

Gemeinde

Raisting

Lkr. Weilheim-Schongau

Bebauungsplan

Burger Wiagn

Planfertiger

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

RAI 2-09

Bearbeiter: Kri/Sal

Plandatum

13.12.2017

Begründung

Inhaltsverzeichnis

A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Flächennutzungsplan.....	3
2.2	Aktuelles Baurecht.....	3
2.3	Städtebauliche Rahmenpläne	3
3.	Plangebiet.....	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung.....	4
3.3	Immissionen	5
3.4	Flora/ Fauna	5
3.5	Altlasten.....	5
3.6	Bau- und Bodendenkmäler	5
3.7	Wasser	6
4.	Planinhalte	6
4.1	Art der baulichen Nutzung	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung	6
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	7
4.5	Bauliche Gestaltung.....	7
4.6	Verkehr und Erschließung	7
4.7	Grünordnung, Artenschutz.....	8
5.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	9
6.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	9
7.	Bodenschutz	10
8.	Flächenbilanz.....	10
9.	Hinweise zur Umsetzung der Planung.....	10
B	ANLAGEN	11

A BEGRÜNDUNG

1. Anlass und Ziel der Planung

Zur Sicherstellung eines organischen Wachstums in der Gemeinde Raisting ist die Bereitstellung von Bauland für Wohnnutzung notwendig. Ziel der Gemeinde ist dabei die Förderung der Entwicklung von selbstgenutztem Wohneigentum, insbesondere auch für die einheimische Bevölkerung.

In diesem Sinne fasste der Gemeinderat Raisting am 09.02.2017 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans, der die rechtliche Grundlage zur Entwicklung von Wohnnutzung schafft.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Größe der festgesetzten Grundfläche liegt unter 20.000 qm und es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind oder UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Raisting als Grünfläche dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Art der Nutzung weicht davon ab. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 ist kein paralleles Flächennutzungsplanänderungsverfahren nötig, der Flächennutzungsplan wird auf dem Weg der Berichtigung angepasst.

2.2 Aktuelles Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich, die Zulässigkeit von Bauvorhaben in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung werden derzeit nach den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Die Bauvorhaben sind bisher nach den Regelungen des § 34 BauGB zulässig, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Die nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind durch den Bebauungsplan „Östlicher Ortsteil“ überplant, der als Art der Nutzung Dorfgebiet festsetzt. Es handelt sich dabei nicht um einen qualifizierten Bebauungsplan, da keine Festsetzungen zum Maß der Nutzung und den Verkehrsflächen getroffen werden.

2.3 Städtebauliche Rahmenpläne

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurden vom Planungsverband Äu-

Äußerer Wirtschaftsraum München mehrere Alternativen für eine mögliche Bebauung des Plangebiets erarbeitet. Dies fand in stetigem Austausch mit der Verwaltung der Gemeinde Raisting statt. Als Ergebnis wurde sich auf einen der Entwürfe geeinigt, der die Grundlage für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans darstellt.

3. Plangebiet

3.1 Lage

Das ca. 0,47 ha große Plangebiet befindet sich im Osten von Raisting und umfasst die Flurstücke 220/1, 220/2, 220/3, 220/4, 220/5 und 220/6. Das Gelände steigt von Norden nach Süden an, entlang der westlichen und südöstlichen Grenze verläuft jeweils relativ steil hängiges Gelände.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Wohngebiet mit vorwiegend Einzel- und Doppelhausbebauung. In der nördlichen, östlichen und südlichen Umgebung besteht Mischnutzung, die noch landwirtschaftlich geprägte Bebauung mit teils größeren Kubaturen aufweist (siehe Abb. 1).



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

3.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Sölber Straße, die eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz bietet. Der Bahnhof Raisting liegt etwa 160 m Luftlinie entfernt und ist fußläufig erreichbar.

Von der Sölber Straße ausgehend werden die einzelnen Grundstücke über eine pri-

vate Verkehrsfläche, die auf dem Flurstück Nr. 220/6 herzustellen ist, erschlossen.

