

- 1 -

**GEMEINDE RAISTING**  
Landkreis Weilheim - Schongau



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

Grundstück Fl.Nr. 23 Gemarkung Raisting

**Begründung**

Plandatum: 06.04.2022

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

Tel.: 089/12 15 19-0, Fax: 089/18 44 24

E-Mail: [plankreis@plankreis.de](mailto:plankreis@plankreis.de)

Bearbeitung: Susanne Rentsch, Jochen Gronle

Der Bebauungsplan besteht aus Planteil und Festsetzungen.  
Ihm ist eine Begründung mit Anlagen beigelegt.

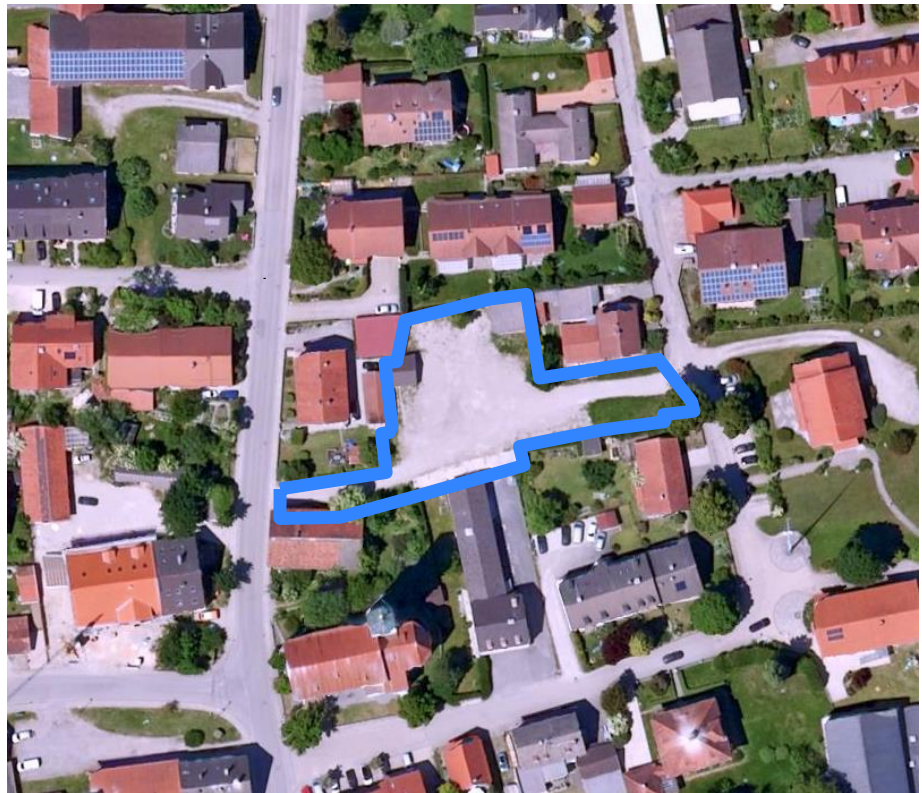
- 2 -

## 1. Beschreibung des Plangebietes

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

Es umfasst das Grundstück Fl.Nr. 23 der Gemarkung Raisting mit einer Fläche von ca. 1.889 m<sup>2</sup>.

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



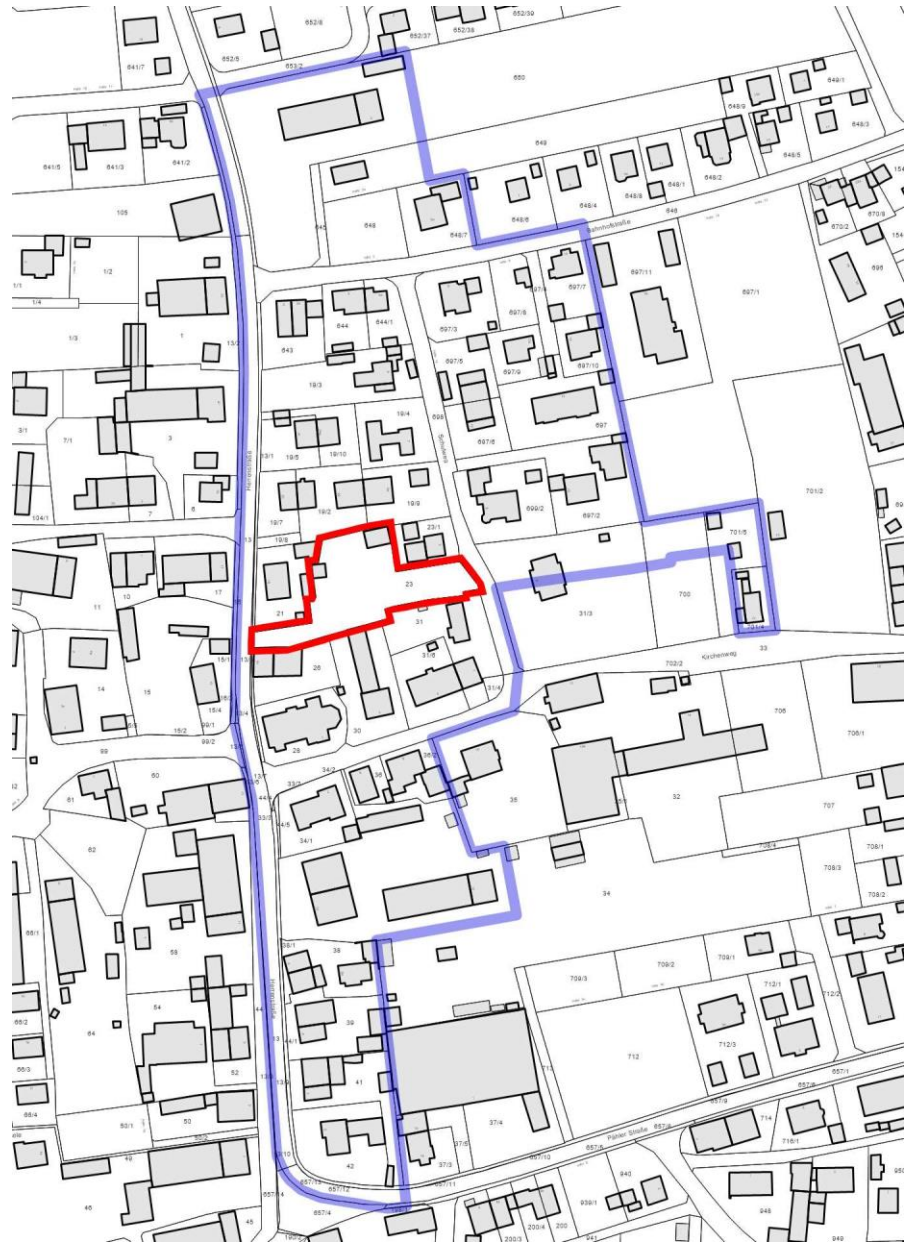
## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziel der Planung

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

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

- 3 -

Bebauungsplan



Übersicht ohne Maßstab



Umgriff rechtskräftiger Bebauungsplan  
„Mittlerer Ortsteil“

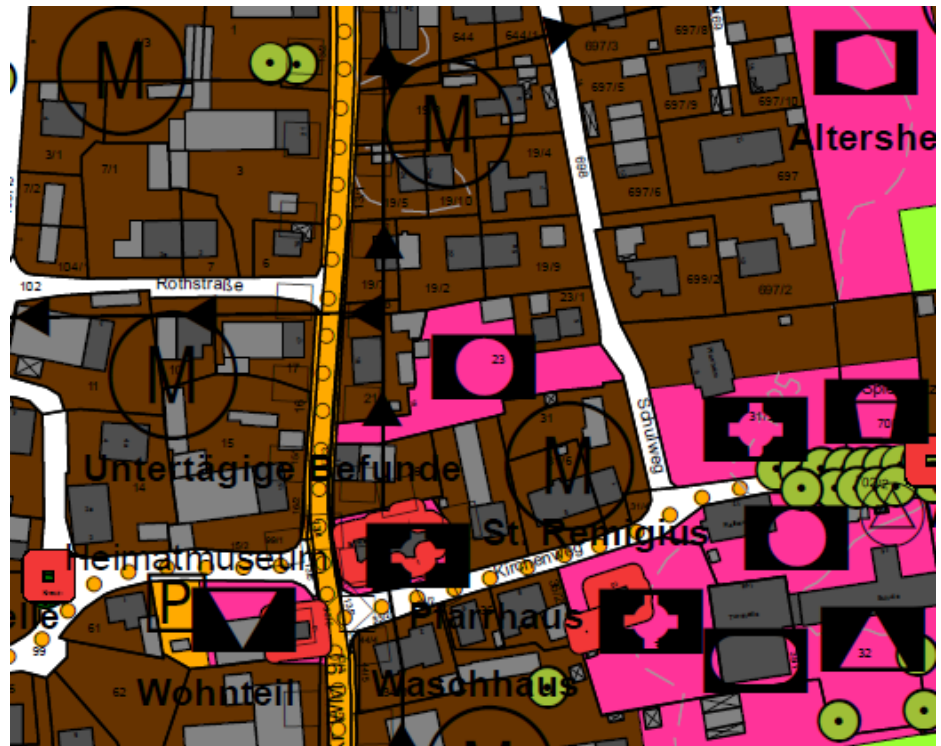


Umgriff der Bebauungsplanänderung  
„Beim Probst“

- 4 -

### Flächennutzungsplan

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



### Planungsziel

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

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

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

**Die Planung verfolgt dabei die regionalplanerischen Entwicklungsziele und -grundsätze zur Innenentwicklung. Bestehende Potentialflächen sind zu nutzen und verdichtete Wohnformen zu fördern, um so die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu vermeiden.**

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

### 3. Festsetzungen

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

#### Art der Nutzung

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

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

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

#### Maß der Nutzung

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

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

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

Für die leichte Überschreitung der zulässigen Obergrenze sprechen städtebauliche Gründe wie die zentrale Lage im Ortskern und das Ziel

- 6 -

einer optimalen Ausnutzung brachliegender Flächenpotentiale durch eine möglichst flächensparende Bauweise.

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

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

#### Garagen und Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Raisting.

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

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

#### Bauliche Gestaltung

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

#### Erschließung

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

**Aufgrund der durch den Gebäudebestand beengten Zufahrtssituation ist bei der Tiefgaragenzufahrt besonders auf eine verkehrssichere Anbindung zu achten. Es sind daher geeignete Maßnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit (z.B. Parabolspiegel) zu treffen.**

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

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind über das öffentliche Netz gesichert.

**Im Rahmen der Baugrunduntersuchung von GHB Consult GmbH aus Starnberg (Ing.-geol. Stellungnahme AZ 210397-1) wurde zur Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten auf dem Grundstück ein Sickertest durchgeführt. Dieser hat ergeben, dass der Boden nicht versickerungsfähig ist. Niederschlagswasser muss daher dem Straßenkanal zuge-**

- 7 -

führt werden. Hierzu ist eine Regenwasser-Rückhaltung mit Drosselablauf vorgesehen.

#### 4. Denkmalschutz und Altlasten

##### Denkmalschutz

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



Raisting ist wohl eine der im 6. Jh. gegründeten Urfarreien, die früheste schriftliche Überlieferung des Ortes weist bis in das 8. Jh. zurück. Bislang nicht bekannte Siedlungsspuren oder sogar Gräber aus der Römischen Kaiserzeit und dem (Frühen) Mittelalter sind deshalb zu vermuten.

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

Des Weiteren befindet sich im Nähebereich des Vorhabens die denkmalschutzgeschützte Pfarrkirche St. Remigius. Erschütterungen während der Bauphase sind zum Schutz der Kirche mit ihrem Stuckwerk zu vermeiden. Zudem sind Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut) von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

##### Altlasten

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

## 5. Grünordnung und Umweltbelange

### Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Erhalt der bestehenden Bäume und Empfehlungen zu Neupflanzungen. Die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes wird gefordert. Dies hat zum Ziel, qualitativ hochwertige Grünstrukturen zu schaffen und die neugeplante Bebauung landschaftsräumlich einzubinden. **Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffswirkungen aus dem Erläuterungsbericht der landschaftsplanerischen Belange vom 28.02.2022 (Planungsbüro Wurm) sind dabei soweit möglich zu berücksichtigen.**

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

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

**Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 80 cm anzulegen, was einer hohen Feuchtespeicherungsmöglichkeit und Verdunstungsmöglichkeit dient und damit ein angenehmes Kleinklima schafft.**

### Naturschutz

**Um die Eingriffe durch die Planung in Natur und Landschaft genauer beurteilen zu können und die Auswirkungen möglichst gering zu halten erfolgte eine kurze Umweltprüfung zur Abschätzung der Umweltauswirkungen (Planungsbüro Wurm, Weilheim, 28.02.2022) und es wurde eine Potentialanalyse zum Artenschutz (Dipl. Biol. Achim Rücker, Bad Tölz, 17.03.2022) erstellt.**

**Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffswirkungen sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu beachten. Wesentliche Maßnahmen wie z.B.**

- Erhalt der ortsbildprägenden Linde am Schulweg,



- 9 -

- Kompensation des vor kurzem gefälltten Ahorns im nördlichen Grundstücksbereich durch Neupflanzungen im Bereich des geplanten Spielplatzes,
- Aufhügelung der Tiefgaragenüberdeckung bei Baumpflanzungen auf der Tiefgarage für einen ökologisch wirksamen Baumbestand,
- Schaffung von Quartieren für Vogel- und Fledermausarten am Gebäude und Aufhängen von Fledermauskästen und Nistkästen sowie
- die Einhaltung der Fristen für die Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit

sind in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes bereits direkt eingeflossen.

Aufgrund der nicht gegebenen Versickerungsmöglichkeiten sind die Maßnahmenvorschläge in dieser Hinsicht nicht umsetzbar. Die Möglichkeiten hinsichtlich der Entwässerung der Wege und Oberflächen für Stellplätze werden im Hinblick auf die Barrierefreiheit der Anlage noch im Detail geprüft und im Rahmen der Freiflächenplanung abgestimmt.

## 6. Verfahren

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

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

Fassung: 06.04.2022

Raisting, den.....

München, den.....

.....  
Martin Höck, Erster Bürgermeister

.....  
Jochen Gronle, Plankreis

- 10 -

### Anlagen:

Baugrunduntersuchung  
(Ing.-geol. Stellungnahme AZ 210397-1)  
GHB Consult GmbH  
Starnberg, 10.03.2022

Umweltprüfung  
(landschaftsplanerische Belange, Erläuterungsbericht)  
Planungsbüro Wurm  
Bad Tölz, 28.02.2022

Potentialanalyse Artenschutz  
Dipl. Biol. Achim Rücker  
Bad Tölz, 17.03.2022