

Gemeinde

Raisting

Lkr. Weilheim-Schongau



Qualifizierter
Bebauungsplan

Hartweg – Wiesenweg Nord

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Bazarganipour, Dörr

QS: Knözinger-Ehrl

Aktenzeichen

RAI 2-11

Plandatum

15.10.2025 (Entwurf)

16.03.2021 (Vorentwurf)

Ergänzungen und Anpassungen gegenüber dem Vorentwurf sind farblich **in gelb** markiert. Entfallene Festsetzungen und Hinweise sind als ~~gestrichen~~ gekennzeichnet.



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	4
2.	Plangebiet	6
2.1	Lage	6
2.2	Erschließung	6
2.3	Flora/ Fauna	7
2.4	Boden	11
2.5	Wasser	13
2.6	Sonstiges	14
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	16
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	16
3.2	Regionalplan (RP) Region 17	16
3.3	Flächennutzungsplan	17
3.4	Bebauungspläne und Satzungen	18
3.5	Bodenschutz	18
3.6	Betrachtung zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Raisting	19
3.7	Ableiten eines Flächenbedarfs mit Bezug zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung	20
3.8	Gegenüberstellung von Bedarf und Potentialflächen im Gemeindegebiet	22
3.9	Verfahren	23
4.	Städtebauliches Konzept	25
5.	Planinhalte	29
5.1	Geltungsbereich	29
5.2	Art der baulichen Nutzung	29
5.3	Maß der baulichen Nutzung	29
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	31
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	32
5.6	Bauliche Gestaltung	33
5.7	Verkehr und Erschließung	34
5.8	Hochwasserschutz	38
5.9	Immissionsschutz	39
5.10	Grünordnung und Einfriedungen	42
5.11	Eingriffsregelung	42
5.12	Klimaschutz und Anpassung	48
5.13	Flächenbilanz aktualisieren	50
6.	Alternativen	51
7.	Verwirklichung der Planung	53
7.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen	53
7.2	Hinweise zur Umsetzung	53

Anlagen

Bodengrund, Grundwasser, Hochwasserschutz und Niederschlagswasserbeseitigung

- **Erkundungsbohrungen und Ermittlung der Versickerungsfähigkeit**, Dr. Blasy – Øverland Beratende Ingenieure GmbH, Projekt Nr. 8290 vom 18.07.2016
- **Hochwasserschutz- und Entwässerungskonzept**, Dr. Blasy – Øverland Beratende Ingenieure GmbH, Projekt Nr. ea-Raist-003.01/krö vom 12.12.2016
- **Auswirkungen der HWS-Maßnahmen auf die Grundwasserverhältnisse**, Dr. Blasy – Øverland Beratende Ingenieure GmbH, Projekt Nr. ea-KFBBau-001.01 vom 06.08.2020
- **Baugrundgutachten**, Dr. Blasy – Øverland Beratende Ingenieure GmbH, Projekt Nr. 11560 vom 05.03.2021
- **Bericht zu Ergebnis der Erstellung von drei Grundwassermessstellen mit Stichtagsmessung**, Dr. Blasy - Dr. Øverland Beratende Ingenieure GmbH, Bericht-Nr.: ea-Raisting-005.01ha/hü vom 16.10.2023

Arten- und Naturschutz

- **saP-orientierte Plausibilitätskontrolle und Potentialabschätzung** (Relevanzprüfung), Dipl.-Biologe Martin Kleiner, Stand 20.12.2021, Oberammergau
- **Bescheid der Unteren Naturschutzbehörde** vom 09.12.2024 mit Az.: 1734.02 Sb. 41.1-UG über die Ausnahme zum Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop „Feuchte Hochstaudenfluren, Großseggenried und Feuchtwiese entlang von Wiesengräben westlich Raisting“ im Bereich einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl. Nr. 2932 der Gemarkung Raisting

Immissionsschutz und Verkehr

- **Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung** (Schallschutz gegen Gewerbe- und Landwirtschaftsgeräusche) Bericht Nr. 221106 / 3 vom 30.05.2022 vom Ingenieurbüro Greiner
- **Verkehrsuntersuchung** Wohnbauentwicklung „Hart-/ Wiesenweg Nord“ vom 08.10.2025 von gevas Humberg & Partner
- **Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung** (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 221106 / 5 vom 20.10.2025 vom Ingenieurbüro Greiner

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Raisting liegt im ländlichen Raum zwischen dem Südende des Ammersees und der Stadt Weilheim. Wie viele ländliche Gemeinden in Oberbayern, so ist auch Raisting von Strukturwandel, den Auswirkungen des Klimawandels, dem Bedarf von zusätzlichem Wohnraum sowie vom demografischen und ökonomischen Wandel betroffen.

Vor dem Hintergrund des wachsenden Wohnraumbedarfs bei zugleich stark steigenden Grundstückspreisen und knappem Bauland in der Region hat der Gemeinderat die Verwaltung beauftragt, das Erweiterungspotential im Nordwesten des Hauptorts Raisting westlich des Hartwegs zu untersuchen.

