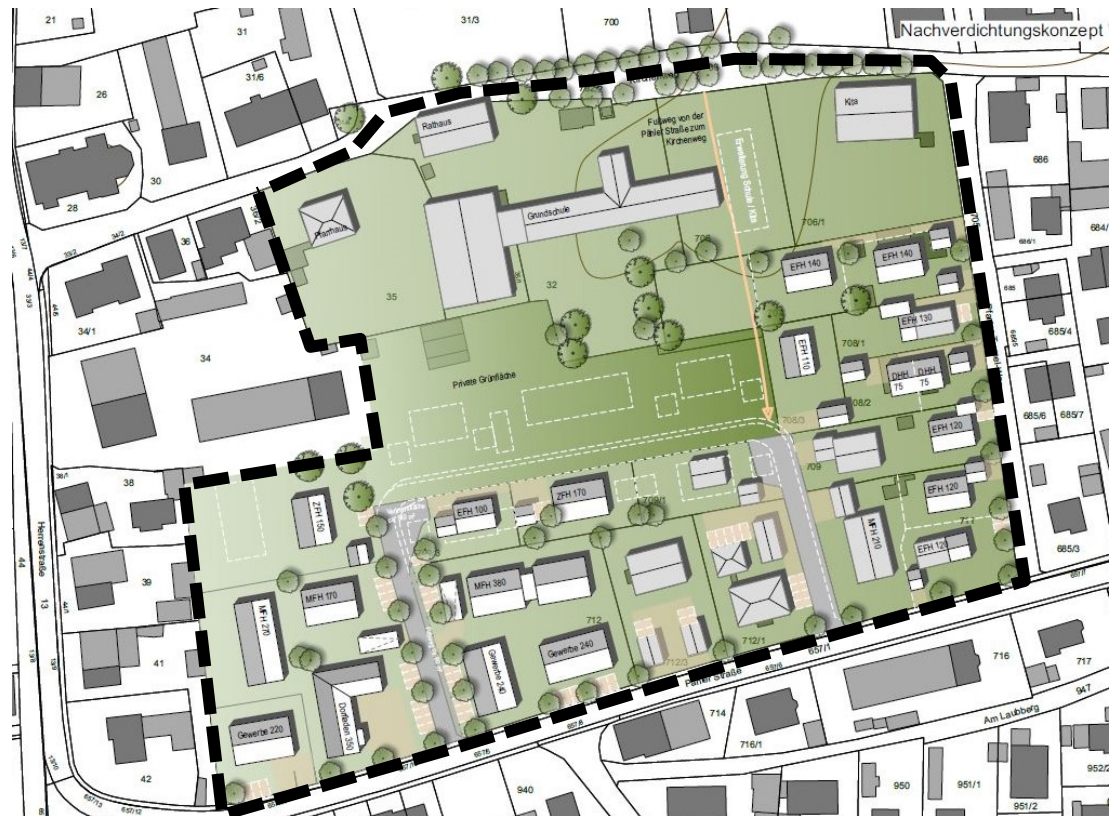


Abb. 16 Nachverdichtungskonzept für das gesamte Plangebiet mit Option auf Überplanung der privaten Grünfläche in der Mitte, Stand Juli 2020, ohne Maßstab

Zukünftig soll diese Vorgartenzone gesichert werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann entlang der Straße in Form von offenen Stellplätzen als Längsparker erfolgen, sowie hinter der Vorgartenzone mit Carports, Garagen oder weiteren offenen Stellplätzen. Die Grünstrukturen sollen auch noch über die Vorgartenzone hinaus durch die Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen gestärkt werden.

Im Süden entlang der Pähler Straße sind die Gebäude großteils sowohl größer als auch etwas höher. Hier wechseln sich trauf- und giebelständige Häuser zur Straße hin ab. Diese gut strukturierte Raumkante soll mit der Überplanung aufgegriffen und fortgeführt werden.

Die Bestandsgebäude weisen bis auf wenige Ausnahmen symmetrische Satteldächer auf. Dachaufbauten finden sich sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung in Form von großzügigen Gauben und Quergiebeln. Als Maßnahme zum sparsamen Umgang mit Flächen, soll der Ausbau von Dachgeschossen gefördert werden. So sollen auch im Plangebiet Dachgauben und Quergiebel zugelassen werden. Damit wird das bestehende Ortsbild fortgeführt.

Für kurze Wege im Ort soll ein zusätzlicher Fußweg vom Kirchenweg nach Süden zur Pähler Straße durch das Plangebiet führen. Dieser kann auch den Pausenhof der Schule in die Wegeführung integrieren und entweder in den bestehenden östlichen Stichweg oder in den neuen westlichen Stichweg münden.

Auf einen Spielplatz im Plangebiet wurde verzichtet, da sich nördlich des Plangebietes gegenüber der Schule ein sehr großer, gut angenommener Spielplatz befindet, der von den Anwohnern in wenigen Minuten fußläufig (u.a. über die neue Wegeverbindung) erreichbar ist.



Abb. 17 Luftbild mit Markierung des bestehenden Spielplatzes, ohne Maßstab

5. Planinhalte

Bei dem Bebauungsplan Nr. RA 047 „Nahe Pähler Straße“ wird neu aufgestellt. Da es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann die Neuaufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauBG festgesetzt. Hierfür wird das Plangebiet entsprechend der bestehenden Nutzungsstrukturen in drei Bereiche (MU1 bis MU3) gegliedert. Die Unterteilung in die Nutzungsbereiche MU1 bis MU 3 dient v.a. einer Feingliederung im Maß der Nutzung. So sind im jeweiligen Teilbereich des MU unterschiedliche Baudichten und eine verschiedenartige Höhenentwicklung zulässig. Die Gliederung der Art der Nutzung entspricht der Bestandssituation. Aufgrund der räumlichen Nähe zwischen den einzelnen Teilbereichen prägen die sog. Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe das gesamte MU. Das MU wird hierbei als schlüssige Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt innerhalb von typischen Dorfgebieten (gem. § 5 BauNVO) angesehen, die durch den Strukturwandel ihr wesentliches Nutzungsmerkmal, das der landwirtschaftlichen Hofstelle, nicht mehr aufweisen.

