

# GEMEINDE RAISTING



## Begründung zur Einbeziehungssatzung "Lichtenaustraße" für den Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 931/1, Gemarkung Raisting im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

### PLANVERFASSER



Karlstraße 11 • 82377 Penzberg  
Telefon: +49 (0)8856 / 805 44 50  
Telefax: +49 (0)8856 / 805 44 59  
E-Mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)

Schmidzeile 14 • 83512 Wasserburg  
Telefon: +49 (0)8071 / 5 00 55  
Telefax: +49 (0)8071 / 4 07 24  
E-Mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)

---

16.08.2018

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3 Geltungsbereich
- 4 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 5 Planinhalt und Festsetzungen
- 6 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
- 7 Natur- und Umwelt

## **Anhang**

2 Luftbilder

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung sind die Arrondierung der Siedlungsstruktur, eine maßvolle Nachverdichtung am Ortsrand und der Schutz des Ortsbildes und des Naturraumes. Darüber hinaus dient die Planung der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum für Einheimische.

Eine Einbeziehungssatzung ist für diesen Zweck ein ideales und auf den Bedarf beschränktes Planungsinstrument. Bauanträge fallen unter § 34 BauGB, so dass das gemeindliche Einvernehmen einzuholen ist.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im geltendem Flächennutzungsplan (07.10.1986) ist der überplante Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird nachträglich angepasst.

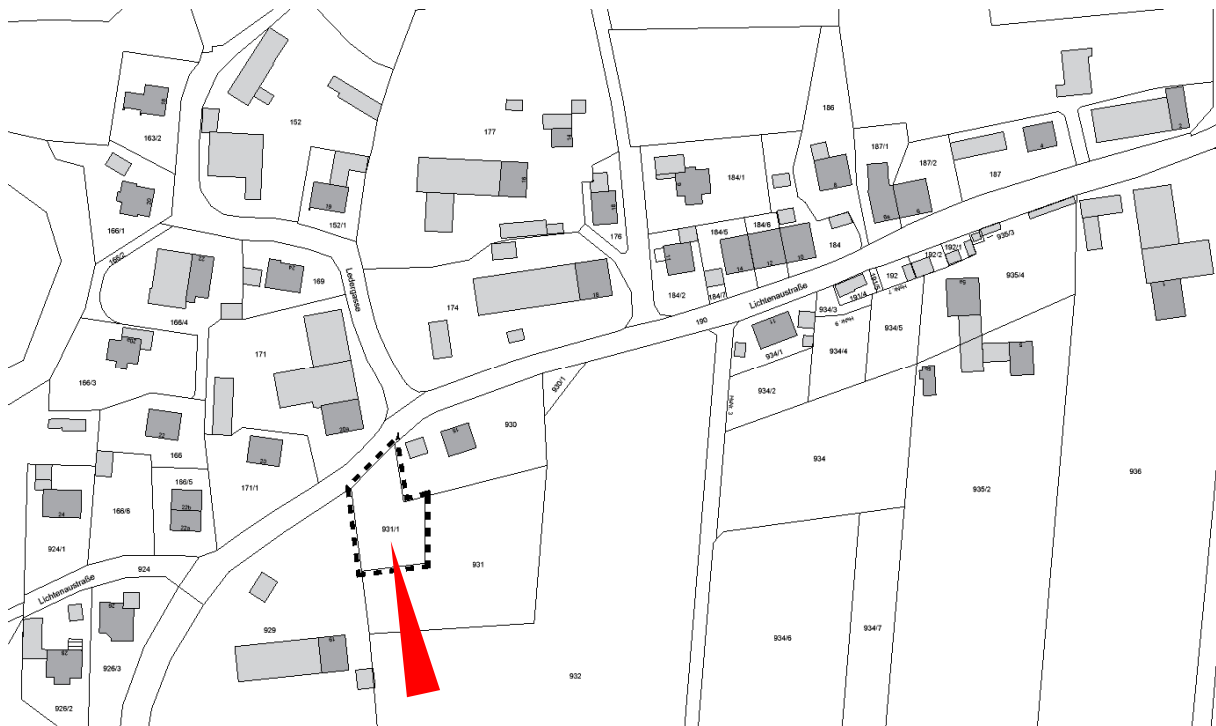
Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt südlich -nur durch die Lichtenausstraße getrennt- unmittelbar an den Innenbereich des Ortes. Östlich und westlich des Geltungsbereiches befindet sich ebenfalls eine bestehende Bebauung. Für den Ortskern gibt es keinen Bebauungsplan, sodass Bauanträge nach § 34 BauGB zu prüfen sind.

Auch für den überplanten Bereich gibt es bisher keine verbindliche Bauleitplanung.

Die Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung liegen also vor.

## 3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung beschränkt sich auf das Grundstück mit der Fl.-Nr. 931/1, Gemarkung Raisting.



#### 4 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Raisting und umfasst eine Fläche von ca. 850 m<sup>2</sup>.

Es befindet zwischen dem östlich angrenzenden privaten Wohngebäude auf Fl.-Nr. 930 und dem westlich anschließendem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.-Nr. 929. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Lichtenaustraße, unmittelbar daran anschließend der Innenbereich des Ortes.

Das Plangebiet wurde durch Vermessung vom Grundstück Fl.-Nr. 931 abgetrennt, das als landwirtschaftliche Fläche dient.



[Quelle: [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de)]

## **5 Planinhalt und Festsetzungen**

Eine Einbeziehungssatzung soll grundsätzlich nur ein Baurecht auf einer Fläche ausweisen, die in den Innenbereich mit einbezogen wird. Ein Bauvorhaben im Geltungsbereich einer Einbeziehungssatzung ist durch den Innenbereich geprägt. Die Beurteilung der künftigen Bebauung hat nach den Kriterien des § 34 BauGB zu erfolgen, d.h. der Maßstab zur Beurteilung ist die nähere Umgebung.

In Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB können jedoch auch einzelne Festsetzungen getroffen werden. Dies ist sinnvoll, wenn ein sehr unterschiedlicher Bestand vorhanden ist, um Eckpunkte festzusetzen, wie sich der Neubau einzuordnen hat.

Auf Wunsch der Gemeinde wurde für den Geltungsbereich ein Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen ein Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten und einer maximalen Grundfläche von 11,50 x 14,00 m errichtet werden darf. Des Weiteren wurde seitens der Gemeinde Wert auf einen Stellplatzschlüssel gelegt. Festgesetzt wurden 2 Stellplätze pro Wohneinheit, die in Form von Garagen oder nicht überdachten Stellplätzen, die auch außerhalb des Baufensters errichtet werden dürfen.

## **6 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB für das vereinfachte Verfahren sind erfüllt, weil in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und die vorgesehene Festlegung des Geltungsbereichs die vorhandene Siedlungsstruktur weiter entwickelt.

## **7 Natur- und Umwelt**

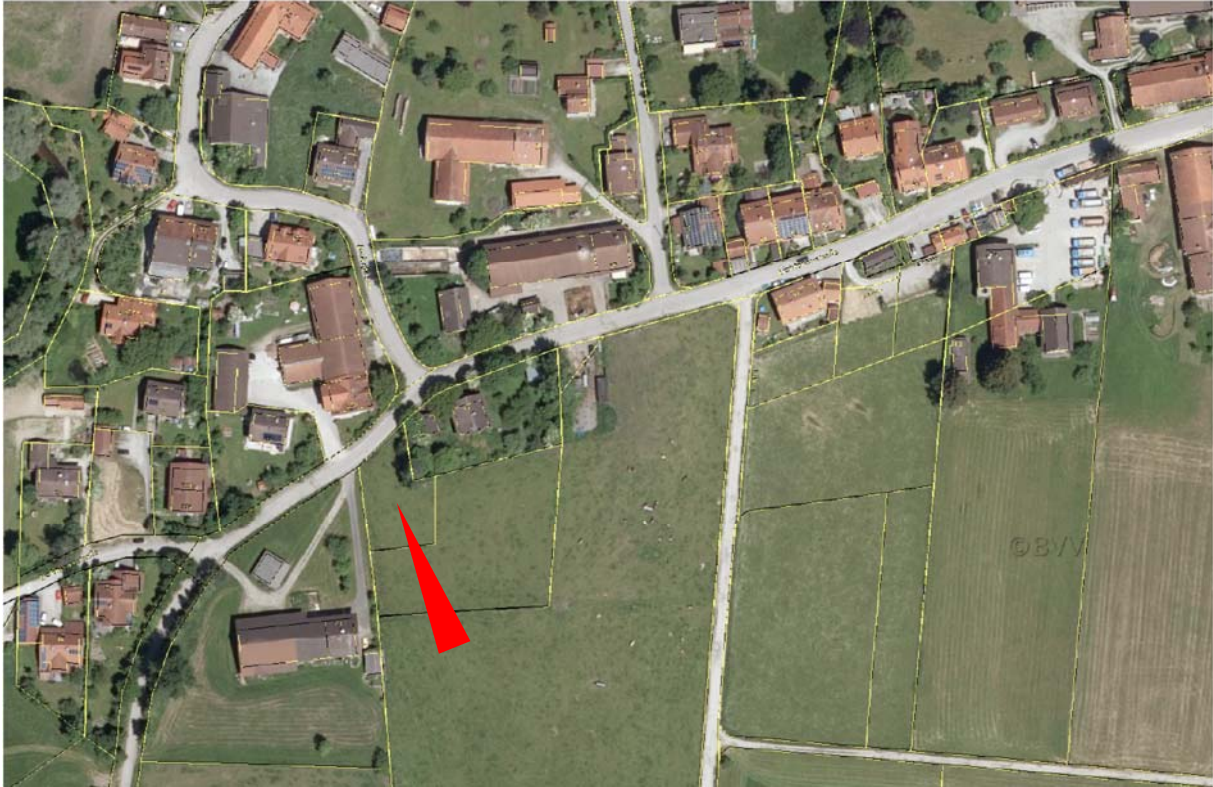
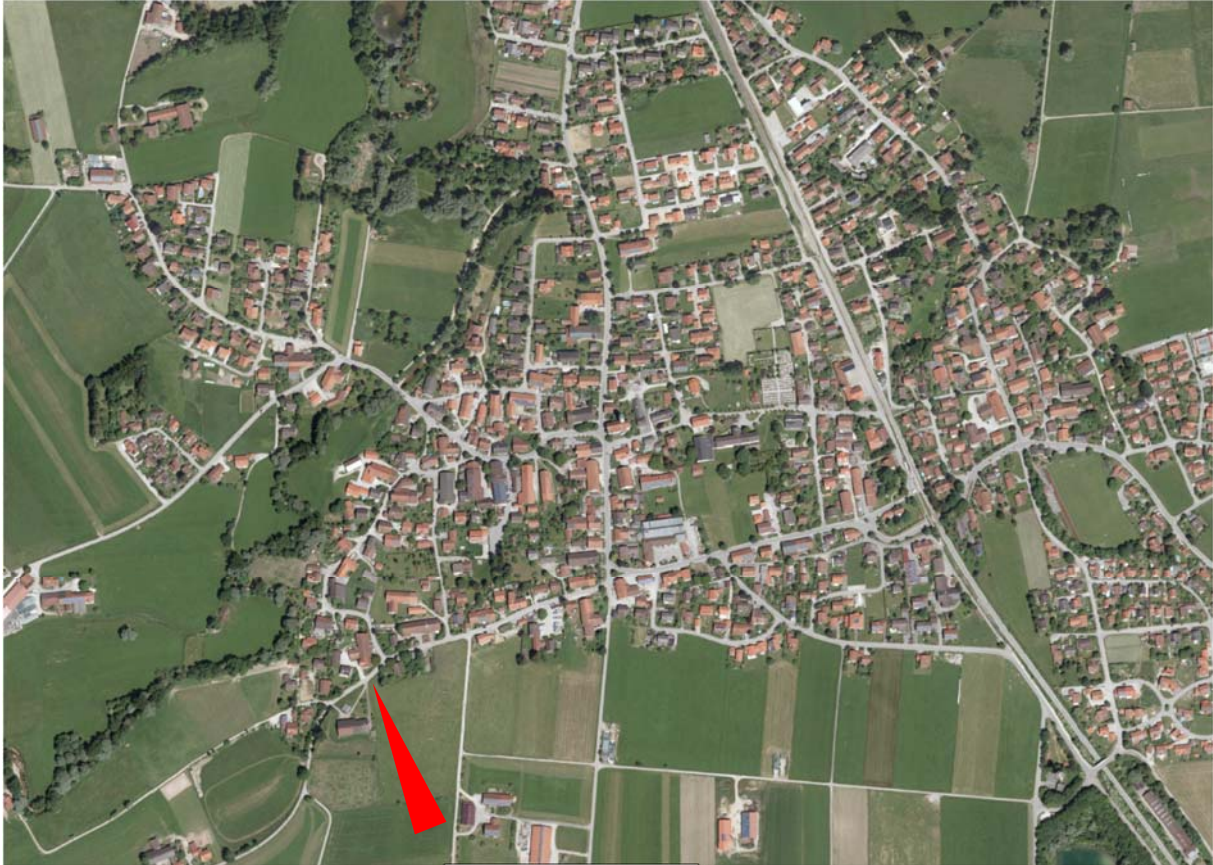
Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und den weiteren in § 13 Abs. 3 BauGB aufgezählten Vorgaben wird abgesehen.

Im Hinblick auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt ein angemessener Freiraum, der nicht versiegelt wird.

Eine allgemeine Vorprüfung wurde durchgeführt, Anhaltspunkte dafür, dass mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung zu rechnen ist, liegen nicht vor.



**LUFTBILDER (o.M.)**



[Quelle: [www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de)]

Ausgefertigt:

Raisting, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

---

Martin Höck  
1. Bürgermeister