Der Belang der Wohnraumbereitstellung ist für die Gemeinde Raisting von sehr hoher Bedeutung. Überdies ist die Überplanung der gegenständlichen Fläche mit der FNP-Neuausweisung als langfristiges Entwicklungspotenzial bereits 2018 auf den Weg gebracht worden. Die Gemeinde hat sich überdies zum Ziel gesetzt, in Abstimmung mit den Ergebnissen des kommunalen Flächenmanagements eine eingehende Diskussion zur Bedarfsprognose bzw. zur Beanspruchung weiterer Flächen im Außenbereich zu führen. Die überplante Fläche wurde bisher als Grünland genutzt, wie auch die umliegenden landwirtschaftlichen Grundstücke.

Für das Plangebiet verfolgt die Gemeinde Raisting folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers unter Berücksichtigung des demographischen Wandels
- ~~durchschnittliche Grundstücksgrößen für Einzelhäuser ca. 550 m², für Doppelhäuser ca. 320 m²~~
- Kompakte Anordnung der Baukörper und Erhalt der Blickachsen Richtung Westen in die freie Landschaft
- Dichte räumliche Strukturen innen, aufgelockerte Strukturen zum Ortsrand
- Neue Wegeverbindung von Osten (Hartweg)
- ~~Ruhender Verkehr soll oberirdisch verbleiben~~
- Minimale Verkehrserschließung (Anliegerstraße), Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Anordnung, attraktive Eingrünung am westlichen Ortsrand
- Schaffung einer ausreichend breiten inneren Erschließungsstraße (~~Breite mind. 9,5 m~~) mit **Besucherstellplätzen** und Baumpflanzungen im Wechsel.
- Großzügige öffentliche Grünflächen ~~mit Errichtung von Spielflächen (Spielplatz/ Spielwiese)~~

Der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurden die Analyse des Plangebietes, die Entwicklung von verschiedenen städtebaulichen Entwürfen und die Ausarbeitung des Bebauungsplans übertragen.

Die Gemeinde Raisting hat in der Gemeinderats-Sitzung vom 11.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hartweg - Wiesenweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. **Es erfolgt jedoch gemäß Beschluss vom 15.10.2025 die Fortführung als Regelverfahren gemäß § 10 BauGB, da § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen**

bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22).

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt westlich des Ortskerns von Raisting im Landkreis Weilheim-Schongau, etwa 700 m vom Ortszentrum entfernt und umfasst eine Fläche von ca. 3,0 **3,5** ha. Im Nordwesten und Südosten grenzt das Plangebiet an kleinere Wassergräben. Im Nordosten schließt Wohnbebauung entlang des Hartwegs an. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

Die Topografie fällt von Osten nach Westen leicht ab. Das Baugebiet liegt auf einer Höhe von 554 bis 555 m ü. NN.

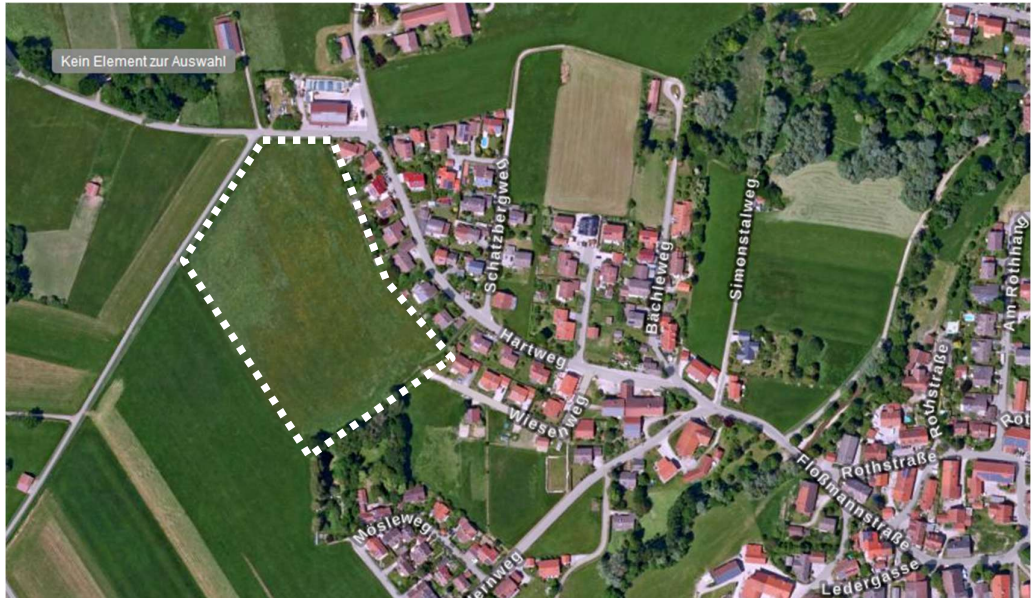


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 05.03.2021

Im Osten des Plangebiets grenzt ein bestehendes Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO an. Im Norden befindet sich eine landwirtschaftliche Maschinenhalle, von der jedoch nach Auskunft der Gemeinde nur bedingt Emissionen zu erwarten sind.

Im Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die auch zukünftig bewirtschaftet werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Rahmen der guten fachlichen Praxis im Plangebiet zu erwarten sind. Diese Umwelteinwirkungen aus der Landwirtschaft (Staub, Gerüche, Lärm) sind ortsüblich und damit von den Anwohnern zu dulden.

2.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über den Hartweg im Osten und den Wiesenweg im Süden erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV in Form der Bayerischen Regiobahn (BRB), die zwischen Augsburg und Weilheim fährt, ist durch den Bahnhof in ca. 1 km Entfernung, gegeben.

2.3 Flora/ Fauna

2.3.1 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten, kartierten Flora-Fauna-Habitat-Gebieten und ~~gesetzlich geschützten Biotopen~~. Von einer Planung sind somit keine Beeinträchtigung für die dargestellten Schutzgebiete zu erwarten.

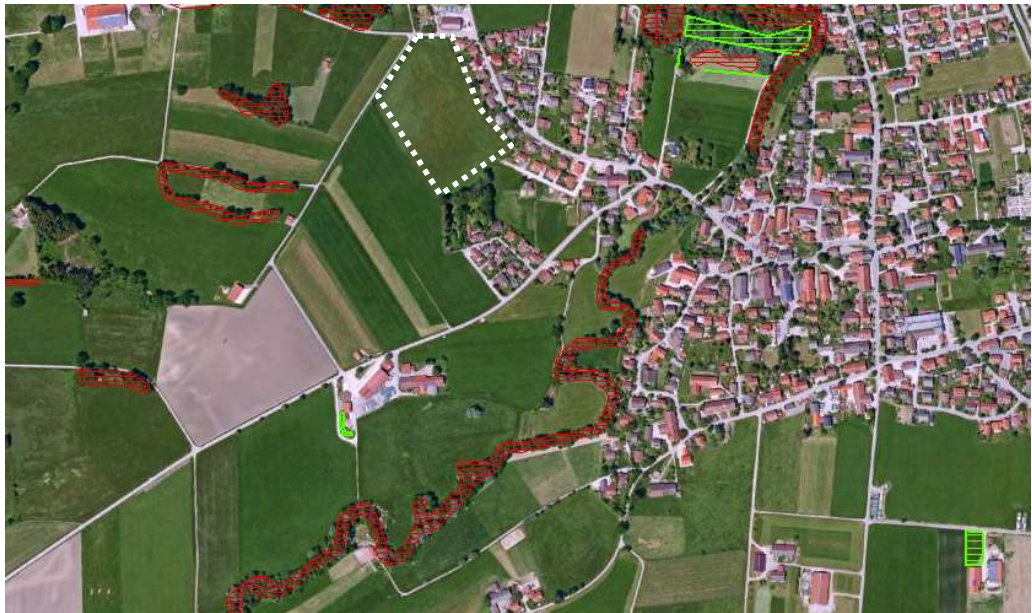


Abb. 2 LSG, NSG, Natura 2000-Gebiete, Ökoflächen, Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: LfU, FIN-Web, Stand 20.04.2021

2.3.2 Grünstrukturen

Südlich des Plangebietes befinden sich erhaltenswerte Grünstrukturen bestehend aus Erlen, **Pappeln, Eschen, Buchen** und Birken. Diese werden durch ein Abrücken der Baufelder auf benachbarten geplanten Baugrundstücken und einen angepassten Ausbau des zwischen Baugebiet und Gehölz verlaufenden Grabens in ihrem Bestand geschützt.

2.3.3 Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Am 02.10.2020 fand eine Besichtigung des Plangebietes zur Abschätzung evtl. betroffener artenschutzrechtlicher Belange statt. Beim geplanten Bauland und der geplanten Erschließungsstraße handelt es sich großflächig um ca. 3,4 ha Intensivgrünland und einen Graben (Entwässerungsgrabens) im Nordwesten des Plangebietes, der zwar nicht ausgebaut ist, jedoch ebenfalls intensiv bewirtschaftet wird sowie den Wiesengraben im Südosten. Es handelt sich dabei um einen ein wenig intensiver gemähten kleinen Graben.

Der kleine Graben weist keine besonderen Lebensraumstrukturen auf. Er ist bis auf den Boden bewachsen mit allgemein verbreiteten Binsen und Seggen sowie Weidenröschen, Mähdesüß und Gräsern. Naturschutzfachliche und artenschutzfachliche Bedeutung weist er vermutlich als Biotopvernetzendes Element in einer intensiv genutzten Agrarlandschaft auf, z.B. zwischen potenziell vorhandenen Gartenteichen und dem genannten Feldgehölz.

Die Offenlandfläche wird aufgrund des dichten Bewuchses und der intensiven Bewirtschaftung als Lebensraum für geschützte Arten der offenen Feldflur, wie z.B. Feldlerche oder Kiebitz, ausgeschossen.



Abb. 3 Blick über das Plangebiet von Norden nach Süden

Im Bereich des Entwässerungsgrabens hat sich seit Beginn des Bauleitplanverfahrens ein gesetzlich geschütztes Biotop entwickelt (Biotop Nr. 8032-1128-001 gemäß Flachlandbiotopkartierung, kartiert im August 2022). Es handelt sich um feuchte und nasse Hochstaudenfluren.

Der Antrag auf Erteilung der Ausnahme/Befreiung gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG mit Stand vom 12.09.2024 wurde am 13.09.2024 beim Landratsamt Weilheim-Schongau eingereicht. Mit Bescheid vom 09.12.2024 (Az.: 1734.02 Sb. 41.1-UG) wird seitens des Landratsamtes Weilheim-Schongau die Ausnahme zum Eingriff in den von der Planung betroffenen Teilbereich des gesetzlich geschützten Biotopes erteilt.

An das Plangebiet grenzt im Südosten ein weniger intensiv gemähter kleiner Graben und ein naturnahes Feldgehölz, welches jedoch nicht in der Flachlandbiotopkartierung erfasst ist. Wertmindernd wirkt sich möglicherweise ein Grünweg aus, welcher das Feldgehölz der Länge nach durchschneidet. Ansonsten lässt es sich gemäß den umliegenden, außerhalb des Plangebietes befindlichen Biotopen ebenfalls als Schwarzerlengalerie ansprechen.



Abb. 4 Graben entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes



Abb. 5 Naturnahes Feldgehölz mit Schwarz-Erlen südlich des Plangebietes

Das von Erlen, Pappeln, Eschen, Buchen und Birken geprägte Feldgehölz wird als erhaltenswert eingestuft. Während der Ortseinsicht konnten Gartenbaumläufer und Buntspecht beobachtet werden.

Die Arten sind zwar weit verbreitet, der Schutz der Lebensstätte erlischt jedoch erst nach Aufgabe des Reviers. Der Gartenbaumläufer und der Buntspecht haben ihre Lebensstätten sehr wahrscheinlich in den Spalten und Höhlen der alten Bäume.

Um Rücksicht auf den Lebensraum der Vogelarten zu nehmen, wurden die Baufelder der geplanten südlichen Baugrundstücke möglichst weit nach Norden gelegt. Bei der Ausführung von Bauvorhaben Planung und dem Ausbau (aus Gründen der Regenwasserbewirtschaftung) des zwischen Baugebiet und Feldgehölz verlaufenden Grabens sind Eingriffe in den Wurzelraum der Bäume des Feldgehölzes möglichst zu vermeiden, um einen dauerhaften Erhalt zu gewährleisten. Auf diese Weise können mittelbare Auswirkungen durch das Bauvorhaben auf geschützte Arten vermieden werden.

Bei der Ausführung des Vorhabens sind daher folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- zumindest teilweiser Erhalt der biotopvernetzenden Funktion des kleinen Grabes, alternativ sollte die Durchgängigkeit der Gärten der geplanten Baugrundstücke, welche an den Graben angrenzen, für Kleintiere gesichert werden, z.B. durch den Verzicht auf Einfriedungen mit Sockeln
- Vermeidung von Eingriffen in den Wurzelraum von Bäumen beim Ausbau des Grabens
- Abrücken der geplanten Wohngebäude von dem erhaltenswerten Feldgehölz

Ergänzend fanden durch den Diplom-Biologen, Martin Kleiner, aus Oberammergau zwei Begehungen des Geländes am 21.08.2021 und 08.09.2021 statt. Die Ergebnisse seiner artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurden in einem Bericht mit Stand vom 20.12.2021 zusammengefasst.

Das Spektrum der zu prüfenden Arten wurde mittels Auswertung von Daten des Bayerischen Landesamtes, Habitatanalyse und Plausibilitätskontrolle auf 28 europäische Brut- und Rastvogelarten festgelegt. Tatsächlich gefunden wurden bei den Ortsterminen im Plangebiet Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe, Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke – beim Turmfalken Alt- mit diesjährigen Jungvögeln. In einer Geländesenke am Südwestrand des Geländes fanden sich zahlreiche Mauserfedern der Graugans, was auf einen Teillebensraum bei temporären Überstauungssituationen hinweist. Hingewiesen wurde auf die Anwesenheit des Grünspechtes im angrenzenden Gehölzbereich.

Die Prüfung der Betroffenheit der Arten ergab: Durch das Vorhaben sind keine unmittelbaren, anlagebedingten Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten, da das Plangebiet lediglich als Nahrungshabitat fungieren könnte und Ausweichmöglichkeiten mitbetrachtet wurden. Mittelbare negative Auswirkungen auf geschützte Arten, denen das benachbarte, südlich angrenzende Feldgehölz als Lebensraum dient, können sich jedoch aufgrund von Baulärm oder im Zuge von Rodungen dort befindlicher brüchiger, alter Bäume zur Wahrung der Verkehrssicherheit ergeben. Abstand der Bebauung vom Gehölz ist gemäß Gutachten daher sowohl aus naturschutzfachlichen, als auch aus verkehrssicherungsrechtlichen Gründen anzuraten. Die Entfernung von potenziellen Horstbäumen zum geplanten Siedlungsbereich unterschreitet

aber die Entfernung zum bestehenden Siedlungsbereich nicht, sodass eine potentielle Störung nicht zwingend erscheint.

Um artenschutzrechtliche Konflikte durch Maßnahmen der Verkehrssicherung ausschließen zu können, wurden daher im Herbst 2022 (nach der Vegetationsperiode) in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestorbene Pappeln gerodet. Um mittelbare Auswirkungen während der Bauphase ausschließen zu können, sind Erd- und Bauarbeiten im Bereich der Baugrundstücke 39, 40 und 41 lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Aufgrund der bestehenden Siedlungsnähe ist nicht von negativen Auswirkungen während der Betriebsphase auszugehen. Grundsätzlich ist auch ausreichend Ausweichpotenzial in Form revierfreier Kompensationsräume vorhanden.

Bei der naturnahen Gestaltung des westlich des Baugebietes geplanten Rückhaltebeckens für Niederschlagswasser werden Aspekte einer möglichen künftigen Nutzung durch insbesondere Rastvögel aus der Gruppe der Limikolen berücksichtigt.

Bei der geplanten naturnahen Gestaltung des östlichen, offenen Abschnitts des im Süden des Planungsbereichs gelegenen Entwässerungsgrabens wird auf dort existierende semiaquatische geschützte Lebensraumtypen geachtet.

2.4 Boden

Raisting ist eingebettet in die Landschaft des bayerischen Alpenvorlandes. Es liegt im Naturraum des Ammer-Loisach-Hügellandes im Hauptnaturraum Voralpines Moor- und Hügelland.

Nach den Angaben der Geologischen Karte von Bayern (Bayerisches Geologisches Landesamt, Maßstab 1:500000) liegt das Untersuchungsgebiet im Bereich würmzeitlicher Schotter.

Durch die BLASY + MADER GmbH wurden am 17.02. und am 18.02.2021 insgesamt fünf Kleinrammbohrungen (KRB1 – KRB5, Durchmesser 80 mm) bis 5,0 m Tiefe niedergebracht.



Abb. 6 Lage der Bohrungen

An den Bohrpunkten KRB1 bis KRB5 wurden 0,5 m bis 1,0 m mächtige Oberböden vorgefunden. Der mehr oder weniger kiesig-sandige Schluff (Bodengruppe OU) war von weicher Konsistenz. Fremd Beimengungen wurden nicht vorgefunden.

Unter den Oberböden wurden an den Bohrpunkten KRB 1 bis KRB 5 bis zu den Endteufen von 5,0 m Geschiebelehme erschlossen. In die Lehme sind unregelmäßig Kies- und Sandlinsen eingeschaltet.

Die Wasserdurchlässigkeiten der Lehme ist gering. Mit Durchlässigkeitsbeiwerten k_f zwischen $1 \cdot 10^{-6}$ und $1 \cdot 10^{-9}$ m/s haben die Lehme grundwasserstauende Eigenschaften.

An allen fünf Aufschlüssen wurden in unterschiedlichen Tiefen bis teilweise zu den jeweiligen Endteufen der Bohrungen von 5,0 m kiesige und sandige Böden erschlossen. Hierbei handelt es sich um Kies-Schluffgemische sowie um Sand-Schluffgemische (Bodengruppen GU* und SU*).

Die Wasserdurchlässigkeit der Kiese und Sande ist auf Grund des hohen Schluffkornanteils gering. Die kf-Werte liegen zwischen $1 \cdot 10^{-5}$ und $1 \cdot 10^{-7}$ m/s.

2.5 Wasser

2.5.1 Grundwasser

An den Bohrpunkten wurden folgende Wasserstände gemessen (17./18.02.2021):

Aufschluss	Ansatzhöhe in m ü. NN	Wasserspiegel in m unter GOK	Wasserspiegel in m ü. NN
KRB 1	553,02	3,10	549,92
KRB 2	554,89	2,00	552,89
KRB 3	554,94	2,00	552,94
KRB 4	554,56	1,50	553,06
KRB 5	554,73	--	

Grundwasserstände zum Zeitpunkt der Geländearbeiten

Bei den gemessenen Wasserständen handelt es sich um aufgestautes Schichtwasser. Das Untersuchungsgrundstück liegt außerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Die Baugrundgutachten vom 05.03.2021 Projekt Nr. 11560 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.5.2 Überschwemmungsgebiet

Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Rott liegt etwa 250 m südöstlich des Plangebiets. Der nördliche Bereich des Plangebietes ist als Wassersensibler Bereich dargestellt. Nordwestlich und südöstlich des Plangebietes grenzen wasserführende Gräben an.



Abb. 7 Überschwemmungsgebiet (blau) und wassersensible Bereiche (grün), ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 19.02.2021

2.5.3 Überschwemmungsflächen

Die Ermittlung der Überschwemmungsflächen im Plangebiet erfolgte durch das Ingenieurbüro Dr. Blasy + Overland mittels eines hydraulischen Modells. Für die Bereg-

nung wurde ein maßgebliches Regenereignis mit 76 mm Niederschlag in 1h in mit-betonter Verteilung verwendet. Die Berechnung des Istzustands zeigt, dass bei dem angesetzten hundertjährigen Regenereignis Wasser aus dem Entwässerungs-graben auf die angrenzenden Felder überläuft. Die hauptsächliche Ursache dafür sind die unzureichenden Dimensionen des Grabens. Die drei Durchlässe verringern zu-sätzlich die Leistungsfähigkeit des Grabens. Das Wasser tritt daher vorwiegend im Bereich der Durchlässe aus, da hier auch die Höhe der Grabenböschung geringer ist. An der Rohrleitung zum Hartgraben kommt daher nur eine reduzierte Wassermenge an. Diese erzeugt einen Rückstau, der allerdings nicht zu einer weiteren Ausuferung führt. Der maximale Abfluss in der Rohrleitung beträgt ca. 1,0 m³/s bei einem Was-serstand von ca. 554,75 müNN am Einlauf. Der höchste Abfluss im Graben beträgt ca. 1,7 m³/s.

Das aus dem Entwässerungsgraben austretende Wasser und das direkt auf die Fel-der fallende Wasser sammeln sich hauptsächlich in der Geländesenke am Rand des nördlichen geplanten Baugebiets. Der Wasserspiegel liegt hier bei ca. 554,52 müNN.

Ein zweiter bedeutender Fließweg befindet sich zwischen dem ersten Durchlass im Entwässerungsgraben und dem Beginn des Wiesengrabens. Der Abfluss im Wiesen-graben führt jedoch nicht zu einer Ausuferung und beträgt am Einlauf in den Regen-wasserkanal im Hartweg ca. 0,7 m³/s. Der Wasserstand liegt am Beginn des Wiesen-grabens bei ca. 553,43 müNN und am Einlauf in den Kanal bei ca. 551,26 müNN.

Folglich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Nieder-schlagswasserbeseitigung und zum Hochwasserschutz vorzusehen.

2.6 Sonstiges

2.6.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Ge-meinde nicht bekannt.

2.6.2 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 18 im Teil B der Satzung hingewiesen.

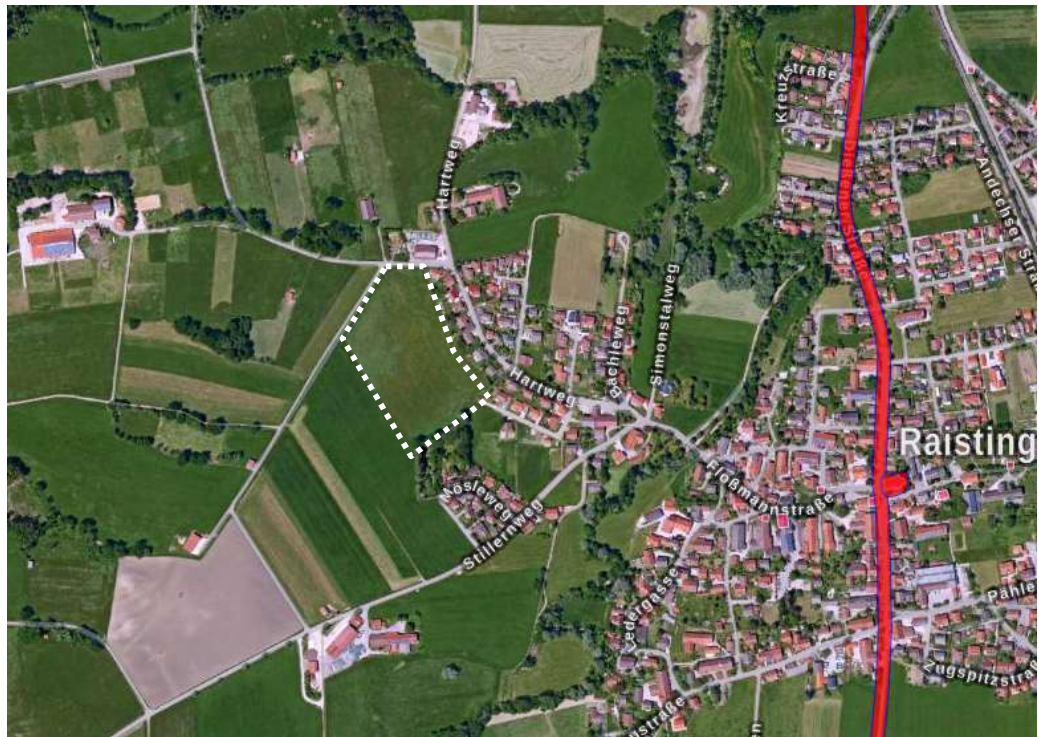


Abb. 8 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 23.04.2021

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das LEP hat zur Aufgabe, die Grundzüge der räumlichen Entwicklung und Ordnung festzulegen, vorhandene Disparitäten im Land abzumildern und die Entstehung neuer zu vermeiden, alle raumbedeutsamen Fachplanungen zu koordinieren sowie Vorgaben zur räumlichen Entwicklung für die Regionalplanung zu geben.

Raisting befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum der Region 17 nahe dem Oberzentrum Weilheim im Süden und grenzt direkt an die Metropolregion 14 (Verdichtungsraum München) an. Die Metropole München im Nordosten ist knapp 50 km von Raisting entfernt.