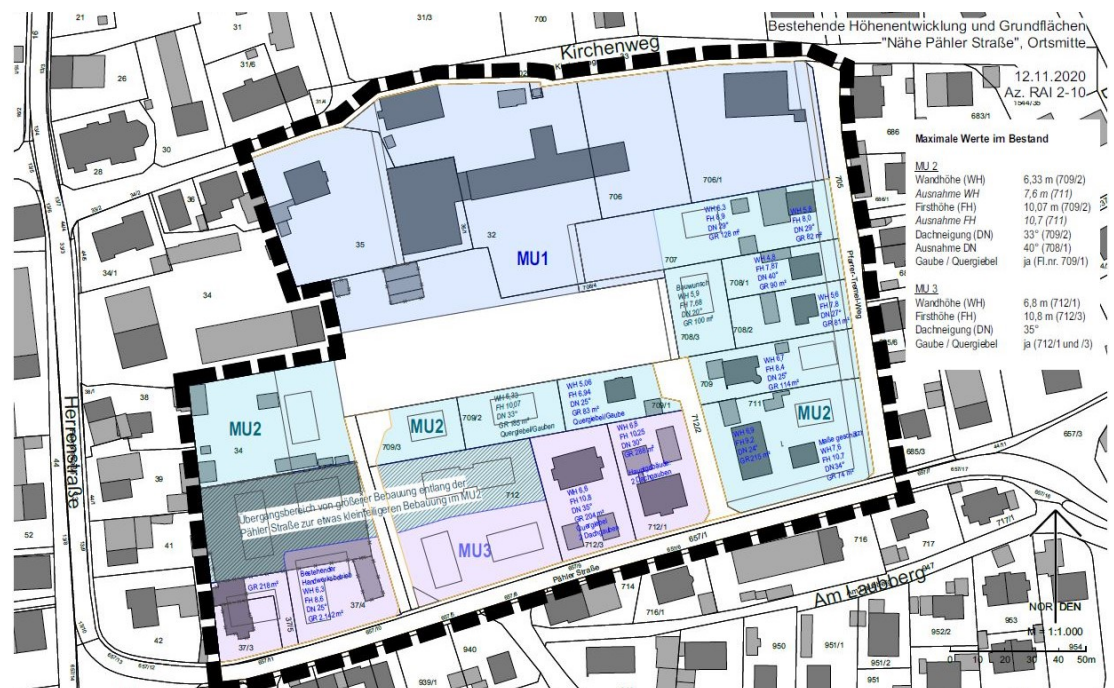


Abb. 18 Markierung der Gebietsbereiche (MU1-3) und Analyse der bestehenden Höhenentwicklung, ohne Maßstab

Das **MU1** beinhaltet die nördlichen Grundstücke (hellblaue Fläche in Abb. 16) mit den Gemeinbedarfsnutzungen. Es umfasst die Fl.nrn. 32, anteilig 34, 35, 706, 706/1 und 708/4. Hier sind Wohnen (bzw. Wohngebäude) und Anlagen für Verwaltungen (Rathaus) sowie für kirchliche (Pfarrhaus), kulturelle (Vereine im Schulgebäude), soziale (Schule und Kindergarten), gesundheitliche und sportliche Zwecke (Turnhalle) zulässig.

Im **MU2** (türkise Fläche in Abb. 16) sind Wohngebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Das MU2 erstreckt sich entlang des Pfarrer-Tremel-Weges, beinhaltet die private Grünfläche und die an diese angrenzenden Grundstücke. Es umfasst damit die Fl.nrn. (anteilig) 34, (anteilig) 37/4, 707, 708/1 bis 708/3, 709, 709/1 bis 709/3, 711 und (anteilig) 712.

Das **MU3** (lila Fläche in Abb. 16) erstreckt sich entlang der Pähler Straße im Süden des Plangebietes. Hier ist die größte Nutzungsvielfalt zulässig mit Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Hier ist gemäß § 6a Abs. 4 Satz 4 BauNVO mindestens die Geschossfläche eines Vollgeschosses für gewerbliche Nutzung zu verwenden. Im Erdgeschoss an der Straßenseite ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Damit soll eine belebte Nutzungsmischung entlang der Pähler Straße geschaffen und gezielt Raum für Einzelhandel und Gewerbe geschaffen werden. Das MU3 beinhaltet die Fl.nr. 37/3, (anteilig) 37/4, 37/5, (anteilig) 712, 712/1 und 712/3.

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Für Tankstellen und Vergnügungsstätten gibt es im Gemeindegebiet geeigneter Standorte.

Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind im gesamten MU maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Hierbei wird empfohlen eine Wohneinheit als Einliegerwohnung zu schaffen. Als zusätzlicher Anreiz muss für eine Einliegerwohnung mit einer Wohnfläche (WF) von max. 55 m² nur ein Stellplatz hergestellt werden.

Von der Beschränkung auf 2 Wohneinheiten sind die Gebäude mit einer festgesetzten max. Anzahl von Wohneinheiten ausgenommen. Das betrifft insbesondere die Mehrfamilienhäuser im MU2 und die Gebäude im MU3. Ziel ist hier Wohnraum in verschiedenen Größen unter Berücksichtigung einer vitalen, demografischen Mischung (junge Familien, Senioren, 1-2 Personenhaushalte, o.ä.) zu schaffen. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten soll Fehlentwicklungen wie z.B. einer hohen Zahl von sehr kleinen Singlewohnungen (Arbeiterunterkünften o.ä.) entgegengewirkt werden. Insgesamt können so im MU2 und MU3 ca. 92 Wohneinheiten entstehen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine zulässige Grundfläche in Verbindung mit einer je nach Nutzungsgebiet (MU1-3) festgelegten Höhenentwicklung geregelt. Je nach Grundstücksgröße und –zuschnitt wurde die zulässige Grundfläche je Bauraum festgesetzt. Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassenüberdachungen und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

Im MU1 wurden großzügige Grundflächen zugelassen, damit die Gemeinde die größtmögliche Flexibilität für die Gestaltung der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen hat. So sind damit nicht nur Gebäudeerweiterungen, sondern auch eine ggf. gewünschte Pausenhof- oder Spielflächengestaltung möglich. Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

Im MU 2 orientieren sich die zulässigen Grundflächen v.a. an der Grundstücksgröße

und dem –zuschnitt. Durchschnittlich ergibt sich damit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,21 bzw. inkl. des Zuschlags für Terrassen, etc. von 0,26 . Die festgesetzte Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden. Da die Parzellen 13 und 14 nur über den neuen Wendehammer erschlossen werden können und die erforderlichen privaten Zufahrten im Norden zusätzliche Flächen benötigen, darf hier die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Für die Mehrfamilienhäuser (Parzellen 15 und 17b) im Westen des MU2 wird eine etwas dichtere Bebauung zugelassen. Hier wurde auf eine flächensparende Bebauung geachtet, daher sind bei den Mehrfamilienhäusern 80% der erforderlichen Stellplätze unterirdisch in Tiefgaragen oder innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nachzuweisen (siehe B. 5.5).

Aus diesem Grund darf bei den Parzellen 15 und 17b im MU2 die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 3 genannten Anlagen (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Eine Ausnahme bildet die Parzelle 19 auf der Fl.nr. 34. Hier ist die angesetzte Bau-dichte deutlich geringer als im übrigen MU 2. Nur ein Teilbereich des Grundstückes befindet sich innerhalb des Plangebietes. Da der Eigentümer die Flächen für seinen landwirtschaftlichen Betrieb vorhält, ist hier nur diese lockere Bebauung gewünscht.

