



Gemeinde Raisting

Landkreis Weilheim Schongau

Außenbereichssatzung – Stillern – betreffend Fl. Nr. 4242, 4242/1, 4186/2, 4201Teil, 4187/2, 4186, 4188, 4187Teil, 4189Teil, 4234Teil (Straße) der Gemeinde Raisting gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die 1. Auslegung erfolgte in der Zeit vom 09.11.23 bis 11.12.23, die 2. Auslegung vom 06.05.24 bis 10.06.24, die weitere verkürzte Auslegung findet in der Zeit **vombisstatt.**

Fassungsstand **27.06.2024.**

Aufgrund des § 35 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauGB erlässt die Gemeinde Raisting folgende Außenbereichssatzung

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Satzung – Stillern – der Gemeinde Raisting umfasst die o.g. Flurnummern mit ca. 2,56 ha.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im M 1/1000.



1.1 Lage, Bestand / Denkmalschutz und Erschließung,

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung liegt südwestlich von Raisting. Der Bereich ist geprägt durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, sowie Grünflächen und Landschaftsschutzgebietsflächen. Das Gebiet selbst ist als Außenbereich definiert. Es ist überwiegend durch große Gebäudestrukturen gekennzeichnet, mit dem bestehenden Biergartenbetrieb am westlichen Ortsrand der Ansiedlung.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Gemeindeverbindungsstraße von Raisting nach Stillern und weiter durch das Landschaftsschutzgebiet in Richtung Gemeinde Wessobrunn.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Schmutzwasserkanal der öffentlichen Abwasseranlage (Ammersee-werke gkU). Der Wasseranschluss erfolgt über die gemeindliche Wasserleitung. Ein Anschluss an das Telefonnetz (Glasfaser) und das Stromnetz ist vorhanden.

Bei der Kapelle *St. Stephan* handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Aktennummer: D-1-90-144-15

Die Kapelle ist im Eigentum der 3 Höfe Stillern 1, Stillern 2, Stillern 4.



Quelle: google, 15.05.2023

Aktenzeichen D-1-8132-0147: *Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Stephan in Stillern und ihres Vorgängerbaus.*

Das Traufbundwerk – Bundwerk des Anwesens Hs. Nr. 1 – Aktennummer: D-1-90-144-16 ist ebenso unter Denkmalschutz. *Traufbundwerk am Wirtschaftsteil des Bauernhofes, Anfang 19. Jh.; Wappentafel am Nebengebäude, gusseisern, bez. 1719.*



Quelle: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?koid=869836&objtyp=boden&top=1>

Urkataster 1808 – 1864; hier sind bereits 3 der Höfe zu erkennen.



Quelle: Ausschnitt aus dem Bayernatlas, 26.04.2023.

2. Flächennutzungsplan

Der seit dem 28.05.2019 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Raisting sieht innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie die bestehenden Gebäude und Grünstrukturen vor.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP

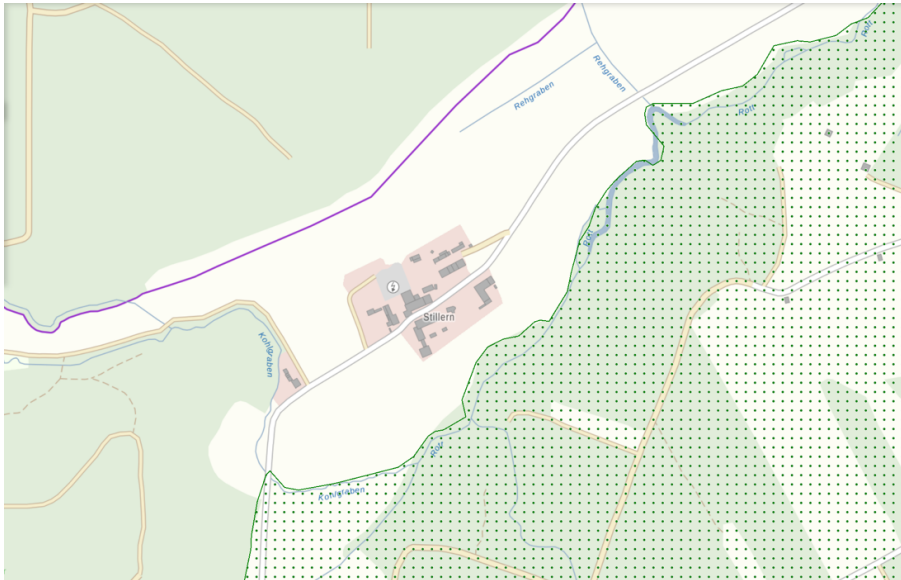
3. Umwelt- und Landschaftsschutz

Für eine Außenbereichssatzung ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Für das Schutzgut Klima / Luft bleibt der Bereich so erhalten wie er jetzt vorzufinden ist, eine Nachverdichtung ist nicht geplant und eine Versiegelung der Grünflächen im Außenbereich nicht zulässig und diesbezüglich auch definiert. Der Bereich bleibt geprägt von der inselhaften Lage inmitten weitläufiger landwirtschaftlicher Flächen und Landschaftsschutzgebietsflächen.

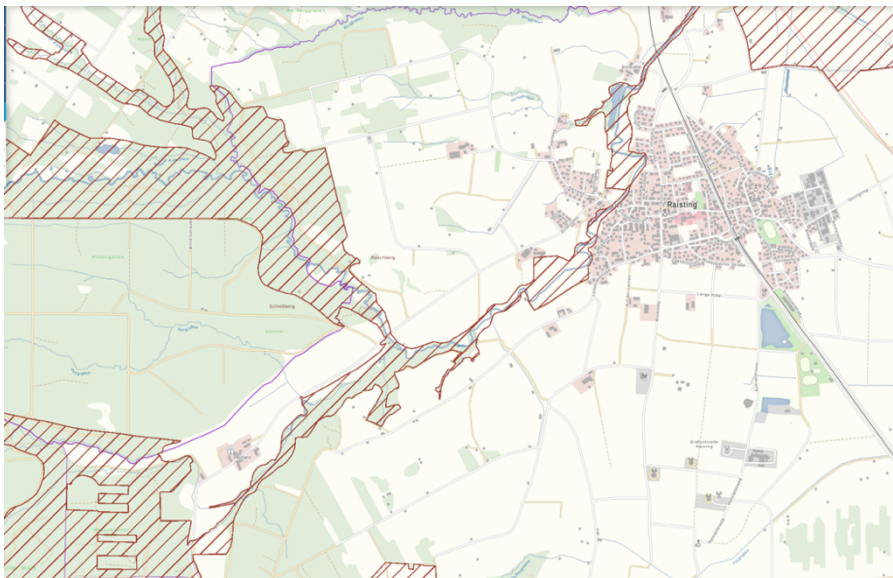
Die Grünflächen im Gebiet sind gärtnerisch gepflegt und die vorhandenen Bäume bleiben von dieser Satzung unberührt.

Südlich von Stillern beginnt das Landschaftsschutzgebiet (gepunktet), im Bereich der Rott und des Kohlgrabens.



Ausschnitt aus der Landschaftsschutzgebietskarte; Bayernatlas 2023.

Die FFH-Flächen (schraffiert) beginnen südlich des Weilers kongruent mit dem Landschaftsschutzgebiet im Bereich der Rott und verdichten sich im Südwesten um den Kohlgraben und im Nord- Nordosten um den Michelbach. Beide fließen dann in die Rott.



Ausschnitt aus der FFH-Karte; Bayernatlas 2023.

Aufgrund der bestehenden Nutzungen sowie der bestehenden Gartennutzung wirkt sich die Planung nicht wesentlich auf Natur und Landschaft aus. Die Bayer. Kompensationsverordnung gem. § 15 BNatSchG findet ggf. auf Ebene der Baugenehmigung Anwendung, da es sich hierbei um Vorhaben gemäß § 35 Abs. 2 BauGB handelt. Im Rahmen der Satzung ist die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Außenbereichssatzung weder begründet noch vorbereitet. In der beiliegenden FFH-Karte ist dargestellt, dass es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes gibt.