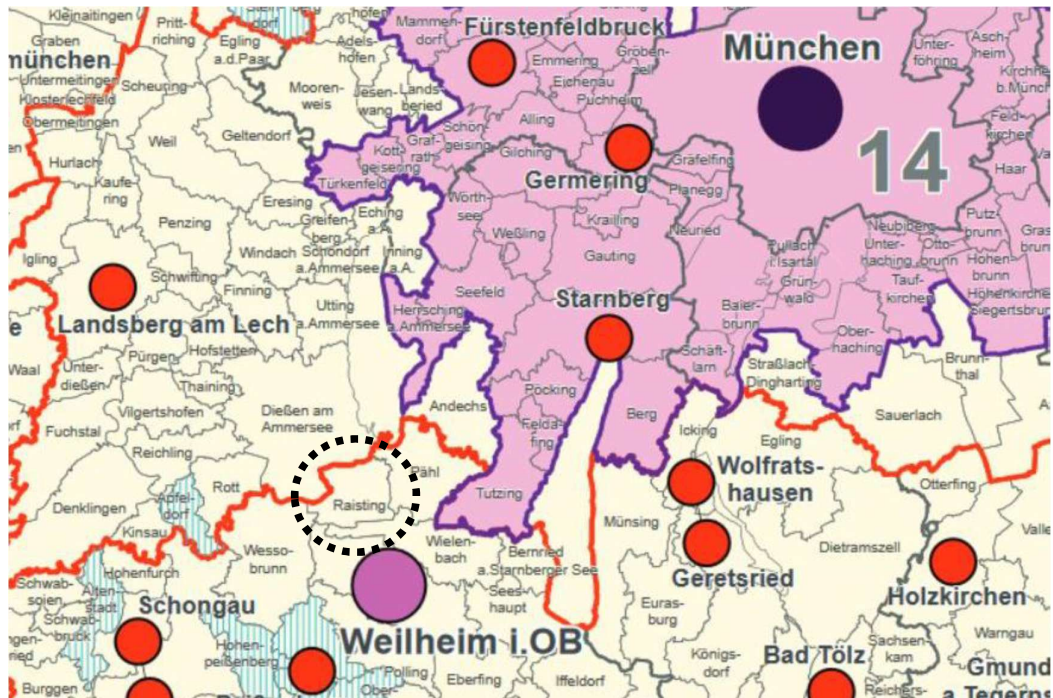


Abb. 9 LEP Bayern Anhang 2, Strukturkarte, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 01.03.2018

3.2 Regionalplan (RP) Region 17

Die Gemeinde Raisting liegt nördlich der Stadt Weilheim im oberbayerischen Landkreis Weilheim-Schongau in der Region Oberland (Planungsregion 17).

Die Region Oberland soll als attraktiver Lebens-, Wirtschafts- und Erholungsraum nachhaltig weiterentwickelt werden. Das Leitbild der nachhaltigen Raumentwicklung bildet vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen, des Klimawandels und der Digitalisierung den Maßstab für die zukunftsfähige Gestaltung der Region. Dabei bestehen die zentralen Herausforderungen der regionalen Entwicklung in den Bereichen Mobilitäts-, Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung, Wettbewerbsfähigkeit und regionale Eigenständigkeit. Dem Schutz von Natur und Umwelt, der Erhaltung der Kulturlandschaft und der Pflege des reichen kulturellen Erbes sollen besondere Bedeutung beigemessen werden.

In der Fortführung zum LEP ist Raisting raumstrukturell dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Nächstgelegenes Zentrum ist das Oberzentrum Weilheim.

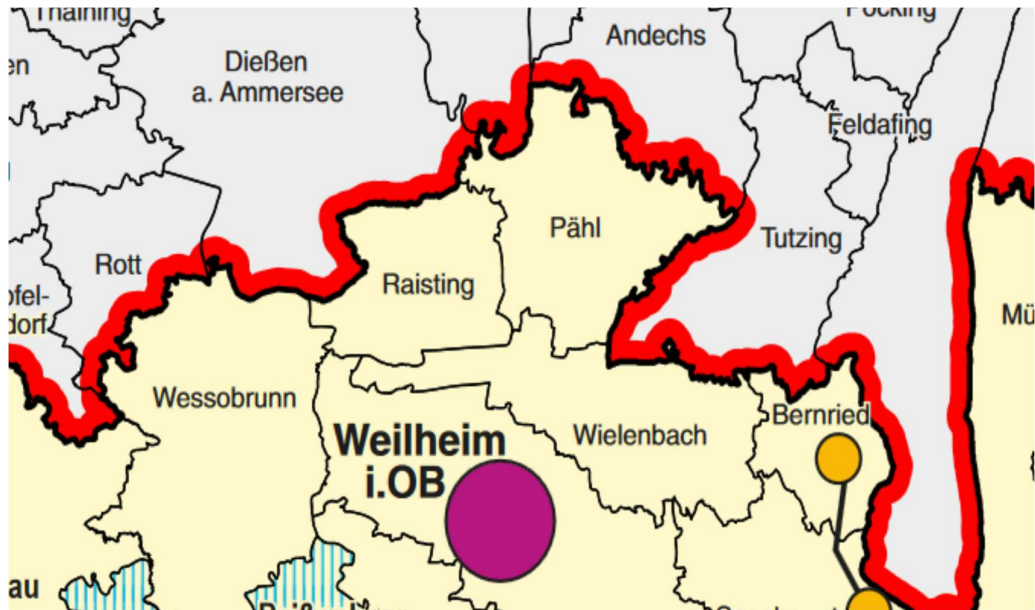


Abb. 10 Ausschnitt Regionalplan Oberland, Karte 1 Raumstruktur, Stand: 03.2020, ohne Maßstab

Die für das Oberland charakteristische Siedlungsstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Zur Schonung der freien Landschaft soll die notwendige Bautätigkeit im Wesentlichen auf vorhandene Siedlungsbereiche beschränkt werden, (siehe RP Oberland 2.7.1). Damit folgt der Bebauungsplan den Zielen des Regionalplanes Oberland.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 28.11.2018 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nach Norden, Westen und Süden wird sie durch Grünflächen eingefasst, in der zu pflanzende Bäume dargestellt sind. Im Südwesten grenzt eine Fläche für besondere landschaftliche Maßnahmen an, in der eine Wasserfläche enthalten ist.

Südwestlich des Plangebietes sind Grünstrukturen eingetragen, die von Erlen und Birken geprägt sind.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Nach der Grundsatzentscheidung des BVerwG (BVerwG v. 29. 9. 1978 – 4 C 30.76) ist ein Bebauungsplan nur dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er sich zum Zeitpunkt seiner Inkraftsetzung **objektiv als inhaltliche Konkretisierung** des in dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplans darstellt. Dabei darf der Bebauungsplan in gewissen Grenzen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans **abweichen**, solange er dessen **Grundkonzeption** im konkreten Planbereich **nicht widerspricht** (Urteil vom 28. 2. 1975 - BVerwG 4 C 74.72; BVerwG, Urteil vom 28. 2. 1975 - IV C 74/72; Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Runkel BauGB § 8 Rn. 36).