Im MU3 wird eine dichtere Bebauung zugelassen, da bei der gewünschten Nutzungsvielfalt insbesondere in der Erdgeschosszone mit Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben und sonstigem Gewerbe der städtebauliche Schwerpunkt weniger auf den privaten Gartenflächen liegt. Hier wird durch die festgesetzten Grundflächen eine durchschnittliche GRZ von 0,25 bzw. inkl. des Zuschlags für Terrassen etc. 0,3 erreicht. Wie auch im MU 1 darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

Sofern Tiefgaragen errichtet werden, darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 3 genannten Anlagen (baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Für die Grundstücke mit den Fl.Nr. 37/5 und 37/3 sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erst bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen anzuwenden. Damit soll der Erhalt des Bestandsgebäudes ermöglicht werden. Daher wurde eine entspr. Bedingung gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in die Satzung aufgenommen. Somit richtet sich bei genehmigungspflichtigen Sanierungsarbeiten, die die Kubatur des Gebäudes nicht verändern, die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

Im gesamten Plangebiet sind die Gebäude II-geschossig, z.T. mit Dachaufbauten. Die Höhenentwicklung wird über eine festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe geregelt. Die Höhenentwicklung im Plangebiet ist heterogen. So reichen die Wandhöhen im Bestand von ca. 4,8 m bis zu 7 m, die Firsthöhen von ca. 6,85 m bis 10,8 m. Entlang der Pähler Straße fällt die Höhenentwicklung höher aus als entlang des Pfarrer-Tremel-Weges. Je Gebietsbereich werden damit unterschiedliche Werte festgesetzt.



Abb. 19 Visualisierung der zukünftigen Höhenentwicklung, Blick nach Nordwest, ohne Maßstab

Wie schon bei den Grundflächen im MU 1 wird dem Gemeindebedarf eine möglichst flexible, zukünftige Entwicklung eingeräumt. Die Wandhöhe darf bis zu 9 m betragen, die Firsthöhe max. 12 m. Der Bestand liegt deutlich unter diesen Werten.



Abb. 20 Visualisierung der zukünftigen Höhenentwicklung, Blick nach Nordost, ohne Maßstab

Im MU2 werden eine max. Wandhöhe von 6,4 m und eine max. Firsthöhe von 10 m festgesetzt. Damit ist ein Dachausbau mit niedrigem Kniestock zur Schaffung von weiterem Wohnraum gut möglich. So können die bestehenden Häuser insbesondere entlang des Pfarrer-Tremel-Wegs z.T. deutlich aufgestockt werden. Eine Ausnahme bilden die beiden Bestandsgebäude auf der Fl.nr. 711. Diese weisen wie die übrigen Gebäude entlang der Pähler Straße eine höhere Wand- und Firsthöhe auf. Daher werden hier abweichend vom übrigen MU2 eine Wandhöhe von 7,0 m und eine max. Firsthöhe von 10,7 m zugelassen. Bei dem Mehrfamilienhaus auf Parzelle 15 ist ein gegliederter Baukörper mit eingerückter Fassade erwünscht. Daher wird in der Mitte des Bauraums über eine Breite von 5 m eine Wandhöhe von 7,5 m zugelassen und neben einem Satteldach ist für diesen Teilbereich auch ein Flachdach zulässig.

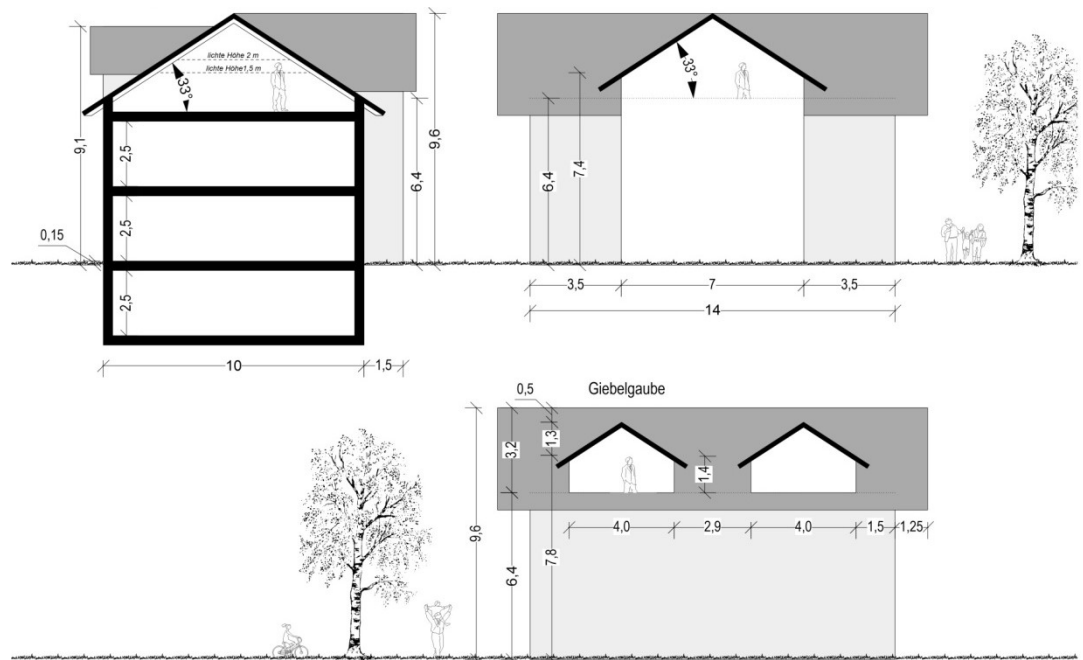


Abb. 21 Schnitt und Schemaansichten mit Dachaufbauten (Quergiebel und Gauben) bei einer Dachneigung von 33°, ohne Maßstab

Im MU3 werden eine max. Wandhöhe von 7,0 m und eine max. Firsthöhe von 10,7 m festgesetzt. Damit ist ein vollwertiger Dachausbau mit Kniestock möglich und die II-geschossige Gesamtwirkung im Plangebiet bleibt zugleich erhalten.

Für Gauben ist eine Wandhöhe von zusätzlich bis zu 1,8 m und für Quergiebel ist eine Wandhöhe von zusätzlich bis zu 1,2 m zur festgesetzten Wandhöhe (gem. A 3.4) zulässig, z.B. max. 8,2 m für Gauben und 7,6 m für Quergiebel bei einer für das Hauptgebäude festgesetzten Wandhöhe von 6,4 m. Damit wird der Ausbau der Dachgeschosse insbesondere zur Schaffung von zusätzlichen Wohnraumflächen gefördert.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenze definiert. Diese umfasst die bestehenden Gebäude i.d.R. mit einem Puffer, der kleine Lageverschiebungen und auch kleine Anbauten wie Vordächer o.ä. zulässt.

Eine Ausnahme stellen die beiden zusammengebauten Gebäude auf den Fl.nrn. 37/3 und 37/5 dar. So wurden diese zu den Nachbargrenzen im Westen und Norden grenznah bzw. grenzständig errichtet. Wie es zu dieser Grenzbebauung in der Vergangenheit gekommen ist, ist nicht bekannt. Zukünftig sollen neuerrichtete Gebäude entspr. der Bayerischen Bauordnung ihre Abstandsflächen auf den eigenen Grundstücken einhalten und so den Zielen des Nachbarschutzes entsprechen. Dies wurde bei der Anordnung des Baufensters für die Parzelle 18 berücksichtigt. Für das bestehende, zusammengebaute Gebäude auf den Fl.nrn. 37/3 und 37/5 gilt Bestandschutz, sowohl in der Art, als auch im Maß der Nutzung. Die Sanierung und Instandhaltung im Rahmen verfahrensfreier Maßnahmen nach Art. 57 BayBO ist somit möglich. Der festgesetzte Bauraum in diesem Bereich stellt unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts und des Nachbarschutzes eine zukünftige Weiterentwick-

lung der beiden Grundstücke dar. Die Kennzeichnung der Bestandsgebäude als abzubrechende Bebauung beinhaltet keine zeitliche Verpflichtung zum Abbruch, solange die Eigentümer den Bestand erhalten möchten.

Die Baugrenzen halten mindestens den Mindestabstand von 3 m bzw. mit der Giebelseite ca. 4 m zur Grundstücksgrenze ein. Die Parzelle 19 auf der Fl.nr. 34 ermöglicht durch den sehr großen Bauraum eine freie Bestimmung der Lage. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Fl.nr. sehr groß ist und hier nur eine lockere Bebauung gewünscht ist.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen geringfügig mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden. So dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Außentrepfen, Vordächer und Balkone um bis zu 1,0 Meter, durch Terrassen um bis zu 2,0 Meter in der Tiefe sowie max. 5 m in der Breite überschritten werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss bei Außentrepfen, Vordächern, Terrassenüberdachungen und Balkonen mind. 2 m betragen.

Im MU 2 und MU3 gilt die offene Bauweise. Im MU1 ist eine abweichende Bauweise für Gebäude bis zu einer Länge von max. 100 m zulässig. Hier wird berücksichtigt, dass die bestehende Schule mit der westlich angebauten Turnhalle bereits eine Gesamtlänge von knapp 88 m hat. Bei einem Anbau im Osten kann die maximale Länge 100 m betragen.

Je nach Grundstückszuschnitt und Bestandsituation sind entweder Einzelhäuser festgesetzt oder der Eigentümer kann sowohl ein Einzel- als auch ein Doppelhaus errichten.

Die Gemeinde Raisting verfügt über eine Satzung über das Maß der Abstandsflächentiefe, die jedoch nicht für festgesetzte Urbane Gebiete gilt. Entsprechend den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO (i.d.F. vom 01.02.2021) werden für das gesamte MU die Abstandsflächen mit 0,4 H festgesetzt. In Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen und den Höhenfestsetzungen ist damit eine ausreichende Belichtung, Belüftung, Besonnung und der soziale Abstand sichergestellt. Aufgrund der Festsetzung der Mindestabstandsfläche von 3 m zu jeder Grundstücksgrenze ist auch ein Brandüberschlag zwischen zwei Gebäuden (i.S.d. Art. 28 BayBO) ausgeschlossen.



Abb. 22 Zum Kirchenweg grenzständiges Rathaus (ehem. Schulhaus), Quelle: PV München, Stand 15.11.2020

Im MU1 sind sowohl das Rathaus als auch die Schule direkt auf den Grundstücksgrenzen errichtet. Diese Bestandssituation wird bei den Festsetzungen erfasst. Daher ist hier abweichend von den festgesetzten Abstandsflächen eine grenzständige Bebauung zulässig. Art. 28 BayBO bleibt hiervon unberührt. Damit soll die Bestandssituation und das Ortsbild in diesem Bereich auch zukünftig gesichert werden.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind innerhalb des Baulands auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit kann jeder Eigentümer frei entscheiden, wo er auf seinem Grundstück die erforderlichen Stellplätze unterbringt. Dabei ist lediglich die zulässige Gesamtgrundflächenzahl zu beachten. Hiervon ausgenommen ist die charakteristische Vorgartenzone entlang des Pfarrer-Tremel-Weges. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann hier in Form von offenen Stellplätzen als Längsparker erfolgen, sowie hinter der Vorgartenzone mit Carports, Garagen oder weiteren offenen Stellplätzen.

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m und Carports von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Um Flächen zu sparen und die Gesamtversiegelung auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, darf der Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe vor einer Garage oder einem Carport als Stellplatz angerechnet werden. Zudem ist abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Raisting bei Wohneinheiten bis 55 m² Wohnfläche (sog. Einliegerwohnungen) nur ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich.

Tiefgaragen und deren Rampen sind im MU3 innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb des Baulands zulässig. Im MU 2 soll bei den Mehrfamilienhäusern (Parzellen 15 und 17b) aus ortsgestalterischen Gründen mind. 80 % des erforderlichen, ruhenden Verkehrs unterirdisch in Tiefgaragen oder innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden. So können hier trotz der verdichteten Bauweise noch attraktive Gartenflächen auf den Grundstücken sichergestellt werden.

Tiefgaragenrampen sind sowohl aus Gründen der Rücksichtnahme (Immissionschutz) sowie aufgrund des Ortsbildes einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur Attika. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt. Die für Tiefgaragen festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl von 0,9 (A 3.3.1) ist zu beachten.

Bei den Mehrfamilienhäusern im MU 2 (Parzellen 15 und 17b) können jeweils max. 8 Stellplätze als offene Stellplätze oberirdisch innerhalb des Baulandes (vorzugsweise entlang der öffentlichen Verkehrsfläche) errichtet werden. Damit werden Besucherstellplätze und Kurzparker zum Be- und Entladen auch unabhängig von der Tiefgarage ermöglicht.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abstellflächen für Müllbehälter und Müllhäuschen oder offene Fahrradabstellflächen sind bis zu einer max. Grundfläche von 5 m² je Baugrundstück auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Bauland auch innerhalb der Vorgartenzone entlang des Pfarrer-Tremel-Weges (A 9.1) zulässig.

Die zulässige Wandhöhe für Garagen/Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.5 Bauliche Gestaltung

Im Plangebiet, wie auch in der Umgebung, finden sich vorwiegend symmetrische Satteldächer mit Dachüberständen von bis zu 1,25 m und einer Dachneigung von ca. 20° bis 33°. Typisch sind auch Dachaufbauten in Form von Quergiebeln und Giebelgauben. Die Dachflächen sind vorwiegend mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot oder rot-braun ausgeführt. Die Außenwände sind i.d.R. verputzte Mauerflächen in hellen Farben und/oder Holzverschalte Flächen. Bis auf wenige Abweichungen ist das Ortsbild homogen und soll daher durch den Bebauungsplan so beibehalten werden.

Ausnahmen der Bestandsgebäude in Bezug auf die bauliche Gestaltung werden im Bebauungsplan berücksichtigt, um so auch genehmigungspflichtige Sanierungsmaßnahmen unter Beibehaltung der vorhandenen äußeren Gestalt sicherzustellen. So sind ausnahmsweise auch Walm- oder Zeltdächer zulässig, wenn diese bereits am bestehenden Gebäude vorhanden sind, wie z.B. dem denkmalgeschützten Pfarrhaus oder dem Gebäude der Raiffeisenbank an der Pähler Straße, siehe Abb. 20.

Steilere Dächer finden sich im Plangebiet nur vereinzelt, z.B. auf der Fl.nr. 712/3 eine Dachneigung von 35° oder auf der Fl.nr. 708/1 eine Dachneigung von 40°. Das Bestandsgebäude weist jedoch nur eine Wandhöhe von 4,8 m auf. Für diese Sonderfälle wurden entsprechende Ausnahmen in der Satzung berücksichtigt (A 6.2.1 und A 6.2.2)



Abb. 23 Raiffeisenbank an der Pähler Straße mit Walm (Fl.nr. 712/1), Quelle: PV München

Bei Sattel- und Walmdächern sind Dachaufbauten ab einer Dachneigung von 25° als Giebelgauben oder Quergiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. SchlepPGAuben sind ausnahmsweise zulässig, wenn diese bereits am bestehenden Gebäude vorhanden sind.

Die Abmessungen der Dachaufbauten werden großzügig entsprechend dem Ortsbild geregelt. So darf die Breite von Gauben max. 4,0 m Außenmaß betragen. Der Abstand von Gauben zur Giebelwand beträgt mind. 1,5 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten.



Abb. 24 Schnitt und Schemaansichten mit Dachaufbauten (Quergiebel und Gauben) bei einer Dachneigung von 25°, ohne Maßstab

Quergiebel sind je Hauptgebäude nur auf einer Dachseite zulässig. Die Breite von Quergiebeln darf maximal $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge, jeweils höchstens 8 m, betragen. Bei Gebäuden mit einer Gesamtlänge von mehr als 25 m sind ausnahmsweise auf einer Dachseite zwei Quergiebel zulässig. Dies betrifft v.a. die Mehrfamilienhäuser im MU2 (Parzellen 15 und 17b). Die Breite eines Quergiebels darf maximal $\frac{1}{4}$ der Gebäudelänge, jeweils höchstens 7 m, betragen. Die Tiefe der Quergiebel darf max. 1,5 m von der Außenwand des Gebäudes vorspringen.

Für Doppelhäuser ist eine zusätzliche Regelung aufgenommen worden. So ist bei Doppelhäusern auf einer Dachseite ein gemeinsamer Quergiebel oder je Doppelhaushälfte ein Quergiebel zulässig. Die Quergiebel sind auf derselben Dachseite zu errichten. Die Breite darf bei einem gemeinsamen Quergiebel maximal die $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge des Doppelhauses, höchstens 8 m oder bei Quergiebeln je Doppelhaushälfte maximal die $\frac{1}{2}$ der Gebäudelänge jeder Doppelhaushälfte, jeweils höchstens 4,5 m betragen. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 1,5 m von der Außenwand der Doppelhaushälfte vorspringen. Doppelhäuser sind profiltgleich ohne Versatz mit gleicher Dachdeckung auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind erwünscht und im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

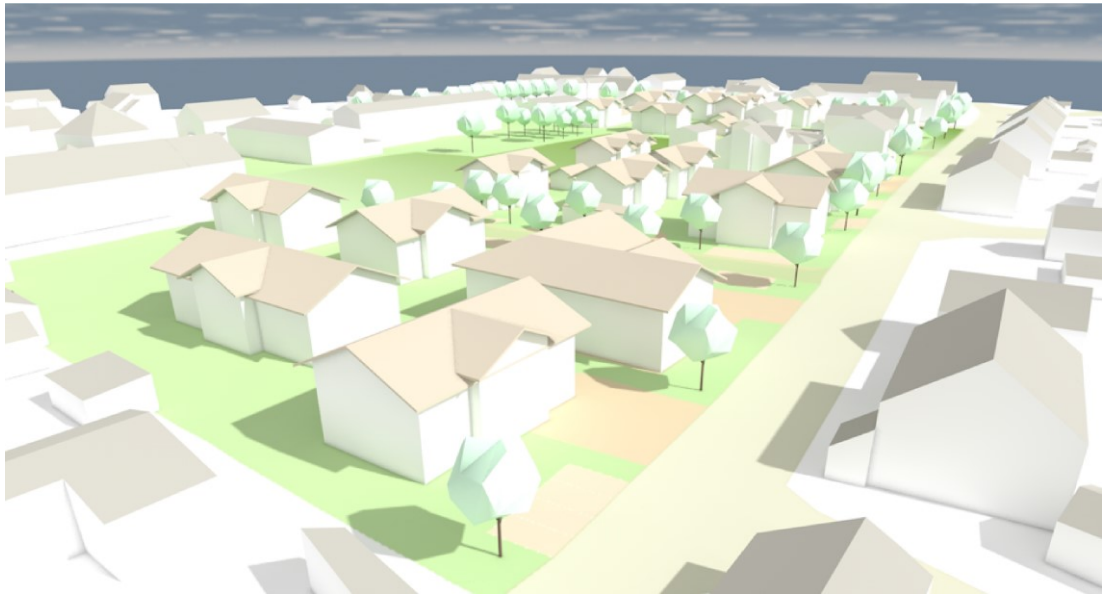


Abb. 25 Visualisierung der zukünftigen Höhenentwicklung mit Dachaufbauten, ohne Maßstab

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Grundstücke in zweiter und dritter Baureihe nördlich der Pähler Straße werden über zwei Stichwege mit Wendehammer angebunden. Nur für den Neubau auf der Fl.nr. 709/2 ist zur Erschließung eine Dienstbarkeit in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes über die Fl.nr. 709/3 zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke erforderlich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind im MU2 und MU3 aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf max. 7 m nicht zu erwarten.

5.6.2 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Anschlüsse an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal), die Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungs- bzw. Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

5.6.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.6.4 Abfallbeseitigung

Am Knotenpunkt des neuen Stichweges und der Pähler Straße ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche eine Fläche für die Abfallentsorgung der Fl.nrn. 34, 709/2, 709/3 und 712 eingetragen. Die Anwohner haben eigenverantwortlich dafür zu sorgen, dass ihr Abfall dort an den Abholtagen des zuständigen Müllentorgers bereitgestellt wird.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um innerörtliche Freiflächen, die als Standweide für Rinder genutzt werden, Wohngebäude mit Gärten und gewerblich genutzte Flächen. Bei einer Ortseinsicht am 02.10.2020 wurde das Plangebiet auf potenzielle Lebensraumstrukturen für geschützte Arten untersucht.