3.3 Immissionen

Ca. 100 m westlich des Plangebiets verläuft die einspurige Ammerseebahn. Durch die Abschirmung der aus mehreren Baureihen bestehenden Bestandsgebäude ist nicht von einer relevanten Lärmbelastung des Gebiets auszugehen.

3.4 Flora/ Fauna

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen weiteren Umfeld befinden sich keine kartierten Biotope, Ökoflächen oder Schutzgebiete. Im Vorfeld der Planung wurde eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt (siehe Kapitel 4.7), deren Ergebnisse im weiteren Verlauf berücksichtigt wurden.

3.5 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

3.6 Bau- und Bodendenkmäler

Östlich des Plangebiets befindet sich an der Sölberstraße ein Bauernhaus aus dem 18. Jahrhundert (sog. „Bichlfranz“), das als Baudenkmal mit der Aktennummer D-1-90-144-14 kartiert ist. Darunter verläuft das Bodendenkmal Nummer D-1-8032-0084 (Burgstall des hohen Mittelalters), dessen westlicher Ausläufer an das Plangebiet angrenzt (siehe Abb. 2).

Durch die Planung ist keine Beeinträchtigung der Denkmäler zu befürchten. Sichtbeziehungen auf das Bauernhaus bestehen von dessen östlicher Seite. Von Westen her ist es durch die bestehende Bebauung bereits verdeckt, eine weitere Verdichtung durch die Verwirklichung der Planung führt somit zu keiner Verschlechterung.



Abb. 2 Bau- und Bodendenkmäler im Umfeld der Planung, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas Denkmal, Stand 06.12.2017

3.7 Wasser

Innerhalb des Plangebiets sowie in dessen weiterem Umfeld befinden sich keine ermittelten oder festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie keine Wasserschutzgebiete.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich derzeit ein unterirdischer Kanal, der vom Südwesten des Geltungsbereichs nach Nordosten hin quer durch die geplante Bebauung verläuft. Um Schäden im Rahmen der Bauausführung zu verhindern, ist die festgesetzte Wohngebietsnutzung erst nach einer Verlegung des Kanals zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung ist über eine festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) sowie eine höchstzulässige Wandhöhe geregelt.

Mit Ausnahme des südlichsten Grundstücks Fl.Nr. 220/5 ist die GR einheitlich auf maximal 120 qm festgesetzt. Diese orientiert sich an der Bebauung im angrenzenden Wohngebiet und ermöglicht die Umsetzung der geplanten Einzelhausbebauung. Das Flurstück Nr. 220/5 ist flächenmäßig größer als die anderen Baugrundstücke, weswegen hier auch in Hinblick auf eine mögliche Grundstücksteilung mit Doppelhausbebauung eine höhere GR von 180 gilt.

Die festgesetzte GR kann jeweils für Terrassen sowie die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 – 3 genannten Anlagen insgesamt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden, womit die Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO eingehalten werden.

Die höchstzulässige Wandhöhe wird einheitlich auf traufseitig 6,5 m festgesetzt. Sie wird gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als höchstzulässige traufseitige Wandhöhe für Garagen einschließlich deren Nebenräume sowie Carports und Nebenanlagen sind 3,0 m festgesetzt.

Aufgrund des hängigen Geländes wurden je Grundstück Höhenbezugspunkte aufgenommen, die die Höhe in Meter über NN für die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens festsetzen. Ziel ist es, eine einheitliche Höhe der Gebäude mit dem geplanten Verlauf der privaten Straße herzustellen. Zu diesem Zweck wurde von der Ingenieurgesellschaft d.b.R für Bauwesen Glatz – Kraus eine Geländevermessung durchgeführt und ein Höhenplan erstellt, in dem auch der geplante Straßenverlauf dargestellt ist (siehe Anlage 1). Dieser diente als Grundlage für die festgesetzten Höhenbezugspunkte.

Um eine Muldenbildung zwischen der privaten Verkehrsfläche und den Gebäuden zu vermeiden, darf die Sockelhöhe maximal 0,3 m betragen. Damit wird der Anstau-

ung von Wasser bei hohem Niederschlag vorgebeugt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die einzige Ausnahme bildet das im Süden gelegene Flurstück Nr. 220/5, auf dem aufgrund seines Zuschnitts und der Flächengröße alternativ auch eine Bebauung mit einem Doppelhaus ermöglicht wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so ausgestaltet, dass in der Ausführung ein Gestaltungsspielraum bezüglich der Lage der Gebäude eingeräumt wird. Dabei sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu berücksichtigen, womit eine städtebauliche Ordnung sichergestellt wird.

Ausgenommen von der Anordnung der Abstandsflächen gemäß BayBO ist der östliche Bereich des Baufelds auf Flurstück Nr.220/4. Die Führung der privaten Verkehrsfläche mit dem benötigten Wendehammer bedingt hier ein Heranrücken des Gebäudes an die Verkehrsfläche. Aus diesem Grund wird in diesem Bereich die Abstandsfläche abweichend durch die festgesetzte Baugrenze bestimmt.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die nachzuweisenden Stellplätze ergeben sich aus der Stellplatzverordnung der Gemeinde Raisting. Diese schreibt für Ein- und Zweifamilienhäuser (auch Doppel- und Reihenhäuser) 2 Stellplätze je Wohneinheit über 40 qm vor, wovon mindestens 1 je Wohneinheit in einer Garage unterzubringen ist. Je Wohneinheit bis 40 qm ist 1 Stellplatz nachzuweisen.

Um eine Flexibilität in der Umsetzung zu gewährleisten, sind im Bebauungsplan keine Standorte der offenen Stellplätze, Carports und Garagen festgesetzt sondern im gesamten Bauland auch außerhalb der Baugrenzen als zulässig erklärt. Ausgenommen sind die als Hangzone festgesetzten Bereiche (siehe Kapitel 4.7).

4.5 Bauliche Gestaltung

Als Dachform ist eine Ausgestaltung mit Satteldach oder alternativ Walmdach zulässig. Dabei sind zwei alternative Dachneigungen möglich: Zum einen flachere Dächer mit einer Neigung von 24° bis 27°. Zum anderen steilere Dächer mit einer Neigung von 35° bis 45°. Ausgenommen hiervon sind lediglich Garagen einschließlich deren Nebenräumen, Carports und Nebengebäude, die auch mit einem extensiv begrünten Flachdach mit einer Neigung von 0° bis 5° ausgestaltet werden dürfen. Doppelhäuser gelten als gestalterische Einheit. Wand- und Dachflächen sind bündig auszubilden. Bei der First- und Trauflinie sind keine Höhensprünge zulässig.

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig und pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte als Wohngebäude auf maximal eine pro Dachseite beschränkt. Die Breite darf maximal ein Viertel der Fassadenlänge betragen.

4.6 Verkehr und Erschließung

4.6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine private Verkehrs-

fläche, die in Nord-Süd-Richtung verläuft und im Norden in die Sölber Straße mündet.

Inbegriffen in die private Verkehrsfläche ist ein Wendehammer mit 6 m Radius, um eine Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge zu gewährleisten.

Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf 6,5 m nicht gegeben.

4.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

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

4.6.3 *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.

4.7 **Grünordnung, Artenschutz**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Erhalt der wertvollen Baumstruktur innerhalb des Plangebiets. Dabei handelt es sich um eine dichte Baumreihe an der südlichen Grenze des Planumgriffs sowie vier Einzelbäume im Nordwesten. Um darüber hinaus ein ansprechendes, durchgrüntes Ortsbild sicherzustellen, wurden des Weiteren vier Bäume als zu pflanzend festgesetzt und in der Planzeichnung verortet. Die Baumpflanzungen müssen spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des Gebäudes folgenden Pflanzperiode erfolgen. Als Mindestgröße gilt 3 x verpflanzt bei einem Stammumfang von mehr als 20 cm.

Um eine Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit des Bodens bei einer Umsetzung der Planung zu minimieren, sind Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Decken (Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge, Kunststein mit hoher Wasserdurchlässigkeit u.a.) auszugestalten.

Im Vorfeld der Planung wurde durch den Diplom-Biologen Martin Kleiner eine Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung durchgeführt (siehe Anhang 2). Diese ergab

eine mögliche Betroffenheit der im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten, EU-weit streng geschützten Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im Bereich des im Westen des Plangebiets verlaufenden Steilhangs.

Um eine Beeinträchtigung der möglichen Population auszuschließen, wurde der entsprechende Bereich als Hangzone festgesetzt, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Abgrabungen unzulässig, so dass der Erhalt des potentiellen Lebensraums ausreichend gesichert ist. Das dörfliche Umfeld ließe außerdem eine mögliche Abwanderung der Individuen (Vergrämung) schadlos bzw. schadarm zu.

Eine mögliche Beeinträchtigung weiterer geschützter oder gefährdeter Arten konnte nicht festgestellt werden.

5. Klimaschutz, Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungsbereichs der Gemeinde Raisting und erfüllt keine klimarelevanten Funktionen. Zwar handelt es sich um eine bisher unbebaute Grünfläche. Mit einer geringen Fläche von etwa 0,47 ha ohne Anbindung an weitere Freiflächen fungiert diese jedoch nicht als Kaltluftentstehungsgebiet mit Fernwirkung. Eine Bedeutung für den Frischlufttransport und -austausch kann durch die isolierte Lage der Freifläche ebenfalls ausgeschlossen werden.

Durch die Nachverdichtung innerhalb des bebauten Siedlungskörpers wird weiterer Versiegelung im Außenbereich, auf der grünen Wiese, vorgebeugt und somit potentiell klimarelevante Flächen geschont. Dabei kann die bestehende äußere Erschließung genutzt werden.

Durch die Schaffung von Wohnraum im unmittelbaren Umfeld bestehender Infrastruktur mit fußläufiger Erreichbarkeit der Bahnstation Raisting können Fahrten mit privaten Kraftfahrzeugen verringert und somit ein Beitrag zur Einsparung von CO₂-Emissionen geleistet werden.

6. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

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 § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, 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.

Der Umgriff des vorliegenden Bebauungsplans liegt in einem bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet. Im Vergleich zu einer relativ unkontrollierten Nachverdichtung durch Baurecht nach § 34 BauGB beschränken die getroffenen Festsetzungen die mögliche Versiegelung. Pflanzgebote sowie die Festsetzung zu erhal-

tender Bäume sichern außerdem die Erhaltung der Durchgrünung der privaten Grundstücke. Minimierungspotentiale einer Beeinträchtigung des Bodens in seiner Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf werden durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge berücksichtigt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung einer Hangzone, die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, wird außerdem eine mögliche Beeinträchtigung geschützter Eidechsenpopulationen vermieden. Die Belange des Naturschutzes werden durch den vorliegenden Bebauungsplan somit im Vergleich zum bestehenden Baurecht stärker berücksichtigt.

7. Bodenschutz

Werden bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

8. Flächenbilanz

Geltungsbereich gesamt = Nettobaugebiet	4.718 qm
Nettobaugebiet	3.975 qm

	Fläche	
	gesamt	in %
Nettobaugebiet	3.975 qm	100
WA festgesetzte Grundfläche	660 qm	17
WA festgesetzte Grundfläche inkl. zulässiger Überschreitungen	1.590 qm	40

9. Hinweise zur Umsetzung der Planung

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Je nach Widmung muss die Erreichbarkeit des Grundstücks Fl.Nr. 220/5 über die grundbuchliche Eintragung entsprechender Geh- und Fahrrechte gesichert sein.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind diese der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

B ANLAGEN

Gemeinde

Raisting, den

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister