

Bezeichnung des Vorhabens



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

**Landschaftsplanerische Belange;
Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan der
Innenentwicklung gem. §13a BauGB**

Gemeinde Raisting
Flurnummer 23
Gemarkung Raisting
Landkreis Weilheim-Schongau

Bauherr:

Gemeinde Raisting
Kirchenweg 12
82399 Raisting

Verfasser:

Aufgestellt, Weilheim, den 28.02.2022

Planungsbüro F G L
Joseph Wurm
Dipl.Ing.Univ.
LandschaftsArchitekt
Rathausplatz 10
82362 Weilheim



1 Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Baugrundstück Fl.Nr. 23 Gemarkung Raisting ist für den Teilbereich „Beim Probst“ zwischen Herrenstraße und Schulweg eine Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Mittlerer Ortsteil“ geplant.

Im gültigen Flächennutzungsplan von 2018 ist diese Fläche noch für den Gemeinbedarf / Öffentliche Verwaltung vorgesehen. Diese Teilfläche liegt inmitten von gemischten Bauflächen. Da in absehbarer Zeit kein Gemeinbedarf erkennbar ist, soll die Fläche mit einem sozialen Wohnprojekt bebaut werden.

Das Bauleitverfahren wird als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird in diesem Zuge parallel berichtigt. Auch wenn kein Ausgleichsbedarf bei dieser Art des Bauleitplanverfahrens besteht, sind doch die landschaftsplanerischen Belange fachlich abzuarbeiten und in einer Umweltprüfung darzulegen. Auf dieser Grundlage werden potenzielle Konflikte ermittelt und verpflichtende Vorgaben zur Minimierung des Eingriffes ausgearbeitet.

Als Eingriffsfläche wird im Rahmen des vorliegenden Projektes der zur Bebauung vorgesehene Bereich bezeichnet, der als Änderungsbereich ausgewiesen wurde.

2 Das Bauvorhaben – Lage / derzeitige Nutzung und Planung

2.1 Einordnung in die Umgebung und Ausgangszustand

Das Bauvorhaben befindet sich in zentraler Lage im Ortskern in unmittelbarer Nähe zu den verschiedenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ist daher prädestiniert für ein soziales Wohnbauprojekt.

Das Baugrundstück dehnt sich von Ost nach West von der Schulstraße bis zur Herrenstraße aus. Das Baugrundstück ist umgeben von gut eingegrüntem Gartenflächen der angrenzenden gemischten Baugebiete. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist zum Großteil eine Kiesfläche, die vormals hier stehenden Schuppen und Garagen wurden zum größten Teil entfernt. Ostseitig direkt neben der Schulstraße steht eine Linde. Auf der Nordseite, mittig im Änderungsbereich steht eine Esche, deren Krone allerdings durch Kappungsschnitte zerstört wurde. Weiterer Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Schutzgut Boden

Bestand	Das Baugrundstück liegt auf der Niederterrasse mit fluviatilen Ablagerungen.
Funktion	Die Kiese sind sehr wasserdurchlässig, haben also eine gute Versickerungsleistung, sie haben Puffer- und Filterfunktion und dienen dem Grundwasserschutz
Bestandsbewertung	Bitte für Ihren Fall beschreiben. z.B. geringe Wertigkeit; Anlage 2.3. BayKompV

Schutzgut Wasser

Bestand	Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Grundwasser ist tiefliegend.
Bewertungskriterien	Funktion für Naturhaushalt: Grundwasser; Versickerung und Rückhalt von Niederschlagswasser
Bestandsbewertung	Geringe bis mittlere Wertigkeit; mögliche Belastung durch Einträge aus der vormaligen Nutzung

Schutzgut Klima / Luft

Bestand	Vorhandene Bebauung mit Gärten in der Umgebung; Kiesfläche
Bewertungskriterien	Bioklimatische Ausgleichsfunktion
Bestandsbewertung	geringe Wertigkeit

Schutzgut Landschaftsbild

Bestand	Vormals Bereich mit Nebengebäuden und Garagen, jetzt Kiesfläche; markante Linde
Bewertungskriterien	Baugebiet inmitten des Dorfgebietes
Bestandsbewertung	Geringe Wertigkeit

Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand	Vormals Bereich mit Nebengebäuden und Garagen, jetzt Kiesfläche; markante Linde
Bewertungskriterien	Anthropogen geprägter Bereich
Bestandsbewertung	Geringe Wertigkeit; Artenschutz: Potenzialanalyse ist erstellt; vorh. Nistkästen an Garagen; wenig. Quartierpotenzial für Fledermäuse

Als unmittelbare Eingriffsflächen werden die Bereiche in Ansatz gebracht, die direkt verändert und überbaut werden. Die derzeitige Nutzung ist nach Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) X12 Misch- und Kerngebiete inkl. typischer Freiräume Dies entspricht einer geringen Wertigkeit des Bestandes mit 1 Biotopwertpunkt.

2.2 Geplante Veränderungen, Auswirkungen und Erheblichkeit sowie Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Im Änderungsbereich sollen 3-geschoßige Gebäude für soziales Wohnen mit einer max. Grundfläche von 520 m² errichtet werden. Das Grundstück selbst hat eine Fläche von 1.889 m². Der Großteil der nicht überbauten Fläche ist mit einer Tiefgarage unterbaut. Dennoch bleiben rund 1.000 m² an Flächen, die begrünt und einer entsprechenden Nutzung durch die hier wohnenden Menschen zugeführt werden können, wenn sie entsprechend gestaltet werden.

Schutzgut Boden

Art des Eingriffs	Versiegelung von Kiesflächen durch Überbauung und Unterbauung von Flächen mit einer Tiefgarage
Auswirkungen	Durch die Bebauung kommt es zu Veränderungen der Bodenstruktur bzw. des Bodengefüges sowie einer Versiegelung auf rund einem Drittel der Fläche.
Minimierungsmaßnahmen	Reduzierung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß; Stellplätze als versickerungsfähige Beläge; Entwässerung und Versickerung über Grasmulden und Rigolen auf dem Grundstück

Schutzgut Wasser

Art des Eingriffs	Versiegelung von Kiesflächen durch Überbauung und Unterbauung von Flächen mit einer Tiefgarage
Auswirkungen	Veränderung des Wasserhaushaltes, Verringerung der sickerfähigen Fläche und flächigen Benetzung der Bodenschichten
Minimierungsmaßnahmen	Breitflächige Mulden-Versickerung des Regenwassers, das auf befestigten Flächen niederkommt; Versickerung von Dachflächenwasser über Rigolen

Schutzgut Klima / Luft

Art des Eingriffs	Versiegelung von Kiesflächen durch Überbauung und Unterbauung von Flächen mit einer Tiefgarage
-------------------	--

Auswirkungen	Kleinräumige Änderung des Geländeklimas
Minimierungsmaßnahmen	Möglichst wenig Flächenversiegelung; viele Grünflächen; Baumpflanzungen; Fassadenbegrünung durch Kletterpflanzen; extensive Dachbegrünung für Flachdächer

Schutzgut Landschaftsbild

Art des Eingriffs	Versiegelung von Kiesflächen durch Überbauung und Unterbauung von Flächen mit einer Tiefgarage
Auswirkungen	Veränderung des Dorf- und Landschaftsbildes durch die Bebauung
Minimierungsmaßnahmen	Angliederung an vorhandene Bebauung; Anlage einer dorftypischen Grünstruktur mit Obstbaumwiesen; Erhalt der Linde; Pflanzung weiterer Laubbäume

Schutzgut Arten und Lebensräume

Art des Eingriffs	Versiegelung von Kiesflächen durch Überbauung und Unterbauung von Flächen mit einer Tiefgarage
Auswirkungen	Möglicher Verlust des Lebensraums (saP-Potenzialanalyse: Garagen auf Fledermaus-Quartiere untersuchen); Bei Abriss von Garagen Nistkästen untersuchen.
Minimierungsmaßnahmen	Versiegelung gering halten, Eingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen; Pflanzung von Bäumen; Anlage von Habitaten; Aufhängen von Nistkästen

Beeinträchtigung der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen nach Anlage 3.1 Spalte 3 BayKompV: Da eine hohe Versiegelung der Eingriffsfläche sowie eine stattliche Unterbauung stattfindet, ist der Beeinträchtigungsfaktor 1 (hoch) zu wählen.

2.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, muss keine Kompensation geleistet werden. Allerdings sind die vorher beschriebenen Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffswirkungen im Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen und umzusetzen.

2.4 Maßnahmen zur Verminderung der Eingriffswirkungen

Maßnahmenbeschreibung

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben bietet es sich an, eine dorftypische Grünstruktur zu entwickeln und auf den Freiflächen umzusetzen. Dazu sollten teilweise weitere Festsetzungen im Grünbereich getroffen werden, um eine Handhabe für die Durchsetzung im Freiflächen-Gestaltungsplan zu schaffen:

- Erhalt der Linde; (die Esche ist nicht erhaltenswert wegen der Kronenkappung)
- Pflanzung von Laubbäumen, üblicherweise pro 500 m² 1 Baum (I. Wuchsordnung)
- oder auch Obstbäumen, dann pro 250 m² 1 Baum
- Aufhügelung des Baumstandortes auf TG bis zu 100 cm
- Pflanzung von Laubhecken und Strauchgruppen in den Gartenflächen
- Anlage einer Obstwiese, evt mit Spielplatz darin
- Integration von Versickerungsmulden in das nutzbare Freiraum-Potenzial
- Wege ins Gelände entwässern, keine technischen Entwässerungseinrichtungen
- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, möglichst begrünt (Schotterrasen, Rasengittersteine)
- Fensterlose Wandflächen ab 50 m² begrünen mit Kletterpflanzen
- Schaffung von Habitaten z.B. Steinhaufen für Zauneidechse
- Aufhängen von Fledermauskästen und Nistkästen für Gartenvögel

Aufgestellt Weilheim, den 28-02.2022



Unterschrift Entwurfsverfasser

Unterschrift Gemeinde Raisting

Erster Bürgermeister