Folgende Habitat-Strukturen konnten festgestellt werden:

- Baumhöhlen
- Dachüberstände
- Fensterläden
- Unbefestigte Wege
- Gehölzstrukturen
- Weideland als Nahrungshabitat
- Storchennest auf dem Pfarrhaus
- Nester wurden trotz des angesetzten Laubfalls nicht aufgefunden, können je-

doch nicht gänzlich ausgeschlossen werden.



Dachüberstand und Fensterläden



Gehölzstrukturen



unbefestigte Wege und Weideland



Storchennest



Baumhöhle

An Gebäuden ergaben sich keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten, beispielweise durch Verfärbungen oder Verkotungen.

Die Gebäude im Plangebiet sind in einem guten Zustand und weisen nur wenig Spalten als Unterschlupfmöglichkeiten auf. Holzverschalungen und Dachüberstände sind intakt und frei von sichtbaren Spuren.

Die vorhandenen Baumhöhlen werden sämtlich erhalten. Neben Gehölzen, die aus gestalterischen Gründen erhalten werden, regelt der Bebauungsplan auch die Erhaltung von sog. Biotopbäumen, z.B. alten Obstbäumen mit Baumhöhlen.

Auf dem Pfarrhaus befindet sich ein Storchennest, dessen Erhalt dauerhaft gesichert ist. Das Vorkommen von Nestern kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Im Plangebiet befinden sich teilweise dichte und schwer einsehbare Gehölzbestände. Das Vorkommen von Sperling und Mönchsgrasmücke konnte beobachtet werden. Grundsätzlich kann jedoch aufgrund des Mangels an seltenen und speziellen Lebensraumstrukturen in den Freiflächen (mit Ausnahme eines alten Obstgartens, welcher erhalten wird) davon ausgegangen werden, dass die Gehölzstrukturen vermutlich überwiegend von ubiquitären Arten genutzt werden. Bei weit verbreiteten Arten können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden durch die Beschränkung von Rodungen außerhalb der Brutzeit. Da in dem großen Plangebiet gar keine Nester vorgefunden wurden, wird von keiner dichten Besiedelung ausgegangen, sodass Ausweichmöglichkeiten im Plangebiet ausreichend vorhanden sind, zumal auch davon ausgegangen werden kann, dass nicht sämtliche Bauvorhaben zeitgleich umgesetzt werden und Ersatzpflanzungen sukzessive Lebensraumqualität gewinnen.

Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich somit bei Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebietes mit vegetationsfreien unbefestigten Flächen sind Sperlinge verbreitet. Im Bereich der Weide und des am Geltungsbereich angrenzenden Gehöfts finden sich Lebensraumstrukturen für Sperlinge und Rauchschwalben. Aufgrund der vorgefundenen Habitatstrukturen ist es aus Sicht des Artenschutzes wünschenswert, Holzverschalungen und Dachüberstände an Gebäuden zu regeln und entlang von Fuß- und Radwegen unbefestigte und vegetationsfreie Flächen für Sand- und Staubbäder des Sperlings vorzuhalten. Der Erhalt der Weide als Nahrungshabitat für Schwalben und Sperlinge ist ebenfalls förderlich für den Artenschutz. Entsprechend wird für die zentrale Grünfläche keine Zweckbestimmung geregelt. Es handelt sich um eine begrünte Fläche. Neben gestalterischen Funktionen haben die geregelten Dachüberstände auch aus artenschutzrechtlicher Sicht eine hohe Bedeutung. Fuß und Radwege sind entsprechend auch als wassergebundene Wegedecken auszubilden. Holzverschalungen sind nicht verbindlich geregelt, jedoch sind die Gestaltungsmöglichkeiten von Außenwänden u.a. darauf beschränkt.

5.7.2 *Grünordnung*

Gehölze werden entlang von Straßen aus gestalterischen und mikroklimatischen Gründen erhalten und zur Begründung des Straßenraumes durch Pflanzungen ergänzt. Große und ortsbildprägende Bäume werden auch in rückwärtigen Teilen der Grundstücke zum Erhalt festgesetzt.

Mit Ausnahme von Obstgehölzen, die aus artenschutzrechtlicher Sicht als Biotopbäume zum Erhalt festgesetzt werden, werden lediglich langlebige und stabile Bäume, wie Eiche, Ahorn, Esche, Eibe und Walnuss als erhaltenswerte Einzelbäume festgesetzt.

Größere Gehölzflächen und Obstgärten werden überwiegend aus artenschutzrechtlichen Gründen erhalten, um die Lebensraumstrukturen für gehölzgebundene Arten substanziell zu sichern.

Der gesetzliche Baumabstand (Stamm) von 2 m zur Grundstücksgrenze wurde bei der Anordnung der zu pflanzenden Bäume in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 1,5 m abweichen. Weitere Baumpflanzungen zur Gartengestaltung werden von der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

5.7.3 *Eingriffsregelung und Ausgleichsfläche*

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, offene Stellplätze und Fuß- und Radwege
- Erhalt von Gehölzstrukturen und Einzelbäumen
- Gliederung des Baugebietes durch Grünflächen
- Durchgrünung der Baugrundstücke mit Bäumen
- Gliederung von Stellplätzen mit Baumpflanzungen
- Begrünung von Nebengebäuden mit Klettergehölzen
- Sockelfreie Einfriedungen zur Förderung der Kleintierdurchgängigkeit

5.8 **Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

Darüber hinaus wird eine zentrale Grünfläche zum Erhalt festgesetzt und deren Funktion als Fläche für die Kaltluftproduktion und den klimatischen Ausgleich erhalten.

5.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist neben der Art der Nutzung als Urbanes Gebiet (gem. § 6a BauNVO) v.a. eine Nachverdichtung und Weiterentwicklung des innerörtlichen Gebietes vorgesehen. Dabei werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen (Zimmerei und ein Betrieb zur Herstellung von Rollcontainern; Flurstücke Nummer 37/3, 37/4, 37/5) durch nicht störendes Gewerbe, Einzelhandel und zusätzliche Wohngebäude überplant.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen (jeweils Anlagen- und Verkehrslärm) sowie die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen (Anlagen- und Verkehrslärm) rechnerisch prognostiziert und nach den entsprechenden Richtlinien beurteilt (die schalltechnische Beurteilung von Möhler + Partner Ingenieure AG vom 04.10.2020, Bericht-Nr. 700-6151 und 28 Seiten sowie Anlagen ist Bestandteil der Begründung). Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

5.9.1 Verkehrslärm

Maßgebend für die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind die Schallimmissionen von der Pähler Str (Kreisstraße WM 9). Dadurch treten an den Fassaden der direkt an der Straße liegenden Gebäuden Beurteilungspegel bis zu 62/53 dB(A) für den Tag/Nacht auf.

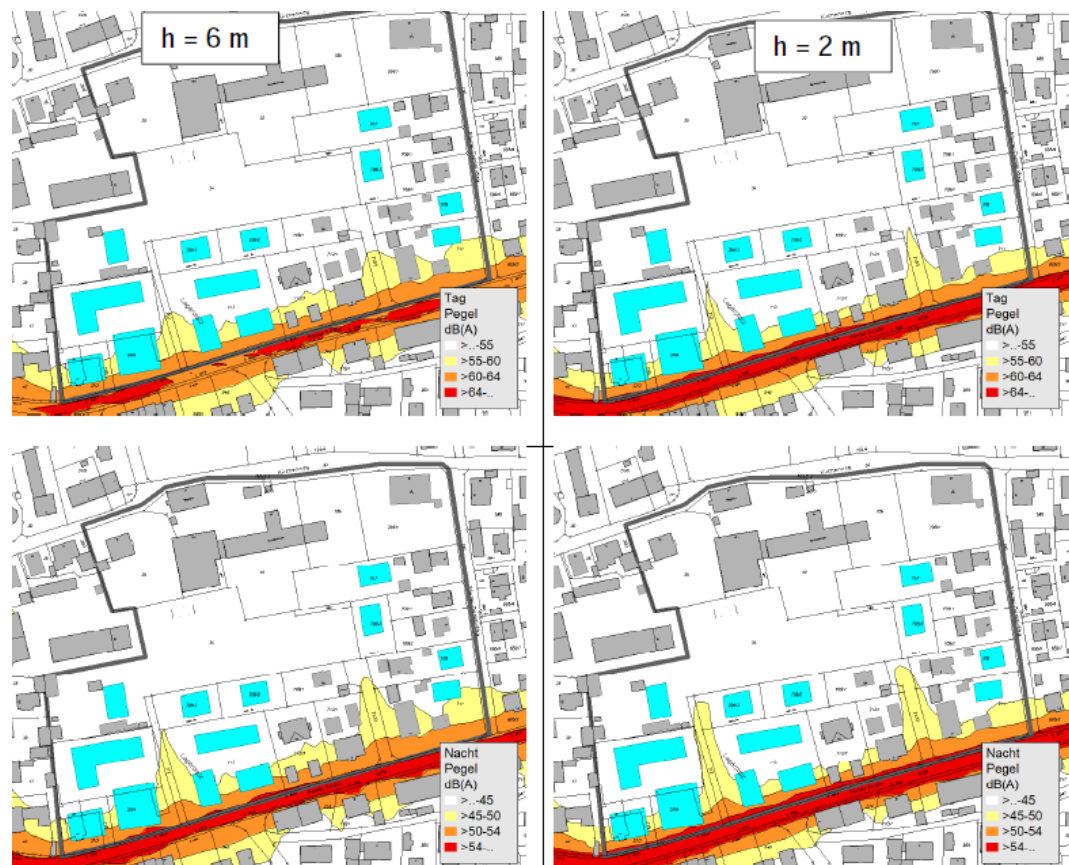


Abb. 26 Konfliktpegelkarten Verkehrslärm (Aufpunkthöhe h=6m links; h=2m rechts; Tag- und Nachtzeitraum) ohne Maßstab

Die Orientierungswerte der DIN 18005 enthalten keine Werte für Urbane Gebiete, daher wurden hilfsweise die Werte für Mischgebiete herangezogen.

Diese (60/50 dB(A) Tag/Nacht) um bis zu 2/3 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) Tag/Nacht für Mischgebiete werden eingehalten. Mit zunehmendem Abstand zur Pähler Straße nehmen die Verkehrslärmpegel ab, so dass nur an den zur Straße zugewandten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten werden.

5.9.2 Maßnahmen gegen Verkehrslärm

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 wären folgende Schallschutzmaßnahmen denkbar:

1) Abrücken von der Pähler Straße Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts werden in einem Abstand von ca. 30 m zur südlichen Plangebietsgrenze eingehalten. Somit müssten die neuen Baugebiete um diesen Abstand von der südlichen Plangebietsgrenze abrücken.

2) Errichtung einer aktiven Lärmschutzmaßnahme Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 an den Baugebieten wäre die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich, die einerseits durchgehend entlang der Pähler Straße verläuft (ohne Lücken) und zusätzlich mindestens genauso hoch ausgeführt wird, wie es Stockwerke gibt. So wären beispielsweise bei einer zulässigen Firsthöhe von ca. 11 m (entspricht ca. 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss) die Errichtung einer Lärmschutzwand in einer Höhe von mindestens 8-9 m erforderlich, um auch einen ausreichenden Schallschutz für die Fenster im Dachgeschoss zu gewährleisten.

Ist die Umsetzung der o.g. Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, können alternativ

- durch bautechnische Maßnahmen an den Gebäuden Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. So können durch Vorbauten (Wintergarten, Schallschutzloggien, etc.) die dahinter liegenden nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räume so geschützt werden, dass vor den Fenstern der lüftungstechnisch notwendigen Fenstern mindestens die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohnen (50/49 dB(A) tags/nachts) und ggf. auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/45 dB(A) tags/nachts) eingehalten werden. Eine Anordnung von nach DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Räumen ist ohne Maßnahmen möglich.
- an Fenstern nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen fensterunabhängige Lüfter angebracht werden, sodass v.a. im Nachtzeitraum auch bei geschlossenem Fenster eine ausreichende Belüftung gewährleistet wird.

Entsprechend der Konfliktpiegelkarten zum Verkehrslärm, siehe oben Abb. 26 und Seite 13 der schalltechnischen Untersuchung von Möhler + Partner vom 04.10.2020, betragen die Verkehrslärmimmissionen an den nach Süden ausgerichteten Fassaden der Wohngebäude im südlichen Bereich des Plangebietes bis zu 62/53 dB(A) tags/nachts.

Bei der Überplanung bestehender Gebiete können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber/nachts 64/54 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohnverhältnisse vorliegen.

Eine Überschreitung von mehr als 64/54 dB(A) (rote Markierung) erfolgt vorwiegend innerhalb des Straßenraums Pähler Straße und nur zu geringem Teil im Süden der angrenzenden Grundstücke, siehe rote Markierung in den Konfliktpegelkarten. An den der Pähler Straße zugewandten Fassaden liegen die Immissionswerte bei max. tagsüber/nachts 64/54 dB(A).

Die Errichtung einer Lärmschutzwand (aktiver Schallschutz) mit einer Höhe von 8 - 9 m stellt eine massive, räumliche Barriere dar mit erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Ortsbild, die Baukultur und die Gestaltung des Straßenraums.

Ein Abrücken der Baugrenzen von der Pähler Straße ist einen Entzug von Baurecht. Städtebaulich wird damit zur Pähler Straße eine „verlärmt“ Vorgartenzone geschaffen. Ein Abrücken von der Pähler Straße entspricht daher nicht städtebaulichen den Zielen der Nachverdichtung und der damit verbundenen Schaffung von zusätzlichen Flächen für Gewerbe und Wohnen entlang der Pähler Straße.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht) werden im gesamten Plangebiet eingehalten. Unter C 12.1 wird in der Satzung darauf hingewiesen, dass entlang der Pähler Straße schutzbedürftige Räume (gem. DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ sind dies u.a. Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Wohnküchen, Büros o.ä.) so anzuordnen sind, dass sie über ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Ost-, West- oder Nordfassade verfügen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass

- a) der schutzbedürftige Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
- b) vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Raums ein verglaster Vorbau (z.B. Prallscheibe, verglaste Loggien, Wintergarten) errichtet werden oder
- c) das Fenster des schutzbedürftigen Raums feststehend, d.h. auch zu Putz- zwecken nicht offenbar, ausgeführt wird und der Raum mit einer schall-gedämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet wird, die sicherstellt, dass der Raum ausreichend belüftet wird. Der mittlere Innenraumpegel durch die Anlage darf 25 dB nicht überschreiten.

Nebenräume wie z.B. Dielen, Bäder, WC's, Abstellräume oder Treppenhäuser dürfen ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen angeordnet werden.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-, Juli 2016 bzw. E DIN 4109-1/A1, Januar 2017 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen.

Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der

Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Aufgrund der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen notwendig, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109 hinausgehen.

5.9.3 *Auswirkungen des Planvorhabens für die Nachbarschaft*

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden in einem schalltechnischen Gutachten (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6151 vom Oktober 2020) im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind. In der Nachbarschaft sind keine relevante Pegelerhöhungen durch den Neubau von Straßen im Plangebiet sowie Reflexionen von der Planbebauung zu erwarten. Somit bestehen keine negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft.

5.9.4 *Anlagenlärm*

Relevante Anlagenlärmimmissionen im Plangebiet können von der Gaststätte, der betriebseigenen Waschanlage und der Freiwilligen Feuerwehr östlich und von der Bäckerei und einer Bank westlich des Plangebietes ausgehen.

Die Berechnungen des Anlagenlärms außerhalb des Plangebietes (Vorbelastung) zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete (MU) von 63/45 dB(A) tags und nachts sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten werden. Die Beurteilungspegel betragen bis zu 50/40 dB(A) Tag/Nacht. Schallschutzmaßnahmen gegenüber Anlagengeräusche von außerhalb des Plangebietes bzw. Festsetzungen diesbezüglich werden nicht erforderlich.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, auf den Flurstücken Nummer 37/3, 37/4, 37/5 und Teilen der Flurstück-Nummer 712 und 713 befinden sich aktuell Lagerflächen einer Zimmerei und der Standort der Firma Ratioplan Transportgerätevertrieb GmbH mit Büro, Produktion und Lieferzone. Die Betriebe in diesem Bereich werden langfristig durch die Nutzungen im Bebauungsplan überplant. Um einen ausreichenden Schutz der zukünftigen Bewohner im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu gewährleisten wurden die bestehenden Betriebe berücksichtigt. Nach der Realisierung des Bebauungsplans ist auf den Flurstücken Nummer 37/3, 37/4, 37/5 ggf. ein Dorfladen und v.a. nicht störendes Kleingewerbe geplant, von denen keine relevanten Schallemissionen zu erwarten sind, solange eine rein tagzeitliche Nutzung vorgesehen ist. Für den Fall, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind, so sollte im Zuge der Bauausführung der Nachweis erbracht werden, dass die geplante gewerbliche Nutzung keine Lärmkonflikte hervorruft.

Neben den erwähnten Betrieben befinden sich im Plangebiet zusätzlich eine Bank, eine Grundschule mit einer Turnhalle, die abends von Vereinen verwendet wird, das Rathaus, das Pfarrhaus und eine KiTa mit einem Parkplatz für den Hol-und-Bring-Verkehr. Die Berechnungen des Anlagenlärms innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung) zeigen, dass sowohl in der Nachbarschaft als auch innerhalb des Plangebietes keine Lärmkonflikte zu erwarten sind.

5.9.5 Tiefgarage im Plangebiet

Die Tiefgaragenrampen innerhalb des Planungsgebietes werden eingehaust. Bei deren baulicher Ausführung muss zudem der Stand der Lärminderungstechnik (z.B. lärmarmes Garagenrolltor, Regenrinnenabdeckung usw.) beachtet werden.

Im Sinne einer Optimierung sollte in diesem Nahbereich auf die Errichtung von Lüftungstechnisch notwendigen Fenstern nachts schutzbedürftiger Räume verzichtet werden. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (Schallschutzvorbauten und fensterunabhängige Wohnraumbelüftung) umgesetzt werden.

5.9.6 Geruchsimmissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft

Der landwirtschaftliche Betrieb auf der Fl.nr. 34 liegt mit seinen Gebäuden (Hausnr. 10 und 12) außerhalb des Plangebietes und bewirtschaftet rund 21 ha Grünland. Seit mehr als 10 Jahren betreibt er eine extensive Färsenmast. Der Viehbesatz liegt hierbei bei rund 0,5 GVE/ha im Rahmen der KUAP-Maßnahme B 19. Um auf die genannten GVE zu kommen befinden sich rund 20 weibliche Rinder mit einem Alter bis zu 2 Jahren auf dem Betrieb. Aufgrund des Alters des Betriebsinhabers und der ungeklärten Hofnachfolge (die aufgrund der Betriebsgröße nur im Nebenerwerb möglich ist), wird in der Zukunft (geschätzter Zeitraum des Eigentümers ca. 10 Jahre) auch keine Erweiterung oder Intensivierung des Betriebs angestrebt.

Der Abstand zwischen dem Stallgebäude und der Baugrenze von Parzelle 19 beträgt ca. 10,5 m und unterschreitet damit den Abstand von 20 m um ca. 9,5 m. Innerhalb des im Plan gekennzeichneten 20m-Abstandes im Baufenster der Parzelle 19 ist daher aus Gründen des Immissionsschutzes in der Landwirtschaft (Geruchsimmissionen) eine Bebauung mit Wohngebäuden erst nach Beendigung der Tierhaltung auf Fl.nr. 34 zulässig (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

5.10 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

5.11 Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich	ca. 42.550 m ² ,
▪ öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.160 m ² ,
▪ Entsorgungsfläche an der Pähler Straße	ca. 30 m ² ,
▪ private Grünfläche	ca. 4.290 m ² ,
▪ Flächen mit Pflanzgebot/Vorgartenzone	ca. 3.430 m ² ,
▪ Bauland (ohne Pflanzgebot/Vorgartenzone)	ca. 29.640 m ² ,
▪ Festgesetzte Grundfläche inkl. 20% Zuschlag für Terrassen, etc. (A 3.2)	ca. 9.650 m ²

Gemeinde Raisting, den

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister