Gemeinde

Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept



Januar 2024

Architektin & Stadtplaner
im PLANKREIS

Gemeindeentwicklungskonzept **Raisting**

Januar 2024

Bearbeitung

Architektin und Stadtplaner
im **PLANKREIS**
Dorner und Gronle Part mbB

Linprunstraße 54
89335 München

089 / 121519-0
mail@plankreis.de
www.plankreis.de

Auftraggeber **Verband für Ländliche Entwicklung Oberbayern**

für **Gemeinde Raisting**

1. Bürgermeister
Martin Höck

Kirchenweg 12
82399 Raisting

und

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Ansprechpartnerin
Tanja Mayer, Sachgebiet Integrierte Ländliche Entwicklung
& Gemeindeentwicklung

Infanteriestr. 1
80797 München

Die Bestandserhebungen erfolgten in den Monaten Juni-Oktober 2021 und wurden im Mai-Juli 2022 aktualisiert.

Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern

Das Gemeindeentwicklungskonzept mit integriertem Vitalitätscheck wurde gefördert mit Mitteln des Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Teil 1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Untersuchungsgebiet 6

1.2 Prozessablauf 8

1.3 Vitalitäts-Check - Kenndaten der Gemeinde 11

Teil 2 Bestandsaufnahme und Analysen

2.1 Formelle und informelle Planungen und Konzepte 19

2.2 Demografie 29

2.3 Siedlungsstruktur und Ortsbild 31

2.4 Nutzungen und Funktionen 41

2.5 Natur und Landschaft 46

2.6 Verkehre 52

Teil 3 Beteiligungsprozess

3.1 Radltour mit Kindern..... 56

3.2 Ergebnisse der Bürgerumfrage LE.NA..... 58

3.3 Arbeitskreise 66

Teil 4 Zusammenfassende Darstellung der Stärken, Schwächen und Handlungsansätze

4.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild 73

4.2 Nutzungen und Funktionen 75

4.3 Grün- und Freiraum 77

4.4 Verkehre 79

Teil 5 Integriertes Handlungskonzept

5.1 Leitlinien der Gemeindeentwicklung 81

5.2 Maßnahmen der Gemeindeentwicklung 84

5.3 Maßnahmenübersicht 96

Anhang

Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen der Gemeinde Raisting, Oktober 2022

LE.NA Umfrage, Auswertung

Protokoll Klausurtagung

nach Seite

Kartenverzeichnis

1 Flächennutzungsplan 21

2 Verschneidung Urkataster 1810 mit DFK 2021 31

3 Denkmalpflegerische Interessen 31

4 Nutzungen und Funktionen 41

5 Grün- und Freiräume 46

6 Verkehre 52

7 Schwächen und Handlungsansätze 80

8 Flächenpotentiale 87

9 Rahmenplan zur Innenentwicklung 95

10 Maßnahmenplan 95

Teil 1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Untersuchungsgebiet

1.2 Prozessablauf

1.3 Vitalitäts-Check - Kenndaten der Gemeinde

Teil 1 Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Untersuchungsgebiet

Die Gemeinde Raisting lässt mit Unterstützung des Amts für Ländliche Entwicklung Oberbayern (ALE) durch Büro das Büro Plankreis, München ein Gemeindeentwicklungskonzept (GEK) erstellen.
Seit 2019 wird die Gemeinde vom ALE mit dem Projekt „Einfache Dorferneuerung Raisting II“ finanziell unterstützt. U.a. wurde in diesem Rahmen die Neugestaltung des neuen Platzes am ehemaligen Pfarrhof durchgeführt.

Im Juli 2020 hat sich der Gemeinderat in einer Klausurtagung zum Thema der zukünftigen Ortsentwicklung, insbesondere möglicher Nachverdichtungsoptionen ausgetauscht.
Ein Beschluss zur Erarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzeptes (GEK) wurde dann im November 2020 vom Gemeinderat gefasst.

Daneben hat der Gemeinderat einen Beschluss zur Schaffung von Wohnraum im inneren Ortsbereich von Raisting gefasst, der eine Verdichtung der Wohneinheiten im Innenbereich fokussiert. Entsprechende Instrumente der Bauleitplanung sollen nach deren Eignung eingesetzt werden. Als Arbeitsauftrag ging hervor, dass Möglichkeiten und Vorschläge dazu ermittelt und erarbeitet werden.

Die folgenden aktuellen Herausforderungen wurden für die Gemeinde erarbeitet und sollten im GEK intensiver betrachtet werden:

- Umgang und Aktivierung von (potenziellen) Leerständen und Brachflächen (Innenentwicklung)
- Verträgliche Siedlungsentwicklung/Baulandentwicklung für Wohnen und Gewerbe
- Bewahrung und Sicherung des Ortsbildes und der baulichen Qualität (Baukultur)
- Strukturwandel in der Landwirtschaft

Das Gemeindeentwicklungskonzept soll der Bürgerschaft, der Kommunalpolitik und der Verwaltung als Leitfaden für den weiteren Entwicklungsweg ihrer Gemeinde und als Grundlage für anschließende förmliche Planungen und Projektentwicklungen dienen. Gleichzeitig muss es flexibel genug sein, um ggf. auf zukünftige Entwicklungen und Veränderungen reagieren zu können.

Die Bearbeitung erfolgte vor dem Hintergrund der vorhandenen hohen Qualität des Lebensumfeldes. Die damit im Zusammenhang stehenden Begriffe wie Siedlungsstruktur, Landschaft, Dorfgemeinschaft etc. transportieren schützenswerte Alleinstellungsmerkmale und Besonderheiten, die Basis zukünftiger Entwicklungen darstellen.
Weitere wichtige Hintergrundinformationen liegen im historischen Erbe der Gemeinde. Dazu erarbeitete die Arbeitsgemeinschaft Plankreis & Späth in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege einen sogenannten denkmalpflegerischen Erhebungsbogen als eigenständigen Bericht. Erkenntnisse daraus fließen in das Gemeindeentwicklungskonzept ein und sind in der Anlage zu finden.

Im Gemeindeentwicklungskonzept werden, auf Basis einer umfassenden und ganzheitlichen Bestandsaufnahme und -analyse, Handlungsfelder und Ziele benannt. Die Umsetzung erfolgt vor dem Hintergrund eines integrierten Handlungskonzepts in Verbindung mit einem abgestimmten Maßnahmenkatalog.
Das Gemeindeentwicklungskonzept ist als informelles Planungsinstrument zu verstehen, welches Ziele und Grundsätze vorgibt und als Leitfaden bei der Ausarbeitung und Umsetzung anstehender Maßnahmen herangezogen werden soll.

Das GEK wurde unter umfassender Beteiligung der lokalen Bevölkerung erarbeitet.

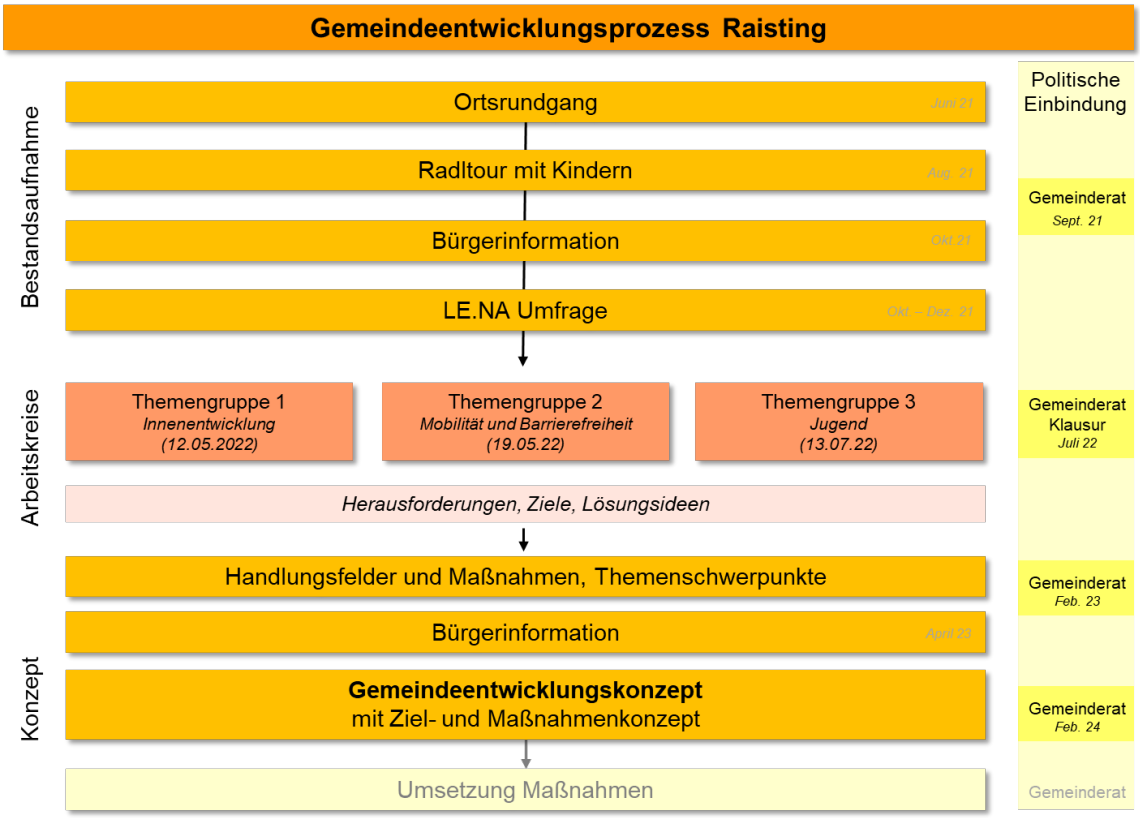
Das Untersuchungsgebiet umfasst den Hauptort Raisting:



Untersuchungsgebiet Raisting (Ort), Luftbild, ohne Maßstab
Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, ohne Maßstab, Stand 2021

1.2 Prozessablauf

Das GEK wurde in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung und kommunalen Politik erarbeitet. Ein besonderes Augenmerk wurde auf die Beteiligung der Raistinger Bürgerinnen und Bürger gelegt.



Neben öffentlichen Informationsveranstaltungen im Gasthof zur Post konnten im Rahmen einer Radltour mit Kindern sowie in Arbeitskreisen zu den Themen Jugend, Innenentwicklung und Verkehr vertiefte Diskussionen geführt werden. Die begleitend durchgeführte öffentliche LE.NA Online-Umfrage bot weitere Einblicke in die örtlichen Besonderheiten und zukünftigen Handlungsanlässe.
Im Rahmen einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat im Juli 2022 wurden Handlungsfelder, Maßnahmen und Themenschwerpunkte konkretisiert. In einer weitere Bürgerinformationsveranstaltung im April 2023 im Gasthof Post konnten sich die Bürgerinnen und Bürger zum Vorentwurfstand informieren und Fragen diskutieren.
Nach weiterem Austausch mit Verwaltung und Politik, wurde der Endbericht fertiggestellt und im Februar 2024 vom Gemeinderat einstimmig gebilligt.

Pressespiegel

Lieber „Krapfen-Dorf“ als „Donut-Dorf“

Mit einem Gemeindeentwicklungs-Konzept will Raisting einer Fehlentwicklung des Ortes gegensteuern. Um das Konzept ging es nun bei einem Informationsabend, zu dem 50 Bürger gekommen waren.

VON ALFRED SCHUBERT



Um die künftige Entwicklung Raistings ging es bei einer Info-Veranstaltung im „Gasthof zur Post“. FOTO: GRONAU

Raisting – Eine große Gefahr bei der Dorfentwicklung sieht Monika Hirl darin, dass aus „Krapfen-Dörfern“ „Donut-Dörfer“ werden. Früher sei das Beste, also die Gemeinschaftseinrichtungen und Geschäfte – wie die Marmelade im Krapfen –, in der Mitte gewesen. Jetzt bestehe die Gefahr, dass der Kern durch Geschäftsschließungen und Leerstände ausgehöhlt werde, während die Orte durch neue Wohngebiete und Gewerbegebiete nach außen wachsen. Solche Dörfer bezeichnet die Mitarbeiterin des „Amtes für ländliche Entwicklung“, die bei dem Info-Abend sprach, als „Donut-Dörfer“.

Wenn die Bürger die Entwicklung zum „Donut-Dorf“ nicht wollten, müssten sie gegensteuern, etwa durch eine Umnutzung von leer stehenden Gebäuden im Ortskern oder durch eine Nachverdichtung. Dazu brauche es die „Zusammenarbeit aller Akteure vor Ort“. Zudem sei für die Zukunftsplanung ein „Wandel in den Köpfen“ notwendig, so Hirl.

Mit der Erstellung eines Gemeindeentwicklungs-Konzepts, zu dem auch ein denkmalpflegerischer Erhebungsbogen gehört, will der Gemeinderat – auf dessen Beschluss der Auftrag für 54 000 Euro erteilt wurde – einer Fehlentwicklung gegensteuern. Städteplaner Martin Späth präsentierte kurz die historischen Elemente des Dorfs, die er bei seinen Untersuchungen für den denkmalpflegerischen Erhebungsbogen gefunden hat und die seiner Ansicht nach erhaltenswert sind. Dazu gehörten die großen Einfirsthöfe ebenso wie die Wegeverbindungen und Freiflächen.

Applaus für den Ortschronisten

Er dankte in diesem Zusammenhang Albert Tafertshofer, der in seiner Arbeit zur Ortsgeschichte bereits eine umfassende Zusammenstellung erarbeitet hat. Dafür gab es spontanen Applaus für den Ortschronisten.

Jochen Gronle, der sich mit den Entwicklungsmöglichkeiten beschäftigte, sieht ein großes Potenzial im Inneren des Dorfs. Dort gebe es noch zwölf Hektar Fläche, die sich für Bebauung eigneten. Zu den besonderen Qualitäten des Orts gehören laut Gronle die Bahnanbindung, das Radom und die „dritte Mitte“, die durch das Zusammenwachsen von Raisting und Sölb entstanden ist. Leerstände und „untergenutzte Gebäude“ sieht Gronle als Schwächen. Ein Problem sei zudem die demografische Entwicklung. Das Durchschnittsalter der Bürger steige. Tafertshofer merkte zu den Vorträgen an: „Mir fehlt der Radweg nach Dießen.“

Späth sieht sich dafür nicht zuständig: „Da muss der Bürgermeister ran.“ Laut Martin Höck scheitert der Bau des Radwegs an Grundstückseigentümern, die nicht zu einem Tausch bereit sind. Wie sich die Bürger die Zukunft ihres Dorfs vorstellen, wird jetzt mit einer Umfrage ermittelt.

Hermann Martin wollte dazu wissen: „Welche Wirkung hat diese Umfrage?“ Bürgermeister Höck darauf: „Nur Signalwirkung.“

Info
Die Bürgerbefragung in Raisting läuft noch bis Mittwoch, 3. November. Ein Link zum Fragebogen steht auf der Website der Gemeinde (raisting.de). Wer nicht online teilnehmen will, erhält den Fragebogen im Rathaus.

Weilheimer Tagblatt, 09./10.10.2021

Bürgerversammlung Raisting: Bürgermeister lobt umsichtige Finanzplanung

Raisting – Über ein Kompliment, das runter ging wie Öl, konnten sich Bürgermeister Martin Höck und der Gemeinderat bei der Bürgerversammlung freuen: „In Rasting gibt es alles, was man für ein gutes Leben braucht. Eine wunderbare Umgebung, ein schöner Ort mit allem, was im Alltag notwendig ist für Jung und Alt, nette Menschen und ein gutes Miteinander!“ Das war nur einer der überwiegend positiven 1443 Kommentare in der Online-Umfrage LE.NA für eine nachhaltige ländliche Entwicklung. Vorgetragen von Stadtplaner Jochen Gronle im Saal des Gasthofs „Zur Post“.

Seit 1642 treffen sich die Raistings Bürger am Georgstag zu einer Versammlung, die man heute noch „Jörgisgmoa“ (Georgs Gemeinde) nennt. Damals wurden die Bauern von der Obrigkeit noch belehrt. Wie im Jahr 1671, als man sie aufforderte, die Jagd auf Wölfe ernster zu nehmen. Der Herr Lehrer war bei diesen Versammlungen Protokollführer, weil er sich als Gemeindeschreiber und Hochzeitslader in Personalunion am besten auskannte.

Merkur.de, Ausschnitt, 25.04.2022

Platz für 850 weitere Bürger im Dorf

Das Gemeindeentwicklungskonzept, das in der jüngsten Sitzung des Gemeinderats vorgestellt wurde, sieht die Möglichkeit vor, innerhalb von Raisting flächensparend Wohnraum für 850 Menschen zu schaffen. Voraussetzung dafür sind entsprechende Änderungen der Bebauungspläne.

VON ALFRED SCHUBERT

Raisting – Laut Susanne Dorner vom beauftragten Münchner Büro „Plankreis" war es bei der Bestandsaufnahme schwer, „Schwächen zu finden". Raisting sei ein „Bilderbuchort, wo die Welt in Ordnung ist". Dennoch gebe es an einigen Stellen Verbesserungsbedarf. So fehlen etwa Querungshilfen an der Durchgangsstraße und eine Radwegverbindung nach Dießen. Auch die Unterführung unter der Bahnlinie ist nicht in gutem Zustand.

Bei der weiteren Entwicklung des Dorfs sollte laut der Architektin und Stadtplanerin vor allem auf die Entwicklung der Landwirtschaft geachtet werden. Sie rechnet damit, dass einige Höfe im Ort ihren Betrieb aufgeben müssen, wenn die Anbindehaltung verboten wird.

Dorners Kollege Jochen Gronle sieht innerhalb des Orts genügend Platz für weiteres Wachstum, sodass keine Baugebiete im Außenbereich mehr ausgewiesen werden müssen. Im Bereich der bisher bestehenden Bebauungspläne könnte noch Wohnraum für 350 Menschen geschaffen werden. In dem Siedlungsgebiet, das der Flächennutzungsplan vorsieht, könnten weitere Wohnungen für 500 Bürger gebaut werden.

Konzept sieht Car-Sharing und den Ausbau einer Ladeinfrastruktur für E-Autos vor

Für wichtig hält es Stadtplaner Gronle, nicht nur Einfamilienhäuser zu bauen, sondern „verschiedene Wohnformen anzubieten". Dazu gehörten auch Mehrgenerationenhäuser und der Geschoßwohnungsbau. Eine dichte Bebauung spare nicht nur Fläche, sondern auch Kosten.

Die Bauleitplanung ist laut Gronle „ein wichtiges Instrument" bei der Gemeindeentwicklung. Dabei müssten auch bestehende Bebauungspläne so überarbeitet werden, dass eine Nachverdichtung möglich wird. Zum Erhalt des Ortsbilds sollte eine Ortsgestaltungssatzung erlassen werden.

Für den Verkehrsbereich sieht das Konzept Car-Sharing und den Aufbau einer Ladeinfrastruktur für Elektroautos und -fahrräder vor. Dass so genannte Mitfahrbankerl zur Verkehrsentlastung beitragen wird bezweifelt. Die bereits vorhandenen würden nach Feststellung des Gemeinderats ein eher „trauriges Leben fristen".

ÖPP-Politikerin Maiken Winter bemängelte, dass in dem Konzept keine konkreten Maßnahmen zur Erlangung der angestrebten Klimaneutralität der Gemeinde beschrieben werden.

Der breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden soll das Gemeindeentwicklungskonzept in der Bürgerversammlung am 28. April. Danach ist noch die Billigung durch den Gemeinderat erforderlich. Diese könnte dann in der Sitzung im Mai erfolgen.

Weilheimer Tagblatt, 13.02.2023

Fahrplan für die zukünftige Ortsentwicklung

Architekt zeigt priorisierte Handlungsfelder auf – Raistings dörfliche Lebenskultur soll erhalten bleiben

Raisting – Das Gemeindeentwicklungskonzept gilt als „strategischer Fahrplan" für die künftige Ortsentwicklung Raistings und soll aktiv von Verwaltung, Politik und Bürgern angewendet und vertieft werden.

Jochen Gronle, Dipl.-Ingenieur und Stadtplaner vom Münchner Büro „Plankreis", stellte das speziell für Raisting ausgearbeitete Konzept mit priorisierten Handlungsfeldern nochmals dem Ratsgremium vor. Es geht dabei um eine nachhaltige Verbesserung der Lebens-, Wohn-, Arbeits- und Umweltverhältnisse. Das Bewusstsein für die dörfliche Lebenskultur sowie die ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Potenziale sollen gestärkt werden. In das Konzept eingeflossen sind Klausuren des Gemeinderats, Ortsrundgänge mit Bürgergesprächen sowie die Online-Befragung LE.NA zur ländlichen Entwicklung in Bayern. Stärken und Chancen sah Gronle im historisch gewachsenen Siedlungsbereich, den gut erhaltenen dörflichen Strukturen sowie in den gewachsenen Ortskernen, die eine hohe Identität und Authentizität ausstrahlen. Raisting sei derzeit ein attraktiver Wohnstandort mit guten Rahmenbedingungen im Umfeld durch Kinder- und Seniorenbetreuung, Schule, Vereinsangebote oder Naherholungsmöglichkeiten sowie einem starken örtlichen Gewerbe. Im Ergebnis müsse der vorzufindende dörfliche Charakter mit seinen ortsbildprägenden Bau- und Freiraumstrukturen erhalten bleiben. Eine erforderliche Nachverdichtung sei mit der „ortstypischen Maßstäblichkeit" in Einklang zu bringen. Zu beachten seien flächensparender Umgang mit Grund sowie ein Minimum an Versiegelung. Die Wohnumfeldqualität muss erhalten bleiben. Lokale Gewerbebetriebe seien zu unterstützen und Arbeitsplätze zu schaffen. Die historisch gewachsene Nutzungsvielfalt im Gemeindegebiet und besonders in der Dorfmitte gelte es zu erhalten.



Musterbeispiel, wie man Altes erhält und attraktiv umnutzt: Aus dem Raistinger Schulhaus von 1842 wurde ein modernes Rathaus und Verwaltungszentrum. Foto: Roettig

Der einzigartige Natur- und Landschaftsraum sowie die Naherholungsfunktion seien in Einklang zu bringen sowie die prägenden Grünstrukturen zu erhalten. Wichtig sei eine stärkere Berücksichtigung der ökologischen Zusammenhänge. Der Niederschlagsabfluss sei zu verlangsamen und die Biodiversität und Artenvielfalt auf gemeindlichen und privaten Flächen zu erhöhen. Die Energieversorgung solle durch regenerative Energiequellen mit möglichst wenig CO_2-Emissionen ausgebaut werden. Die Austrocknung von Moorflächen als CO_2-Speicher seien zu vermeiden. Der mit dem eigenen Auto erzeugte Verkehr sei zu reduzieren und das Fuß- und Radwegenetz müsse „attraktiviert" ausgebaut werden. Das Angebot alternativer Mobilitätsformen wie E-Mobilität und Sharing-Systeme sei weiterzuentwickeln.

Laut Bürgermeister Martin Höck sei das Gemeindeentwicklungskonzept nicht ein Fahrplan für die Zukunft, sondern auch ein wichtiges Nachschlagewerk, wenn es um die Beantragung von Fördermaßnahmen geht. roe

Kreisbote, 29.02.2024

1.3 Vitalitäts-Check - Kenndaten der Gemeinde

Mit Hilfe des *Vitalitäts-Checks* werden u.a. aktuelle Grunddaten der Gemeinde erfasst.

Mit dem *Vitalitäts-Check* stellt die Verwaltung für Ländliche Entwicklung den Gemeinden und Planenden seit 2006 ein Instrument zur Verfügung, das verschiedene Aspekte der Innenentwicklung berücksichtigt. Im Sinne einer umfassenden Gemeindeentwicklung werden dabei sowohl die einzelnen Ortsteile und die Gemeinde als Ganzes sowie ihre interkommunalen Anknüpfungspunkte betrachtet.
Der Check konzentriert sich dabei auf ausgewählte relevante Themenfelder, die die speziellen örtlichen Voraussetzungen und Herausforderungen bei der Innenentwicklung beschreiben:

- Bevölkerungsentwicklung,
- Flächennutzung, Siedlungsstruktur und Bodenpolitik,
- Versorgung und Erreichbarkeit,
- bürgerschaftliches Engagement,
- Wirtschaft und Arbeitsmarkt.

Gemeinden und Planende können mit dem *Vitalitäts-Check* vielfältige amtliche Datenquellen nutzen, um sich schnell und unkompliziert einen Überblick zu verschaffen.

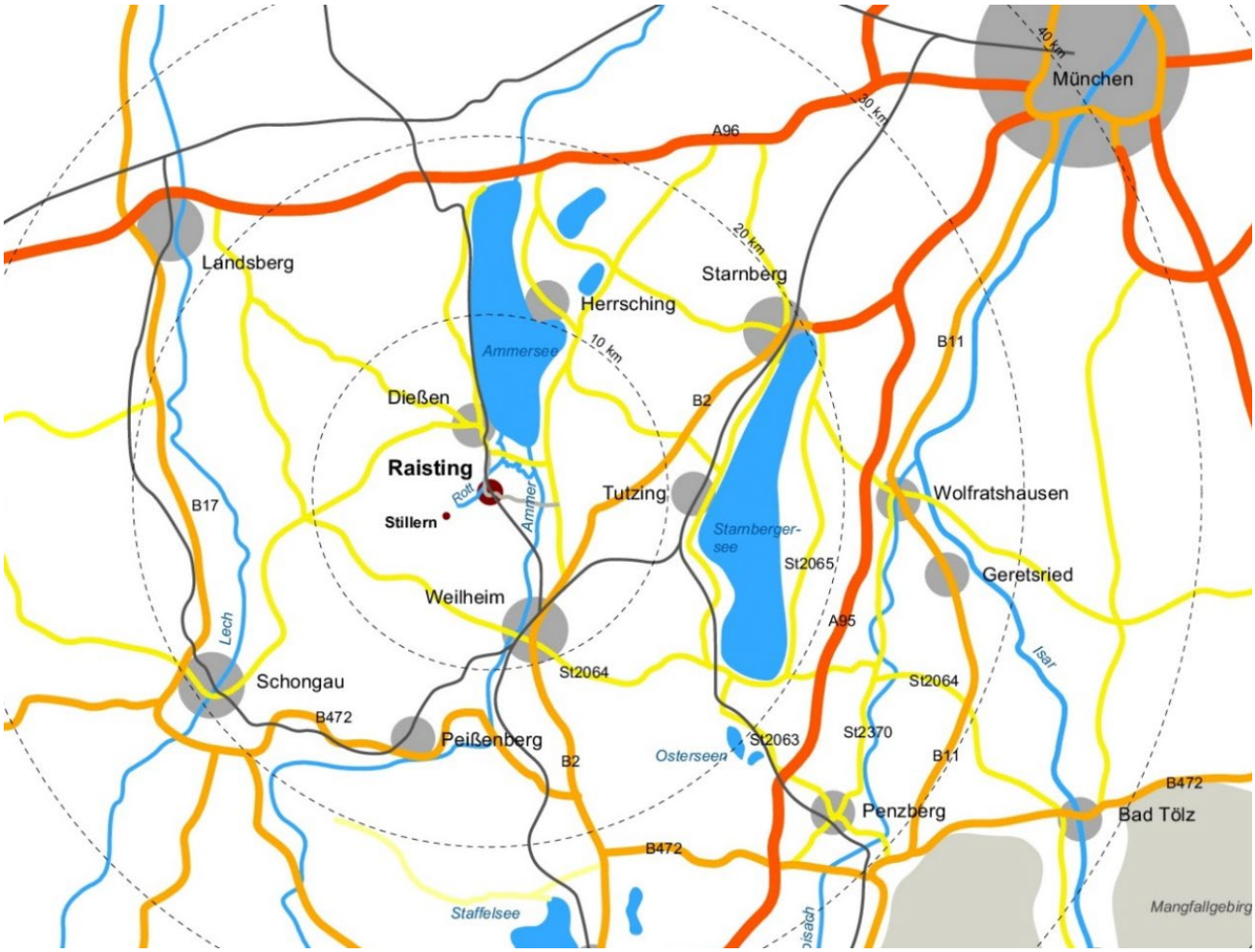
Der *Vitalitäts-Check* integriert die *Flächenmanagement-Datenbank*, die das Bayerische Landesamt für Umwelt 2006 entwickelt hat und den Gemeinden eine strukturierte Erhebung ihrer baulichen Innenentwicklungspotentiale erlaubt. Siehe hierzu auch Kapitel 5.2. Maßnahmen der Gemeindeentwicklung, 5.2.1. Innenentwicklung.

Die Bewertung und Interpretation der Daten erfolgt im Rahmen eines breit angelegten Diskussionsprozesses mit Fachplanern, Verwaltung, Politik, Bürgerinnen und Bürgern. Der vorliegende Bericht vertieft und dokumentiert die relevanten Themen und Inhalte.

Einen ersten Überblick über die wichtigsten Kenndaten der Gemeinde Raisting werden im Folgenden dargestellt:

Die Gemeinde Raisting liegt ca. 50 km südwestlich der Landeshauptstadt München, 5 km südlich des Ammersee, im Norden des Landkreis Weilheim-Schongau.
Über eine Kreisstraße ist das Gemeindegebiet an die nördlich und östlich verlaufende St 2056 überörtlich angebunden.
Bis zur Bundesautobahn A 96 sind es über die St 2068 rund 28 km.
Raisting ist an den Schienen-Regionalverkehr angebunden. In rund einer Stunde erreicht man den Hauptbahnhof München, in 10 Minuten ist man in Weilheim.

Raisting befindet sich in der Kulturlandschaft Pfaffenwickel, diese ist gekennzeichnet durch Hügel und Senken mit dem stetigen Blick auf das Alpenpanorama. Eine Besonderheit ist die südlich von Raisting gelegene, in den 1960er Jahren errichtete Erdfunkstelle, bestehend aus sechs Großantennen und dam unter Denkmalschutz stehenden Radom.



Regionale Einbindung, Darstellung Plankreis, ohne Maßstab

03.07.2023

Vitalitäts-Check - Detailbericht Gemeinde

Ländliche Entwicklung in Bayern

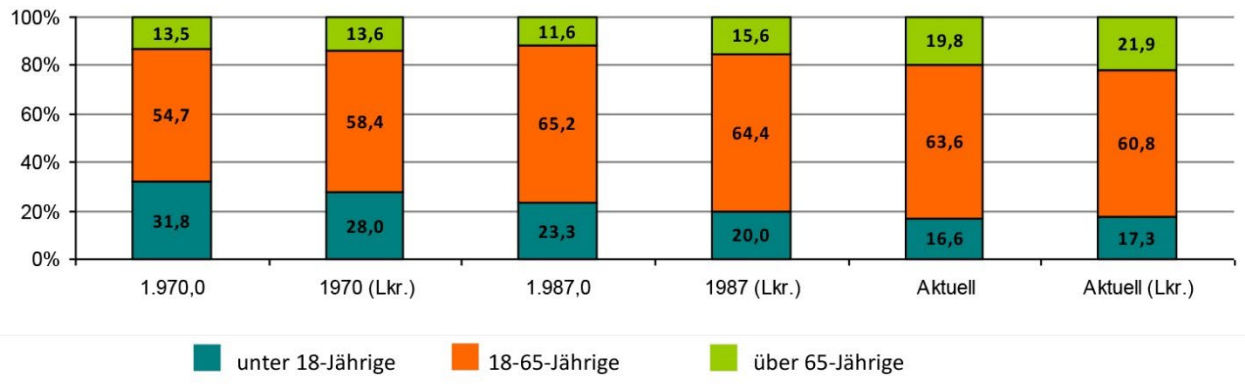
ILE: Gemeinde: **Raisting**

Raumkategorie	Gemeinde	Landkreis
Gebietskategorie nach LEP	Allgemeiner ländlicher Raum	Weilheim-Schongau
Zentralörtliche Einstufung des Hauptortes	keine zentralörtliche Einstufung	

Demographie	Gemeinde	Landkreis
Bevölkerungsstand *	2.328	135.478
Bevölkerungsentwicklung der vergangenen 10 Jahre (in Prozent)	2,9	3,5

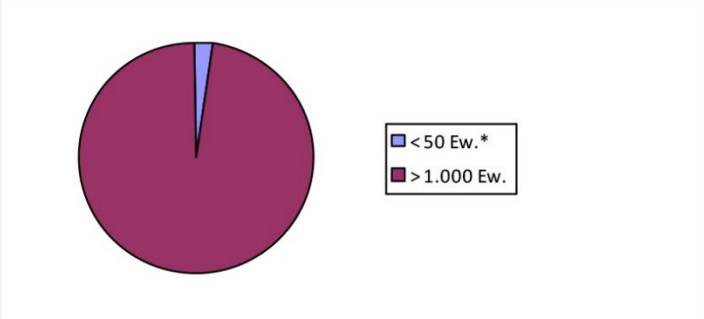
* Bezugspunkt siehe Anwendungshinweise "Stand der Statistikdaten"

Bevölkerungsentwicklung in relativen Zahlen, differenziert nach drei Altersstufen



Demographische Alterung Billeter-Maß	-0,82		-0,79	
Zuzüge je 1.000 EW (aktuell)	40		63	
Fortzüge je 1.000 EW (aktuell)	44		60	
Wanderungssaldo (absolut)	-8		376	
Bevölkerungsvorausberechnung absolut, bis 2031/37 (Gemeinde) bzw. 2037 (Landkreis)**	30		8.048	
Bevölkerungsvorausberechnungen bis 2031/37 (Gemeinde) bzw. 2037 (Landkreis), unterteilt in Altersstufen (prozentual)**	< 18 Jährige	2,6	< 18 Jährige	20,4
	18-65 Jährige	-13,3	18-65 Jährige	-10,4
	> 65 Jährige	50,0	> 65 Jährige	41,2

** Gemeinden unter 5.000 Einwohner mit Prognosedaten für 2031

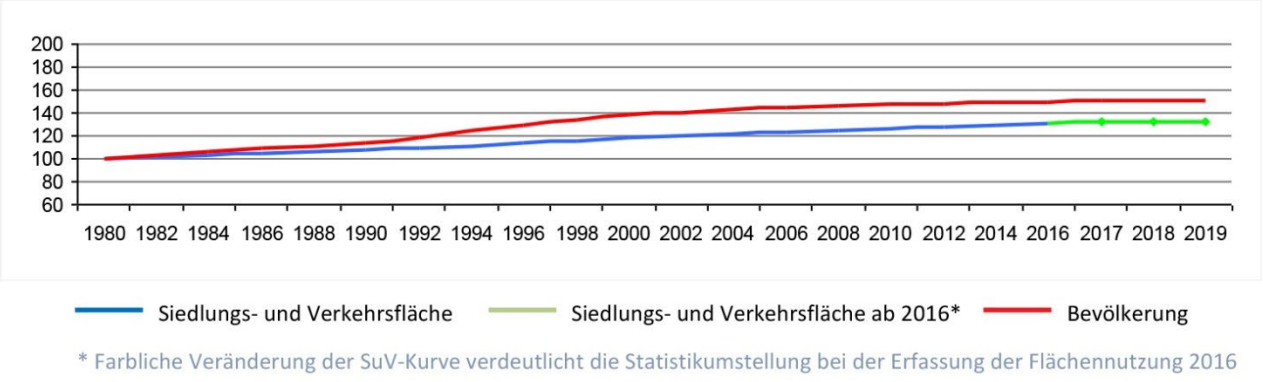


Ortsteilgröße	Einwohner	Anzahl
< 50 Ew.*	55	3
> 1.000 Ew.	2273	1

*alle Einwohner in Ortsteilen mit weniger als 50 Einwohnern oder im Außenbereich sowie ohne Einwohnerangaben

Flächennutzung	Gemeinde		Landkreis	
Gesamtfläche in ha	2.198		96.628	
Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2019 in ha	1980	141	1980	5.830
	2004	175	2004	7.793
	2019	193	2019	9.380
Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) 1980, 2004 und 2019 in Prozent der Gesamtfläche	1980	6,4	1980	6,0
	2004	8,0	2004	8,1
	2019	8,8	2019	9,7
Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche zwischen 2009 und 2019 in Prozent pro Jahr	0,7		1,4	
Wohnbaufläche je EW (m²)	222		196	
Wohnfläche je EW (m²)	54		50	
Belegungsdichte (EW je Wohneinheit)	2,2		2,3	

Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche sowie der Bevölkerung zwischen 1980 und 2017 in Prozent
(Ausgangswert 1980 = 100%)



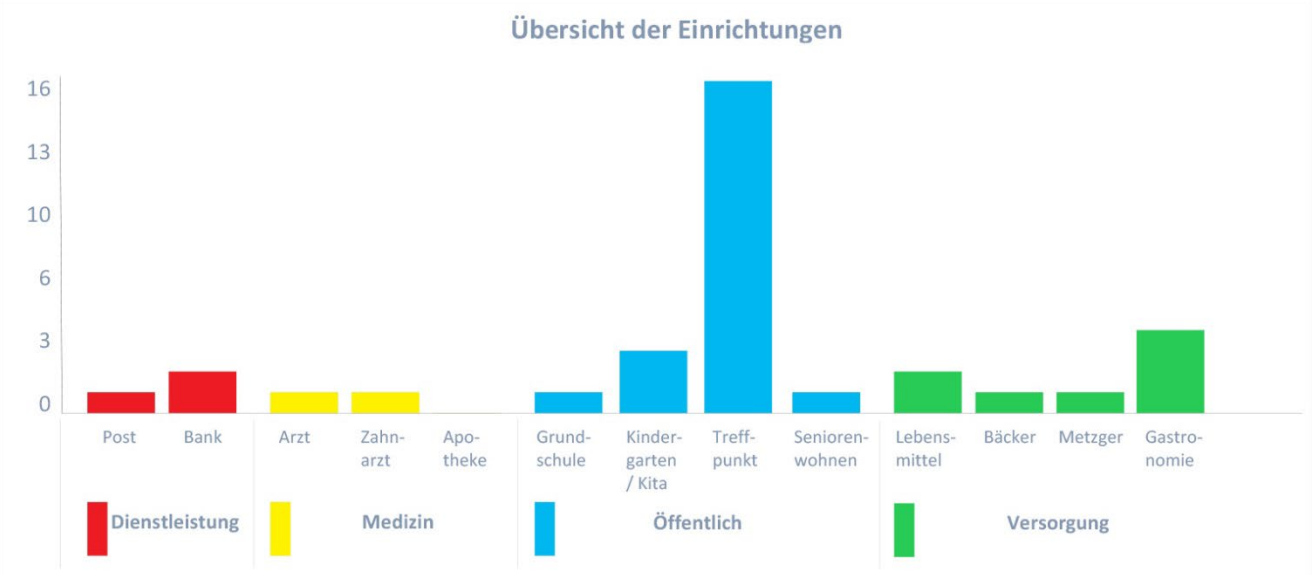
* Farbliche Veränderung der SuV-Kurve verdeutlicht die Statistikumstellung bei der Erfassung der Flächennutzung 2016

Arbeitsmarkt und Wirtschaft	Gemeinde		Landkreis	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je 1.000 Einwohner	216		375	
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort je 1.000 Einwohner	416		418	
Pendlersaldo (gesamt)	-447		-5.555	
Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftszweigen in Prozent	Land- und Forstwirtschaft	0,8	Land- und Forstwirtschaft	0,8
	Produzierendes Gewerbe	30,4	Produzierendes Gewerbe	37,2
	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	20,4	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	18,6
	Unternehmens-dienstleistungen	21,2	Unternehmens-dienstleistungen	16,8
	Öffentliche und private Dienstleister	27,3	Öffentliche und private Dienstleister	26,6
Landwirtschaftliche Betriebe: Anzahl der Betriebe nach Größe der landwirtschaftlichen Nutzfläche	unter 10 ha	1	unter 10 ha	88
	10-50 ha	35	10-50 ha	64
	über 50 ha	6	über 50 ha	4
Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebe 1999-2007 in Prozent	-3,2		-23,1	

Kommunale Bodenpolitik und Bodenmarkt	Gemeinde		Landkreis	
Bodenrichtwerte am freien Markt (nicht Einheimischenprogramm) - unbebauter Boden (m²)*	von	700	von	
	bis	700	bis	
* inklusive Beiträge für Erschließung, Kommunalabgabengesetz und Naturschutzmaßnahmen				
Stand / Alter des FNP	2019			
Grundlage für Wohnflächenbedarfsermittlung im FNP	Fortschreibung der vergangenen Bevölkerungsentwicklung			
Kernaussagen mit Innenentwicklungsbezug				
sh. FNP - Begründung ab Seite 64				

Versorgungsstruktur Gemeindeebene (ohne mobile Einrichtungen)

Typ	Anzahl	Typ	Anzahl
Lebensmitteleinzelhandel	2	Metzgerei	1
Bäckerei	1	Bank	2
Post	1	Gastronomie	4
Kirchliche Einrichtung mit Veranstaltungen	3	Seniorentreff	2
Bewohner in Einrichtungen für ältere Menschen	0	Verfügbare Plätze in Einrichtungen für ältere Menschen	0
Wohnangebote für Senioren	1	Gemeinschaftshaus	2
Hausarztniederlassungen	1	Zahnarztniederlassungen	1
Apotheken	0	Sporteinrichtung	2
Vereinshaus	6	Jugendtreff	1
Grundschulen	1	Kindertagesstätten Anzahl	3
		genehmigte Plätze	155



Bürgerschaftliches Engagement

Vereinsstruktur

Anzahl eingetragener Vereine	13	Vereine je 1.000 Einwohner	5,6

Maßgeblich in der Gemeinde aktive Vereine

Freiwillige Feuerwehr	☑	Theaterverein	☑	Gartenbauverein	☑
Trachten-/Heimatverein	☑	Musikverein	☑	Sportverein	☑
Volkshochschule bzw. Zweigstelle	☐	kirchliche Vereine (z.B. Kolping, Landjugend)	☑	örtliche Naturschutzgruppen (Umweltverbände)	☑

Maßgeblich in der Gemeinde aktive Genossenschaften

Maschinenring	☑	Soziale Dienstleistungen (Pflege, altersgerechtes Wohnen)	☐	Erneuerbare Energien (Bürgeranlagen)	☐
Car-Sharing	☐				

Soziales / ehrenamtliches Engagement

Hausaufgabenbetreuung	☑	Seniorennachmittage	☑	Kinderferienprogramm	☑
Tauschringe	☐	Bürgerbus	☐	Dorfladen	☐
Integrative Angebote für Menschen mit körperlicher / geistiger Behinderung	☐	Nachbarschaftshilfe	☑	Initiativen zur Gemeinde- und Dorfentwicklung aus der Bürgerschaft	☐
Integrative Angebote für Migranten	☑				

Beteiligungsstrukturen

Seniorenbeirat	☐	Jugendparlament	☐
Thematische Arbeitskreise (Dorfentwicklung, Senioren, Kinder und Jugend, Regionalvermarktung, etc.)			☑
vorgezogene, informelle Bürgerbeteiligung im Rahmen kommunaler Planungsprozesse			☑

Teil 2 Bestandsaufnahme und Analysen

2.1 Formelle und informelle Planungen und Konzepte

2.2 Demografie

2.3 Siedlungsstruktur und Ortsbild

2.4 Nutzungen und Funktionen

2.5 Natur und Landschaft

2.6 Verkehre

Teil 2 Bestandsaufnahme und Analyse

2.1 Formelle und informelle Planungen und Konzepte

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Raisting gehört zum Landkreis Weilheim-Schongau im Regierungsbezirk Oberbayern und ist Mitglied der Planungsregion 17 Oberland. Nächstgelegenes Oberzentrum ist die Stadt Weilheim i. OB. Gemäß der Einordnung im Landesentwicklungsprogramm liegt das Gemeindegebiet im Allgemeinen ländlichen Raum (s. Karte 1). Oberzentrale Versorgungsfunktionen werden von Weilheim i. OB übernommen. Nächst gelegenes Grundzentrum ist die Stadt Dießen am Ammersee (Region München).

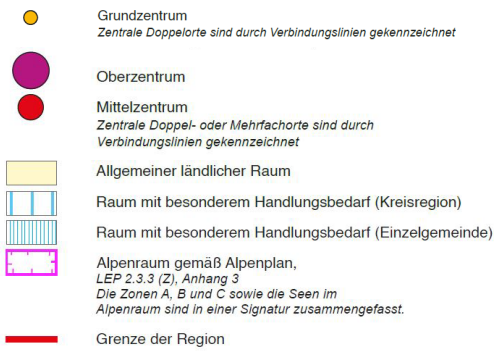
Vor allem ausgewiesene Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete (s. Karte 3) lassen sich als regionale Bindungen im Gemeindegebiet feststellen. Zusätzlich zur Sicherung der Landschaft werden die Schutzgebiete durch ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet im Naturraum Ammer-Loisach-Hügelland (037) - die Moore und Wälder zwischen Peißenberg und Raisting ergänzt. *Die dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebiete ergänzen das Netz naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete, für die grundsätzlich die gleichen landesplanerischen Vorbehalte gelten, soweit nicht durch bestehende Rechtsnormen, insbesondere Schutzgebietsverordnungen, fachgesetzliche Regelungen oder rechtsverbindliche internationale Vereinbarungen weitergehende Erfordernisse bestehen.*

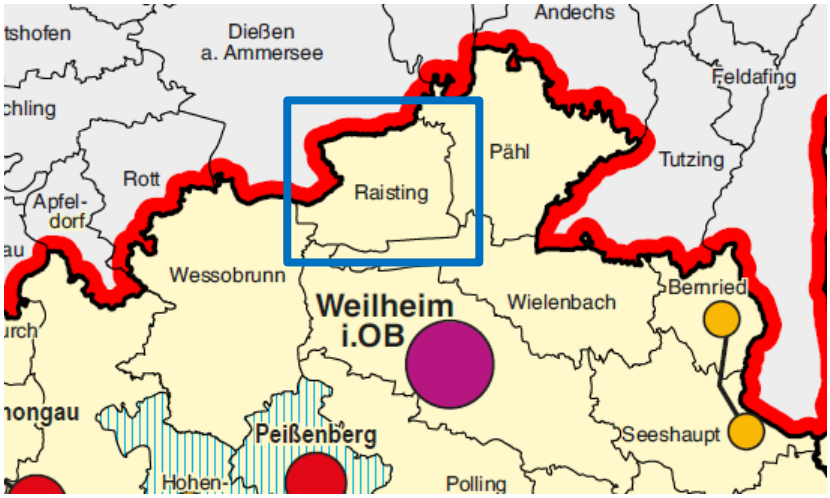
Im Themenbereich Wasserwirtschaft (s. Kartenausschnitt 2 auf der nächsten Seite) wird die Rott bei Raisting, bis heute als *„relativ naturnah erhalten“* beschrieben. Diese ist besonders schützenswert und zeichnet sich durch ihre hohe ökologische Ausgleichsfunktion, ornithologische und fischereibiologische Bedeutung aus.

Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retention sind die Rott (kleinflächig) und die Ammer (großflächig) als Vorranggebiete Hochwasser ausgewiesen.

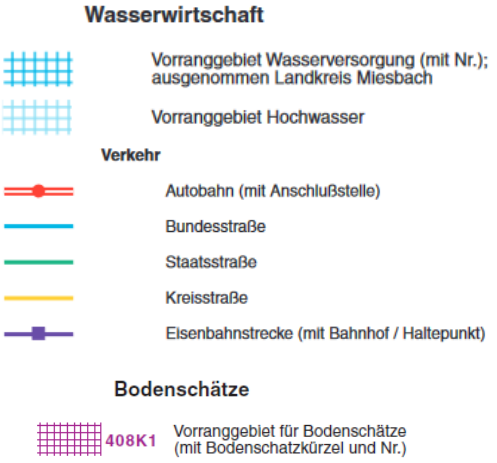
Das Gemeindegebiet Raisting ist als Vorranggebiet für die Gewinnung von Kies und Sand vorgesehen.

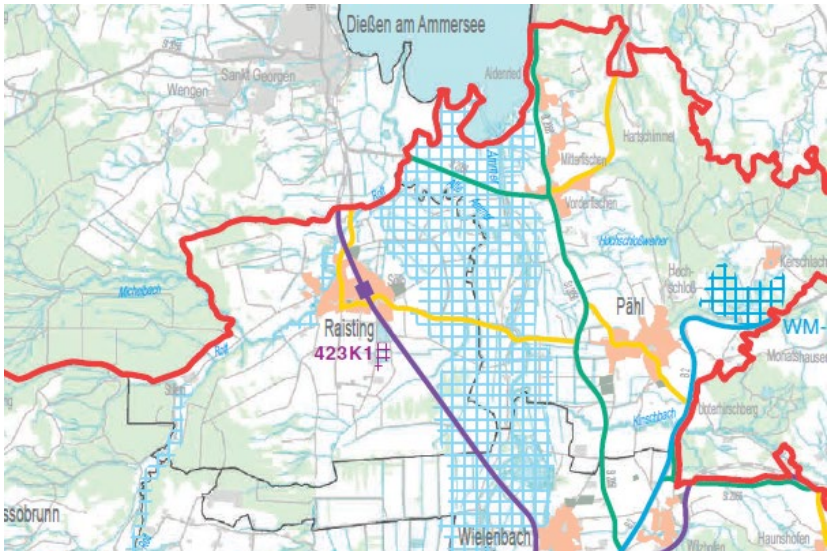
Raumstruktur, Karte 1 (Ausschnitt),
Quelle: Regionalplan Oberland, 2022





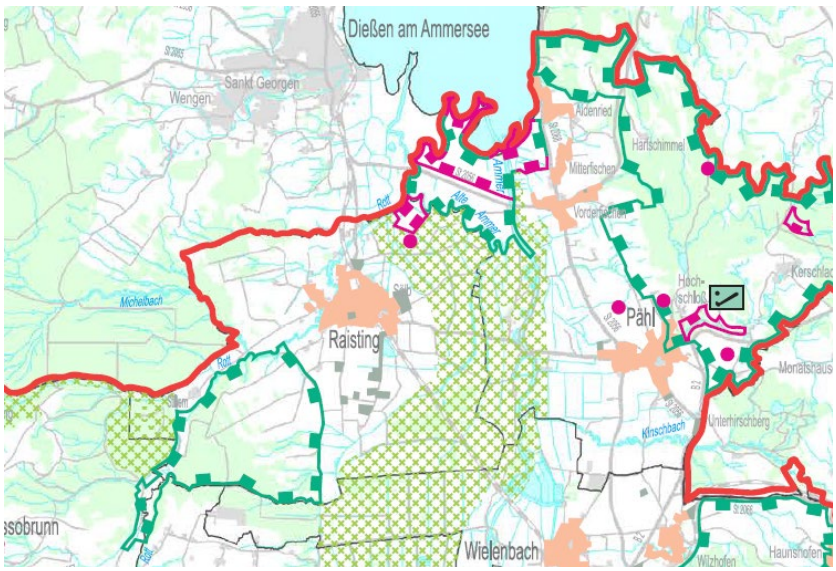
Siedlung und Versorgung, Karte 2 (Ausschnitt)
Quelle: Regionalplan Oberland, 2022





Landschaft und Erholung, Karte 3 (Ausschnitt)
Quelle: Regionalplan Oberland, 2022





Bauleitplanung

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Raisting besitzt einen aktuellen, rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2018. In Raisting sind die Baugebietsflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt, die umliegenden Weiler und Höfe als Siedlungsbereich im Außenbereich beschrieben.

Bebauungspläne

In der Gemeinde Raisting gibt es 21 rechtsverbindliche Bebauungspläne (Stand Dezember 2022). Für weite Teile des Siedlungsbereichs werden somit baurechtlich Regelungen getroffen.
Die einfachen Bebauungspläne der Ortsmitte regeln vor allem das Maß der baulichen Nutzung über die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden sowie auf den freien Grundstücksteilen. Diese Festsetzungen bieten Spielraum, wie auch Einschränkungen – im Hinblick auf das Thema qualifizierte Nachverdichtung, wird aus städtebaulicher Sicht ein Überarbeitungsbedarf dieser Pläne gesehen.



Abgrenzung rechtswirksamer Bebauungspläne (schwarze Linie), Satzung (grüne Linie) und im Verfahren (orange Linie), Darstellung Plankreis, 2022, o.M.

Gemeinde Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept

Karte 1

Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

M 1:5.000

Stand Januar 2024

N

RAISTING

SOLB

Planfertiger: PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München, 2018

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Digitale Flurkarte, Luftbild 2021

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS

LAG Aktionsgruppe Auerbergland-Pfaffenwinkel LEADER 2023 – 2027

Die Gemeinde Raisting ist Mitglied der Lokalen Aktionsgruppe Auerbergland-Pfaffenwinkel.

In der Lokalen Entwicklungsstrategie (LES) 2023 – 2027 ist den regionalen Akteuren gelungen ein kompaktes Zielsystem mit vier strategischen Handlungsfeldern aufzustellen. Darunter liegen 17 Handlungsziele auf der unteren Zielebene.

Als Leitsatz wurde formuliert:

„Sprungbrett in die Zukunft - Mit Mut und Freude Hand in Hand Bewährtes erhalten und neue Wege gehen, um die Region lebenswert und nachhaltig zu entwickeln.“

EZ1	**2027 ist die regionale Wertschöpfung in der Region Auerbergland-Pfaffenwinkel gestärkt.**
HZ 1.1	Hochwertige touristische Angebote nachhaltig entwickeln, vernetzen und fördern.
HZ 1.2	Landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Wertschöpfung stärken, innovative arten- und klimafreundliche Flächenbewirtschaftung fördern und den Dialog dazu stärken.
HZ 1.3	Entwicklung des Wirtschaftsstandorts mit regionalen, ökologischen Wertschöpfungsketten und zukunftsfähigen Arbeitsmöglichkeiten.
HZ 1.4	Kooperation und Vermarktung regionaler Produkte verbessern.

EZ2	**2027 ist der einzigartige, natürliche Lebensraum der Region Auerbergland-Pfaffenwinkel durch integrierende Maßnahmen von Natur- und Umweltschutz, Ressourcenschonung und Klimaschutz gestärkt.**
HZ 2.1	Vielfältigen Naturraum und Artenreichtum schützen, qualitativ verbessern und räumlich erweitern.
HZ 2.2	Bewusstseinsbildung und Wissenstransfer zur Förderung eines respektvollen Umgangs in der Natur und mit der Natur.
HZ 2.3	Die natürlichen Ressourcen und Lebensgrundlagen schützen und sichern.
HZ 2.4	Klimaschutz- und Anpassungsstrategien entwickeln mit Einbindung von Natur- und Artenschutz.

EZ3	**2027 zeichnet sich die Region Auerbergland-Pfaffenwinkel durch bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Infrastrukturen und Daseinsvorsorge aus.**
HZ 3.1	Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen unterstützen, Leerstand nutzen und Wohnraum an den demografischen Wandel anpassen.
HZ 3.2	Vernetzende, klimaschonende und bedarfsorientierte Mobilitätsangebote aufbauen und ausbauen.
HZ 3.3	Bewusstseinsbildung zur Umsetzung der Energiewende unterstützen sowie Maßnahmen zur Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparungen fördern.
HZ 3.4	Attraktive Kultur-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten ausbauen.
HZ 3.5	Sicherung der Grundversorgung und des gesunden Lebens.

EZ4	**2027 ist die Region Auerbergland-Pfaffenwinkel ein vielfältiger Lebensraum mit sozialem Zusammenhalt, Teilhabe, Bildung und Kultur.**
HZ 4.1	Selbstbestimmtes Leben fördern durch Maßnahmen zur Inklusion, Integration, Beteiligung und Barrierefreiheit.
HZ 4.2	Ehrenamt und bürgerschaftliches Engagement unterstützen und vernetzen sowie Mitbestimmung der Bürger:innen an der regionalen Entwicklung fördern.
HZ 4.3	Lebenslanges Lernen in der Region unterstützen.
HZ 4.4	Lebendige Kulturszene, Traditionspflege und historische Identität der Region stärken.

Zielsystem der Lokalen Entwicklungsstrategie LAG AL-P 2023 - 2027, Quelle: LAG AL-P, 2022

Klimaschutz - Energiewende Oberland - INOLA

Der Landkreis Weilheim Schongau, zu dem auch die Gemeinde Raisting gehört, hat bereits im Jahr 2010 ein Klimaschutzkonzept erarbeiten lassen. Es umfasst u.a. eine Energie- und CO_2-Bilanz des Landkreises, eine Potentialanalyse, Szenarien, Handlungsfelder, Ziele sowie einen Maßnahmenkatalog zur Umsetzung der Energiewende. Gesamtziel des Konzeptes ist die Reduzierung von Energieverbrauch und CO_2-Emissionen.

Damit die Energiewende gelingen kann, müssen alle an einem Strang ziehen: Der Landkreis, die Gemeinden, Unternehmen und vor allem auch die Bürgerinnen und Bürger vor Ort. Die Planungsregion Oberland umfasst die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, Garmisch-Partenkirchen, Miesbach und Weilheim-Schongau. Diese Landkreise haben sich zur „Energiewende Oberland“ zusammengeschlossen und durch die entsprechenden Kreistagsbeschlüsse entschieden, bis zum Jahr 2035 unabhängig von fossilen Energieträgern (Kohle, Erdgas und Erdöl) zu werden.
Die Energiewende umfasst alle energieverbrauchenden Sektoren (Gebäude, Verkehr, Industrie) und ist nur in einer Zusammenarbeit zwischen Bürgerschaft, politischen Entscheidungsträgern und Unternehmern umsetzbar.

Aus: von Streit, A. et al. (2020): Energiewende gemeinsam gestalten. Regionales Handlungskonzept für das Oberland, München.

Im Rahmen des vom Bundesministerium für Bildung und Forschung geförderten Projekts "Innovationen für nachhaltiges Energie- und Landmanagement - INOLA" wurden für das Jahr 2014 präzise Daten über den aktuellen Stand der Energiewende im Oberland und der zur Verfügung stehenden Ressourcen erhoben. Im Jahr 2019 wurde eine neue **Bilanzierung** gemacht. Die Kernergebnisse aus dem Jahr 2019 lauten wie folgt:

1.
Die Energiewende hat bislang noch keine identitätsstiftende Funktion für die Region. Sie ist in Politik und Gesellschaft noch nicht ausreichend verankert.

2.
Zur Erreichung des Energiewendeziels ist sowohl ein massiver Ausbau erneuerbarer Energien in der Region als auch eine verstärkte Einsparung von Energie notwendig.

- Der Ausbau Erneuerbarer Energien kann nicht ausschließlich über gebäudegebundene Anlagen erfolgen. Dies bedeutet Landschaftsveränderung, hierfür muss Akzeptanz geschaffen werden.
- Verstärkte Einsparung beinhaltet neben Sanierung und Heizungstausch auch gesellschaftliche Veränderungen (bspw. weniger Neubautätigkeiten und Verhaltensänderungen beim Konsum von Energie).
- Eine stärkere Förderung von Erneuerbaren Energien ist notwendig, um das Energiewendeziel zu erreichen.

3.
Die Region Oberland kann das Energiewendeziel erreichen – und hat aufgrund ihrer wirtschaftlichen Stärke auch die Möglichkeit dazu.

- Bislang nutzt noch keine der Gemeinden im Oberland ihre Möglichkeiten zum Ausbau Erneuerbarer Energien voll aus.
- Bislang werden die mit der regionalen Energiewende verbundenen wirtschaftlichen Chancen nicht ausgeschöpft.
- Das Problem des Fachkräftemangels stellt sich als eine der entscheidenden Hürden für die Umsetzung der Energiewende dar. Es ist eine gezielte Nachwuchsförderung für Energiewendeberufe erforderlich.

4.
Neben regionalen Aktivitäten braucht es auch Lobbyarbeit auf Landes- und bundespolitischer Ebene, um den Interessen einer regionalen, dezentralen Energiewende mehr Gewicht zu verleihen.

Aufbauend auf diese zentralen Zwischenergebnisse, wurde ein **Handlungskonzept zur Energiewende** formuliert. Gegliedert in drei Themenfelder - 1. Ausbau Erneuerbarer Energien, 2. Energieeinsparung und Energieeffizienz, 3. Koordination und Kommunikation der Energiewende im Oberland - wurden 30 konkrete Handlungsempfehlungen benannt (siehe Handlungskonzept, Seite 6 ff.), u.a. heißt es:

Ausbau Erneuerbarer Energien

- Die Kommunen des Oberlandes sollten in den Flächennutzungsplänen (und Energienutzungsplänen) alle für die Nutzung von Erneuerbaren Energien geeigneten Flächen ausweisen.
- Es besteht noch großes Potenzial für PV-Freiflächen im Oberland. Deshalb sollen die Kommunen aktiv Standorte für PV-Freiflächenanlagen ausweisen. Hierfür sollen insbesondere Konversionsflächen sowie Flächen entlang von Schienen und Autobahnen genutzt werden, um Nutzungskonflikte mit der Landwirtschaft sowie Akzeptanzprobleme zu reduzieren. Grundlage hierfür können Energienutzungspläne oder eine Priorisierung von Flächen durch die Fachbeiräte Energie sein.
- Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollte die Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von Energie (PV, Solarthermie) von den Kommunen für Wohn- und Gewerbebauten verankert und hier alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden (Erstellung von Umweltberichten im Bebauungsverfahren im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung der kommunalen Umweltbehörden).
- Trotz der Einschränkungen der 10H-Regel und insbesondere des Regionalplans können derzeit Windräder mit rund 100 MW Leistung auf den verfügbaren Flächen realisiert werden. Darüber hinaus sollte der Regionalplan Teilfortschreibung Windkraft

überarbeitet werden, um weitere ertragreiche Flächen für die Windkraftnutzung im Oberland freizugeben. […]

- Tiefengeothermie sollte gefördert werden, indem Risiken der Bohrungen und des Betriebs (kein Bohrungserfolg, Folgeschäden) in den Gemeinden von unabhängigen Trägern übernommen werden.
- Wärmenetze bieten eine Möglichkeit größere Gebiete mit regenerativen Energien zu versorgen. […]

Energieeinsparung und Energieeffizienz

- Bei Beibehaltung aktueller Entwicklungen (Anmerkung: Stand 2019) im Bereich Sanierung und Heizungstausch wird sich der regionale Gebäudeenergiebedarf nicht verringern; deswegen muss die derzeitig jährliche Sanierungsquote durch gezielte Förderung mindestens verdoppelt werden (Anmerkung: Stand 2019).
- Kampagnen sollten die generelle Sanierungstätigkeit in der Region erhöhen: es ist wichtiger, dass viele Haushalte überhaupt (auch kleinere) Maßnahmen durchführen und nicht nur wenige HausbesitzerInnen großinvestive Sanierungen vornehmen.
- Kommunen sollten eine regionale Förderung oder Zuschüsse zur Energieberatung von Betrieben aufsetzen. Anhand einer Analyse zur Energiesituation des Unternehmens kann eine individuelle Beratung zu möglichen Maßnahmen sowie zur Förderung dieser Maßnahmen stattfinden.

Kommunikation der Energiewende im Oberland

- Kommunikationsformate, passende Kampagnen und Informationen für alle Akteure sollen regelmäßig entwickelt werden und zur Erhöhung der Reichweite und Aufmerksamkeit am besten flächendeckend interkommunal angeboten werden:
  z.B. für die Bevölkerung, Unternehmen, Kommunen und auch Schulen sowie für gut informierte Expertinnen und Experten, wie beispielsweise das lokale Handwerk.
- Überregionale und bundesweite Lobbyarbeit für die regionale dezentrale Energiewende und die Veränderungen der Rahmenbedingungen sollte von der regionalen Politik, Verwaltung und Wirtschaft – z.B. in kommunalen Spitzenverbänden, Wirtschaftsverbänden oder in politischen Gremien auf Landes- und Bundesebene – vorangetrieben werden.

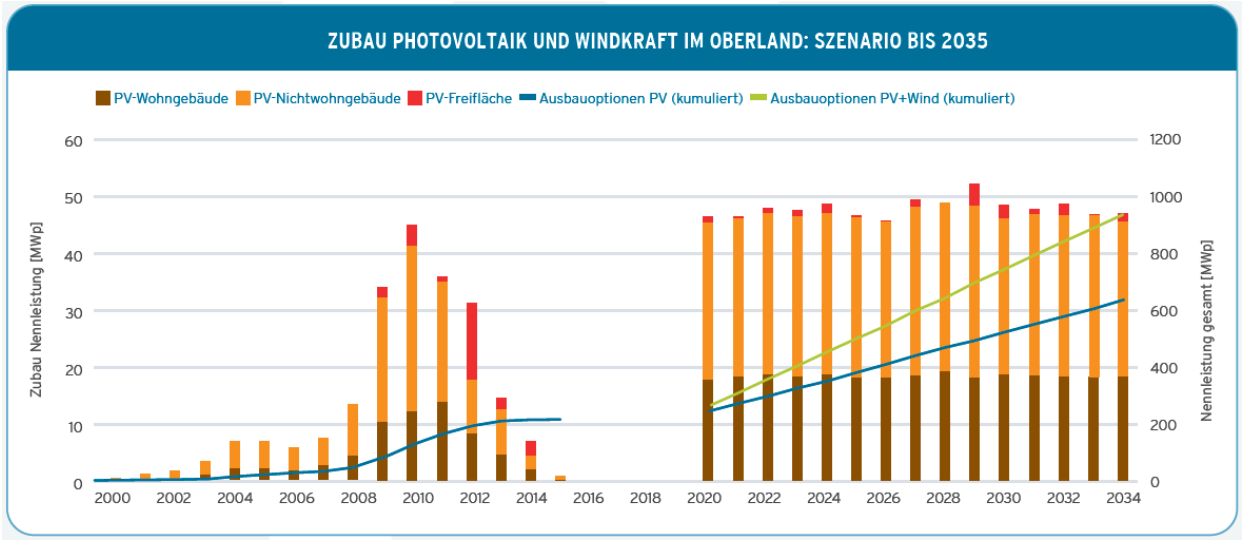
Ein **Teilziel** des Projektes INOLA für die Region Oberland, ist die Deckung des Stromverbrauchs bis ins Jahr 2035 zu 100 % aus erneuerbaren Energien.
Ausgehend von zwei **Ausbauoptionen** (Option: Dachflächen-PV, Option: PV und Wind) werden folgende **Szenarien** formuliert, u.a. heißt es:

Massiver PV-Zubau bei beiden Optionen

- Um das Ziel 100 % EE beim Strom bis 2035 erreichen zu können, ist ein hoher Zubau an PV-Anlagen notwendig. Bei der Ausbauoption Dachflächen-PV müsste der jährliche Anlagenzubau ab 2020 wieder auf das historische Hoch von 2010 steigen und dieses Niveau für mindestens 15 Jahre halten. Zusätzlich wäre ein Zubau an PV-Freiflächenanlagen von 5 Hektar nötig.
- Vor allem müssten wesentlich mehr Haushalte und Firmen in PV-Anlagen auf Dächern investieren: für diese Ausbauoption müsste mehr als jedes zweite Haus (d.h. 54 % aller Gebäude und Nebengebäude) in der Region mit einer PV-Aufdachanlage ausgestattet werden. Bislang hat jedes 20ste Haus (knapp 5 %) eine PV-Dachflächenanlage.
- Bei der Ausbauoption PV und Wind ist auf jedem dritten Haus eine PV-Anlage installiert. Zudem müssten 12 Hektar PV-Freiflächenanlagen entstehen. Heute (Anmerkung: 2019) bestehen in der Region 18 Freiflächenanlagen mit einer Gesamtfläche von 16,7 Hektar.

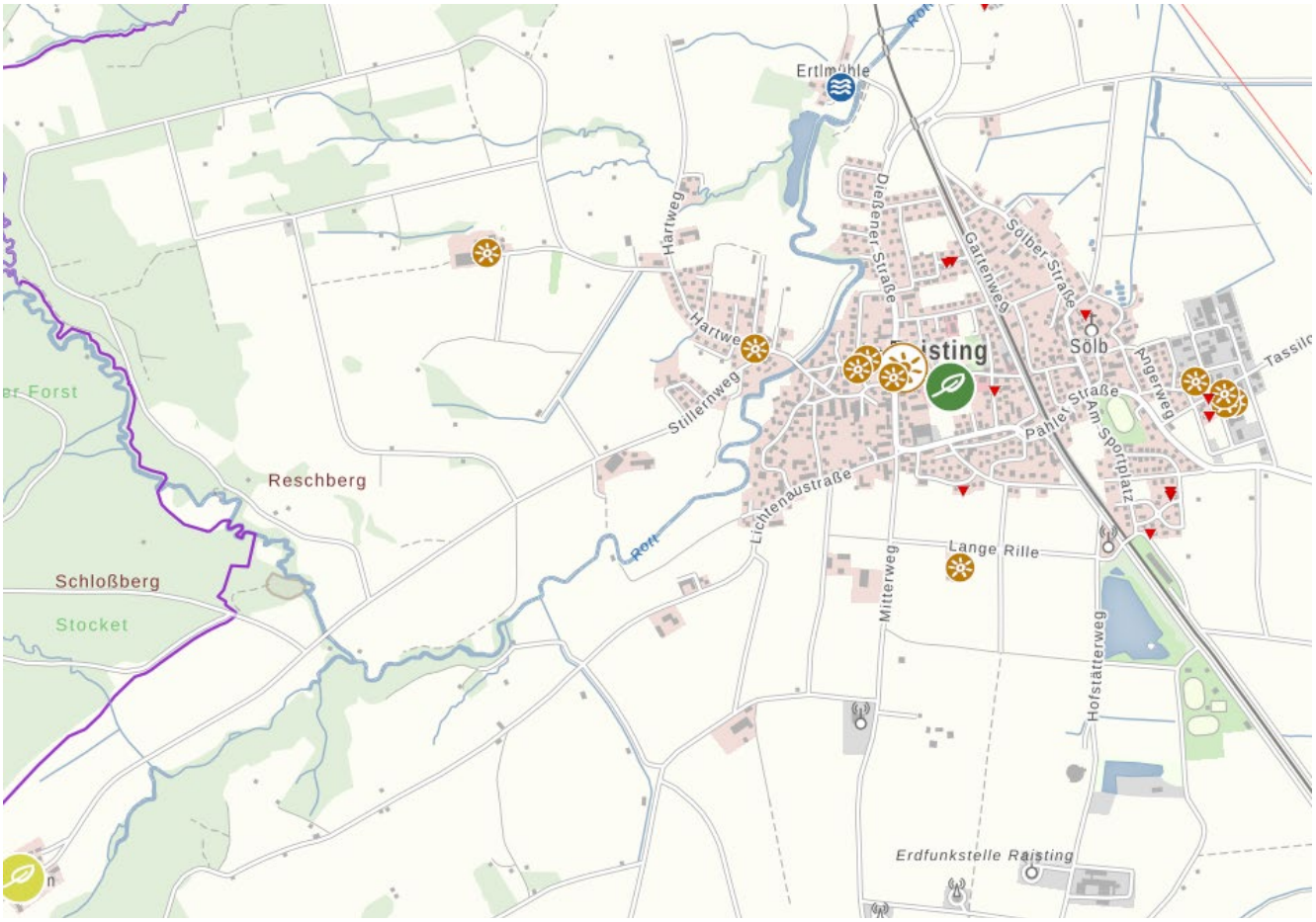
Ohne Wind geht es nicht

- Windkraft spielt derzeit (Anmerkung: 2019) mit unter 1 MW (Megawatt) in der Region keine Rolle. Bei der Ausbauoption mit Fokus auf Dachflächen-PV müssten neun Windräder zu je 3 MW (insgesamt 27 MW) gebaut werden. Dem steht bei der Ausbauoption PV und Wind ein wesentlich größerer Ausbau von 185 Windrädern (insgesamt 555 MW) gegenüber. Der Ausbau von Wasserkraft stützt sich bei beiden Optionen auf eine Modernisierung vorhandener Anlagen und den Bau von kleineren Wasserkraftwerken auf bestehenden Querbauwerken. Die Produktionsanteile in beiden Optionen sind in der Abbildung unten dargestellt



Grafik aus: von Streit, A. et al. (2020): Energiewende gemeinsam gestalten. Regionales Handlungskonzept für das Oberland, München, S. 19

In Raisting wird die Energiewende aktiv angegangen. So beträgt der Anteil der erneuerbaren Energien am Stromverbrauch im Jahr 2020 31,4 %. Der Strom aus den erneuerbaren Energien wird hauptsächlich im Bereich der Photovoltaik 73,8 % (2020) und zu 26,2 (2020) aus Biomasse gewonnen. (Quelle: energieatlas.bayern.de)
In Raisting gibt es eine Reihe individuell errichteter Anlagen. Darunter fallen Photovoltaikanlagen (Symbol Sonne), Biomasseanlagen (Symbol Blatt), Wasserkraftanlagen (Symbol Wellen), Erdwärmesonden (Symbol Dreieck) und eine KWK-Anlage (Kraft-Wärme-Kopplung) in Verbindung mit einer Biomasseanlage in Stillern.
In den letzten Jahren wurde ein Nahwärmenetz (BHKW mit Holzpellets) für die zentral gelegenen öffentlichen Einrichtungen Schule, Turnhalle, Rathaus, Kindergarten, Seniorenwohnheim eingerichtet.



Standorte für erneuerbare Energien nach Sektoren, Quelle: Energie-Atlas Bayern.de, Stand 2020

Fachliche Folgerungen

- Die attraktive Lage in einem einzigartigen Naturraum sowie eine sehr gute verkehrliche Anbindung, machen die Gemeinde zu einem beliebten Wohnstandort mit Naherholungs- und Tourismusfunktionen.
  Raisting zeigt sich als ländliche Wohngemeinde mit allen erforderlichen Gemeinbedarfs- und Infrastruktureinrichtungen.
  Wichtig ist der Erhalt des eigenständigen Charakters der Gemeinde zur qualitativen Abgrenzung zum nahen Verdichtungsraum München, dabei sind die landschaftlichen Besonderheiten zu achten.

- Aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen und Zielvorgaben der übergeordneten Planungsebenen sowie aktueller Anforderungen und Erfordernisse z.B. bei der Flächeninanspruchnahme, Innenentwicklung oder bei der regenerativen Energieversorgung, wird die Überarbeitung der einfachen Bebauungspläne der Ortsmitte empfohlen. Gerade vor dem Hintergrund des begrenzten Siedlungsraums in Verbindung mit einem weiter anhaltenden Siedlungsdruck (u.a. begrenztes Wohnraumangebot, steigende Miet- und Grundstückspreise) ist eine aktualisierte, ganzheitliche planerische Auseinandersetzung erforderlich.

- Im GEK werden die Entwicklungs- und Handlungsziele der Lokalen Entwicklungsstrategie aufgegriffen. Die Zielaussagen und Maßnahmenvorschläge der Gemeinde, siehe Kapitel 5, korrespondieren mit denen der LAG Auerbergland-Pfaffenwinkel und versuchen diese wo möglich mit weiteren Maßnahmen zu konkretisieren.
  Beispielsweise wird dem Handlungsziel 3.1 – *Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen unterstützen, Leerstand nutzen und an den Demografischen Wandel anpassen* u.a. durch den Aufbau der Flächenmanagementdatenbank inklusive der Erfassung der Innenentwicklungspotentiale und einem vom Gemeinderat angestrebten moderaten Siedlungswachstum, siehe Kapitel 5.2, Rechnung getragen.
  Für die Gemeinde Raisting besteht mit dem LEADER-Förderprogramm eine weitere Chance Maßnahmen erfolgreich umzusetzen. Eine aktive Beteiligung der Gemeinde an der Aktionsgruppe LAG Auerbergland-Pfaffenwinkel ist dabei Voraussetzung.

- In Raisting wird die Energiewende aktiv angegangen. Um die gesteckten Ziele zu erreichen, muss dieser Weg konsequent weitergeführt werden. Aktuell lässt die Gemeinde ein Standortkonzept für Freiflächen-PV-Anlagen bearbeiten, die energetische Modernisierung gemeindlicher Gebäude (z.B. Turnhalle, Energiesparbeleuchtung) soll vorangetrieben werden.

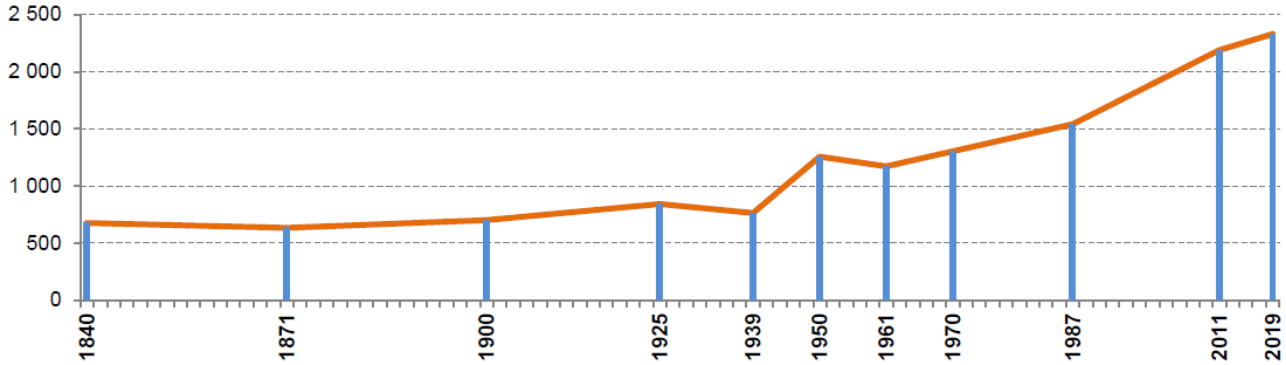
2.2 Demografie

Quellen für verwendete Grafiken und Zahlen:

- *Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnung für die Gemeinde Raisting bis 2033, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, August 2021*
- *Statistik kommunal 2020, Gemeinde Raisting, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Juni 2021*
- *Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040 für den Regierungsbezirk Oberbayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Januar 2022*

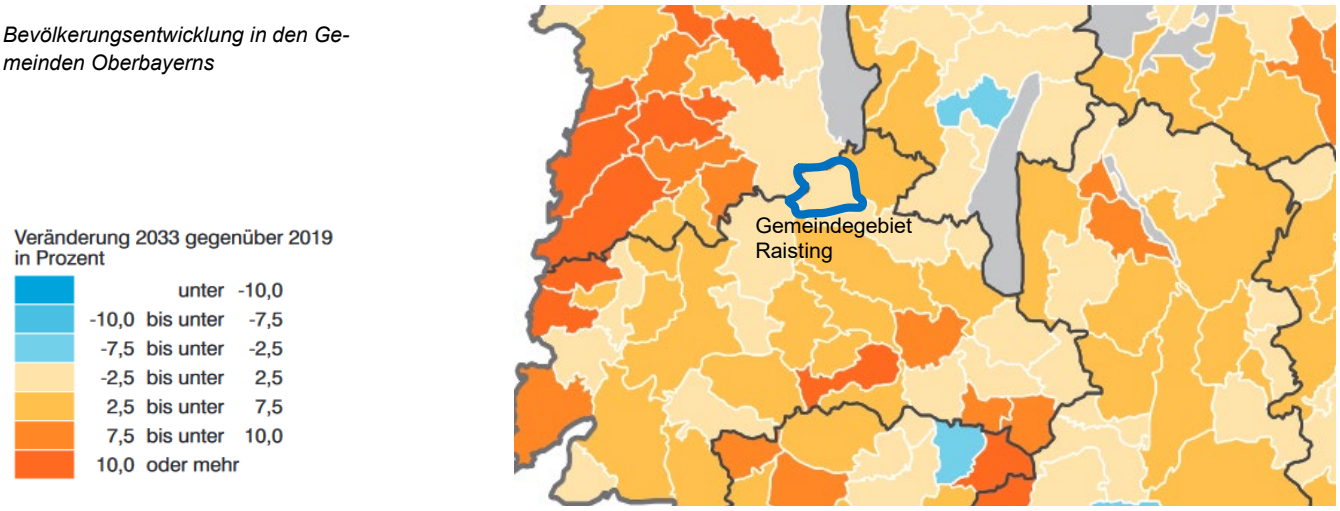
Seit den ersten statistischen Aufzeichnungen des Bayerischen Landesamts für Statistik aus dem Jahre 1840 zeichnet sich die Gemeinde Raisting durch ein stetiges Bevölkerungswachstum aus. Fast viermal so viele Personen leben im Jahre 2019 im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde Raisting liegt in einer Wachstumsregion. Der Landkreis Weilheim-Schongau verzeichnet nach Bayerischem Landesamt für Statistik bis zum Jahr 2040 eine zunehmende Bevölkerungsentwicklung.
Für die Gemeinde Raisting ist ein „stabiles“ Bevölkerungswachstum zu erwarten. Während am 31. Dezember 2019 in Raisting 2.328 Menschen mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet waren, prognostiziert das statistische Landesamt bis in das Jahr 2033 ein moderates Bevölkerungswachstum um 1,7 % auf 2.370 Einwohner.



Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Raisting seit 1840

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns



Wie in ganz Bayern zeigt sich in Raisting der demografische Wandel. Der Anteil der Menschen zwischen 18 bis unter 65 Jahren an der Bevölkerung wird zurückgehen. Gleichzeitig steigt der Anteil der Bevölkerungsgruppe der bis 18-Jährigen an. Im Landkreises Weilheim-Schongau fällt dieser Trend ähnlich aus, nur etwas geringer. In Oberbayern verändern sich diese Altersgruppen stärker ins Positive. Die Bevölkerungsschicht der über 65-Jährigen wächst in Raisting mit 43,7 % stark an.

Das Durchschnittsalter in der Gemeinde steigt von 44,1 Jahren auf 45,9 Jahre (im Jahr 2019 / im Jahr 2033). Die Zahlen sind leicht unter/ über denen des Landkreises (2020: 44,7; 2040: 46,2) und liegen über den Daten des Regierungsbezirks (2020: 43,2; 2040: 44,3).

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 (Raisting und Oberbayern) in Prozent bzw. 2040 gegenüber 2020 (Lkr. Weilheim-Schongau) in Prozent, Darstellung Plankreis

	Raisting	Lkr. Weilheim-Schongau	Oberbayern
Insgesamt	1,7	5,8	6,9
unter 18-Jährige	9,5	8,5	8,1
18- bis unter 40-Jährige	-9,0	-2,5	0,3
40- bis unter 65-Jährige	-16,4	-5,4	0,6
über 65-Jährige	43,7	31,2	26,9

Fachliche Folgerungen

Die Gemeinde Raisting liegt in einer Wachstumsregion. U.a. führen Lagegunst, Wohnumfeldqualitäten und eine gute verkehrliche Anbindung zu einem stetigen Wachstum.
Die Wachstumsprognose von 1,7 % für die nächsten 10 Jahre ist jedoch moderat und im Hinblick auf Infrastruktur, Gemeinbedarfseinrichtungen und mögliche Folgekosten von der Gemeinde zu bewältigen. Die Zahlen des Zuzugs sind höher als die Zahlen des Wegzugs – u.a. kann hier das Angebot an vorhandenem Wohnraum als Stellschraube (in beide Richtungen) dienen.
Etwas ausgeprägter als im Landkreis Weilheim-Schongau oder auch im Regierungsbezirk Oberbayern zeigt sich die Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde. U.a. können daraus Ansprüche an altersgerechte Wohnformen, den vermehrten Bedarf an Sozial- und Pflegeeinrichtungen oder die Forderung nach barrierearmen Öffentlichen Raum abgeleitet werden.
Dagegen steht ein leicht überdurchschnittlicher Anstieg der Bevölkerungsschicht unter 18 Jahren. Auch hier wird eine altersgerechte Infrastrukturausstattung erforderlich sein. Mit der Eröffnung eines Jugendtreffs in der Floßmannstraße wurde das Angebot bereits erweitert.

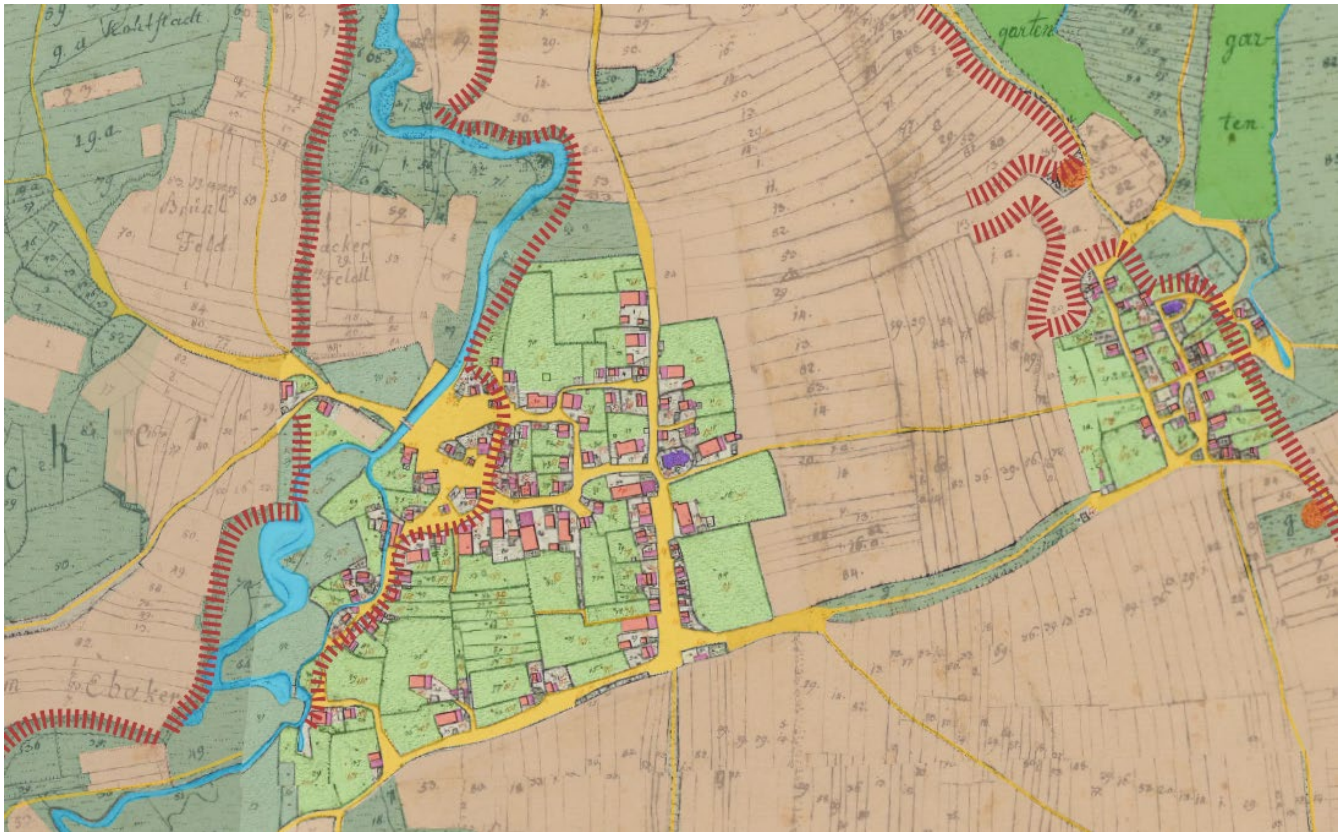
2.3 Siedlungsstruktur und Ortsbild

Siedlungsentwicklung

Wichtige Informationen, die bei der zukünftigen Gemeindeentwicklung von Bedeutung sind, liegen im historischen Erbe der Gemeinde. Dazu erarbeitet das Büro PLANKREIS mit dem Büro HELLER SPÄTH in enger Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege parallel zum Gemeindeentwicklungskonzept einen sogenannten Denkmalpflegerischen Erhebungsbogen für Raisting und Stillern.
Aufgabe und Ziel des Denkmalpflegerischen Erhebungsbogens ist es, die überlieferten Strukturen, Qualitäten und Werte des historischen Ortes Raisting sowie der Ortsteile systematisch aufzubereiten und zu dokumentieren.
Dabei orientiert sich der fachliche Blick am „Urkataster“ von 1810: die erste, mit einer Genauigkeit den heutigen Katasterplänen entsprechende Kartierung von Gebäuden, Flurstücken und Nutzungen. Beispielsweise kommt es zu einer Überlagerung mit der heutigen Situation, der Darstellung historisch erhaltener städtebaulicher Strukturen, einer geschichtlichen Aufbereitung besitzrechtlicher Entwicklungen und einer Vertiefung denkmalpflegerischer Interessen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Aussagen zusammenfassend dargestellt. Auf die denkmalpflegerischen Erhebungsbögen von Raisting und Stillern wird verwiesen.

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Kirche mit Friedhof
- Straßen, Wege, Platzbereiche
- Markante Geländeübergänge
- Hofnahe Wiesen
- Krautgarten
- Wiesen, moosige/feuchte Wiesen
- Äcker/Felder
- Entwässerungsgraben/Wasserlauf
- Sandgrube



Historische Raumstrukturen, Urkataster von 1810, Raisting, Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Darstellung Plankreis/Heller Späth, ohne Maßstab

Gemeinde Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept

N

Karte 2
Verschneidung Urkataster 1810
mit DFK 2021

M 1:5.000

Stand
Januar 2024

Bebauung 2021

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, 2021, Urkataster 1810

Gemeinde Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept

N

Karte 3

Denkmalpflegerische Interessen, Bestand

M 1:5.000

Stand Januar 2024

Festsetzungen nach BayDSchG

- Einzelbaudenkmal
- Kleindenkmal

Städtebaulich - denkmalpflegerische Werte - bauliche Objekte

- Erhaltenswertes, ortsbildprägendes Gebäude/ Bauwerk (Unterführung)
- Ortsbildprägendes Objekt und Mauer
- Ortsstrukturprägende Gebäude

Städtebaulich - denkmalpflegerische Werte - Räume und Strukturen

- Historische Grün- und Freifläche
- Historisch bedeutsame lineare Grünstruktur
- Historischer Fußweg / Wegeverbindung
- Blickachse

Baudenkmal Radom, Erdfunkstelle

Quelle: Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen Raisting, PLANKREIS mit HELLER SPÄTH, Oktober 2022

Ortsbegehung Juli 2021

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Digitale Flurkarte, 2021

Architektin und Stadtplaner im kommunikation+planung

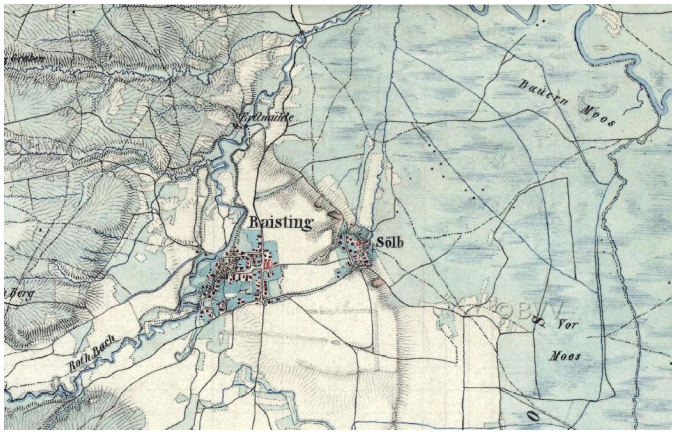
PLANKREIS HELLER SPÄTH

Auszug aus dem denkmalpflegerischen Erhebungsbogen, Raisting, Seite 9 ff:

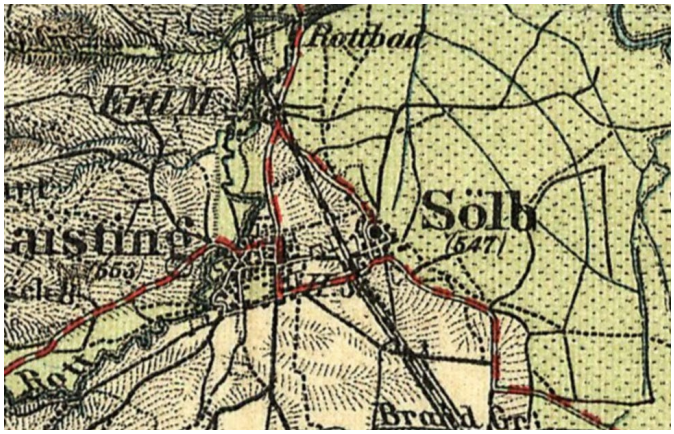
Die Uraufnahme von 1810 zeigt die Ortschaft Raisting mit mehr als 80 Anwesen (Höfe), die Ortschaft Sölb mit 30 Anwesen (Höfe) und den Weiler Stillern mit zwei Höfen.
Die Ansiedlungen Raisting und Sölb liegen deutlich voneinander getrennt, so sind beispielsweise die beiden Ortskirchen Luftlinie 600 Meter voneinander entfernt. Sowohl Raisting als auch Sölb sind nach Martin Born als „geschlossenes Dorf“ bzw. als „Haufendorf“ zu beschreiben. Diese Siedlungsform ist in der Region weit verbreitet. Kennzeichnend hierfür ist eine verdichtete und wenig regelhafte Bebauung auf flächigem Areal mit umliegender Gewannflur. Stillern ist nach Martin Born eine „Einzelsiedlung“.
Raisting besteht in früherer Zeit aus Einzelhöfen, die mit Abstand zueinanderstehen. Unter den zehn ganzen und acht halben Höfen sind die Urhöfe zu suchen, beispielsweise entlang der heutigen Herrenstraße und entlang der Floßmannstraße. Im Zuge von Hofteilungen, -abspaltungen und der Neuanlage von Söldenanwesen ist aus der lockeren Einzelhofansiedlung bis zu Beginn des 19. Jahrhunderts ein Haufendorf entstanden.
Ähnliches ist für Sölb anzunehmen, allerdings ist hier eher von einem Urhof auszugehen. Der Halb-Hof sowie der Achtel-Hof im Kreuzungsbereich Kirchenweg und Sölber Straße markiert hier vermutlich den historischen Siedlungskern.

Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts spielt sich die Dorfentwicklung von Raisting innerhalb der gewachsenen historischen Siedlungsgrenzen ab und geht in vergleichsweise „kleinen Schritten voran“.

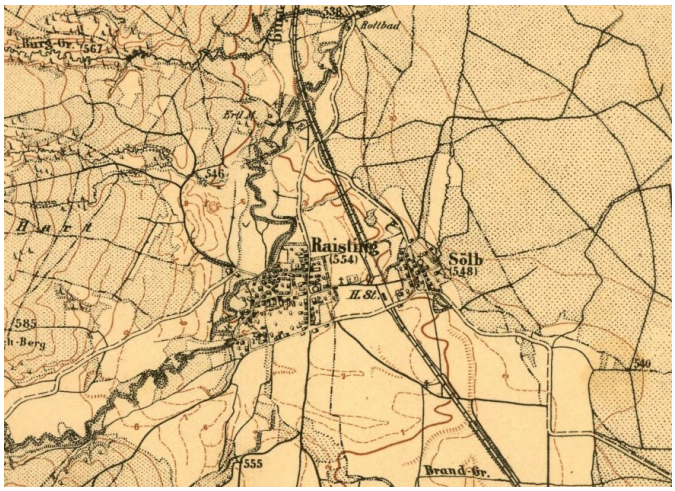
Ein Meilenstein der Ortsentwicklung ist die Eröffnung der Bahnlinie Mering-Weilheim mit einem Bahnhof Raisting. Die zunächst mit einfachen Mitteln errichtete Station wird in der Folge ausgebaut, es entsteht auch die Bahnhofswirtschaft. 1914 wird südlich des Bahnhofs an der Pählerstraße eine Unterführung errichtet, in Höhe Bahnhofstraße/ Gartenweg entsteht neben der Unterführung in Höhe des Kirchenwegs eine weitere Fußgängerunterführung.



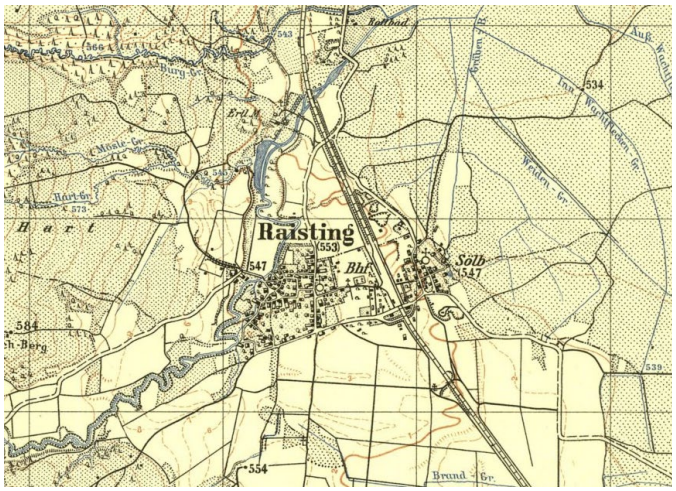
1834



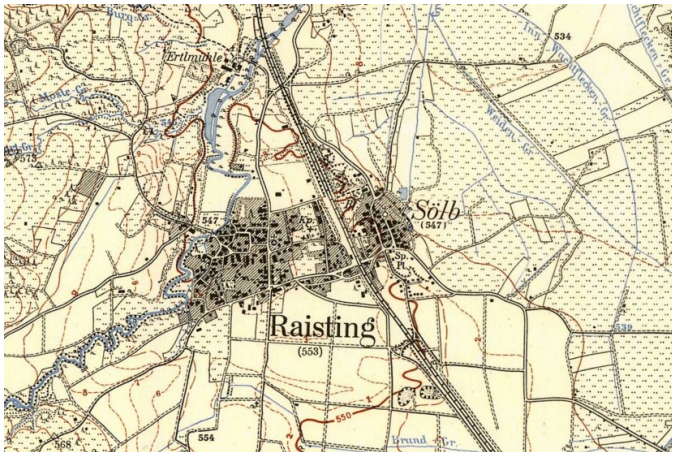
1909



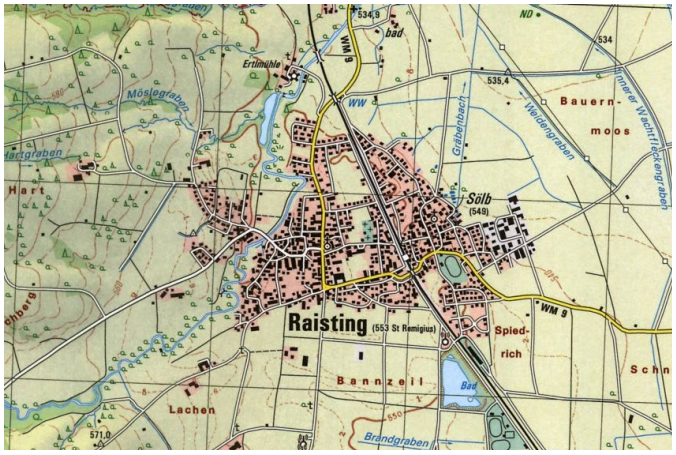
1925



1950



1980



2008

Zeitreise durch Topografische Karten, Quelle: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, ohne Maßstab, Stand 2022

Die Zeitreise durch die Topografischen Karten dokumentiert visuell gut nachvollziehbar die räumliche Veränderung des historischen Ortsgrundrisses. Die Orte Raisting und Sölb, beide einst selbständige Siedlungskörper mit deutlichem Abstand zueinander, sind zusammengewachsen und haben sich deutlich über ihre historischen Siedlungsgrenzen erweitert.

Die Siedlungstätigkeit konzentriert sich bis in die 1950er Jahre auf den Bereich der historischen Ortslagen (historisches Dorf). Die Rott bzw. die Rottaue im Westen, der historische (Vorläufer) Weg im Bereich der heutigen Lichtenaustraße und Pählerstraße im Süden sowie die Geländekante Siedlungsgrenzen. Auch in nördlicher Richtung findet bis zum Zweiten Weltkrieg keine flächige Siedlungserweiterung statt. Die Siedlungskörper der Ortschaften Raisting und Sölb sind bis zu dieser Zeit weit voneinander getrennt. Mit Blick auf den gesamten Siedlungskörper fällt siedlungsstrukturell nur die Neuerrichtung der Eisenbahntrasse um 1900 auf.

Deutliche Veränderungen im historischen Ortsgrundriss entstehen erst mit Beginn der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts durch eine zunehmende Bebauung hofnaher Freiflächen innerhalb der Ortslage sowie durch die Ausweisung von Wohnbaugebieten für Einfamilienhäuser auf ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb der Ortslage. Ab etwa 1950 startet der Siedlungsausbau der Ortschaften mit einem ersten Neubaugebiet in Sölb südlich des Sportplatzes (heute Bergweg, Gruberberg). Auch die bislang unbebauten Flächen zwischen Raisting und Sölb werden baulich entwickelt. Weitere Standorte für Einfamilienhausbauten entstehen nördlich der Bahnhofstraße und an der Dießener Straße.
Mit Beginn der 1980er und der 1990er Jahre nimmt die Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortslagen und an den historischen Ortsrändern Fahrt auf.

Im Innenbereich der beiden Altorte ist der historische Grundriss noch gut überliefert. Der Verlauf der Straßen und Wege im Jahr 2021 entspricht ziemlich genau der Situation um 1810, dies gilt zum Beispiel für die leicht geschwungene Führung der Herrenstraße, die geradlinige Führung des Kirchenwegs, die geschwungene Führung der Floßmannstraße mit den markanten Kreuzungsaufweitungen, die Situierung des Übergangs über die Rott oder dem parallelen Verlauf von Sölber Straße und Leonhardstraße. Die Pähler Straße und die Lichtenaustraße folgen im Wesentlichen ebenfalls historischen Vorgängerwegen.

Neben dem Straßen- und Wegenetz sind ebenso die historischen Straßen- und Platzräume durch etliche historische, zum Teil denkmalgeschützte, ortsbildprägende und ortsstrukturprägende Bauten gut überliefert. Ähnliches gilt, wenn auch mit Abstrichen, für den Lauf der Rott und die innerörtlichen Freiflächen. Die Rott mäandert, trotz Flussregulierung, ähnlich lebendig wie im Jahr 1810. Dies ist eine Folge der Renaturierung des Unterlaufes in den Jahren 2003/04. An der einen oder anderen Stelle im Bereich des Altortes sind unbebaute Freiflächen überliefert, wie z.B. nördlich des Kirchenwegs, zwischen Kirchenweg und Pähler Straße, entlang dem Lauf der Rott oder beidseits der Thomas-Schaidhauf-Straße.

Deutlich verändert hat sich in Folge der baulichen Nachverdichtung, vor allem mit Einfamilienhäusern, die Parzellenstruktur im Bereich des Altortes von Raisting.

Trotz des Strukturwandels vom bäuerlich geprägten geschlossenen Dorf am Südende des Ammersees hin zu einem bevorzugten Wohnstandort in ländlicher Umgebung mit erheblichen Auspendleranteilen und Nachverdichtungen im Innenbereich und umfangreichen Siedlungsergänzungen durch Wohn- und Gewerbegebiete an den historischen Ortsrändern, hat sich im Bereich der beiden Altorte Raisting und Sölb, wie auch in Stillern, jeweils ein historischer Ortskern mit prägenden und identitätsbildenden landwirtschaftlichen Bauten erhalten.

Ortsbild

Der überlieferte Ortsgrundriss wird größtenteils geprägt durch giebelständige großkubaturige, landwirtschaftliche Anwesen. Im historisch gewachsenen Sölb ist heute noch eine landwirtschaftliche Prägung erlebbar. Entlang der Sölber Straße befinden sich eine Reihe von landwirtschaftlichen Höfen. Besonders prägend für das Ortsbild ist hier die Leonhardstraße, mit den vor- und zurückspringenden Gebäuden, an deren Ende sich die Filialkirche St. Margareten befindet.

Die vormals getrennten Ortskerne sind im Laufe der Zeit zusammengewachsen. Die freien Siedlungsflächen im Innenbereich und an den Ortsrändern wurden größtenteils mit Einfamilienhäusern bebaut. Es ist ein kompakter Siedlungskörper mit einer kleinteiligen und offenen Bauweise, im Kern mit landwirtschaftlichen Anwesen, entstanden. Die Gebäudehöhen (zwei Geschoße mit Dach) und die Bebauungsdichten sind weitestgehend einheitlich.

Entlang der zentralen Verbindungsachse, dem Kirchenweg, gruppieren sich wichtige öffentliche und soziale Einrichtungen wie Rathaus, Schule und Kindergarten. Hier befindet sich eine große innerörtliche Freifläche mit Maibaum, Spielplatz und Friedhof. Wie entlang einer Perlenschnur reihen sich weitere wichtige Nutzungen (Bäckerei, Dorfladen, Metzgerei, Gasthof) entlang der ost-westlichen Achse Richtung Rott.



Schwarzplan Raisting, Darstellung Plankreis, ohne Maßstab, DFK 2021

Baudenkmäler

Auf die denkmalpflegerischen Erhebungsbögen wird verwiesen.
Textquelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), 2021
Fotos: Plankreis, 2021

Neben den im Folgenden genannten Baudenkmälern weist der Ort einige erhaltenswerte, ortsbildprägende Gebäude, sowie ortsstrukturprägende Gebäude auf. Diese Bauwerke haben zwar nicht den Status eines Baudenkmals, sind jedoch bauliche Anlagen, die einen besonderen Aussagewert hinsichtlich ihrer historischen Bausubstanz und Funktion haben. Sie stellen zusammen mit dem historischen Ortsgrundriss und den Baudenkmälern das überlieferte bauliche Erbe dar, siehe denkmalpflegerischer Erhebungsbogen Raisting und die Karte 10 - Denkmalpflegerische Interessen.



Floßmannstraße

Wegkapelle, große Nischenanlage mit Portikus auf gusseisernen Säulchen und Krüppelwalmdach, im neugotischen Stil, Ende 19. Jh.; mit Ausstattung.



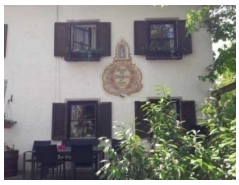
Floßmannstraße 9

Ehem. Bauernhof, sog. Wirt, und Gasthaus zur Post, zweigeschossiger Giebelbau mit Krüppelwalmdach und Putzgliederung, um 1840.



Floßmannstraße 11

Wandbild am sog. Schwabbauer-Hof, bez. 1755.





Herrenstraße 3

Wohnteil des ehemaligen Pfarrhofs, zweigeschossiger verputzter Giebelbau mit steilem Satteldach und Traufgesims, 1745.



Kirchenweg

Wegkapelle, verputzte Nischenanlage mit kleinem hölzernem Portikus, 1. Hälfte 19. Jh.



Kirchenweg 1

Kath. Pfarrkirche St. Remigius, hoher barocker Saalbau mit Pilastergliederung, eingezogenem Polygonalchor, angefügter zweigeschossiger Sakristei und nördlichem Flankenturm mit Zwiebelhaube, Neubau von Michael Natter, 1694/96, 1766/82 umgestaltet; mit Ausstattung.



Kirchenweg 10

Pfarrhaus, zweigeschossiger villenartiger Quaderbau mit Flacherker und weit vorragendem Walmdach, 1915; ehemalige Holzlege und Waschküche, seitlich angefügter Zeltdachbau, gleichzeitig.



Kirchenweg 15

Sühnekreuz aus Tuffstein, wohl 16. Jh.; beim südlichen Friedhofstor.



Kirchenweg 15

Friedhofskreuz, gusseiserner Korpus mit Eisenkreuz und historisierender Verdachung, um 1890.



Leonhardstraße 14

Kath. Filialkirche St. Margaretha, barocker Saalbau mit westlichem Fassadentürmchen, angefügter Sakristei und stark eingezogenem spätgotischem Chor des Vorgängerbaus, 1739/40, Umgestaltung in neu-romanischen Formen 1884; mit Ausstattung.



Sölber Straße

Sühnekreuz aus Tuffstein, bez. 1633; am Ortsausgang nach Dießen a. Ammersee.





Sölber Straße 4

Ehemaliges Bauernhaus, sog. Schmalzer, zweigeschossiger Einfirsthof mit Satteldach und Hochtenne, im Kern 2. Hälfte 18. Jh.; ehem. Backhaus, kleiner Putzbau mit Satteldach, 1. Hälfte 19. Jh.



Sölber Straße 9

Ehem. Bauernhaus, sog. Bichlfranz, zweigeschossiges Kleinbauernhaus mit flachem Satteldach, im Kern 18. Jh.

Fachliche Folgerungen

- Die historischen Siedlungsgrundrisse der Orte Raisting und Sölb sind noch gut überliefert, auch wenn die Orte mittlerweile ineinander gewachsen und zahlreiche Neu- und Ersatzbauten in jüngerer Zeit entstanden sind. Ein Beleg für den wertvollen Strukturerhalt sind u.a. die Baudenkmäler und erhaltenswerten ortsbildprägenden und ortsstrukturprägenden Gebäude. Auch der Verlauf der Straßen und Wege im Jahr 2022 entspricht weitgehend der historischen Situation, auch wenn diese meist verbreitert und den Verkehrsverhältnissen angepasst sind.

  Dieses historische Erbe prägt in einem hohen Maße die Identität und Authentizität des Ortes. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Siedlungswachstums und sich stetig ändernder Anforderungen an moderne Siedlungsstrukturen muss die städtebauliche Historie als Qualität verstanden werden und erhalten bleiben.

- Im Hinblick auf die zukünftige Siedlungsentwicklung sind v.a. die Innenentwicklungspotentiale zu nutzen, siehe Kapitel 5.2 i.V. mit Kapitel 5.2.1.

  Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden müssen zukünftig bestehende Flächen im unbeplanten und beplanten Innenbereich berücksichtigt werden, die vorrangig gegenüber Neuausweisungen zu entwickeln sind.
  Für eine Aktivierung der innerörtlichen Flächenpotentiale, ist eine frühzeitige Einbindung der Gebäude- und Grundstücksbesitzer unbedingt erforderlich. Die private Bereitschaft zur baulichen Entwicklung oder Abgabebereitschaft von Grundstücken muss mittelfristig, z.B. durch ein proaktives Flächenmanagement, erhöht werden.

  Im Rahmen der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger hat sich gezeigt, dass die Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und altersgerechten Wohnungen etc. steigt. Die Bereitschaft verdichtete Wohnformen zu wählen, die über das Einfamilien- und Reihenhaus hinausgehen, muss aktiv von der Gemeinde gefördert werden.

2.4 Nutzungen und Funktionen

Im Jahr 2019 sind in Raisting 496 sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer beschäftigt. Neben dem produzierenden Gewerbe sind die Arbeitnehmer v.a. im Bereich Dienstleistung und im Handel tätig. Mit einem Minus von 447 Arbeitnehmern besteht im Gemeindegebiet ein negatives Pendlersaldo (Quelle: Statistik Kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik).
Raisting ist ein attraktiver Wohnstandort mit breit gefächerten Betreuungsangeboten vom Kind bis zu den Senioren. Ein reges Vereinsleben und die angrenzenden Naturräume sind Bestandteil eines sehr guten Wohnumfeldes.

Die Grundversorgung an Lebensmitteln des täglichen Bedarfs ist für Raisting gegeben. In zentraler Lage, der Floßmannstraße befindet sich ein kleiner Dorfladen mit Postannahmestelle und daneben eine Metzgerei. In der Kirchenstraße Ecke Herrenstraße ist ein Bäcker ansässig und ein Geldautomat der Sparkasse vorhanden. An der Pähler Straße findet sich eine VR-Bank, an der Ecke Zugspitzstraße wurden mehrere Automaten mit regionalen Produkten errichtet. Zur weiteren Versorgung weichen die Raistinger auf umliegende Gemeinden aus.

In der Ortsmitte, zwischen den Ortsteilen Raisting und Sölb, bündeln sich öffentliche, soziale und kirchliche Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Schule, Kindergarten, Seniorenwohnen, Pfarrheim) und bilden zusammen mit einer großen Grünfläche eine lebendige, verkehrsberuhigte Ortsmitte aus.

Im Ort verteilt sind kleinere Handwerkbetriebe. Am süd-östlichen Ortsrand von Raisting konzentrieren sich größere gewerbliche Nutzungen.

Gemeinschaftsleben und Dorfkultur

Die Gemeinde Raisting verfügt über ein ausgeprägtes Gemeinschaftsleben, welches sich in Form zahlreicher Vereine widerspiegelt. Folgende Vereine und Einrichtungen finden sich in Raisting:

Gesellschaftliche und kulturelle Vereine
Burschenverein Raisting e.V., CSU Ortsverband Raisting, Gartenbau- und Ortsverschönerungsverein Raisting, Heimat- und Trachtenverein Raisting-Sölb e.V., Musikverein Raisting e.V., Radom-Verein, Schutzgemeinschaft Ammersee e.V., Theatergruppe Raisting, Trommlerzug Raisting-Sölb, VDK, Veteranen- und Soldatenverein Raisting
Sportvereine
Abteilung Fußball des SVR, Angelsportverein Raisting, Fußballförderungsverein Raisting e.V., Schützengesellschaft Raisting, Sportkegelclub Raisting, Sportverein Raisting e.V., Tanz Sport Club Ammersee e.V.

Gemeinde Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept

N

Karte 4

Erdgeschossnutzungen, Bestand

M 1:5.000

Stand
Januar 2024

- öffentliche Einrichtungen, Vereine, Kultur
- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie / Hotel / Ferienwohnung
- Land- und Forstwirtschaft
- Gewerbe / Handwerk
- Wohnen
- Leerstand

Betreutes Wohnen
St. Margaretha
Pfarrheim
Vereinsheim
FFW
Gewerbe Handel
St. Remigius
Rathaus
Kiga
Grundschule
Bücherei
SB Sparkasse
Bäcker
Dorfladen
Heimat-museum
Gasthof Hotel
Metzger
Gasthof
Bahnhof
Sport
Gewerbe
VR - Bank
Kiga
Stiftung
Sport

Bestandserhebungen Mai und Juni 2022

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, Luftbild 2021

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS

Soziale und kirchliche Vereine/Einrichtungen
Arbeiterwohlfahrt, Evangelische Kirchengemeinde, Freiwillige Feuerwehr Raisting, Katholische Kirchengemeinde, Katholischer Frauenbund Raisting, Kinderförderverein Raisting e.V., Landfrauen Raisting, Pfarrei Raisting

Nachbarschaftshilfe

Eine immer älter werdende Gesellschaft zeigt sich auch in der Gemeinde Raisting. 2019 waren 19,8 % der BürgerInnen über 65 Jahre alt. Laut Prognose des Demographie-Spiegel Bayern (Stand 2021) erhöht sich der Anteil der über 65-Jährigen bis 2033 auf über 43 %.

Bereits im Jahr 2010 wurde die *„Nachbarschaftshilfe Pähl Raisting Fischen“* gegründet. Heute werden verschiedenen Hilfsangebote und Dienstleistungen für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger angeboten. Die Nachbarschaftshilfe koordiniert und stellt den Kontakt zwischen Angebot und Nachfrage her. Ziel ist es in schwierigen Situationen schnell und unkompliziert Hilfe zu erfahren.

Sozialbegleitung

Miteinander – Füreinander, unser Dorf soll Zukunft haben!

In Zusammenarbeit mit Vereinen und Institutionen aus Raisting und der Region werden durch die AWO Raisting e.V. seit Oktober 2021 die nachfolgenden Leistungen für Raistinger Mitbürger und Mitbürgerinnen mit Unterstützungsbedarf nach vorheriger Abstimmung mit den Betroffenen koordiniert, vermittelt und erbracht:

- Fahrdienste in die nähere Umgebung
- Einkaufservice beim Raistinger Dorfladen
- Organisation von Essen auf Rädern
- Organisation von hauswirtschaftlichen Leistungen
- Organisation von Haushaltshilfen / Reinigungsfirmen
- Organisation von ambulanter Pflege
- Hilfestellung bei der Kommunikation mit Behörden und Institutionen
  - Hilfestellung bei Pflegestufenanträgen
  - Hilfestellung bei Antragstellungen auf Rehamaßnahmen
- Hilfestellung bei der Beschaffung von Hausnotrufmaßnahmen
- Durchführung von regelmäßigen Besuchen und Unterstützung bei Besuchen von hilfsbedürftigen Bürgern

Landwirtschaftlicher Fachbeitrag

Auszüge des Schreibens vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Weilheim i. OB. vom 16.03.2021 an das Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern.

Aus Gründen des Datenschutzes wurden konkrete betriebs- und personenbezogene Informationen gelöscht.

(…)

Anzahl und Struktur der Betriebe:

Im Gemeindegebiet Raisting bewirtschaften aktuell 46 Betriebe insgesamt eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 1348 ha. Davon werden 19 Betrieb im Haupterwerb (durchschn. LF: 35 ha) geführt, 26 Betrieb im Nebenerwerb (durchschn. LF: 11,5 ha). Hinzuweisen ist hier zusätzlich auf den größten „landwirtschaftlichen" Betrieb im Verfahrensgebiet, die „Schutzgemeinschaft Ammersee e.V.", der allein 362 ha bewirtschaftet.
Aufgrund des hohen Grünlandanteils (91% der LF) dominiert traditionell die Milchviehhaltung. Bei 19 der 31 tierhaltenden Betrieben liegt der Schwerpunkt mit durchschnittlich 26,5 Milchkühen (4 – 78 Milchkühe) darauf. Ein Betrieb hält Milchziegen.

Darüber hinaus haben sich sechs Betriebe auf die (Pensions-) Pferdehaltung spezialisiert.
Der mittlere GV-Besatz der tierhaltenden Betriebe liegt bei 1,14 GV/ha, bzw. bezogen auf die Gesamtfläche von 1348 ha bei 0,74 GV/ha und somit deutlich unter dem Mittelwert des Landkreises Weilheim-Schongau von 1,32 GV/ha.
Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sechs der 46 Betriebe im Gemeindebetrieb nach den Vorgaben des ökologischen Landbaus wirtschaften. Einer dieser betreibt eine Biogasanlage.

(…)

Flächenstruktur

Die Flächenstruktur der landwirtschaftlichen Flächen im Gemeindegebiet ist relativ heterogen. Im westlichen Teil liegen verhältnismäßig große, gut erschlossene Flächen, die eine schlagkräftige Bewirtschaftung ermöglichen. Die Flächen südlich und östlich des Ortes sind aus landwirtschaftlicher Sicht mit oft rechtwinkligem Zuschnitt zwar besser geschnitten, sind aber vor allem im Süden verglichen mit den westlichen Flächen durch eine geringere Durchschnittsgröße gekennzeichnet. Insgesamt weist jedoch der Großteil des Gemeindesgebietes auch aufgrund des Zuschnitts, der Erschließung, sowie der Bodenbeschaffenheit und -bonität eine gute landwirtschaftliche Nutzbarkeit auf. Bodenkundlich kommen fast ausschließlich Mineralböden (lehmig/toniges Ausgangsgestein) in Form von Nassgleyen vor (40 – 60 Bodenpunkte).
Ausnahmen befinden sind im südöstlichen Rand des Gemeindegebietes, südlich des Filzgrabens an der „oberen und unteren Filze". Die im dortigen Moorgebiet (Teil der Weilheimer Stammbeckenmoore) liegenden Flächen sind vergleichsweise kleinstrukturiert. Zudem sind diese Flächen aufgrund des Moorbodens partiell relativ staunass, wodurch die landwirtschaftliche Nutzung u.U. stark eingeschränkt ist (Bodenpunkte 25 – 35 Bodenpunkte), wenngleich diese großteils durch Entwässerungsgräben und Drainagen entwässert sind. Weitere Ausnahmen liegen am nördlichen Rand, welche teilweise bereits zum Naturschutzgebiet „Ammersee-Südufer" zählen. Dort befinden sich ca. 40 ha Grünland, die lediglich als Streuwiesen genutzt werden können. In diesen Gebieten stehen vielerorts naturschutzfachliche Belange im Vordergrund.

(…)

Flächennutzung

Wie bereits beschrieben handelt es sich nahezu bei der gesamten landwirtschaftlichen Nutzfläche im Gemeindegebiet um Dauergrünland (91 %). Auf der verbleibenden Ackerfläche werden größtenteils Silomais und Getreide angebaut. Sonderkulturen werden nicht angebaut.
Flächen die nicht in einer der vorher genannten Grenzertragszonen (Moorböden südöstlich, Streuflächen nördlich) liegen, unterliegen größtenteils einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die Produktionsbedingungen können als gut bezeichnet werden (z.B. Bodenbeschaffenheit, Klima, Niederschläge, Flächengröße, usw.)
Dennoch wird die Flächennutzung durch unterschiedliche Schutzgebiete teilweise beeinträchtigt.

(…)

Alternative Einkommensformen

Grundsätzlich ist an dieser Stelle nochmals auf die insgesamt sechs Pensionspferdehalter hinzuweisen. Da diese Betriebe keine landwirtschaftliche Urproduktion im engeren Sinne betreiben, kann dies ggf. als alternative Betriebsausrichtung eingeordnet werden.
Sonstige alternative, mit der Landwirtschaft in Verbindung stehende Einkommen, werden nur von zwei Betrieb in nennenswertem Umfang erzielt. Der Betrieb betreibt neben seiner Biogasanlage einen Hofbiergarten, in dem er Speisen und Getränke überwiegend aus ökologischer Erzeugung anbietet, die allerdings nicht aus eigener Produktion stammen. Der Betrieb) hat neben seiner landwirtschaftlichen Milchviehhaltung ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen mit Ernte-, Gülle-, Bodenbearbeitungstechnik sowie Erdtransporten.
Ein weiterer Betrieb vermietet teilweise Ferienwohnungen und bietet zusätzlich sogenanntes „Naturschauen", Naturführungen und Kräuterwanderungen an.

Keiner der übrigen Betriebe ist im Bereich der Direktvermarktung, Bauernhofgastronomie bzw. des Fremdenverkehrs in nennenswertem Umfang tätig.
Insgesamt gesehen sind alternative Einkommensformen im Verfahrensgebiet ohne größere Bedeutung.

Betriebswirtschaftliche Aussagen und Entwicklungstendenz

Die Bedeutung der Landwirtschaft im Verfahrensgebiet ist aufgrund der Anzahl der Betriebe und deren Struktur (19 Vollerwerbsbetrieb, v.a. mit Milchviehhaltung) aktuell sehr hoch.
Allerdings ist mit Blick auf die durchschnittlichen Betriebsgrößen – lediglich fünf Betriebe bewirtschaftet über 50 ha LF, nur drei Betriebe halten über 30 Milchkühe – von einer geringen Weiterentwicklungstendenz auszugehen. Der überwiegende Teil der tierhaltenden Betriebe liegt noch im Ortsbereich, wobei die kleinstrukturierte Anbindehaltung die hauptsächlich Haltungsform darstellt. Die wenigen größeren Betriebe haben Ihre Hofstellen bereits in der Vergangenheit in den Außenbereich ausgesiedelt . Da nach unserem Kenntnisstand aktuell keine weiteren Aussiedlungspläne für eine komplette Betriebsaussiedlung vorliegen und auch in der Vergangenheit wenige Beratungen in diese Richtung nachgefragt wurden, ist davon auszugehen, dass viele der aktuell (noch) im Haupterwerb bewirtschafteten Betriebe auslaufen werden, bzw. gegebenenfalls mit einer extensiveren Nutzung im Nebenerwerb fortgeführt werden.
Allerdings sind auch hier Ausnahmen zu finden. Ein Betrieb erwägt aktuell die Aussiedlung der Tierhaltung und Umstellung der Betriebsausrichtung auf die Pensionspferdehaltung. Grundsätzlich stellt die Pferdehaltung im Gemeindegebiet eine interessante Betriebsausrichtung dar, die auch in Zukunft für einzelne Betriebe interessant werden könnte, wenngleich uns hier keine weiteren Pläne bekannt sind.
Unabhängig von der Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Gemeindegebiet sind die landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der guten Produktionsbedingungen zur Pacht für Betriebe aus den Nachbargemeinden interessant. Die landwirtschaftliche Nutzung wird daher auf dem Großteil der Flächen auf einem hohen Intensitätsniveau bleiben, was sich auch an den stetig steigenden Pachtpreisen zeigt.

Herausforderungen bei Siedlungsentwicklung

Aus landwirtschaftlicher Sicht sind im Gemeindegebiet verschiedene Herausforderung gegeben, die in der Siedlungsentwicklung berücksichtigt werden müssen.
Aufgrund der relativ geringen Weiterentwicklungstendenz der meisten Betriebe im Gemeindegebiet ist zunächst davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren grundsätzlich vermehrt Flächen zur Verfügung stehen. Jedoch ist bei den meisten auslaufenden Betrieben aufgrund der fehlenden Reinvestitionsmöglichkeit in der Landwirtschaft ein Verkauf aus steuerlicher Sicht uninteressant. Alternativ dazu bietet sich ein Flächentausch mit der Gemeinde an. Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass landwirtschaftliche Flächen sowohl für aktive als auch auslaufende Betriebe lediglich in gleicher Güte und Lage tauschfähig sind. Ein Landwirt, dessen Fläche am Ortsrand außerhalb eines Schutzgebietes liegt, wird diese nicht gegen eine Ausgleichsfläche im Schutzgebiet tauschen, da hier oftmals zukünftige Bewirtschaftungseinschränkungen und ggf. ein geringerer Pachterlös befürchtet werden. Dies gilt es bei der möglichen Siedlungsentwicklung und dem Ankauf von Ausgleichsflächen durch die Gemeinde dringend zu berücksichtigen.

Fachliche Folgerungen	• Auch wenn in der Ortsmitte von Raisting mit einer Bäckerei und Metzgerei sowie einem kleinen Dorfladen die Grundversorgung an Nahrungsmitteln möglich ist, sind die Einkaufmöglichkeiten begrenzt. Einen größeren Nahversorger (Vollsortimenter oder Discounter) gibt es nicht, sodass bei umfangreicheren Einkäufen der Ort verlassen werden muss. Aus städtebaulicher Sicht könnte das örtliche Angebot durchaus erweitert werden. Auf eine integrierte Lage ist zu achten. Durch die Ergänzung des Sortiments sollten die ortsansässigen Betriebe (Metzgerei, Bäckerei und Dorfladen) gestärkt und nicht geschwächt werden. • Wie schon im Kapitel 2.2 Demografie beschrieben, bringt der Demografische Wandel auch Aufgaben für die Gemeindeentwicklung mit sich. So wird u.a. eine altersgerechte Wohnsituation und das soziale und gemeinbedarfliche Versorgungsangebot ebenso wichtig sein, wie die barrierefrei fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen im Ort oder hohe Aufenthaltsqualitäten im Öffentlichen Raum, um soziale Kontakte pflegen zu können. • Die Landwirtschaft spielt in Raisting eine große Rolle. Der Erhalt und „Schutz“ der Betriebe muss sich vor dem Hintergrund des vorhandenen Nutzungsdrucks (touristische Nutzung des Naturraums, Schutzgebietsausweisungen, Freiflächen-PV, Siedlungswachstum, …) in den Zielsetzungen des GEKs wiederfinden. Unter anderem prägen die landwirtschaftlichen Anwesen mit ihren Stallungen und Innenhofstrukturen das Ortsbild in Raisting. Mit dem zu erwartenden Strukturwandel in der Landwirtschaft und der gem. Fachbeitrag immer weniger werdenden bzw. auslaufenden Betriebe, wird es zukünftige Aufgabe sein, eine adäquate Nachnutzung zu finden und somit den Erhalt dieser dörflichen, identitätsstiftenden Strukturen zu ermöglichen. Leerstehende Gebäude und alte Bauernhöfe bieten ein großes Potential für flächensparende und innovative Wohnkonzepte.

2.5 Natur und Landschaft

Naturraum und Schutzgebiete

Naturraum

Raisting liegt naturräumlich im voralpinen Moor- und Hügelland und darin innerhalb der räumlichen Untereinheit Ammer-Loisach-Hügelland. Würmeiszeitliche End- und Grundmoränen des Isarvorlandgletschers haben hier im Ammer-Loisach-Hügelland eine Landschaft mit Geländerücken, Hügeln und Senken geschaffen. Die Höhen steigen bis etwa 900 Meter ü. NN an. Es überwiegen lehmige Kies- und Schotterböden.

Die Gemeinde liegt südlich des Ammersees in solch einer Senke auf einer Höhe von ca. 550 Meter ü. NN. Der Untergrund im Bereich der Ortslage (Raisting und Sölb) besteht aus spätwürmeiszeitlichem Schotter. Entlang dem Lauf der Rott und auch in Stillern sowie entlang der Ammer besteht das natürliche Gestein aus Flussablagerungen mit Sanden und Kiesen. Zwischen dem Lauf der Ammer und der Ortslage Raisting besteht der Boden aus Abschwemmmasse und ist schluffig, tonig und sandig.

Schutzgebiete

Im Gemeindegebiet Raisting existiert eine hohe Anzahl an naturnahen und geschützten Lebensräumen.

- Ein kleiner Teil des Naturschutzgebiets „Vogelfreistätte Ammersee-Südufer“ befindet sich südlich vom Ammersee. Ein Naturschutzgebiet schützt ökologisch besonders wertvolle Flächen. Damit dienen sie dem Erhalt von Tieren und Pflanzen sowie Ihren Lebensräumen.
- Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Raistinger Lichtenau und Tal der Rott zwischen Stillern und Zellsee" befindet sich im südwestlichen Gemeindegebiet von Raisting. Landschaftsschutzgebiete dienen in erster Linie dem Schutz des Naturhaushalts und seiner Funktionsfähigkeit. Wichtige Schutzgüter sind neben der Pflanzen- und Tierwelt zum Beispiel Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima oder das Landschaftsbild.
- Im östlichen Gemeindegebiet verläuft ein „NATURA 2000“ Naturschutzprojekt, das Vogelschutzgebiet „Ammerseegebiet“.
- Nördlich von Raisting bis an den bestehenden Siedlungsrand erstreckt sich ein Wiesenbrütergebiet.
- Entlang der Rott, dem Michelbach und vieler Gräben, auf Teilen von Streuwiesen und Mooren sind Biotope ausgewiesen.
- Im Gemeindegebiet sind drei Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete) festgesetzt. Diese befinden sich entlang der Rott „Moore und Wälder westlich Dießen“, südlich vom Ammersee „Ammersee-Südufer und Raistinger Wiesen“ und im südlichen Teil der sog. Unteren und Oberen Filze „Ammer vom Alpenrand b. zum NSG 'Vogelfreistätte Ammersee-Südufer'“

Gemeinde Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept

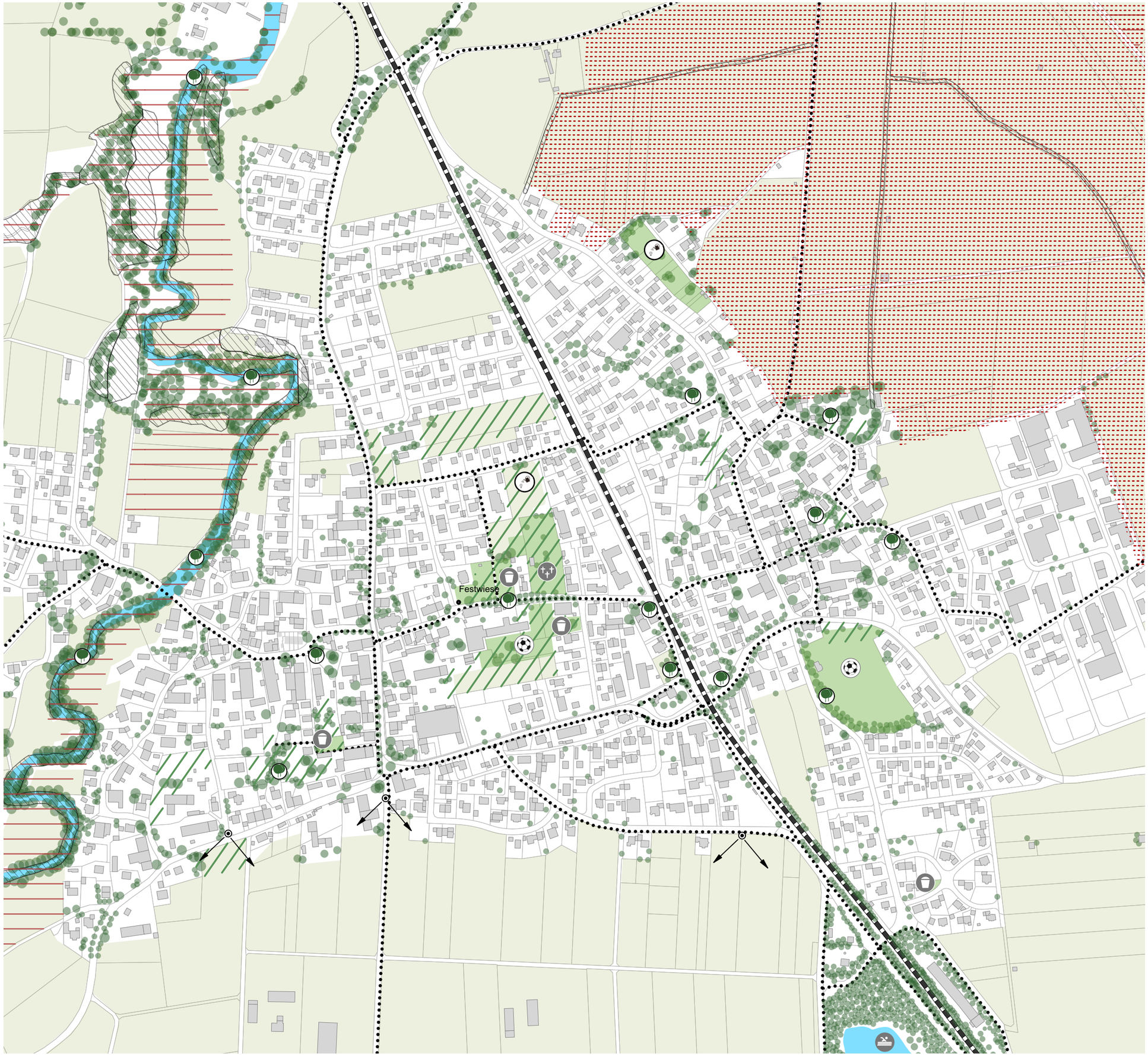
N

Karte 5

Grün- und Freiraum, Bestand

M 1:5.000

Stand
Januar 2024

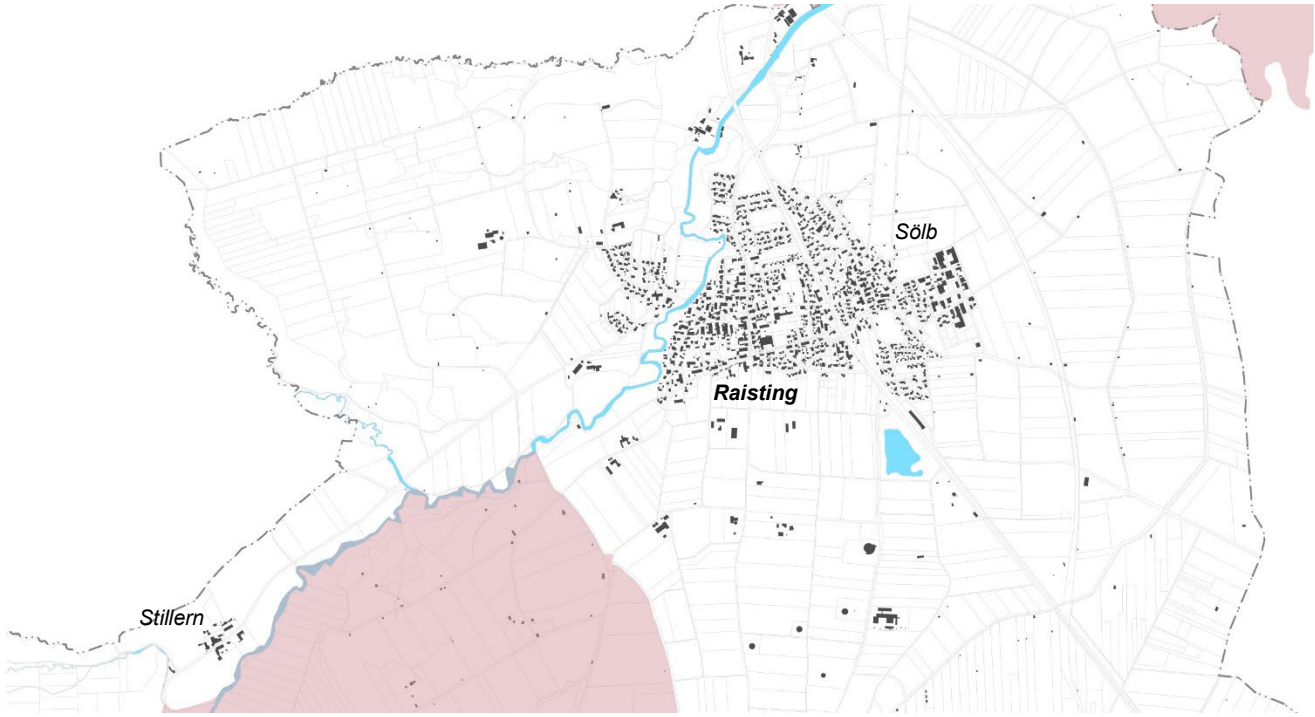


- FFH-Gebiete
- Wiesenbrüterkulisse
- Biotope
- landwirtschaftliche Flächen / Wiesen
- historische Freiflächen aus dem historischen Dorfgrundriss (Urkataster)
- ortsbildprägender und raumwirksamer Baumbestand auf privaten und öffentlichen Flächen
- Freiflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Sportanlage
- Spielplatz
- Friedhof
- Badestelle
- Schrebergärten und Krautgärten
- Blickbezüge

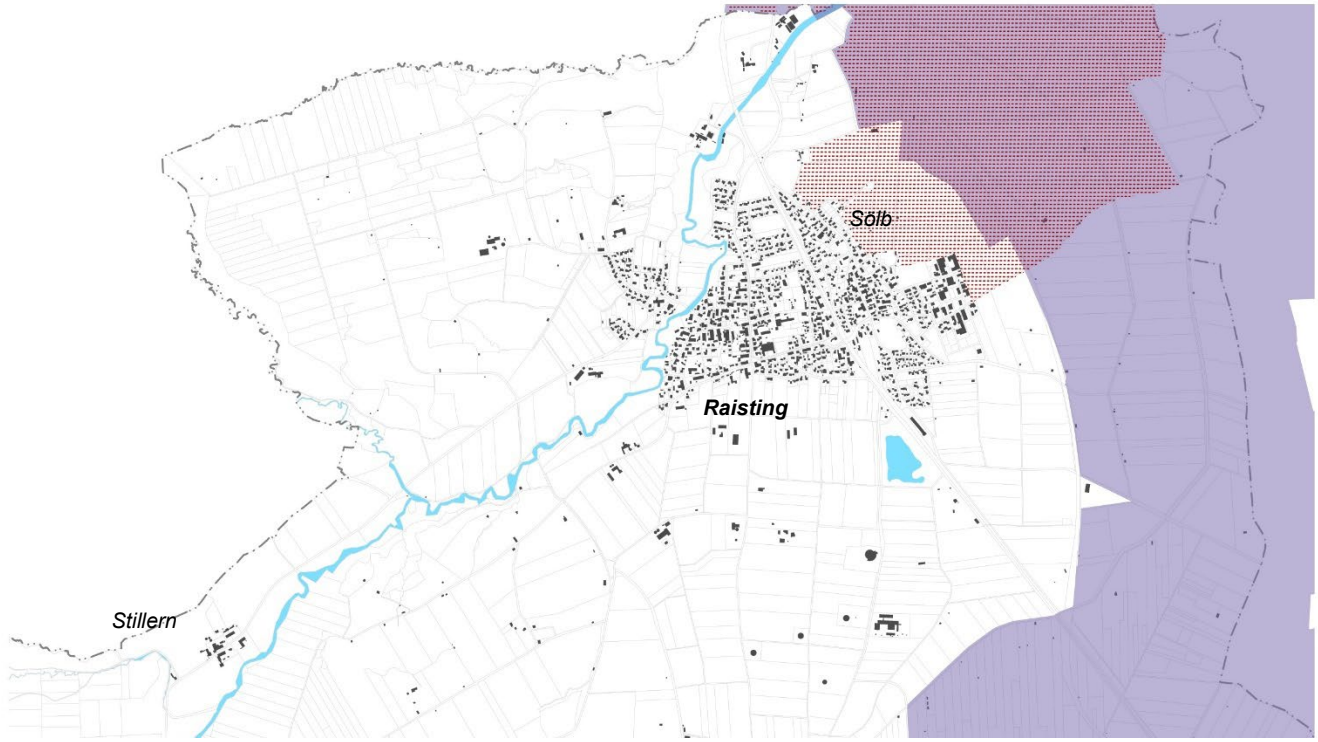
Bestandserhebungen Mai und Juni 2022

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, Luftbild 2021

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS



*Übersicht **Landschaftsschutzgebiete**, o. M., Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017, DFK 2021*



*Übersicht **Vogelschutzgebiet** (lila) **mit Wiesenbrüterkulisse**, o. M., Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017, DFK 2021*



*Übersicht **FFH Gebiete**, o. M., Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017, DFK 2021*



*Übersicht **Biotope**, o. M., Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2017, DFK 2021*

Dorfökologie und prägende innerörtliche Freiraumstrukturen

Raisting ist eine „grüne“ Ortschaft. Nicht nur, dass beeindruckende Landschaftsräume das Gemeindegebiet ringsum umschließen, auch der Siedlungsraum an sich ist geprägt von einem hohen Bestand an mächtigen und wertvollen Solitärbäumen. Besonders entlang der Rott zieht sich ein grünes Band.
Die landwirtschaftliche Prägung von Raisting ist auch heute noch deutlich spürbar, so ziehen sich beispielsweise landwirtschaftliche Flächen und Wiesen bis in den Ortskern.






Private Hausgärten und Einfriedungen
Bedingt durch die gewachsene Ortsstruktur finden sich noch große Grundstücke mit qualitätsvollem Gehölzbestand. Die Gärten sind oft mit einheimischen Gehölzen und Pflanzen bepflanzt und artenreich. In den meisten Gärten befinden sich viele Sträucher, Hecken und Bäume, teilweise Streuobstwiesen oder liebevoll angelegte Bauerngärten, die sowohl einen hohen ökologischem Wert haben als auch das Ortsbild positiv prägen.

In den Einfamilienhausgebieten der neueren Zeit zeigt sich ein anderes Bild. Das „dörfliche Motiv“ ist hier nicht immer zu finden, u.a. prägen große Rasenflächen das Bild des „aufgeräumten“ Gartens. Dicht gewachsene Hecken, oft mit ortsunpassenden Elementen (z.B. Thuja, Metallzäune, Gabionen) eingefasst, verhindern eine „Kommunikation“ mit der Nachbarschaft und dem öffentlichen Raum.
Dennoch gibt es zahlreiche positive Beispiele, v.a. in den Dorfmitten von Raisting und Sölb sind die Einfriedungen oft als Hecken mit verschiedenen Gehölzen oder Holzlattungen, Staketenzaun etc. ausgeführt.








Ortsrandeingrünung
Der Siedlungskörper von Raisting zeigt sich sehr kompakt. Vor dem Hintergrund der landschaftlichen Qualitäten ist dem Siedlungsrand eine große Bedeutung beizumessen. Während sich der östliche und westliche Ortsrand (v.a. hin zur Rott) in Teilen stark eingegrünt zeigt, sind am südlichen Ortsrand hin zur freien, durch Landwirtschaft geprägten Landschaft, Defizite auszumachen.



Fachliche Folgerungen	Weiträumige Schutzgebietsausweisungen spiegeln die landschaftlichen Besonderheiten wieder. Dem gegenüber steht eine intensive Nutzung des Landschaftsraums durch Land- und Forstwirtschaft sowie durch den Tourismus und Naherholungssuchende. Hinzu kommt ein stetiges Bevölkerungswachstum, welches immer mehr Freiflächen in Siedlungsflächen umwandelt. Zielsetzungen und Maßnahmen im GEK müssen die intensive Raumnutzung berücksichtigen und so ausgelegt sein, dass Konflikte durch die unterschiedlichen Inanspruchnahmen des Landschaftsraums minimiert werden. Nicht nur der einzigartige Landschaftsraum prägt die Gemeinde, ebenso zeigt sich in den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Dorfmitten von Raisting und Sölb, ein ausgeprägter Gehölz- und Baumbestand, der oft ortsbildprägenden Charakter besitzt. Zukünftige Entwicklungen – Stichwort Innenentwicklung – müssen dies als wichtigen Belang in notwendigen Abwägungsentscheidungen berücksichtigen. Nachverdichtung darf hier nicht zu jedem Preis erfolgen. Grundsätzlich sollte stärker auf eine dorf- und standortgerechte Einfriedung geachtet werden. Die Gemeinde sollte bei der Auswahl von Heckengehölzen und Zäunen beratend und positiv auf die Grundstückseigentümer einwirken. Eine standortgerechte Eingrünung der Ortsränder mit heimischen Gehölzen und Bäumen ist zu empfehlen, ein fließender Übergang zum Landschaftsraum ist zu schaffen. Bei einer baulichen Entwicklung ist auf eine ausreichende Begrünung und Grünvernetzungen zu ortsnahen Grünstrukturen zu achten.

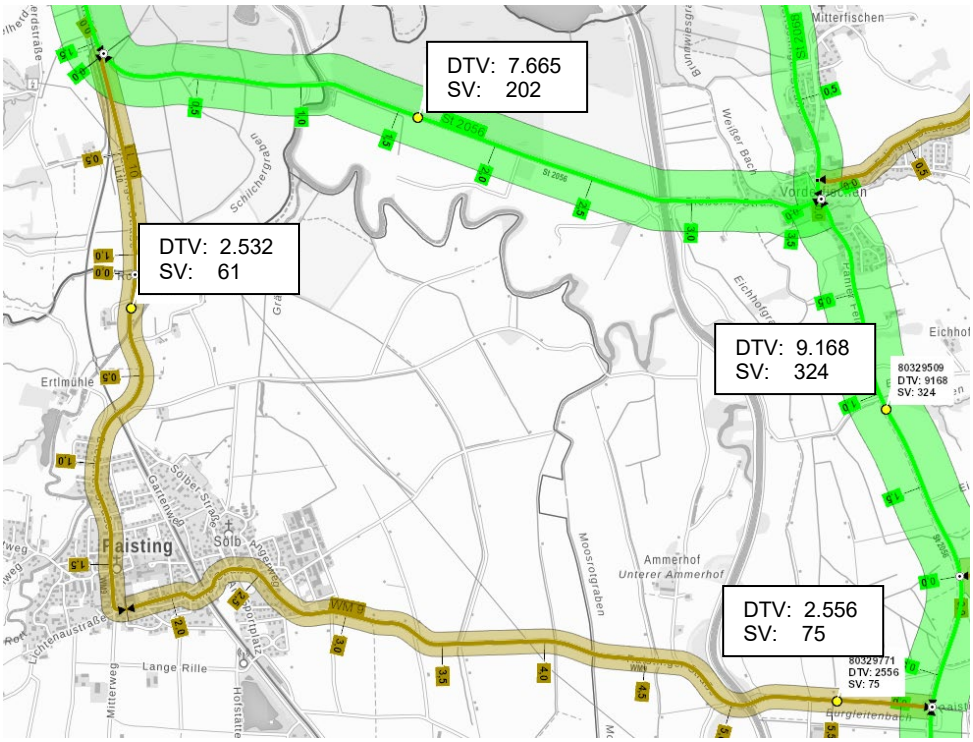
2.6 Verkehre

KFZ-Verkehr

Durch Raisting verläuft aus nördlicher Richtung, aus Dießen kommend, die Kreisstraße WM 9 entlang der Dießener Straße, der Herrenstraße und der Pähler Straße in östlicher Richtung nach Pähl. Die Kreisstraße verbindet Raisting mit der Staatsstraße St 2056, die eine Anbindung zur Autobahn A 96 bei Greifenberg herstellt.

Nach Verkehrszählungsdaten des Bayerischen Staatsministeriums für Bauen, Wohnen und Verkehr aus dem Jahr 2021 beträgt die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) aller Kraftfahrzeuge an den Zählstellen Höhe Rothbad 2.532 KFZ/24 h exklusive eines Schwerverkehrsanteils von 61 SV/24 h.
Außerhalb des Gemeindegebiets kurz vor der Einmündung auf die St 2056 werden 2.556 KFZ/24 h und ein Schwerverkehrsanteil von 75 SV/24 h gezählt.

Die Gleisanlage der Bahn verläuft in Nord-Süd-Richtung durch den Ort. Für den Verkehr befindet sich entlang der Kreisstraße am nördlichen Ortseingang und entlang der Pähler Straße eine Unterführung. Südlich vom Wohngebiet Gruberäcker in Höhe des Badeweihers besteht eine Überführung über die Bahnstrecke.
Zur Erschließung der innerörtlichen Wohngebiete besteht ein dichtes Netz aus Anlieger- und Quartiersstraßen.



Durchschnittliche tägliche Verkehrsmengen (DTV) 2021, Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Kennwerte und Karten 2023

Gemeinde Raisting

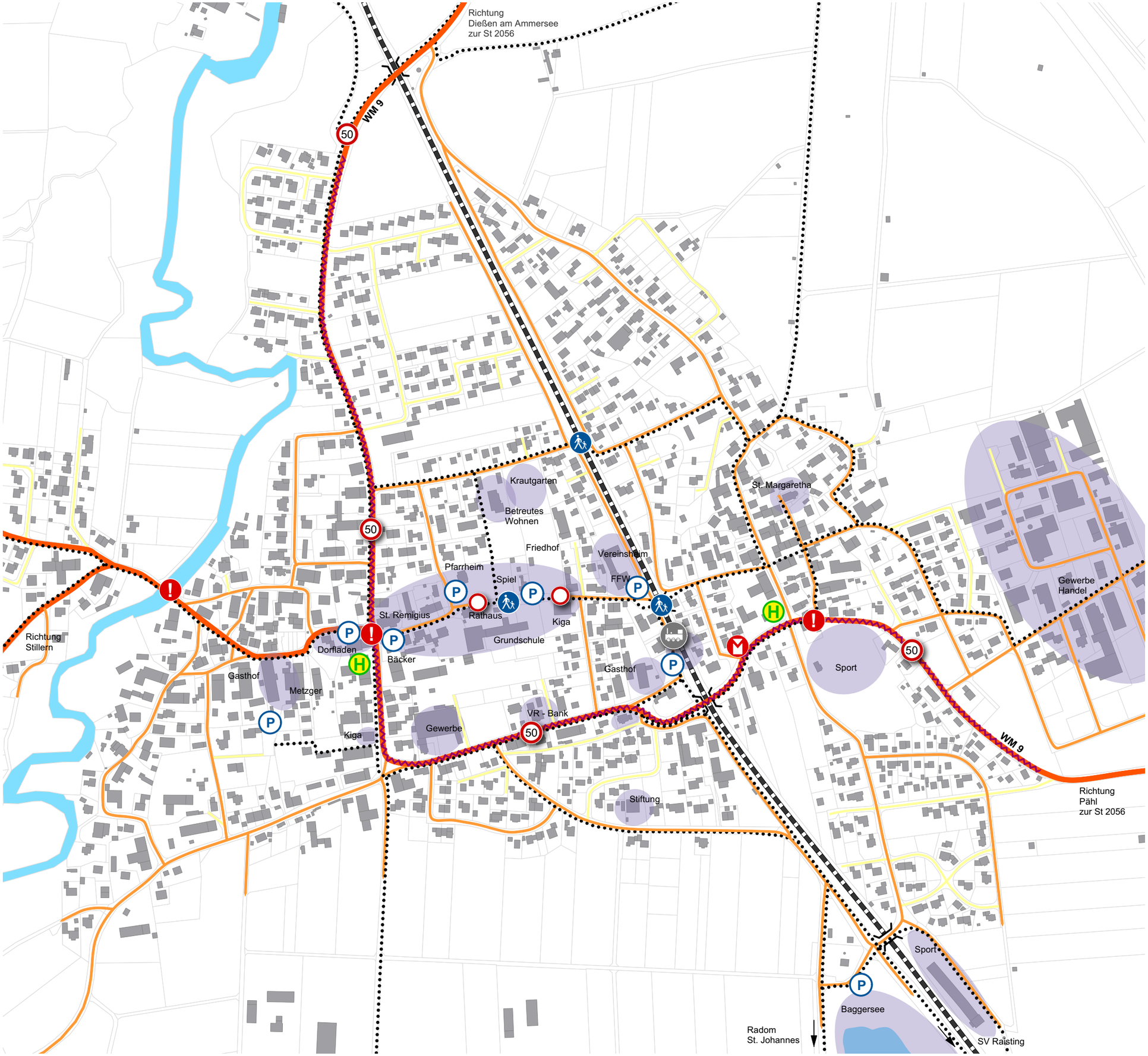
Gemeindeentwicklungskonzept

N

Karte 6
Verkehr, Bestand

M 1:5.000

Stand
Januar 2024



- Gemeindeerschließungsstraße, Kreisstraße (übergeordneter Verkehrsträger)
- Quartiers- und Anliegererschließung
- Belastung durch Verkehrsträger
- Mitfahrbank
- Parkplatz
- Bahnhof
- Bushaltestelle
- Fuß- und Radwege
- Gefahrensituation für Fußgänger und Radfahrer
- nur Fußgänger
- wichtige Bereiche / Ziele im Ort

Bestandserhebungen Mai und Juni 2022

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, Luftbild 2021

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS

ÖPNV

Raisting ist an den regionalen Schienenverkehr angebunden. In rund einer Stunde erreicht man den Hauptbahnhof München, in 10 Minuten Weilheim.
Es verkehrt, neben den Busverbindungen für Schüler, die Buslinie 9650 durch Raisting. Diese ist im Hinblick auf die Fahrthäufigkeiten und Abfahrtzeiten vor allem auf Berufspendler und Schüler ausgelegt. Die Buslinie 9650 verkehrt werktags zweimal täglich zwischen Utting und Weilheim und einmal zwischen Weilheim und Dießen. Die Bushaltestellen befinden sich an der Kirche und am Sportplatz.
Die Gemeinde Raisting bietet als Ergänzung des Angebotes eine Mitfahrbank an. Inwieweit die Mitfahrbank genutzt wird, ist nicht evaluiert.

Fuß- und Radwege

Im Gemeindegebiet gibt es ein dichtes Netz attraktiver Fuß- und Radwege für Wanderer, Radfahrer oder sonstige Naherholungssuchende. Zum Teil sind sie Bestandteil des Wegenetzes der Tourismusregion „Pfaffenwinkel“. Durch Raisting verläuft beispielsweise der König-Ludwig-Weg.
Viele Wege werden zu Fuß oder mit dem Rad erledigt. Durch die zentrale Lage der infrastrukturellen Einrichtungen sind die Wege kurz.
Die Bahnlinie wird mit Unter- und Überführungen gekreuzt. Für Fußgänger und Radfahrer besteht auf Höhe der Bahnhofstraße eine ebenerdige Querungsmöglichkeit. Etwas südlicher, im Verlauf des Kirchenwegs, befindet sich eine schmale Fußgängerunterführung.

Fachliche Folgerungen

Verkehrsmengen und überhöhte Geschwindigkeiten, machen die Mitbenutzung des Straßenraums für Fußgänger und Radfahrer problematisch und oft unsicher. Dies betrifft die innerörtlichen Wege zu alltäglichen Zielen wie Schule, Kindergarten, Nahversorgung etc., ebenso Wegeverbindungen in die umliegenden Gemeinden. Beispielsweise besteht von der Bevölkerung der großer Wunsch nach einer Radwegeverbindung in Richtung Dießen / Ammersee.

Auch wenn die Handlungsspielräume auf den Staats- und Kreisstraßen für die Gemeinde begrenzt sind, müssen zukünftige Maßnahmen eine Verlangsamung und Reduzierung der innerörtlichen Verkehre zum Ziel haben. Gerade für Fußgänger und Radfahrer muss eine sichere Mitbenutzung des öffentlichen Raums Priorität haben.

Die Fußgängerunterführung unter den Bahngleisen ist eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Raisting und Sölb und braucht ihrer Bedeutung entsprechend eine Sanierung.

Teil 3 Beteiligungsprozess

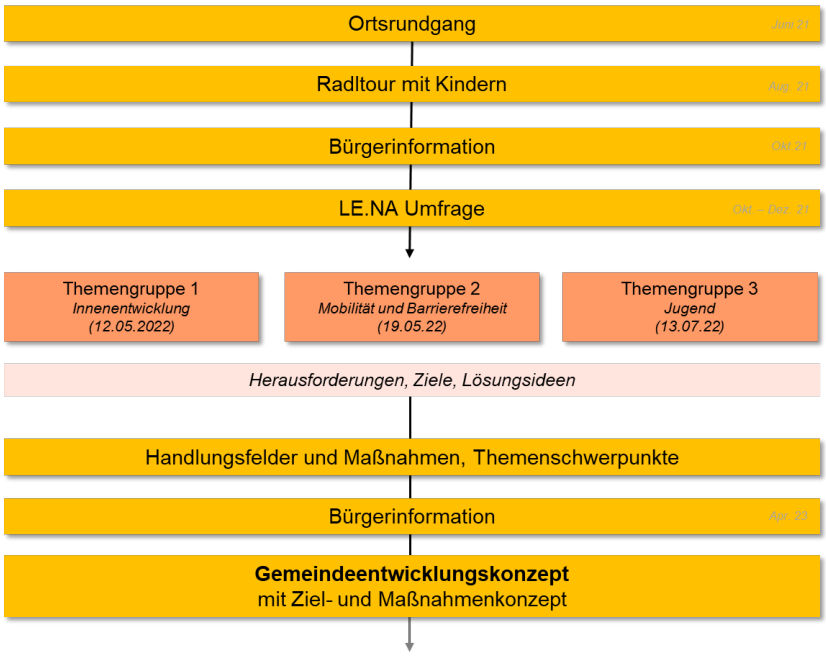
3.1 Radltour mit Kindern

3.2 Ergebnisse der Bürgerumfrage LE.NA

3.3 Arbeitskreise

Teil 3 Beteiligungsprozess

Die Ausarbeitung des Gemeindeentwicklungskonzepts erfolgt offen und transparent, in gemeinschaftlicher Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern. So wurde eine Vielzahl von unterschiedlichen Beteiligungsformaten durchgeführt, bei denen eine aktive Beteiligung für jede Interessierte und jeden Interessierten möglich wurde.



Der Auftakt zum Gemeindeentwicklungsprozess erfolgte im Mai 2021 im Rahmen eines gemeinsamen Ortsspaziergang durch Raisting. Neben den Planern nehmen Martin Späth von Heller und Späth und Michael Heintz, Landschaftsarchitekt teil. Die Planer wurden vom Bürgermeister Martin Höck, Frau Martina Hermer-Winkler und zwei Vertretern aus dem Gemeinderat durch das Dorf geführt. Dabei wurden historische Besonderheiten, ortsbildprägende Eigenarten und auch Problemstellungen besprochen.





3.1 Radltour mit Kindern

Kennst Du Raisting? - unter dieser Fragestellung wurden Kinder zwischen 7 und 12 Jahren zu einer gemeinsamen Fahrradtour mit dem Bürgermeister, Jugendreferenten Herr Perchtold und dem Planungsteam im Rahmen des Sommerferienprogramms am 24.08.2021 eingeladen.
Sieben Mädchen und Jungen radelten gemeinsam zu ihren Lieblingsorten und zeigten den Erwachsenen Orte, an denen sie sich gerne aufhalten und Bereiche, wie z.B. gefährliche Straßenkreuzungen, wo Unsicherheiten bestehen. Dazu wurden Kameras ausgeteilt, um die Tour aus den Augen der Kinder zu dokumentieren.
Die erradelten Orte wurden nach Kinder- und Jugendfreundlichkeit bewertet. Die Kinder- und Jugendorte wurden zusammen erkundet und in einer Karte eingetragen. Verbesserungsvorschläge, Wünsche und Anregungen wurden daraufhin an die Verantwortlichen weitergegeben.







Eine der Gefahrenstellen – Kreuzungsbereich Herrenstraße Floßmannstraße


DOKU
WIR ENTDECKEN GEMEINSAM RAISTING
24.August 2021
START AM RATHAUS
STOP SPIELPLATZ
STOP SÜHNEKREUZ
STOP RODELBERG
STOP BAGGERSEE
STOP KREUZUNG
STOP DORFPLATZ
MIT DEM RAD´L DURCH RAISTING
MACH FOTOS MIT DER KAMERA
KREUZUNG
DORFPLATZ
RATHAUS
SPIELPLATZ
UNTERFÜHRUNG
KIRCHE
QUELLE
RODELBERG
BAGGERSEE
SÜHNEKREUZ
MIR GEFÄLLT
Am Spielplatz gefällt mir besonders das Klettergerüst mit der Rutschstange.
Beim Dorfladen kaufe ich gerne Süßigkeiten. Die Semmeln vom Bäcker schmecken lecker.
Der neue Dorfplatz mit dem neuen Rasen und den Bäumen finde ich schön.
Wir haben den alten Sportplatz entdeckt und treffen uns gleich zum Fußballspielen.
Am Badeweiher macht es mir Spaß Steine ins Wasser zu werfen.
Auf der Straße am alten Sportplatz kann man im Winter gut rodeln.
MICH STÖRT
Manchmal, finde ich, ist der Spielplatz zu voll.
Die Straßen sind mir zu laut.
Die Kreuzung - Ecke Herrenstraße / Pähler Straße - ist mir zu unübersichtlich.
GEMEINDE RAISTING
Gemeindeentwicklungskonzept
Architektin und Stadtplaner im
PLANKREIS

3.3 Ergebnisse der Bürgerumfrage LE.NA

Um ein Meinungsbild aus der Gemeinde Raisting zu erhalten, wurde in der Bürgerauftaktveranstaltung für eine Onlinebefragung geworben. Im Zeitraum vom 06.10.2021 bis 03.11.2021 wurde die sog. LE.NA Befragung durchgeführt – ein Umfrage-Tool zur nachhaltigen ländlichen Entwicklung, herausgegeben von der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung.



Der Fragebogen umfasste 25 Fragen, die in 7 thematische Kategorien unterteilt wurden:

- Allgemein
- Bauen und Gestalten
- Versorgungen, Entsorgung, Verkehr
- Landschaft nutzen und schützen
- Wirtschaft und Haushalten
- Miteinander Leben in der Gemeinde
- Wissen, Mitreden, Mitgestalten

Jede Frage konnte mit einer Note von 1 („trifft voll zu“) bis 5 („trifft überhaupt nicht zu“) oder mit einem „?“ bewertet werden. Die Auswertung ist dem LE.NA Auswertungsbogen zu entnehmen. Zudem konnte zu jeder Frage eine „offene Antwort“ gegeben werden.

Bei der nicht repräsentativen Umfrage wurden 340 Fragebögen abgegeben, in denen 1.448 Anregungen und Wünsche zur Gemeindeentwicklung formuliert wurden. So konnte ein umfassender Eindruck gewonnen werden.

Vor allem Bürgerinnen und Bürger aus Raisting und Sölb haben sich an der Aktion beteiligt, aber auch aus den Weilern kamen Anregungen. Sowohl Neubürger als auch „Raistinger Urgesteine“ äußerten sich. Das Alter der Befragten verteilte sich gleichmäßig zwischen der Altersgruppe der 26-Jährigen und der älter als 65-Jährigen. Lediglich 15 Personen nahmen aus der Altersgruppe der unter 25-Jährigen teil.

Die Auswertung der Bürgerumfrage wurde am 22.04.2022 in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Aufgrund des großen Rücklaufes können hier nur Auszüge dargestellt werden. Die gesamte Auswertung befindet sich im Anhang.

Thema
Lebensqualität



Wie beurteilen Sie die Lebensqualität in Raisting?

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
43.53% (148)	42.94% (146)	7.35% (25)	1.18% (4)	0.29% (1)	4.71% (16)

Was schätze ich persönlich an Raisting?

Kommentare

- Der überwiegende Anteil (294 Nennungen) beurteilt die **Lebensqualität** in Raisting **sehr positiv** (rund 85% geben die Noten 1 und 2)
- Häufige Nennungen (38) **„aktive Dorfgemeinschaft“** mit „freundlichen und offenen Menschen“ und einem ausgeprägtem **Vereinsleben**
- **Betreuungsangebote** für Kinder
- Hoher Stellenwert nimmt die **Zuganbindung** ein (23 Nennungen)
- Die Lage im einzigartigen **Naturraum** (36 Nennungen)

Thema
Bauen und Gestalten



Wir leisten uns keine Leerstände und Baulücken.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
14.62% (38)	29.23% (76)	27.69% (72)	12.31% (32)	9.62% (25)	6.54% (17)

Kommentare

- **Leerstehende Gebäude und Baulücken** sollen vorrangig bei den Überlegungen zum Beheben des Wohnraummangels mit einbezogen werden.
- **Innenentwicklung** ohne dabei den **dörflichen Charakter** zu verlieren.
- Rücksicht auf die stetig steigen **Grundstücks- und Baupreise.**
- **Einheimische** bei der Vergabe von neuen Grundstücken berücksichtigen.
- Neue **alternative Wohnformen:** Sozialer Wohnungsbau, Geschosswohnungsbau, Generationenwohnen, Umnutzung alter Bauernhäuser.



Ortsbildprägende Gebäude werden genutzt

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
22.39% (58)	44.79% (116)	18.92% (49)	3.09% (8)	1.54% (4)	9.27% (24)

Kommentare

- Ortsbildprägende Gebäude, wie alte große Bauernhäuser und Stadel, sind ausschlaggebend für die **Identität Raistings**.
- Eine große Zahl an Bürgern wünschen sich einen **besseren Umgang mit der alten Bausubstanz**.
- Der Wunsch ist **„erhalten und hervorheben“**. Es sollte nicht immer gleich „abgerissen“ werden. Auch hier sollten neue **Wohnideen** entwickelt werden.



Platz für Wohnen und Arbeiten – so viel, wie wir wirklich brauchen.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
26.36% (68)	38.37% (99)	23.26% (60)	3.10% (8)	2.71% (7)	6.20% (16)

Kommentare

- „wir sind **keine Schlafgemeinde**“ sagen rund 64% der Befragten.
- Es besteht ein **ausgewogenes Verhältnis** zwischen Wohnraum- und Arbeitsplatzangebot.
- Positiv wird eine **soziale Infrastruktur** und die **Versorgung mit Dingen des täglichen Bedarfs** sowie **viele Handwerker und Arbeitsplätze** im Ort gesehen.
- Negativ: **Wohnpreisentwicklung**, Wohnraum kaum leistbar, gerade bei jungen Familien, Zuzug mit Zahlung überhöhter Preise, Gefahr für Ort, soziale Gemeinschaft



Wir haben attraktive und lebendige Plätze, Grünflächen und Straßenräume.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
27.91% (72)	40.70% (105)	22.09% (57)	4.26% (11)	1.16% (3)	3.88% (10)

Kommentare

- Über 67 % der Befragten empfinden die Plätze, Grünflächen und Straßenräume als **attraktiv und lebendig**. „Die Ortsmitte um Schule, Pfarrheim und Rathaus ist toll und muss so erhalten bleiben“ „der neu gestaltete Platz am Pfarrhof wirkt noch etwas steril“
- Das Angebot für Kinder ist groß für **Jugendliche ist eine Verbesserung gewünscht**: u.a. Tischtennisplatten, Basketballkorb, Freizeittreff/ Jugendtreff in der Ortsmitte, Skater Park“
- Der **Baggersee** wichtig für Freizeitgestaltung, Nutzungskonflikt > Lärm und Müll



Bei uns herrscht freie Fahrt für Rollstühle und Kinderwägen

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
22.39% (58)	33.59% (87)	21.24% (55)	3.86% (10)	2.70% (7)	16.22% (42)

Kommentare

- wird von den Befragten **unterschiedlich** wahrgenommen
- Aussagen: „Mit Kleinkindern oder als älterer / gehandicapter Mensch kommt man zwischen **Altem Pfarrhof und Bäckerei nur mit viel Stress über die Straße…**“ „**Zugang** zur Schule und Turnhalle, Kindergarten/ Krippe wäre ein **barrierefreier** Eingang super!…“
- „Der **Bahnsteig** ist nicht Barrierefrei“
- „Die **Gehwege** sind z.T. sehr schmal und oft zugewachsen von Privatgärten. Vor dem Gasthof zur Post Parken Autos halb auf dem Fußweg, so dass man nicht vorbei kommt“

Thema
Verkehren, Versorgen, Entsorgen



Vor Ort gibt es alles, was wir tagtäglich zum Leben brauchen.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
28.40% (71)	37.60% (94)	21.60% (54)	4.80% (12)	3.20% (8)	4.40% (11)

Kommentare

- Das vorhandene Angebot mit Dinge des **täglichen Bedarfs** vor Ort wird **66%** der Befragten für **gut bzw. sehr gut empfunden**. „Das sollte unbedingt beibehalten werden: Metzgerei, Bäcker, Dorfladen, Gasthöfe, etc.“
- Bei der Befragung wird deutlich, dass der **Dorfladen** zum einen sehr **geschätzt** wird, zum anderen aber auch als **zu klein** empfunden wird, u.a. „kein Supermarkt, aber deutlich **breiteres Angebot**, **teils zu hohe Preise**, **mehr Regionalität** als Anreiz; zum *normalen Einkaufen* fährt man woanders hin.“
- Grundsätzlich besteht auch der Wunsch nach einem **größeren Lebensmitteladen**.



Wir werden nicht vom Verkehr überrollt.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
25.00% (62)	41.53% (103)	18.55% (46)	5.24% (13)	5.24% (13)	4.44% (11)

Kommentare

- Rund **66% stimmen der Aussage zu**, dennoch:
- „**Überquerung** der Straße an der Kreuzung **Kirche /Bäcker /Dorfplatz** ist schlecht einsehbar, die Kreuzung am **alten Sportplatz** ist unübersichtlich und vor allem für Schulkinder und ältere Personen gefährlich, die Straße zwischen Raisting und Stillern ist zur **Rennstrecke** geworden“
- Mehr **Tempo 30 Zonen** werden gewünscht.
- **Innerörtliche, „eigene“ Verkehre/Fahrten**, z.B. zum Bäcker, sollten vermieden werden.



Fußgänger und Radfahrer haben Vorfahrt.

Frage 5 von 6, insgesamt 248 Antworten

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
9.27% (23)	22.18% (55)	29.84% (74)	17.74% (44)	16.13% (40)	4.84% (12)

Kommentare

- es gibt **Gefahrenstellen**, wie z.B. „Am alten Sportplatz und an der Herrenstraße (Bereich Kirche), hier werden Fuß- und Radübergänge gewünscht.
- Bei dem Thema **Radweg** besteht aus Sicht der Bürger noch Handlungsbedarf. U.a. werden **Verbindungen nach Dießen** (große Mehrheit) und zum **Radom** genannt. Ggf. wäre Radfahr-Angebotsstreifen entlang der Hauptstraße zu prüfen.
- Die **Ausschilderung** für die Radler sollte noch deutlicher ausfallen.



Wir nutzen Alternativen zum eigenen Auto.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
30.24% (75)	42.34% (105)	14.11% (35)	4.03% (10)	2.02% (5)	7.26% (18)

Kommentare

- **Regionalverkehr** (Schiene) wird als **positiv** bewertet, dennoch z.T. „ungenaue Kenntnis über die Taktzeiten, Preise werden als zu hoch empfunden, oft wird Anschluss in WM nicht erreicht, Bahnsteig für ältere Personen schwer zugänglich“
- „Die **Busverbindung** in benachbarte Kommunen müsste verbessert werden“
- Es herrscht Unwissenheit über die Nutzung der **Mitfahrbank**: „Wie kommt man aus anderen Orten zurück?, Standort in Dorfmitte wäre besser, z.T. ist die Mitfahrerbank nicht bekannt“
- „Wunsch nach **Elektroladestationen** für Autos, **Carsharing** als Angebotserweiterung“

Thema Landschaft nutzen und gestalten



Unsere Landschaft kann sich sehen lassen.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
32.51% (79)	44.44% (108)	11.52% (28)	2.47% (6)	0.00% (0)	9.05% (22)

Kommentare

- Über 2/3 zeigen sehr **positiv.**
- Bergblick mit Radom, Birkenweg am Filzgraben, Allee am Kirchweg „**Symbiose zwischen Leben, Freiheit, Naturschutz, Technik**(Radom). In der Form vielleicht weltweit einzigartig!“
- Zahlreiche **Naherholungsmöglichkeiten**, **Wohnumfeldqualitäten**
- **Anregungen und Wünsche**:
  „nicht jede Hecke und Baumreihe beseitigen“, „mehr Biodiversität“, „naturnahe Grünflächen“, „Blühstreifen“, „mehr Ökolandwirtschaft“, …

Thema Wirtschaften und Haushalten



Landwirtschaft ist mehr als nur ein wirtschaftliches Standbein in unserer Gemeinde.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
23.43% (56)	35.56% (85)	21.76% (52)	7.53% (18)	1.67% (4)	10.04% (24)

Kommentare

- Bewusstsein für den **wirtschaftlichen Druck** der Landwirte
- „Die Landwirte mit ihrer **Weide- und Tierhaltung tragen zu einem friedlichen und herzerwärmenden Landschaftsbild bei**; wir haben nicht mehr viele; Landwirte werden zu wenig wertgeschätzt“
- Die **Aufgabe** vieler landwirtschaftliche Betriebe wird bedauert.
- Von wenigen wird Landwirtschaft als **störend** empfunden, Stichwort Geruch

Thema
Miteinander Leben in der Gemeinde



Wir lieben unsere Heimat und pflegen unsere Traditionen.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
51.45% (124)	37.34% (90)	6.22% (15)	0.41% (1)	0.00% (0)	4.56% (11)

Kommentare

- Die **Liebe zur Heimat** und die Pflege der Tradition wird bei über 85 % der Befragten positiv bewertet
- „Ich liebe die **Feste** und sonstigen *Festpunkte* in unserem Jahreskalender“
- „**Brauchtum und Tradition** sind mir sehr wichtig“
- „Unsere **Jugend** muss dafür mehr **sensibilisiert** werden.“



Unsere Vereine und andere Organisationen leisten viel für unsere Gemeinschaft und bieten ein kulturelles Angebot.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
54.77% (132)	35.27% (85)	5.39% (13)	0.41% (1)	0.00% (0)	4.15% (10)

Kommentare

- **Wertschätzung** von rund 90 % der Befragten
- „Die Vereine sind sehr **vielfältig aufgestellt**, so dass für Kleinkinder ebenso wie für Jugendliche, Erwachsene und SeniorInnen etwas dabei ist.“
- Veränderung in der Vereinskultur auf: „Schade ist, dass sich immer weniger Bürger im **Ehrenamt** einbringen und es für Vereinen schwieriger wird Personen für die Mitarbeit in den Vorstandschaften zu finden.“



Wir haben für jeden Anlass den richtigen Raum.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
42.86% (102)	37.39% (89)	11.76% (28)	1.26% (3)	0.42% (1)	6.30% (15)

Kommentare

- 80% sehen das **Raumangebot** für Feste etc. **positiv**: „Unsere Gasthöfe sind super und bieten die passenden Räume.
- Diese sollten unterstützt werden.“ Auch der **Pfarrsaal** ist toll“.
- Es gibt jedoch auch Stimmen die **Ergänzungsbedarf** sehen z.B.: „Die Turnhalle ist zu klein“ und „Es fehlt ein Jugendraum“.



Hier finden alle Wohnraum.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
8.75% (21)	22.08% (53)	29.58% (71)	16.67% (40)	10.83% (26)	12.08% (29)

Kommentare

- Geschätzt wird das neue **Seniorenwohnheim,** Schaffung von **Sozialwohnraum** gewünscht
- Es fehlt **preisgünstiger Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen** wie z.B. Alleinstehende, junge Erwachsene und kleine Familien. Zudem wird der Wunsch nach Mehrfamilienhäusern/ Geschosswohnungsbau/ alternative Wohnkonzepte geäußert.

Thema
Wissen, Mitreden, Mitgestalten



Wir wollen gemeinsam unseren Ort fit für die Zukunft machen.

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
15.55% (37)	39.08% (93)	25.63% (61)	4.62% (11)	2.52% (6)	12.61% (30)

Kommentare

- In der Gemeinde findet ein **offener Meinungsaustausch** statt, diese Aussage bekräftigen rund die Hälfte aller Befragten.
- „die Gemeinde hat immer ein **offenes Ohr**“
- „Ein wirklicher **Meinungsaustausch findet** kommunal geregelt **kaum statt**; Gemeinderatssitzungen sind kaum von Diskussionsbereitschaft geprägt; zu starker Einfluss von Alteingesessenen; echte Bürgerbeteiligung scheint eher rar.“



Alle wichtigen Informationen über Gemeinde und Region erreichen die Bürger.

Frage 2 von 2, insgesamt 238 Antworten

trifft voll zu				trifft nicht zu	weiß nicht
43.70% (104)	34.03% (81)	14.29% (34)	1.68% (4)	0.00% (0)	6.30% (15)

Kommentare

- Über **2/3** der Befragten sind mit der „Informationspolitik“ der Gemeinde **zufrieden**.
- „Die Informationen sind „super über **Facebook**“ und der „**neuen App**“ zu erreichen.“
- Die **Anschlagtafeln** werden als „sehr bürgerfreundlich“ wahrgenommen, auf das **vierteljährliche Mitteilungsblatt** wird sich „gefreut“.
- Vorschläge für die **Schaukästen**: „aktuelles als solches kennzeichnen bzw. einen extra Platz dafür zu gestehen; evtl. für verschiedenartige Infos auch versch. Farben von Papier bzw. Druck wählen.“

Kommentierte Zusammenfassung

Besonders kontrovers wurde das Themenfeld ***Bauen und Wohnen*** besprochen. Die vorherrschende Wohnform, das Einfamilienhaus, wird den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Die Verteuerung der Bau- und Grundstückspreise macht es Einheimischen schwierig in Raisting zu bleiben und dort Eigentum zu bilden. Es werden andere Wohnformen gefordert, mit Rücksicht auf den flächensparenden Umgang mit Grund und Boden: Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienwohnungen, Sozialwohnungen, Mehrgenerationswohnen und Wohnformen für unterschiedliche Ansprüche und Lebenslagen wie z.B. für Singles und kleine Familien.
Bei den künftigen Konzepten soll auf die örtlichen Gegebenheiten eingegangen werden. Größere Freiflächen im Innern und Baulücken sind so zu entwickeln, dass der dörfliche Charakter erhalten bleibt und genug Raum für die Natur zur Verfügung steht. Leestehende Gebäude und vom Leerstand bedrohte alte Bauernhöfe, sind in die Konzepte mit einzubeziehen. Die Bebauungspläne aus den 1990er Jahren sind nicht mehr praktikabel, die Begrenzung der Wohneinheiten bei großen Gebäuden verhindert eine wirtschaftliche Entwicklung.

Einen großen Schwerpunkt bei den Befragten bildet das Thema der künftigen ***Nahversorgung*** und einer möglichen Erweiterung des Dorfladens oder einer Neuansiedlung eines Supermarktes. Regionale

Produkte werden angeboten, es besteht jedoch ein Wunsch zur Erweiterung eines solchen Angebots.

Im Bereich ***Verkehr*** ist der Ausbau der Radwege, insbesondere eine Verbindung nach Dießen von großer Bedeutung für die Bürgerinnen und Bürger.
Ein rücksichtvoller Umgang der Verkehrsteilnehmer untereinander wird erwartet. Unterstützt durch eine Geschwindigkeitsreduzierung und Querungshilfen in den Kreuzungsbereichen Kirche – Heimatmuseum, Herrenstraße sowie Am Alten Sportplatz, Pähler Straße.
Die Anbindung der Gemeinde Raisting an das regionale Schienennetz ist ein wichtiger Standortvorteil, der Wunsch nach einer Angebotsergänzung durch Busverbindungen in umliegende Gemeinden wird angesprochen.
Die Nutzung oder der Standort der Mitfahrbank ist den befragten Bürgern kaum bekannt. Carsharing oder E-Ladestationen zur künftigen Angebotserweiterung sind anzudenken.

Die Vorreiterrolle der Gemeinde in ***Artenschutz und Artenvielfalt*** auf ihren eigenen Flächen wird als ausbaufähig empfunden: mehr Streuobstwiesen, Hecken und Blühwiesen.
Naturnahe Gärten, wie Bauerngärten und Obstbaumwiesen sind noch in Privatgärten vorzufinden. In Neubaugebieten sind vereinzelt Steingärten oder hohe Hecken angepflanzt, dies widerspricht dem dörflichen Charakter, es werden Verbote oder Best Practice Beispiele im Gemeindeblatt oder vom Gartenbauverein gefordert.

Die Beurteilung der ***Lebensqualität*** in Raisting wird von einer großen Mehrheit der Befragten als positiv empfunden.
Das ***Vereinsleben*** mit der aktiven Dorfgemeinschaft und den „freundlichen und offenen Menschen“ gilt es auch in Zukunft zu pflegen. Die Jugend soll dabei verstärkt angesprochen werden. Es besteht der Wunsch nach einem eigenen Raum für Jugendliche außerhalb der Vereine. Das ehrenamtliche Engagement im Verein, nicht nur die „Teilnahme“ ist in den Fokus zu rücken.

In der Gemeinde gibt es viele ***Arbeitsplätze***. Neben kleineren Handwerksbetrieben gibt es im großen ***Gewerbegebiet*** am östlichen Ortsrand auch einen Weltmarktführer von medizinischen Kleinstgeräten.
Es wird mehr Transparenz bei der Vergabe von Plätzen im Gewerbegebiet gefordert. Nachgefragt wird, ob ein Gewerbegebiet in dieser Größenordnung für einen dörflich geprägten Ort wie Raisting, verträglich ist. Es wird der Wunsch nach einer Verbesserung der Ortseingangssituation geäußert.

3.4 Arbeitskreise

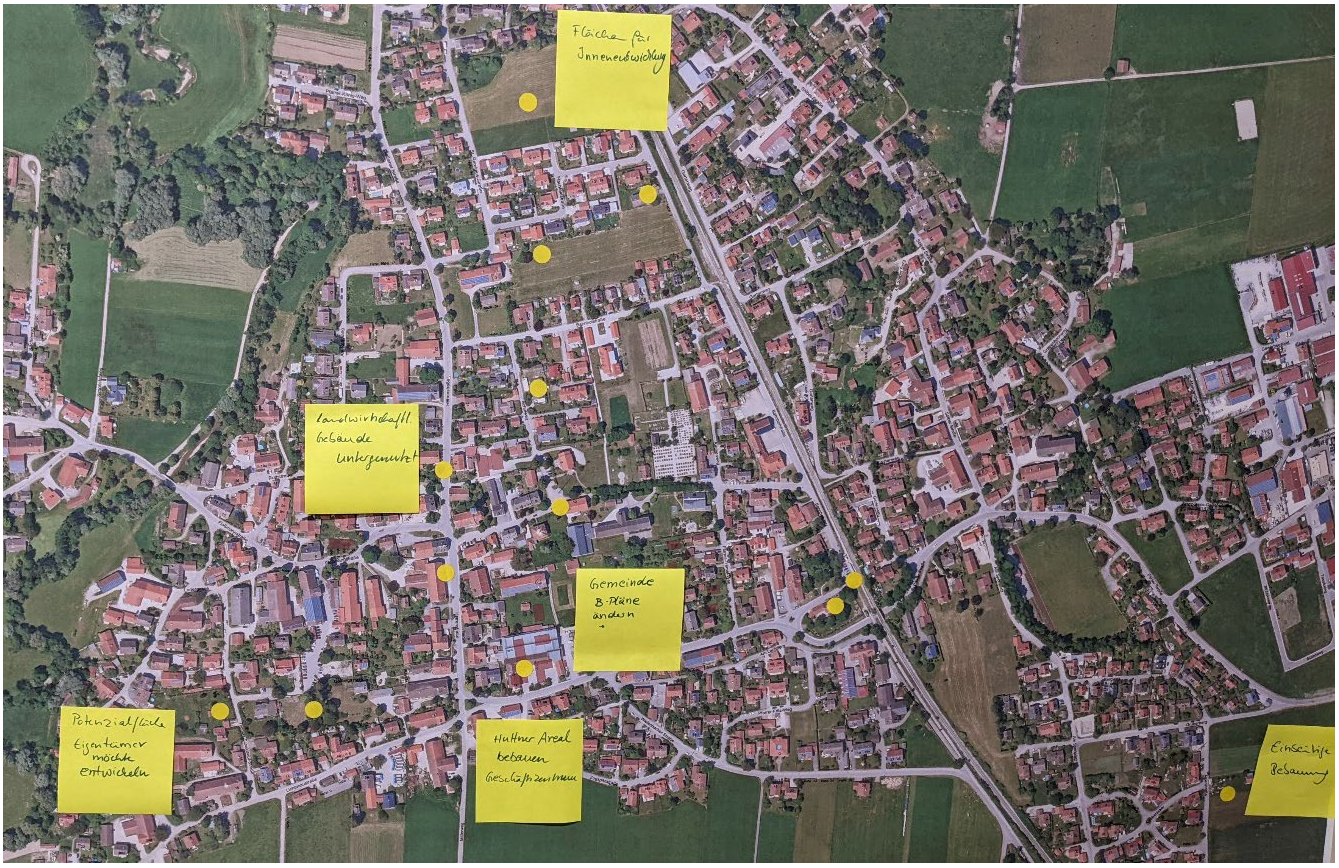
Arbeitskreis Innenentwicklung

Der Arbeitskreis Innenentwicklung fand am 12.05.2022 im Rathaus statt.
Folgende Fragestellungen begleiten die Arbeit der Gruppe:

- Will und kann die Gemeinde wachsen? Wenn ja, wie viel?
- Wie geht man mit Zuzug um?
- Sind alle Flächen für eine bauliche oder sonstige Entwicklung geeignet?
- Welche Gebäude können umgenutzt werden?
- Gibt es Hemmnisse, die eine Innenentwicklung in Raisting schwierig machen?
- Wie kann das Bewusstsein für Ort, baukulturelles Erbe, Umwelt, Klima, … weiter geschärft werden?



Bauliche Situation, die gut empfunden wird	- Gasthof gut – erhaltenswert - Dorfladen toll – sollte mehr angenommen werden - Herrenstraße ist die Visitenkarte vom Ort, gleichbedeutend mit Heimatgefühl - Sölber Straße ist auch eine Visitenkarte des Ortes, bedeutet Heimatgefühl - Sonnenacker toll - Freiflächen schützen - Lebendige Ortsmitte – Freiflächen erhalten - Lebendige Ortsmitte mit Verwaltung und sozialer Infrastruktur, Treffpunkten ist einzigartig - Infrastruktur zentral in der Ortsmitte - Ortsmitte mit Spielplatz, Sonnenacker und Seniorenwohnen - Wohnen am Bergweg ist ein gelungenes Beispiel für ein neues Wohngebiet
Bauliche Situation mit Handlungsbedarf	- Dorfladen ist gefährdet - Gefahrenstelle Floßmannstraße, Herrenstraße und Schulweg, fehlt Lösung zur sicheren Querung - gefährliche Überquerung der Herrenstraße im Bereich Kirche - Buche an Kirche gefällt, fehlt ein neuer Baum - Neu gestalteter Pfarrhof zu sonnig und steril - es fehlt ein Trinkbrunnen - Industriehalle mitten im Ort stört, Fläche für Nahversorgung? - Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude – Wie Umnutzung? - Leerstand in der Herrenstraße – Neubau möglich - Große landwirtschaftliche Anwesen mit geringer Nutzung - bauliche Veränderungen in der Herrenstraße möglich - Herrenstraße Visitenkarte des Dorfes schützen und gleichzeitig qualitätvollen neuen Wohnraum schaffen - Große Freiflächen – Lücken schließen - Unterführung mit Sanierungsbedarf und zu eng - Fußgängerunterführung ist eine wichtige Verbindung – jedoch Gefahrenstelle, viele Fahrradfahrer, die nicht absteigen - Bahnhof fehlt 2. Gleis



Möglichkeiten für eine Umnutzung und ggf. Nachverdichtung

- Landwirtschaftliches Gebäude untergenutzt
- Flächen für Innenentwicklung
- Gemeinde soll alte Bebauungspläne ändern
- Leerstand
- Huttner Areal bebauen – Geschäftszentrum
- 2. Gleis am Bahnhof
- Flächen entwickeln entlang Erschließung mit einseitiger Bebauung

Arbeitskreis Mobilität und Barrierefreiheit

Der Arbeitskreis Mobilität und Barrierefreiheit fand am 19.05.2022 mit 7 Teilnehmern statt.
Zu Beginn wurden folgende Fragestellungen im Plenum nicht abschließend diskutiert:

- Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie unterwegs?
- Welche Ziele suchen Sie auf?
- Würden Sie ihr Mobilitätsverhalten unter bestimmten Umständen verändern?
- Wie kann man den „KFZ-Binnenverkehr“ reduzieren?
- Was braucht es in Raisting für eine aktive Mobilitätswende?

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Auto nach wie vor eine große Rolle spielt. Zwar werden innerörtliche Wege gerne zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt, sobald jedoch Ziele außerhalb der Ortes aufgesucht werden, wird auf das Auto zurückgegriffen. Dies betrifft in dieser Runde auch die Wege zur Arbeit. Ein weiter attraktiviertes Fuß- und Radwegenetz würde den „Umstieg“ weiter erleichtern. Für Sharing-Systeme, Auto oder Fahrrad, gibt es aktuell nur vereinzelten Bedarf.

Ortsrundgang mit den Teilnehmenden, Besichtigung der „Gefahrenstellen“ auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit: Kreuzungsbereich Kirchenweg Floßmannstraße Herrenstraße, Abknickende Vorfahrtsstraße Herrenstraße Pähler Straße, Brücke über die Rott.









Arbeitskreis Jugend

Im Arbeitskreis Jugend wurden am 13.05.2022 mit 11 Teilnehmern Wünsche und Anregungen diskutiert, die im Gemeindeentwicklungskonzept Berücksichtigung finden sollen.







Folgende Ergebnisse wurden stichpunktartig festgehalten:

Freizeitaktivitäten
- Pumptrack z.B. hinter Feuerwehr ggf. mit Jugendtreff
- Beachvolleyball am Baggersee
- Kleiner Skatepark

Jugendraum
- Jugendraum außerhalb Vereine
- Spendenbox für Jugendraum und allg. Spenden (Möbel)
- Ansprechpartner

Wohnen
- Vorstellbar hier Wohnen zu bleiben
- Haus mit Garten wäre wünschenswert
- Neue Wohnformen für Jung und Alt

Sonstiges
- Ferienprogramm auch für Ältere
- Eisdiele, jetzt Eisautomat – top!
- Wenn man was braucht, kann man mit dem Zug nach Weilheim oder Dießen fahren.
- Radweg nach Dießen
- „Schwarzes Brett“ über die Gemeinde App z.B. für Immobilienmarkt
- Kurzstrecken nicht mit dem Auto fahren

Anmerkung: Ein Jugendraum wurde im Bereich des Heimatmuseums im Herbst 2022 neu eröffnet. Ausgestaltung und Ausstattung der Räume erfolgen zusammen mit den Jugendlichen.

Teil 4 Zusammenfassende Darstellung der Stärken, Schwächen und Handlungsansätze

4.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild

4.2 Nutzungen und Funktionen

4.3 Grün- und Freiraum

4.4 Verkehre

Teil 4 Zusammenfassende Darstellung der Stärken, Schwächen und Handlungsansätze

Die im Folgenden zusammenfassend dargestellten Stärken, Schwächen und Handlungsfelder leiten sich aus den fachlichen Bestandsaufnahmen und Analysen (siehe Teil 2) sowie aus den Meinungen und Anregungen der Bürgerinnen und Bürgern ab (siehe Teil 3).

4.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild

Stärken / Chancen

+ Historisch gewachsene Siedlungsbereiche in Raisting und Sölb.
+ Gut erhaltenen dörflichen Strukturen und besondere städtebauliche Einzelsituationen, z.B. im Bereich der Herrenstraße, Leonhardstraße, …
+ Zahlreiche ortsbildprägende Gebäude, zum Teil unter Denkmalschutz stehend.
+ Durch zusammenwachsen der historischen Ortsteile Raisting und Sölb ist eine zentral gelegene Ortsmitte entstanden.
+ Die gewachsenen Ortskerne Raisting und Sölb führen zu einer hohen Identität und Authentizität.
+ Innerörtliche Flächen- und Baupotentiale.
+ Alleinstellungsmerkmal Erdfunkstelle mit Radom.






Schwächen / Risiken

- Ortsbildprägende Gebäude, z.T. nach Augenschein in einem schlechten Zustand.
- Knapper Wohnraum, steigende Miet- und Grundstückspreise.
- Aktuelle bauliche Entwicklungen, wie z.B. im Bereich der Floßmannstraße, schwächen das hochwertige dörfliche Erscheinungsbild.
- Leerstehende oder untergenutzte Wohn- und Nebengebäude bei gleichzeitiger Nachfrage nach Wohnraum.
- Öffentlicher Raum im Bereich Dorfmitte, z.B. Floßmannstraße, sowie im Bereich Bahnhof mit Sanierungsbedarf.
- Einfache Bebauungspläne der Ortsmitte Spielraum für unerwünschte bauliche Entwicklungen.





Handlungsansätze

Von allen Seiten (Verwaltung, Politik, Bürgerinnen und Bürger, Planer) wird ein maßvoller Zuwachs von Wohnen und Gewerbe in der Gemeinde gewünscht bzw. empfohlen. Dabei sollen vor allem die gewachsenen historischen Ortsstrukturen berücksichtigt werden, d.h. diese sind zu erhalten, aufzuwerten und weiter zu nutzen.
Eine Nachverdichtung im örtlichen Bestand darf nicht zu jedem Preis erfolgen, beispielsweise sollen ortstypische Gärten und innerörtliche Grünflächen erhalten bleiben.

Die Themen Energie und Klima begleiten die Gemeindeentwicklung als übergeordnetes Handlungsfeld. Alle Maßnahmen müssen sich an den Klimaschutzzielen von Bund und Freistaat messen lassen. Beispielsweise sollten Maßnahmen im Öffentlichen Raum auch der Klimaanpassung dienen oder die Nutzbarmachung ortsbildprägender, nur wenig genutzter Gebäude den Verbrauch weiterer Ressourcen vorbeugen. Die Gemeinde kann hier als gutes Beispiel vorangehen.

4.2 Nutzungen und Funktionen

Stärken / Chancen

+ Nutzungsvielfalt entlang der zentralen Achse „Ortsmitte Raisting – Kirchenweg – Ortsmitte Sölb“ (Dorfladen, Metzger, Bäcker, Gasthof, Rathaus, Schule, Kindergarten, Spielplatz…).
+ Attraktiver Wohnstandort mit guten Rahmenbedingungen im Wohnumfeld sowie gutem Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Kinder- und Seniorenbetreuung, Schule sowie Naherholungsmöglichkeiten, Vereinsangebote, …
+ Starkes örtliches Gewerbe.
+ Starkes „Wir-Gefühl“/ Ortsgemeinschaft.
+ Potentiale für weitere innerörtliche Nutzungen durch Erhalt und Umnutzung ortstypischer Gebäude, landwirtschaftlicher Anwesen etc.
+ Zwei Gasthöfe mit Veranstaltungsaal.











Schwächen / Risiken

- Ortsbildprägende Gebäude zum Teil leerstehend oder nur wenig genutzt.
- Kleinteilige Gebäudestruktur/Verkaufsflächen, u.a. Dorfladen mit kleinem Sortiment (nicht barrierefrei).
- Gut erschlossene Baugrundstücke werden vorgehalten - Flächenpotentiale oft in privater Hand, fehlender Zugriff.
- Nutzungsänderungen – mittelfristiger Wegfall von LW-Betrieben führt ggf. zum Verlust ortstypischer Strukturen, z.B. Hofstelle.
- Mangel an Mietwohnungen sowie individuellen und „zeitgemäßen“ Wohnformen.
- Steigende Immobilienpreise und Baukosten – junge Menschen und Familien können sich Raisting nicht mehr leisten.



Handlungsansätze

Wichtig ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die heimische Bevölkerung. Dies bedeutet neben der Bereitstellung geeigneter Bauplätze und die Nutzbarmachung vorhandener, ggf. untergenutzter oder leerstehender Gebäude, auch eine Aufstockung des Angebots an geeigneten, „neuen“ Wohnformen. Dabei geht es weniger um das Einfamilienhaus als vielmehr um den Wunsch nach Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen, „Alters-WG“ oder genossenschaftlichen Wohnprojekten. Auch sollte die Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Nebengebäude in die Überlegungen mit einbezogen werden.

Die Ortsmitte soll auch zukünftig der Ort der Versorgung sein. Das Angebot an Läden, Dienstleistungen etc. muss erhalten bleiben und nach Möglichkeit weiter ausgebaut werden. Vor allem das Thema Dorfladen zeigt sich als zukünftiges Handlungsfeld.

4.3 Grün und Freiraum

Stärken / Chancen

+ Lage in einem einzigartigen Natur- und Landschaftsraum.
+ Ein über Jahrzehnte gewachsener ortsbildprägender Baum- und Gehölzbestand, z.B. Großbäume in der Dorfmitte, Baumallee im Kirchenweg, Rott-Ufer, liebevoll gestaltete Vorgärten.
+ Zentrale Grünfläche am Kirchenweg mit Maibaum/ -Platz, „Festwiese“, Spielplatz im Umfeld der Gemeinbedarfseinrichtungen.
+ Attraktive Blickbeziehungen aus dem Ort auf Radom/ Erdfunkstelle, Alpenkamm, Ammermoos/ Filze.










Schwächen / Risiken

- Zum Teil ortsuntypische Einfriedungen und Vorgartengestaltung.
- Gefahr des Verlustes von ortsbildprägenden Baum- und Gehölzstrukturen zugunsten der Innenentwicklung.
- Innerörtliche Bereiche zum Teil mit hoher Versiegelung.
- Uferbereiche Baggersee zeitweise vermüllt.






Handlungsansätze

Der Erhalt und Ausbau der landschaftlichen Qualitäten werden als allgemeines Thema genannt. Schutzgebiete, Biotope etc. dürfen nicht verschwinden. Diese sind als Aufgabe der Gemeindeentwicklung zu erhalten, wertzuschätzen und zu stärken.

Die Artenvielfalt und Biodiversität ist durch eine stärkere Durchgrünung des Ortes und den Erhalt und Ausbau ortstypischer Vorgärten/ Hausgärten zu fördern.

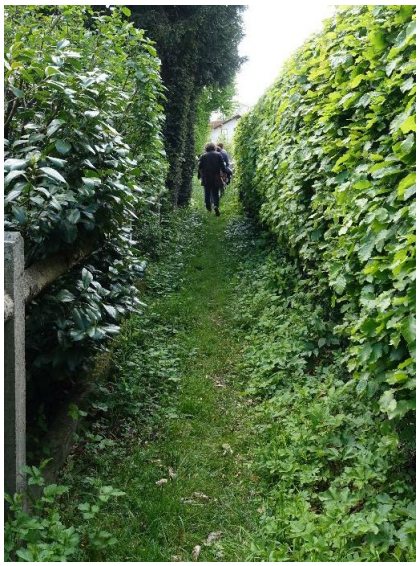
Ebenso sind Schutzmaßnahmen vor einer Überhitzung des Ortes sowie zukünftiger Starkregenereignisse zu treffen.

4.4 Verkehre

Stärken / Chancen

+ Bahnhaltepunkt mit guter Anbindung Richtung Weilheim, Geltendorf (S-Bahn München), Augsburg.
+ Die außerhalb des Gemeindegebietes verlaufende Staatsstraße St 2056 bringt verkehrliche Entlastungseffekte für die Ortsmitte (Herrenstraße/ Pähler Straße).
+ Gut ausgebautes, innerörtliches Fuß- und Radwegenetz mit Verknüpfungen in den Landschaftsraum, Über- und Unterführungen Bahn.
+ Ortszentrum, Bereich Rathaus, Schule und Spielplatz als verkehrsberuhigter Bereich beschildert.







Schwächen / Risiken

- Zum Teil hohe Geschwindigkeiten auf der Dießener Straße, Herrenstraße, Pähler Straße bzw. auf der Straße nach Stillern.
- Fehlende Querungshilfen im Bereich der Herrenstraße/ Kirchenweg/ Floßmannstraße und in der Kurve Pähler Straße sowie im Bereich der Pähler Straße: Am Alten Sportplatz - Ecke Sölber Straße.
- Sicheres Radfahren auf dem Dießener Straße/Herrenstraße/ Pähler Straße nur eingeschränkt möglich.
- Engstelle Brücke über die Rott mit Gefahrenpotential für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere bei erhöhtem Verkehrsaufkommen.
- Fehlende Radwegeanbindung in Richtung Ammersee/ Dießen.
- Bahnunterführung Kirchenweg mit Sanierungsbedarf.
- Mitfahrbank vielen Raistingern unbekannt.









Handlungsansätze

Weniger Verkehr und Verkehrsberuhigung werden als Themen formuliert. Dabei sollen die Dießener Straßen, Herrenstraße und Pähler Straße ihren Charakter als Durchgangsstraße verlieren.

Die Förderung der Fahrradmobilität ist ebenso ein Thema. U.a. müssen Gefahrenstellen entschärft und das Radwegenetz ausgebaut werden.

Allgemein ist die Stärkung des Öffentlichen Personen Nahverkehrs wünschenswert.

Teil 5 Integriertes Handlungskonzept

5.1 Leitlinien der Gemeindeentwicklung

5.2 Maßnahmen der Gemeindeentwicklung

5.3 Maßnahmenübersicht

Gemeinde Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept

N

Karte 7

Schwächen und Handlungsanlässe

M 1:5.000

Stand Januar 2024

Dießen

Betreutes Wohnen

St. Margaretha

Vereine FFW

Pfarrheim

Spiel

Friedhof

Maibaum

Rathaus

Kiga

Bücherei

Schule

St. Remigius

Bahnhof

Sportplatz

Kiga

Siedlungsstruktur und Ortsbild

- Ortsbildprägende Gebäude mit Sanierungsbedarf, nach Augenschein
- Schwächung des dörflichen Ortsbildes durch geplante bauliche Entwicklungen
- Öffentlicher Raum mit Sanierungsbedarf (z.B. Floßmanstraße)
- Bebauungspläne der Ortsmitte, Überarbeitungsbedarf zu prüfen
- Verbesserung Nord-Süd-Anbindung Bereich Gemeinbedarf (Grünvernetzung, Wege, ...)

Nutzungen und Funktionen

- Dorfladen kleine Fläche, nicht barrierefrei
- Flächenpotentiale für die Innenentwicklung, v.a. in privater Hand
- Leerstehende oder untergenutzte Wohn- und Nebengebäude, Gefahr von Leerstand und Verlust ortstypischer Strukturen durch mittelfristigen Wegfall der heutigen Nutzung

Grün- und Freiraum

- fehlendes Straßenbegleitgrün
- Uferbereiche Baggersee zeitweise vermüllt
- fehlende Ortseingangssituation
- unzureichende Ortsrandeingrünung

Verkehre

- Funktionale Störung durch Verkehrsbelastung und hohe Geschwindigkeiten
- Gefahrensituation für Fußgänger u. Radfahrer
- Sanierungsbedarf Bahnunterführung Kirchenweg
- Fehlende Radwegeanbindung Richtung Ammersee/ Dießen
- fehlende Barrierefreiheit Bahnhof

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, Luftbild 2021

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS

Teil 5 Integriertes Handlungskonzept

5.1 Leitlinien der Gemeindeentwicklung

Vor dem Hintergrund der anstehenden Aufgaben, formulieren Politik und Verwaltung Leitlinien, die bei der Umsetzung der Maßnahmen Beachtung finden müssen. Die Leitlinien beinhalten Zielaussagen, die durch die Vertiefung und Umsetzung der anstehenden Maßnahmen erreicht werden.

Die Gemeindeentwicklung von Raisting ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Politik, Verwaltung und die Raistinger Bürgerinnen und Bürger ziehen alle an einem Strang. Jede und jeder Einzelne trägt durch aktives Handeln zum Erreichen der Ziele bei.

Siedlungsstruktur und Ortsbild

Die Gemeinde Raisting strebt auch zukünftig ein maßvolles Wachstum an.

Unter Beachtung der vorhandenen Ressourcen sollen die zukünftigen Entwicklungsbedarfe v.a. durch die Innenentwicklung (z.B. Schließung von Baulücken, Umnutzung leerstehender Gebäude) gedeckt werden.

Dabei ist ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden zu beachten, Versiegelungen sind zu minimieren, wenn möglich sind kompakte Bauformen zu prüfen.

Der vorzufindende dörfliche Charakter mit seinen ortsbildprägenden Bau- und Freiraumstrukturen ist zu erhalten. Eine erforderliche Nachverdichtung ist mit der ortstypischen Maßstäblichkeit in Einklang zu bringen.

Nutzungen und Funktionen

Die regionalen Wertschöpfungsketten werden zukünftig weiter gestärkt. Lokale Gewerbebetriebe sind zu unterstützen, Arbeitsplätze zu schaffen.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die historisch gewachsene Nutzungsvielfalt im Gemeindegebiet erhalten bleibt; dies gilt insbesondere für die Dorfmitte von Raisting.

Wohnen für alle Generationen - gemeinschaftliche und soziale Einrichtungen sowie die naturräumlichen Gegebenheiten bilden eine hohe Wohnumfeldqualität die erhalten werden muss.

Verkehre

Der mit dem eigenen Auto erzeugte Verkehr ist soweit wie möglich zu reduzieren. Dies betrifft v.a. die Wege vor Ort.

Der verbleibende motorisierte Individualverkehr ist zu entschleunigen.

Das Fuß- und Radwegnetz wird weiter ausgebaut und attraktiviert, v.a. die überörtlichen Verbindungen sind hier zu nennen. Barrieren sind abzubauen.

Das Angebot alternativer Mobilitätsformen, wie E-Mobilität und Sharing-Systeme, ist weiterzuentwickeln.

Grün- und Freiraum

Der einzigartige Natur- und Landschaftsraum sowie das Landschaftsbild sind zu schützen und zu pflegen.

Die Nutzbarkeit des ökologisch hochwertigen Landschaftsraums ist mit der Naherholungsfunktion und Landnutzung in Einklang zu bringen.

Ortsbildprägende Grünstrukturen sind zu erhalten. Dies betrifft ortstypische Freiflächen, Bäume und Gehölze, die v.a. in den Dorfmitten von Raisting und Sölb für Identifikation sorgen.

Grundsätzlich müssen ökologische Zusammenhänge eine stärkere Berücksichtigung finden. U.a. sind weitere Flächenversiegelungen zu vermeiden, der Niederschlagsabfluss zu verlangsamen, die Biodiversität und Artenvielfalt auf gemeindlichen und privaten Flächen zu erhöhen

Energie und Klima

Durch sparsame und effiziente Nutzung soll möglichst wenig Energie verbraucht werden. Die Energieversorgung soll durch regenerative Energiequellen mit möglichst wenig CO_2-Emissionen ausgebaut werden.

Eine alternative, klimafreundlichere Mobilität ist ein wichtiger Baustein und weiter auszubauen. Ebenso sind neue Gebäude nachhaltig zu errichten oder im Sinne des Klimaschutzes zu sanieren.

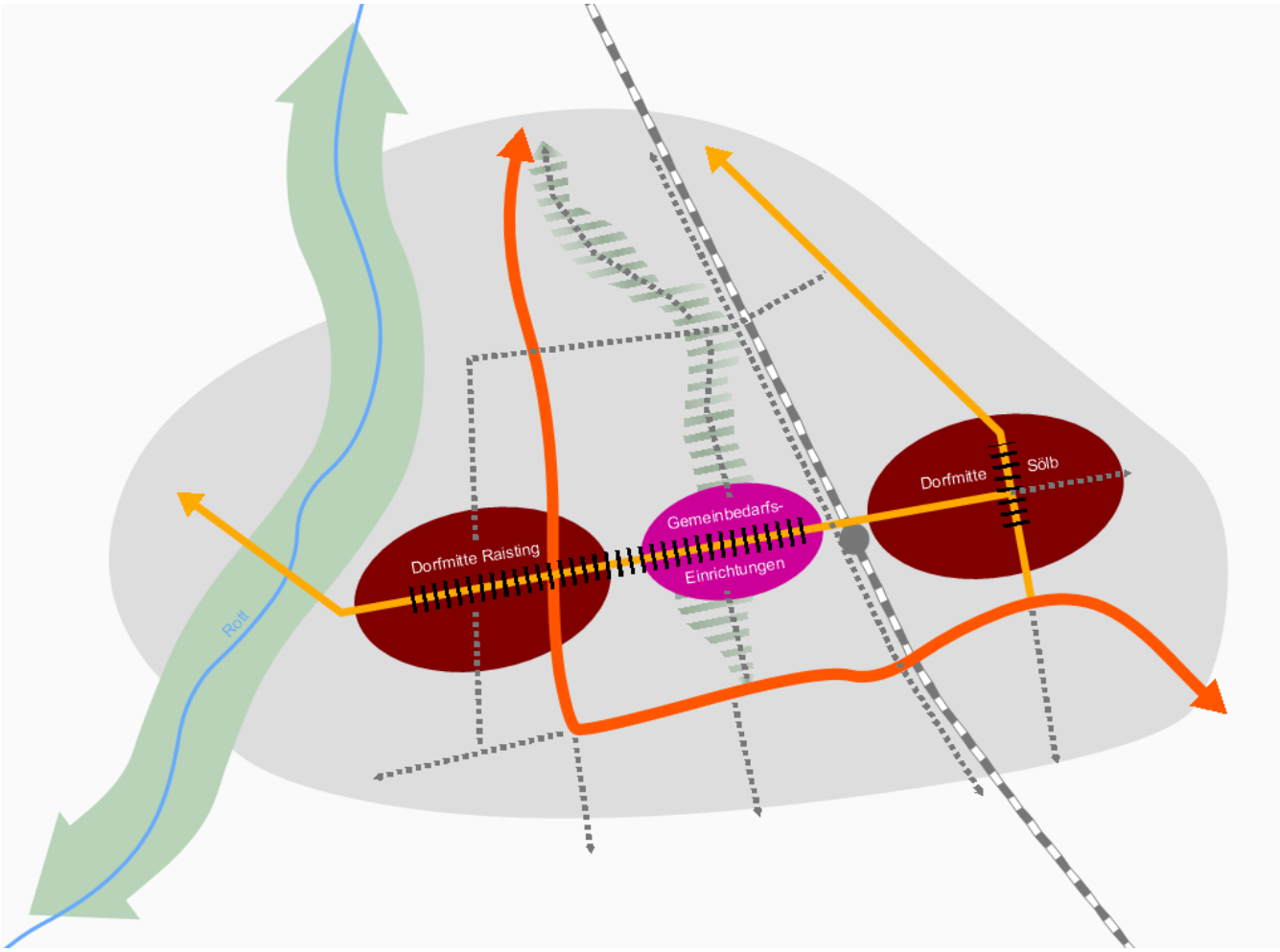
Moore und Wälder sind wichtige CO_2-Speicher. Die Austrocknung von Moorflächen ist zu vermeiden. Ein ggf. erforderlicher Waldumbau dient dem Klimaschutz vor Ort.

Klimaschutz und Klimaanpassung werden als wichtige Bestandteile in die gemeindliche Bauleitplanung verankert.

5.2 Maßnahmen der Gemeindeentwicklung

Leitgedanken

Die Gemeinde Raisting besitzt mit der Dorfmitte Raisting und der Dorfmitte Sölb zwei historischen Zentren. Verknüpft werden die beiden Bereiche über den Kirchenweg – ein Bereich, wo sich u.a. mit Rathaus, Schule, Kindergarten, Spielplatz etc. zahlreiche Gemeinbedarfseinrichtung finden.



Die zentrale Wegeachse Kirchenweg wird in der Dorfmitte Raisting durch die Floßmannstraße fortgesetzt. Hier finden sich mit Dorfladen, Metzgerei, Bäckerei, Wirtshaus zentrale Einrichtungen des täglichen Bedarfs.
Unterbrochen wird die Wegeachse von der Herrenstraße. Sichere Querungsmöglichkeiten und eine weitere gestalterische Integration in das Ortsbild, u.a. zur Entschleunigung der motorisierten Verkehre, sind zukünftige Maßnahmenfelder.

Parallel dazu findet sich ein engmaschiges Wegenetz, welches abseits der Hauptverkehrsstraßen (Dießener Straße, Herrenstraße und

Pähler Straße) die Fußgänger und Radfahrer sicher zu den Zielen innerorts und außerorts bringt.
Ein kompakter Siedlungskörper mit kurzen Wegen soll auch zukünftig wichtiges Merkmal sein.

Die Gemeindeentwicklung in Raisting muss, wie in den Leitzielen beschrieben, die örtlichen Qualitäten erhalten und die ortstypischen Strukturen achten. Vor allem in den Bereichen der Dorfmitten und öffentlichen Einrichtungen bedarf es einer qualitätvollen Gestaltung. Dies betrifft sowohl den öffentlichen Raum als auch das Erscheinungsbild privater und öffentlicher Anwesen, sei es ein Neubau oder ein Gebäude im Bestand.

Im Hinblick auf eine Innenentwicklung liegt die Entscheidungshoheit und damit die Möglichkeit zur Veränderung z.T. nur bedingt in den Händen der Gemeinde. Hier sind Grundstücks- und Gebäudeeigentümer sowie Gewerbetreibende gefragt. Die Gemeinde kann in diesem „privaten Handlungsfeld“ jedoch unterstützend, beratend und fördernd zur Seite stehen. Beispielsweise können durch einen Gestaltungsleitfaden, einer Bauberatung oder durch ein kommunales Förderprogramm Anreize und Unterstützungen für eine private Sanierung und Umgestaltung geschaffen werden.
Unberührt bleibt dabei das Instrument der gemeindlichen Bauleitplanung (u.a. Aufstellung von Bebauungsplänen), sobald und soweit dies für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Grundsätzlich ist es wichtig, die privaten und öffentlichen Aufwertungsbemühungen in einen gesamtörtlichen Kontext zu stellen und die umzusetzenden Einzelaufgaben dort konzeptionell einzubinden. Dies kann sich zum Beispiel durch eine einheitliche Gestaltungssprache in den oben genannten zentralen Bereichen von Raisting widerspiegeln oder in der weiteren funktionalen Stärkung der Dorfmitte, indem Konkurrenzsituationen außerhalb dieses Bereiches vermieden werden.

5.2.1 Innenentwicklung

Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung ist es, die tägliche Umwandlung von Böden in Siedlungs- und Verkehrsfläche bundesweit auf 30 ha zu reduzieren. Heruntergebrochen auf den Bevölkerungsanteil Bayerns an der Bundesbevölkerung würde dies eine Verringerung des täglichen Flächenverbrauchs Bayerns der derzeit 11,6 ha auf rund 4,7 ha bedeuten. Die Bayerische Staatsregierung hat sich entsprechend zum Ziel gesetzt, den täglichen Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf maximal 5 ha zu begrenzen.

Mit der sogenannten Flächensparoffensive des Freistaats Bayern im Jahr 2020 und der Verankerung in einschlägige Gesetzestexte und übergeordneten Planungsebenen ist das Thema der Innenentwicklung wichtiger Bestandteil einer nachhaltigen Ortsentwicklung geworden. Vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit dem Boden sollen bestehende Flächen- und Gebäudepotentiale im unbeplanten und beplanten Innenbereich berücksichtigt werden, die vorrangig gegenüber Neuausweisungen zu entwickeln sind.

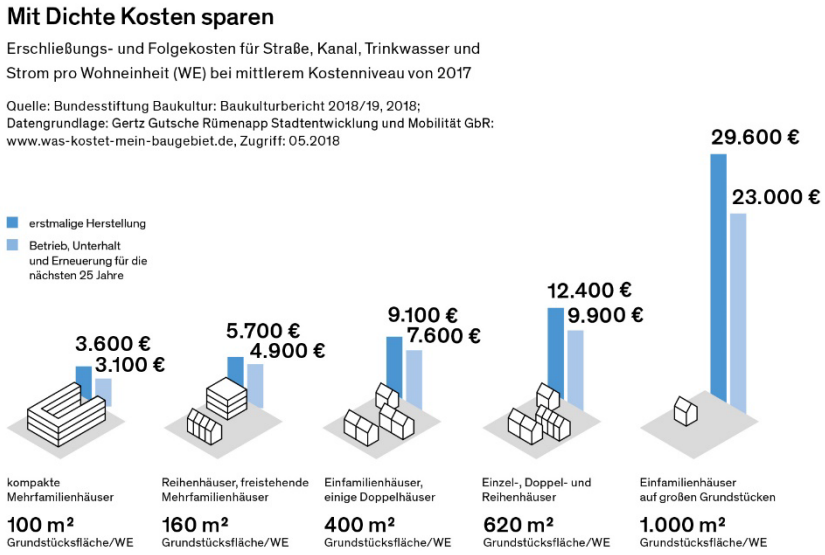
Mit der Entwicklung innerörtlicher Flächen - wenn möglich und zum Ort passend, mit zeitgemäßen, verdichteten Bauformen - lässt sich die Siedlungsdichte erhöhen und in Folge die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verringern.

Bei der Innenentwicklung geht es aber nicht nur um das Thema der Nachverdichtung, sondern ebenso um den Erhalt und Entwicklung vorhandener, ggf. ortsbildprägender Strukturen.

Zudem leistet die Innenentwicklung auf mehreren Ebenen einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Umsetzung der Energiewende. Beispielsweise führt eine kompakte Siedlungseinheit durch die räumliche Nähe von Wohnen und Einrichtungen des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs oder Gemeinbedarfseinrichtungen zu einer Minderung des Verkehrsaufwands und damit des Energieverbrauchs. Zudem bilden kompakte Siedlungseinheiten mit einer höheren Bevölkerungsdichte gute Voraussetzungen für den Aufbau umweltschonender Wärmenetze. Mit Blick auf die Nutzung leerstehender oder untergenutzter Bausubstanzen, verringert eine Sanierung und Nutzungsintensivierung den CO_2-Fußabdruck von Gebäuden (Stichwort „Graue Energie“).

In diesem Kontext müssen auch die Infrastrukturfolgekosten erwähnt werden. Gemäß Bayerischer Verwaltung für Ländliche Entwicklung gilt die Faustformel: Eine Verdoppelung der baulichen Dichte halbiert die Erschließungs- und dauerhaften Folgekosten für Gemeinden und deren BürgerInnen.

Textquelle: Ländliche Entwicklung in Bayern, Planen im System, Vitalitäts-Check zur Innenentwicklung für Dörfer und Gemeinden, Leitfaden, Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung, München, 2022



Quelle: Bundesstiftung Baukultur, Design auf Grundlage: Erfurth Kluger Infografik; Überarbeitung durch Heinmann und Schwantes, 2018

Vor diesem Hintergrund erscheint ein anfänglicher Mehraufwand zur Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen in einem anderen Licht, da dadurch langfristig Gemeindehaushalte und BürgerInnen entlastet werden können.

Fallbezogene Beurteilung

Für die Gemeinde Raisting ist das Thema auf unterschiedlichen Ebenen zu betrachten. Ausgehend von einer Erhebung und Bilanzierung der Innenentwicklungspotentiale, bedarf es immer einer fallbezogenen Beurteilung beispielsweise einer wünschenswerten Sanierung oder angestrebten Nachverdichtung.
Dabei sind zahlreiche Belange und Fragestellungen in einen zu führenden Abwägungsvorgang einzustellen. U.a. sind dies:

- Interessen des Grundstückeigentümers bzw. der -eigentümerin.
- Umgang mit ortsbildprägender Bausubstanz - Zukünftige Gestalt und Funktion.
- Wenn erforderlich, Nachverdichtung im Kontext gewachsener ortstypischer, ortsbildprägender Nutzungs-, Bau- und Freiraumstrukturen – wie will man städtebaulich sinnvoll in den gewachsenen Ortsgrundriss eingreifen bzw. diesen weiterentwickeln, was passt zu Raisting?
- Vorhandene Baurechte nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans) und § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile).
- Erschließungssituation, Erschließungsmöglichkeiten inkl. neu erzeugte Verkehre.
- Ggf. auf die Gebäude und Fläche einwirkende Immissionen (Geruch und Lärm).

Gemeinde Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept

N

Karte 8

Flächenpotentiale

Legende, Erhebung Juni 2021

M 1:5.000

Stand
Januar 2024

Innenentwicklungspotenziale

W Baulücke
§ 30 und § 34 BauGB (5,2 ha)

M Baulücke klassisch
§ 30 und § 34 BauGB (2,8 ha)

W geringfügig bebaute Grundstücksteile
§ 30 und § 34 BauGB (0,4 ha)

M geringfügig bebaute Grundstücksteile
§ 30 und § 34 BauGB (1,7 ha)

Fläche für Gemeinbedarf

Wohngebäude leerstehend (4 Gebäude)

Hofstelle leerstehend (4 Gebäude)

ehem. landwirtschaftlicher Betrieb,
heute mit geringer Nutzung (8 Gebäude)

relevante Entwicklungspotenziale nach rechtswirksamen FNP

W Flächen (5,7 ha)

M Flächen (0,6 ha)

Flächen für eine evtl. Siedlungserweiterung

W Flächen* (2,2 ha)

M Flächen* (0 ha)

**Städtebaulich landschaftsplanerische Prüfung erforderlich*

Sonstiges

Grün- und Freifläche nach FNP

Bebauungspläne

Geltungsbereich Bebauungsplan / Satzung

Geltungsbereich Bebauungsplan im Verfahren

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, 2021

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS

Gemeinde Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept

Karte 8

Flächenpotentiale

Erhebung Juni 2021

N

M 1:5.000

Stand
Januar 2024

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, 2021

Flächenpotentiale für die Siedlungsentwicklung

Erhebung Stand Juni 2021

Bei Betrachtung der Parameter, die einen Einblick in die städtebauliche Dichte der Gemeinde Raisting zulassen, zeigt sich ein typisches Bild für Kommunen im ländlichen Raum.
Die Anzahl der Einwohner pro Hektar Wohnbau- und Mischbaufläche (50%ige Ansetzung der Mischbauflächen) deuten auf eine lockere Bebauung hin, welche sich auch im hohen Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser im Gemeindegebiet widerspiegelt. Dies wird durch den hohen durchschnittlichen Flächenbedarf je Wohnung unterstrichen.

Bestandsituation	*Gemeinde Raisting*	*Landkreis Weilheim-Schongau*
Einwohner (EW) pro Hektar	*33 EW*	*39 EW*
Anteil Ein-/Zweifamilienhäuser	*92 %*	*88 %*
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung	*118,5 m²*	*104,3 m²*

Quelle: Statistik Kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik, Juni 2021

Wie in Kapitel 1.3 erwähnt, integriert der *Vitalitäts-Check* die *Flächenmanagement-Datenbank (FMD)*, die das Bayerische Landesamt für Umwelt 2006 entwickelt hat und den Gemeinden eine strukturierte Erhebung ihrer baulichen Innenentwicklungspotentiale erlaubt.

Die folgenden Tabellen und Karten geben einen zusammenfassenden Überblick der erhobenen Flächen:

Raisting besitzt eine Vielzahl von Flächenpotentialen innerhalb oder am Rand des gewachsenen Siedlungskörpers. Zahlreiche Innenentwicklungspotenziale sind durch **Bebauungspläne** abgesichert oder nach **§ 34 BauGB** bebaubar. Die letztendliche Beurteilung (u.a. wo hört der Innenbereich auf, wann fängt der Außenbereich an) über eine Bebaubarkeit eines Grundstücks muss im Einzelfall geprüft werden, siehe oben. Die Flächen sind größtenteils in Privatbesitz ohne direkte Zugriffsmöglichkeiten der Gemeinde.

Baulücken, bebaubar nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB - Wohngebiet	*5,2 ha*
Baulücken, bebaubar nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB, Mischgebiet	*2,8 ha*
Geringfügig bebaute Grundstücke, bebaubar nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB - Wohngebiet	*0,4 ha*
Geringfügig bebauter Grundstücke, bebaubar nach Bebauungsplan oder § 34 BauGB - Mischgebiet	*1,7 ha*
SUMME Potentiale für Wohnzwecke (inkl. 50 %- Anteil Mischgebiet)	7,9 ha

Zudem gibt es Stand Juni 2021 Gebäudeleerstände: 4 Wohngebäude, 4 landwirtschaftliche Anwesen, 8 „untergenutzte“ Gebäude, wie z.B. landwirtschaftliche Betriebe mit v.a. Wohnnutzung.

Darüber hinausgehend gibt es Flächen, die im **rechtswirksamen Flächennutzungsplan** als Wohngebiets- und Mischgebietsflächen dargestellt und Stand heute noch nicht bebaut sind. Auf diesen Flächen lässt sich zunächst kein direktes Baurecht für die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde ableiten. In den meisten Fällen wird dafür eine verbindliche Bauleitplanung notwendig werden.

Wohngebiets-Flächen	*5,7 ha*
Mischgebiets-Flächen	*0,6 ha*
SUMME gesamt	6,3 ha
SUMME Wohnzwecke (inkl. 50 %- Anteil Mischgebiet)	6,0 ha

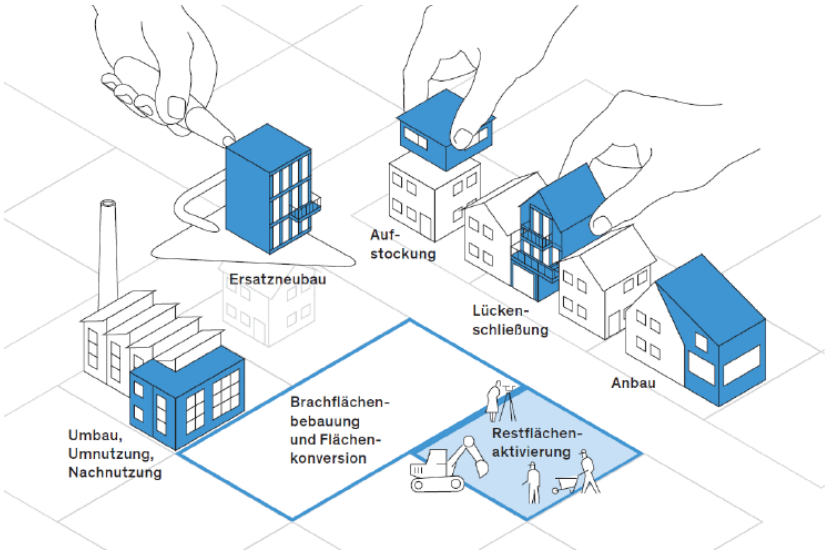
Darüber hinausgehend existieren weitere Entwicklungspotentiale, ohne Bauflächendarstellungen im Flächennutzungsplan, planerische Prüfung vorausgesetzt.

Wohngebiets-Flächen	*2,2 ha*
Mischgebiets-Flächen	*0 ha*
SUMME Wohnzwecke	2,2 ha

Ausgehend von einer anzustrebenden erhöhten Einwohnerdichte von 40 Einwohner pro Hektar (EW/ha), errechnet sich ein **theoretisches Flächenpotential** für rund **650 neue EinwohnerInnen**.
Davon findet sich auf Flächen mit Baurecht nach **§ 30 BauGB** und **§ 34 BauGB** Platz für rund **320 EinwohnerInnen**. Rund **330 EinwohnerInnen** finden zudem Platz auf Flächen, die im **FNP** als Bauflächen dargestellt sind bzw. auf Flächen, deren städtebauliche Entwicklung aus heutiger fachlicher Sicht denkbar wären (genauere planerische Prüfung erforderlich).
Stellt man den Flächenpotentialen die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung von +1,7 % bis zum Jahr 2033 gegenüber, siehe Kapitel 2.2, erkannt man schnell, dass durch die Innenentwicklungspotentiale das Wachstum gut gedeckt werden könnte.

„Instrumente“ zur Steuerung der Innenentwicklung

Je nach städtebaulicher, architektonischer und wirtschaftlicher Situation gibt es unterschiedliche Ansätze der Nachverdichtung. Dies ist abhängig von der vorzufindenden örtlichen Situation und auf das Grundstück einwirkende Belange.



Formen der Nachverdichtung, Quelle: Bundesstiftung Baukultur

Bei der Entwicklung von Wohngebieten hat sich schon in den letzten Jahren eine steigende Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten gezeigt. Auch bei künftigen Entwicklungen sollen bevorzugt verdichtete, zum Ort passende Siedlungsformen angestrebt werden, die langfristig zu einer etwas höheren Siedlungsdichte als der derzeitige Bestand führen werden (40 EW/ha).