4. Ziel und Zweck und Inhalt der Planung

Der zusammenhängende Bereich südlich und nördlich der Erschließungsstraße ist geprägt durch seine markanten Einfirsthöfe und einer Vielzahl von Nebengebäuden. Dies resultiert aus der ehemals nur landwirtschaftlichen Nutzung. Klar zu erkennen sind die prägenden Hauptbaukörper in ihrer Ost-/Westausrichtung. Die Umnutzung der ehem. zur Landwirtschaft gehörenden Haupt- und Nebengebäude in Richtung wohnen schreitet fort und führt zukünftig zu einer städtebaulichen Unordnung, aufgrund dessen die Gemeinde dies im Rahmen dieser Satzung städtebaulich ordnen möchte.

In dem Untersuchungsbereich geht es bei der städtebaulichen Ordnung um die Festlegung der Anzahl der Wohnungen, der Sicherung des Gewerbes, sowie den Erhalt der städtebaulichen Raumkanten, dieser – parallel zur Straße situierten – prägenden Einfirsthöfe. Des Weiteren geht es der Gemeinde um den markanten Grünbereich entlang der Straße, der nicht mit Nebengebäuden verstellt werden darf, sondern auch weiterhin als private Grünfläche dienen muss und langfristig entsiegelt werden soll. Der Biergarten mit seinen Gebäuden, dem Freisitzbereich und den Stellplätzen – in Richtung Westen – stellt ebenso ein prägendes Element in der Nutzungsstruktur von Stillern dar.

Diese Außenbereichssatzung dient in erster Linie der Sicherung dieser prägenden Gebäudestruktur; zu deren Erhalt eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohnungen beiträgt, die bereits fortschreitet. Da dieser Bereich bereits im Urkataster vermerkt ist und auch einen wichtigen Teil in der Entwicklung der Gemeinde Raisting darstellt, hat sich die Gemeinde entschieden in Stillern die städtebauliche Ordnung zu erhalten und weiterzuführen.

Um dies sicherzustellen sind nur Einzelhäuser (vormals Einfirsthöfe) zulässig.

Das bedeutet, die zulässigen Wohnungen und die definierten gewerblichen Einheiten sind ausschließlich in den dafür vorgesehenen Baufenstern der ehem. landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäude zulässig.

Insbesondere mit der Zulässigkeit von jeweils 5 Wohnungen in den vier prägenden Gebäuden führt die Gemeinde Raisting ihren Gemeindeteil – Stillern – in eine städtebaulich geordnete Entwicklung. Dies dient dem Erhalt der prägenden Strukturen, die bereits größtenteils nur noch für wohnliche Zwecke genutzt werden, da nur noch ein aktiver Landwirt ansässig ist.

Da der Gemeinde für den Biergartenbetrieb derzeit keine geplanten Erweiterungen vorliegen, behält sich die Gemeinde vor diese bei Bedarf dann ausnahmsweise zuzulassen. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit kleinere Erweiterungen zuzulassen, ohne diese Satzung zu ändern.

Die prägenden Hauptgebäude der Hofstellen sind mit Baulinien und Baugrenzen sichergestellt. Ebenso wird der Erhalt der gewerblich genutzten Gebäude, über den Bestandsschutz hinaus, gesichert. Alle anderen Gebäude und Gebäudeteile erscheinen städtebaulich nicht nachhaltig prägend, sind jedoch Teil des Gesamtbildes, aufgrund dessen diese auch weiterhin für die im Außenbereich zulässigen Nutzungen, sowie der Unterbringung, den Versorgungsanlagen der Hauptgebäude und der notwendigen Stellplätze dienen dürfen.

Die Baugrenzen und Baulinien definieren somit den Bereich, der auch weiterhin, über den Bestandsschutz hinaus, bebaut werden darf und soll. Die Baulinie in ihrer Lage und Länge sichert den langgestreckten typischen Gebäudetypus, entlang der Erschließungsstraße. **Drei Vollgeschosse maximal und das 3. Vollgeschoss im Dachgeschoss liegend, sichert die Höhenentwicklung und somit die städtebauliche Struktur in Stillern.** Die Baugrenzen ermöglichen somit eine, dem Bestand gemäße Überbauung.

Die Einbindung in die gestalterische Einheit der prägenden Hofstellen ist somit bei Umnutzungen im Bestand als auch bei Neu-/Ersatzbauten sichergestellt. Aufgrund dessen sind die bereits im Bestand vorhandenen Vollgeschosse **und die damit verbundene Wandhöhe auch bei Neubauten wieder zwingend anzusetzen**, ebenso wie die vorhandene Dachneigung.

Als Höchstmaß sind drei Vollgeschosse zulässig. Das 3. Vollgeschoss muss jedoch im Dachgeschoss liegen. Dies ist aufgrund der Breite der vorhandenen und auch wieder neu zu errichtenden Hauptgebäude, zum Erhalt der prägenden Gebäudestruktur, notwendig.

Da die Sicherung der städtebaulich prägenden Gebäudestruktur ein wesentliches Kriterium bei der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung ist, müssen die Gebäudehöhen auch bei Neubauten / Ersatzbauten oder Änderungen, die die Gebäudehöhen betreffen, aus dem Bestand übernommen werden; diese sind zudem im Bauantrag darzustellen.

Eine Sicherung der vorgelagerten Grünflächen nördlich und südlich der Erschließungsstraße erfolgt als private Grünfläche, die lediglich durch die notwendige Zufahrt und zwei Stellplätze unterbrochen werden darf, wie sich dies bereits im Bestand darstellt. Die Bestandszufahrten unterliegen selbstverständlich dem Bestandsschutz. Zukünftig muss ein Abflussbeiwert von max. 0,5 sichergestellt werden, d.h., dass nur max. 50% des anfallenden Regenwassers der Entwässerungsanlage zugeführt werden dürfen.

Alle weiteren offenen Stellplätze sind jeweils nur in den durch die Einfirsthöfe verdeckten „Innenhöfen“ der jeweiligen Hofstellen zulässig. Dies bedeutet, für die südlichen Gebäude ist deren Anordnung nur im Süden des Hauptgebäudes und für die nördlichen Gebäude nur im Norden der großen Hauptgebäude, zulässig. Dies ist wichtig, um die prägende dörfliche Struktur, nicht durch ortsfremde Garagengebäude und aufgereihete Fahrzeuge zu stören.

Die Fassaden sind auch bei Neubauten gem. der ehem. Wohn-/ Stallnutzung zu gliedern, d.h. der Wohnteil ist als reiner Putzbau nur mit Fensterläden auszubilden und der „Stallteil“ ist mit einer senkrechten Holzverschalung im Obergeschoss und als Putzbau im Erdgeschoss auszuführen.

Die Hauptgebäude mit den jeweils max. 5 zulässigen Wohnungen sind nur in den dafür vorgesehenen Baufenstern zulässig, dies gilt auch für die festgeschriebenen gewerblichen Einheiten und die Musikschule und den Biergarten. Ein privilegiertes Bauvorhaben ist jedoch unabhängig von der Außenbereichssatzung und auch außerhalb der dort festgesetzten Baugrenzen zulässig. Dies betrifft auch weitere Wohneinheiten in diesem Zusammenhang. Die 5 Wohneinheiten gelten nach § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für die bestehenden Hauptgebäude.

Die vorliegende Satzung dient, wie oben bereits beschrieben, der Festigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Diese Satzung schafft die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit der Nachverdichtung mit Wohnungen und der Entwicklung, bzw. langfristigen Sicherung des vorhandenen Gewerbes. Insgesamt findet, gemäß dem Luftbild s. S.1., welches die tatsächlichen Baukörper zeigt, keine Veränderung statt. Es werden nicht mehr Flächen überbaut und die Grünflächen werden dadurch auch nicht gemindert, sondern festgeschrieben.

Die Gemeindliche Stellplatzsatzung, als auch die Abstandsflächenregelung sind in der Außenbereichssatzung zu berücksichtigen.

.....
Erster Bürgermeister, Martin Höck

.....
Architektin / Stadtplanerin Vera Winzinger