<u>Proaktive Einbindung der Grundstückseigentümer</u>

Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass trotz Bemühungen der Gemeinde die Verfügbarkeiten der im Privatbesitz befindlichen Entwicklungsflächen sehr begrenzt sind.
Es ist damit zu rechnen, dass 30 % der Flächen nicht aktivierbar sind, rund die Hälfte der Flächen in einem langfristigen Zeitraum und lediglich rund 20 % kurz- bis mittelfristig entwickelt werden können.
Durch frühzeitige Gespräche und Einbindung der Grundstückseigentümer in den Gemeindeentwicklungsprozess, soll die Bereitschaft zur baulichen Entwicklung oder Abgabebereitschaft erhöht werden:

- Aktives Abfragen von Abgabebereitschaft und Entwicklungsabsichten;
- Aufklärung der Eigentümer über potentielle Entwicklungs- und Bebauungsmöglichkeiten, Bauberatung;
- Als letzte Konsequenz ggf. Rücknahme von bestehenden Baurechten nach § 30 BauGB, die über die letzten Jahrzehnte ungenutzt blieben.

Ansiedlungsmodell

Aktive gemeindliche Unterstützung bei der Schaffung von privatem Wohnraum. Wenn möglich, Grunderwerb durch die Gemeinde.
Erlass eines Ansiedlungsmodells, welches die Ziele verfolgt, die Wohnbedürfnisse der heimischen Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern zu verbessern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu fördern und letztendlich die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde positiv zu beeinflussen.

Kommunales Förderprogramm

Auflage eines kommunalen Förderprogramms für die Sanierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude und deren Grundstücke. Hierdurch können Anreize für Immobilienbesitzer geschaffen werden. Das Erscheinungsbild der Gebäude sowie die in den öffentlichen Raum wirkende Hausvorbereiche sollen so weiter aufgewertet werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung

Anlass zur Aufstellung eine Bebauungsplans im Bestand, u.a.

- Bestehende Bebauungspläne verhindern gewünschte Entwicklung bzw. ermöglichen unerwünschte Entwicklungen
- Baurecht ist nicht gegeben bzw. Einflussnahme auf bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB (Vermeidung von Fehlentwicklungen)
- Sicherung des ortsbildprägenden Baubestandes (ortsbildprägenden Grün- und Gebäudestrukturen) oder Regelung neuer Bebauungsmöglichkeiten z.B. durch Baufenster mit Baulinien oder Baugrenzen, Ausschluss von Bebauung auf bestimmten Flächen, Festsetzung von Grünflächen oder Darstellung mit Symbol, Sicherung ortsbildprägender Grünstrukturen, …
- Sicherung von ortstypischen Qualitäten für ein zusammenhängendes Gebiet
- Konfliktlösung, z.B. Immissionen, Parken, Ortsbild
- …

Gestaltungsleitfaden, ggf. mit Satzung

Wie in Kapitel 2 dargestellt und in den Leitzielen formuliert, zeigt sich in Raisting ein weitestgehend intaktes dörfliches Ortsbild.
Wie kann es vor dem Hintergrund der in diesem Kapitel beschriebenen Innenentwicklungspotentiale gelingen, diese wertvolle dörfliche Struktur weiterzuentwickeln, um den Anspruch an ein modernes Wohn- und Lebensumfeld gerecht zu werden und zeitgleich das dörfliche Erbe zu bewahren?

Im Rahmen eines Gestaltungsleitfadens können die ortstypischen Qualitäten vertiefend dargestellt werden und somit positive Vorschläge für Sanierungen, Neubauten, Gartengestaltungen etc. bieten. Gestaltungsrelevante Elemente können sein: Parzelle, Haus, Dach, Dachaufbauten, Fassade inkl. Putz, Fenster und Türen, Außenanlagen, Einfriedungen, Bepflanzung, …
Ein Gestaltungsleitfaden erleichtert auch den Baugenehmigungsprozess bzw. das gemeindliche Einvernehmen. Bauwillige und deren Architektinnen werden frühzeitig Gestaltungsvorgaben als Hilfestellung für die Planungsüberlegungen an die Hand gegeben. Eventuelle Fördermöglichkeiten als Anreizinstrument werden aufgezeigt, die ggf. mit einer Bauberatung gekoppelt werden können.
Die Aussagen des Gestaltungsleitfadens können mit Hilfe einer Ortsgestaltungssatzung auf eine verbindliche Ebene geführt werden.

Vorkaufsrechtsatzung

Gemäß § 25 BauGB – Besonderes Vorkaufsrecht.
In § 25 BauGB, Abs. 1, Satz 2 heißt es: Die Gemeinde kann in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken *(Anm. bebaut oder unbebaut)* zusteht.
„Mit einer Satzung nach § 25 BauGB kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht, ein Vorkaufsrecht an Grundstücken begründen." (*Dirnberger, F. 2020: Baurecht in der Gemeinde. S. 29, (Kommunalpolitischer Leitfaden, Band 2), München)*
Zur Ausübung des Vorkaufsrecht einzelfallbezogene Beurteilung und Begründung erforderlich!

Zeitgemäße Wohnformen

Angesichts der beschriebenen demographischen Entwicklung und dem zunehmenden Bedürfnis älterer Menschen, so lange wie möglich am gewohnten Wohnort selbstbestimmt leben zu können, muss das Angebot für das Wohnen im Alter weiter ausdifferenziert werden. Alternative Wohnformen, die beispielsweise ein Wohnen in häuslicher Gemeinschaft mit Gleichaltrigen oder auch mehreren Generationen ermöglichen, sind zu fördern.
Dabei sind vorhandene, ggf. leerstehende oder untergenutzte Gebäude vorrangig zu nutzen bzw. deren Eignung zu prüfen.

Damit in Verbindung stehend ist ein breites Betreuungsangebot anzubieten. Unter dem Motto „ein wenig Zeit für Andere" kann aus der Dorfgemeinschaft heraus ein vielfältiges Betreuungsangebot, z.B. Hausaufgabenbetreuung, Spielenachmittag, Seniorenkaffe etc. angeboten werden.

5.2.2 Weitere Maßnahmen

Neben den Themen der Innenentwicklung tragen die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen ebenso maßgeblich zur Gemeindeentwicklung bei.

Floßmannstraße

Der gewachsene Dorfmittelpunkt von Raisting bedarf einer Umgestaltung und gestalterischen Aufwertung. Dabei ist im Bereich zwischen Rott und Herrenstraße eine einheitliche Gestaltungs- und Formsprache zu wählen, bereits im Ort sanierte Bereiche können hier ggf. als Vorgabe dienen.
Es sollte darauf geachtet werden, dass ein Ausbau dem historischen Ortsbild gerecht wird und auf prägende Situationen (z.B. Gebäudestellungen, Platzsituationen) reagiert. Neben den öffentlichen Flächen sind private Freiräume in die Planung mit einzubeziehen. Eine Neugestaltung sollte von den jeweiligen Nutzungen und Raumkanten heraus gedacht werden und nicht den motorisierten Verkehr in den Mittelpunkt stellen.

Ausbau des Rad- und Fußwegenetz

Ausbau eines sicheren und barrierearmen Wegenetzes parallel zu den Hauptverkehrsstraßen zur Erschließung wichtiger Ziele im Ort.



Entlang der Dießener Straße, Herrenstraße und Pähler Straße ist eine separate zum KFZ-Verkehr verlaufende Radwegeführung aufgrund der beengten Platzverhältnisse nicht realisierbar. Hier sind straßenbegleitende Lösungen, wie z.B. Fahrrad-Angebotsstreifen zu prüfen (schwarze Punktelinie).
Das vorhandene Straßen und Wegenetz bietet heute bereits zahlreiche Möglichkeiten abseits der Hauptverkehrsstraßen relativ sicher per Fuß- und Rad zum Ziel zu kommen. Entlang der Bahnlinien, die Sölber Straße und der Kirchenweg mit Floßmannstraße bilden das zentrale Rückgrat des Fuß- und Radwegenetzes (orange Punktelinie). Ergänzend kommen kleinere Wege und Straßen hinzu (gelbe Punktelinie). Das vorhandene Netz gilt es zu erhalten und weiter auszubauen, z.B. Radweg nach Dießen.

Zur Stärkung und Ausbau gehören auch sichere Querungsmöglichkeiten über die Herrenstraße, v.a. im Bereich des Kirchwenwegs/ Floßmannstraße und in der Pähler Straße im Bereich des Sportplatzes. Beengte Platzverhältnisse machen bauliche Lösungen, wie z.B. Querungsinseln, an diesen Stellen schwierig. Weitere Möglichkeiten sind vertieft zu untersuchen. Ggf. sind Lösungen in Zusammenhang mit den weiteren verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Bereich der Ortsdurchfahrtsstraßen zu finden.

In diesem Zusammenhang sollte die vorhandene Bahnunterführung im Kirchenweg attraktiviert werden. Zudem sollte geprüft werden, ob im Hinblick auf eine erwartbare Verkehrszunahme (neues Wohngebiet Hart- und Wiesenweg) die Rottbrücke in der Floßmannstraße für Fußgänger verbreitert werden könnte.

Weitere Verkehrsberuhigung im Bereich der Ortsdurchfahrtsstraßen

Die sehr funktional geprägt Herrenstraße soll mittel- bis langfristig gestalterisch aufgewertet werden. Den Anforderungen an eine Kreisstraße muss dabei Rechnung getragen werden. Gestalterische Maßnahmen, wie zum Beispiele Baumtore, straßenbegleitendes Grün, Aufpflasterungen etc. können die Durchgangsverkehre gezielt entschleunigen und die Mitnutzung für langsame Verkehrsteilnehmer sicherer machen. Eine frühzeitige Einbindung des zuständigen Straßenbauamtes/ Behörde ist erforderlich.

Innerörtliche Grün- und Freiflächen

Vor allem in den ortsbildprägenden Bereichen den Dorfmitten müssen wieder vermehrt heimische, ortstypische Gehölze und Stauden zum Einsatz kommen. Dies gilt auch für Einfriedungen. Ziel ist die Erhöhung der Biodiversität im Ortsbereich. Die Gemeinde könnte hier mit gutem Beispiel vorangehen und beispielsweise auf gemeindlichen Grundstücken (Straßenanger in der südlichen Herrenstraße, Freifläche vor dem Heimatmuseum oder Gemeindewiese am Rathaus) Blumenwiesen/ Blühwiesen in Teilbereichen anlegen.
Ein weiterer wichtiger Aspekt ist das Thema der Klimaanpassung. Die Gemeinde muss zukünftig gegen Wetterfaktoren wie Hitze oder

Starkregen Lösungen anbieten. Beispielsweise ist der Verschattungsanteil im Siedlungsgebiet zu erhöhen, Flächen sind weiter zu entsiegeln, Niederschlagsabfluss muss verzögert bzw. aufgefangen und weiter genutzt werden.

Energieberatung, Gesamtstrategie „klimaneutrales Raisting“

Im Zuge der Leitziele zu *Energie und Klima* bedarf es einer aktiven Auseinandersetzung mit diesem Thema. Dabei sollen die Handlungsempfehlungen der INOLA-Studie, siehe Kapitel 2.1 zu Umsetzung gebracht werden.
Auch wenn in den letzten Jahren Klimaschutzmaßnahmen umgesetzt wurden, muss die Intensität und der Wille zur Veränderung/ Erneuerung stark erhöht werden.
Die Bürgerinnen und Bürger müssen für das Thema weiter sensibilisiert und v.a. informiert/ beraten werden. Den Bürgerinnen und Bürgern muss aufgezeigt werden, wo Potentiale zur Energieeinsparung (auch im Alltagsleben) vorhanden sind und Anreize zur Energieeinsparung liegen. Ziel soll die Unterstützung von Privatpersonen sowohl bei der Energieeinsparung und Energieerzeugung im häuslichen Umfeld als auch bei Sanierungsvorhaben an der eigenen Immobilie sein. Dies gilt auch für die energetische Sanierung öffentlicher Gebäude.
Über die Beratung hinausgehend sind dabei künftig Vorträge zum Thema Energieverbrauch/ Energieeinsparung gemeinsam zu initiieren. Eine aktive Inanspruchnahme des Energie-Beratungsangebots des Landkreises ist der Gemeinde sowie den Bürgerinnen und Bürgern zu empfehlen.

In einem weiteren bzw. parallelen Schritt sollte eine Gesamtstrategie „Klimaneutrales Raisting“, Energienutzungs- und Bedarfskonzept erarbeitet werden. Das Thema Freiflächen-PV-Anlagen wird derzeit in einem eigenen Gutachten beleuchtet.

Gemeinde Raisting
Gemeindeentwicklungskonzept

N

Karte 9
Rahmenplan Innenentwicklung
Legende

Stand
Januar 2024

Städtebauliche Entwicklungsgrundsätze

- *Flächensparender Umgang mit Grund und Boden*
- *Minimierung von versiegelten Flächen*
- *Kompakte Bauformen sind zu prüfen*
- *Beachtung der ortstypischen Bau- und Freiraumstrukturen*
- *Nachverdichtungen sind mit der ortstypischen Maßstäblichkeit in Einklang zu bringen*

Bei einer Entwicklung zu beachtende Belange

- Hohe städtebauliche/ architektonische Qualität erforderlich
- Ortstypische, dörfliche Situation des Umfeldes beachten
- vorhandenen Baumbestand beachten
- Grünzäsuren / Eingrünungen erforderlich
- N? Nutzungskonzept klären
- Erschließungssituation klären
- U sonstige Umweltbelange gem. FNP
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Immissionen) gem. FNP

Sonstige Darstellungen

15 EW
7 WE
14 ST

- potentielle neue Einwohner (40 EW/ha), ohne Abwägung der zu beachtenden Belange und Abzug potentieller Mischgebietsnutzungen
- max. neue Wohneinheiten, gem. Baurecht (BP) bzw. gem. 2,15 Einwohner/ Wohneinheit (Landesamt für Statistik, 2021)
- max. erforderliche Stellplatzanzahl (2 Stellplätze pro Wohneiheit über 40 m² gem. Stellplatzsatz.)

- Erschließungsansatz
- ggf. möglicher Erschließungsansatz
- Mischgebiet/ Dorfgebiet (FNP)
- Wohngebiet (FNP)
- Grünfläche (FNP)
- ortsbildprägender Baumbestand (Luftbild)
- Umgriff vorhandener Bebauungspläne
- Vorschlag bebaubarer Bereich, z.T. Baufenster gem. vorhandener Bebauungspläne

Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten

Größere, zusammenhängende Flächen, z.T. mit Bauflächendarstellungen im FNP, meist nicht parzelliert

- Aktivierung der Grundstückseigentümer
- Ausarbeitung städtebauliches Konzept in Varianten zur Bestimmung von Art und Maß der Bebaubarkeit, Diskussion
- Bauleitplanung zur Umsetzung wird empfohlen, vorhandene Bebauungspläne sind ggf. anzupassen

Grundstücke mit Baurecht nach § 30 BauGB oder § 34 BauGB

Nachverdichtung durch Anwendung bestehender Baurechte, v.a. in Bereichen der Siedlungserweiterungen der letzten Jahrzehnte

Nachverdichtung durch Anwendung bestehender Baurechte im Kontext des historischen Dorfes unter Wahrung der gestalterischen und funktionalen Qualitäten

- Aktivierung der Grundstückseigentümer
- Städtebauliche und architektonische Beratung zur Prüfung der individuellen Bebaubarkeit und Abwägung der erforderlichen Belange
- Ggf. Anpassung oder Neuaufstellung Bebauungsplan erforderlich

Revitalisierung und Nutzbarmachung von Bestandsgebäuden, z.T. ortsbildprägend

Gebäudeleerstand

gering genutzte Gebäude

- Aktivierung der Eigentümer
- Städtebauliche und architektonische Beratung zur Prüfung der individuellen Umnutzung, Sanierung etc.
- Ggf. Anpassung oder Neuaufstellung Bebauungsplan erforderlich

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS

Gemeinde Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept

Karte 9

Rahmenplan Innenentwicklung

Erhebung Juni 2021

N

M 1:5.000

Stand Januar 2024

44 EW
20 WE
40 ST

8 EW
4 WE
8 ST

8 EW
4 WE (BP)
8 ST

24 EW
11 WE
22 ST

53 EW
25 WE
50 ST

3 EW
1 WE
2 ST

5 EW
2 WE
4 ST

2 EW
1 WE
2 ST

10 EW
5 WE
10 ST

62 EW
29 WE
58 ST

8 EW
3 WE (BP)
6 ST

42 EW
20 WE
40 ST

8 EW
6 WE (BP)
12 ST

10 EW
5 WE
10 ST

15 EW
7 WE
14 ST

Bebauungsplan
in Aufstellung

8 EW
4 WE
7 ST

14 EW
9(Bestand?) WE (BP)
18 ST

18 EW
9(Bestand?) WE (BP)
18 ST

7 EW
3 WE
6 ST

3 EW
1 WE (BP)
2 ST

8 EW
4 WE (BP)
8 ST

6 EW
3 WE (B)
6 ST

5 EW
4 WE (BP)
8 ST

51 EW
24 WE
48 ST

70 EW
33 WE
65 ST

38 EW (56 EW (BP))
26 WE (BP)
52 ST

2 EW
1 WE
2 ST

15 EW
6 WE (BP)
12 ST

18 EW
9 WE (BP)
18 ST

6 EW
4 WE (BP)
8 ST

2 EW
1 WE
2 ST

10 EW
5 WE
10 ST

4 EW
2 WE (BP)
4 ST

13 EW
7 WE
14 ST

10 EW
5 WE
12 ST

8 EW
4 WE
7 ST

23 EW
10 WE (BP)
20 ST

9 EW
6 (Bestand?) WE (BP)
12 ST

4 EW
2 WE
4 ST

25 EW
13 WE (BP)
26 ST

41 EW
19 WE
38 ST

4 EW
2(Bestand?) WE (BP)
4 ST

© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, Luftbild 2021

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS

Gemeinde Raisting

Gemeindeentwicklungskonzept

N

Karte 10

Maßnahmenplan

Legende

M 1:4.000

Stand
Januar 2024

Gestalt und Funktion

- Erhalt Baudenkmal
- Erhalt ortsbildprägender Gebäude im Hinblick auf Gestalt und/oder Gebäudestellung
- Erhalt ortsbildprägender Raumkanten Ortstypische
- Gestaltung des Öffentlichen Raums, z.T.
- gestalterische und funktionale Aufwertung
- V — Erhalt und Aufwertung ortstypischer Hausvorbereiche, Hofbereiche etc, Entsiegelung
- Flächenpotentiale der Innenentwicklung nutzen
- Entgegenwirken von Gebäudeleerständen oder Gefahr von Leerständen mit Verlust ortstypischer Strukturen
- S — Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden
- E — Energetische Sanierung Öffentlicher Gebäude

Verkehre

- Erhalt und Ausbau bestehender / Errichtung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen
- Errichtung von sicheren Querungsmöglichkeiten, v.a. für Fußgänger
- Bauliche Maßnahmen zur Entschleunigung der Verkehre, z.B. Verengung des Straßenraums
- Aufwertung Ortseingangssituation

Grün- und Freiräume

- Grün- und Freiraumvernetzung
- Erhalt ortsbildprägender Gehölze
- Stärkung des Straßenbegleitgrüns
- Ortsrandeingrünung fördern
- Erhalt wichtiger Blickbeziehungen
- Biotope, FFH-Gebiete

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS

Gemeinde Raisting

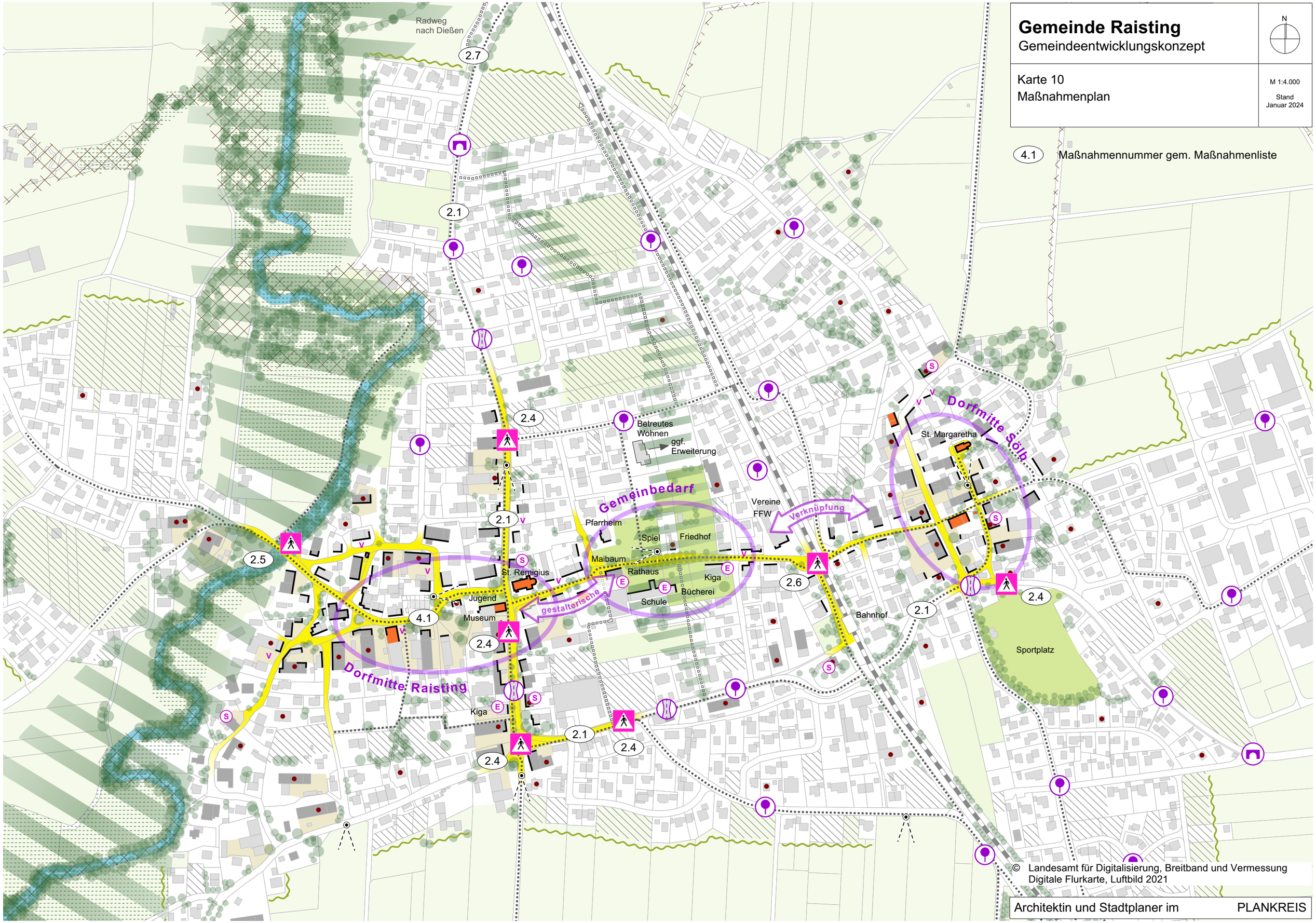
Gemeindeentwicklungskonzept

Karte 10
Maßnahmenplan

M 1:4.000

Stand
Januar 2024

4.1 Maßnahmennummer gem. Maßnahmenliste



© Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Digitale Flurkarte, Luftbild 2021

Architektin und Stadtplaner im PLANKREIS

5.3 Maßnahmenübersicht

In der Maßnahmenübersicht wird das Gesamtpaket an Maßnahmen tabellarisch aufgelistet, sortiert, beschrieben und zeitlich priorisiert. Die überschlägig geschätzten Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten sind, soweit zum gegenwärtigen Zeitpunkt möglich, aufgezeigt.

Es steckt dabei einen sinnvollen, abgestimmten Programm- und Handlungsrahmen ab, der als „Richtschnur“ zum weiteren Vorgehen in der Gemeindeentwicklung dient.
Dabei werden im Sinne des integrativen, ganzheitlichen Ansatzes neben öffentlichen Maßnahmen auch private Maßnahmen genannt.

Entsprechend dem prozessualen Charakter der Gemeindeentwicklung ist auch eine Aktualisierung und Fortschreibung der Vorschläge denkbar.

Das integrierte Handlungskonzept orientiert sich an den Dorferneuerungsrichtlinien und gliedert sich wie folgt:

1. Vorbereitung, Prozessbegleitung, Planung, Beratung
   (i.S. der Nrn. 2.1 - 2.3 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse
   (i.S. der Nr. 2.4, der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)
3. Maßnahmen im Bereich Ökologie
   (i.S. der Nr. 2.5 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)
4. Maßnahmen zur bedarfsgerechten Ausstattung
   (i.S. der Nr. 2.6 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)
5. Maßnahmen im Bereich öffentliche und bürgerschaftliche Einrichtungen (i.S. der Nr. 2.7 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)
6. Maßnahmen im Bereich ländliche Bausubstanz, Boden- und Gebäudemanagement, zukunftstaugliches Wohnen (i.S. der Nrn. 2.8 - 2.9, 2.11 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)

Maßnahme		Kosten [1]	Priorität [2]	Umsetzungs-horizont [3]	Zuständigkeiten Förderprogramme	verfolgt Zielsetzung im Bereich …	Anmerkung
1. Vorbereitung, Planung, Beratung (i.S. 2.1 - 2.3 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)							
Prozessbegleitung							
1.1	Begleitende Beratung und gutachterliche Unterstützung	10 T€ p.a.	1	laufend	Gemeinde ext. Büro ggf. Dorferneuerung	alle	Begleitende Beratung und gutachterliche Unterstützung bei Maßnahmen im Sinne der Ziele des Gemeindeentwicklungskonzepts.
1.2	Energie- und Umweltberatung		1	laufend	LRA, Energiewende Oberland	v.a. Energie und Klima	V.a. sensibilisieren und informieren der Bürgerinnen und Bürger
1.3	Kommunales Förderprogramm		2	M	Gemeinde	v.a. Siedlung Gestalt	In Kombination mit Ziffn. 1.1 und 1.6 zu sehen.
Konzepte und Planungen							
1.4	Gesamtstrategie Klimaneutrales Raisting: Energienutzungs- und Bedarfskonzept, Klimaanpassungskonzept	50 T€	1	M	Gemeinde ext. Büro KommKlimaF	v.a. Energie und Klima	Eines der wichtigsten Zukunftsthemen. Positionierung und strategische Ausrichtung der Gemeinde erforderlich. siehe auch Förderdatenbank C.A.R.M.E.N.
1.5	Bebauungspläne im Rahmen der Nachverdichtung		2	M	Gemeinde ext. Büro	v.a. Siedlung Gestalt	Überarbeitung der rechtskräftigen Bebauungspläne der Ortsmitte zur Steuerung der Innenentwicklung
1.6	Gestaltungsleitfaden mit Satzung	20 T€	2	M	Gemeinde ext. Büro	v.a. Siedlung Gestalt	Instrument der Innenentwicklung - Bauwillige und deren Architektinnen werden frühzeitig Gestaltungsvorgaben als Hilfestellung für die Planungsüberlegungen an die Hand gegeben.
1.7	Vorkaufsrechtsatzung		1	K/M	Gemeinde	v.a. Siedlung Gestalt	Instrument der Innenentwicklung

[1] grober Kostenrahmen der brutto Gesamtkosten inkl. MwSt.; bei Objektplanungen Baunebenkosten (inkl. Planungskosten) ebenso enthalten; Flächenangaben und Ausbaustandard nach heutigem Kenntnisstand, ggf. bei Projektierung anzupassen.
[2] 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag
[3] K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig

Maßnahme	Kosten [1]	Priorität [2]	Umsetzungs-horizont [3]	Zuständigkeiten Förderprogramme	verfolgt Zielsetzung im Bereich …	Anmerkung
2. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse (i.S. 2.4 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)						
Auto						
2.1 Ortsdurchfahrtsstraßen Herrenstraße und Pähler Straße	100 T€	2/3	M/L	Gemeinde ext. Büro	alle	Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung, z.B. optische Verschmälerung, Belagswechsel, Baumtore, Ortseingangssituationen, … Neben einer Minderung Emissionen sollen diese Maßnahmen v.a. dem Fuß- und Radverkehr zugutekommen. Ggf. in Verbindung mit Ziff. 2.4 zu sehen.
2.2 Ausbau Sharing-Systeme		1/2	K-L	Gemeinde, Energiewende Oberland	v.a. Verkehr, Energie, Klima	Ausbau je nach Bedarf geplant. Ggf. Bedarfsabfrage in der Gemeinde
2.3 Ausbau der E-Ladeinfrastruktur		1/2	K-L	Gemeinde, ggf. Energiewende Oberland	v.a. Verkehr, Energie, Klima	Ausbau je nach Bedarf geplant. Ggf. Bedarfsabfrage in der Gemeinde
Fahrrad, Fuß						
2.4 Querungsstellen Herrenstraße und Pähler Straße	50 T€	1	M	Gemeinde ext. Büro	alle	In Zusammenhang mit Ziff. 2.1 zu sehen.
2.5 Fußwegebrücke über die Rott im Bereich Floßmannstraße	150 T€	2	M/L	Gemeinde ext. Büro	v.a. Verkehr	Verbesserung einer sicheren Querung v.a. für Fußgänger
2.6 Bahnunterführung Kirchenweg	150 T€	2	M	Gemeinde Bahn	v.a. Verkehr	Sanierung und Aufwertung der wichtigen Wegeverbindung
2.7 Radweg Raisting Dießen		1	M/L	Gemeinde LRA	v.a. Verkehr, Klima	Ausbau und Attraktivierung Radwegenetz
2.8 Ausbau der E-Ladeinfrastruktur		1/2	K-L	Gemeinde, Energiewende Oberland	v.a. Funktion Verkehr Klima	Bedarfsanalyse und Konzeption für Standorte erforderlich.

[1] grober Kostenrahmen der brutto Gesamtkosten inkl. MwSt.; bei Objektplanungen Baunebenkosten (inkl. Planungskosten) ebenso enthalten; Flächenangaben und Ausbaustandard nach heutigem Kenntnisstand, ggf. bei Projektierung anzupassen.
[2] 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag
[3] K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig

Maßnahme	Kosten [1]	Priorität [2]	Umsetzungs-horizont [3]	Zuständigkeiten Förderprogramme	verfolgt Zielsetzung im Bereich …	Anmerkung
3. Ökologie (i.S. 2.5 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)						
Förderung der biologischen Vielfalt						
3.1 Innerörtliche Grün- und Freiflächen		1	laufend	Gemeinde Dorferneuerung FlurNatur Streuobstpakt	v.a. Grün-Freiraum Funktion Energie Klima	Konzeption erforderlich. Erhöhung der Biodiversität im Ortsbereich. U.a. Multicodierung der Flächen, Erhöhung der Artenvielfalt, Schaffung von Nutzgärten, Wasserspeicher/Zisternen, Verschattung erhöhen etc., in Zusammenhang mit Ziff. 1.4 zu sehen.
3.2 Renaturierung Moorflächen		2	M	Gemeinde unt. NaturschutzB		Fördermöglichkeiten: https://www.stmuv.bayern.de/aktuell/presse/detailansicht.htm?tid=1871656
4. Bedarfsgerechte Ausstattung (i.S. 2.6 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)						
Dorfgerechte Freiflächen und Plätze, Freizeit- und Erholungseinrichtungen						
4.1 Sanierung Floßmann-straße	500 T€	1	K/M	Gemeinde ext. Büro Dorferneuerung	v.a. Siedlung Gestalt Funktion	Weiterführung der Sanierungsmaßnahmen im Öffentlichen Raum. Objektplanung beauftragt
5. Öffentliche und bürgerliche Einrichtungen (i.S. 2.7 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)						
5.1 Jugendraum		2	laufend	Gemeinde	v.a. Funktion	Jugendraum im Bereich Heimatmuseum wiedereröffnet. Ggf. weitere Anpassungsmaßnahmen notwendig.
6. Ländliche Bausubstanz, Boden und Gebäudemanagement (i.S. 2.8 und 2.9 der Anlage zu Nr. 2 DorfR 2022)						
6.1 Energetische Sanierung öffentlicher Gebäude		1/2	K-L	Gemeinde	v.a. Energie Klima	Siehe auch Ziff. 1.8., Gemeinde mit Vorbildfunktion. Energetische Sanierungsbedarfe erfassen, Handlungskonzept erstellen. siehe auch Förderdatenbank C.A.R.M.E.N.

[1] grober Kostenrahmen der brutto Gesamtkosten inkl. MwSt.; bei Objektplanungen Baunebenkosten (inkl. Planungskosten) ebenso enthalten; Flächenangaben und Ausbaustandard nach heutigem Kenntnisstand, ggf. bei Projektierung anzupassen.
[2] 1 = hoch, 2 = mittel, 3 = gering, die Prioritäten zeigen einen mit dem Gemeinderat abgestimmten Vorschlag
[3] K = kurzfristig, M = mittelfristig, L = langfristig