Für eine Erfüllung des Entwicklungsgebotes spricht, dass alle wesentlichen Ziele in den B-Plan übernommen werden: Wohnbauland, Grünflächen, Ortsrandeingrünung,

Abstände zu Wiesengaben und Entwässerungsgraben, Ausgleichsflächen, naturnahes Rückhaltebecken/Erdbecken als Wasserfläche, Freihaltung temporär überschwemmter Flächen von Bebauung.



Abb. 11 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 35 BauGB. Die östlich angrenzende Bebauung entlang des Hartwegs ist als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach §34 BauGB zu beurteilen.

3.5 Bodenschutz

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde ein Gemeindeentwicklungskonzept aufgestellt und geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Hauptort Raisting insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. So wird der Bebauungsplan Nr. 47 „Nahe Pähler Straße“ geändert, um eine geordnete Nachverdichtung in diesem Bereich zu ermöglichen. Aufgrund der Nachverdichtung können zusätzlich ca. 98 Wohneinheiten in diesem Bereich entstehen. Damit kann jedoch der langfristige Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für Raisting nicht ausreichend gedeckt werden.

Die Verwaltung hat darüber hinaus für Flurstücke, die auf Grundlage des Gemeindeentwicklungskonzeptes als Baulücke einzustufen sind, bei den Eigentümern deren Verkaufsbereitschaft bzw. evtl. bestehende Bauabsichten erfragt: Im Ergebnis ist für diese Grundstücke aufgrund der privaten Bevorratung aktuell geringfügige Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden.

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen, die für eine Entwicklung von Wohnbauland wiedernutzbar gemacht werden könnten. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder an-

derer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen aktuell nicht. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Die herangezogenen Flächen sind aufgrund der Bodenbevorratung der Gemeinde und privater Eigentümer verfügbar. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hartweg /Wiesenweg Nord“ umfasst eine Gesamtfläche von knapp 3,5 ha im derzeitigen Außenbereich.

3.6 Betrachtung zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Raisting

Die Gemeinde Raisting verzeichnete in den Jahren 2013 – 2023 insgesamt ein Bevölkerungswachstum von 6 % und damit ein jährliches Wachstum von 0,6 %, was über dem Durchschnitt des Landkreises liegt. Absolut ergibt sich damit ein Wachstum innerhalb der letzten Dekade (2013 – 2023) von 2.228 Einwohnern im Jahr 2013 auf 2.367 Einwohner im Jahr 2023.

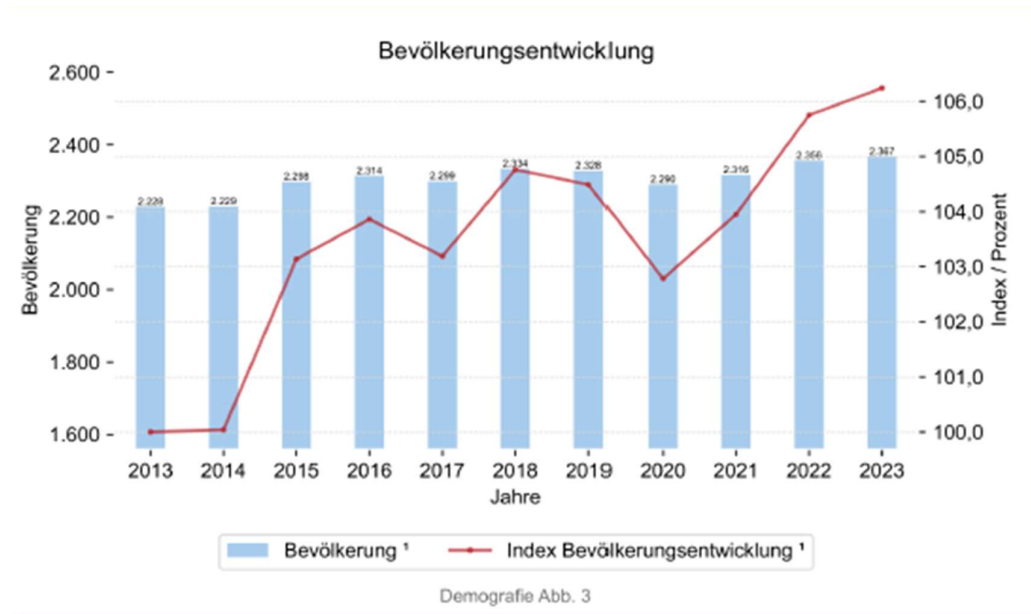


Abb. 12 Quelle: Gemeindedaten PV München 2024

Das größte Zuzugsvolumen umfasst regelmäßig die Altersgruppe der 30-49 Jährigen, die sog. Familienwanderung. Bei den Fortzügen aus Raisting steht die Gruppe der jungen Erwachsenen im Vordergrund, Bildungswanderer zwischen 18 und 24 Jahren. Beim Blick auf die Entwicklung der Altersstruktur bei den unter 18-jährigen ist ein Zuwachs der Altersklassen in weiterführenden Schulen (10 bis 14 und 15 bis 17 Jahre) zu verzeichnen, deutliche Zuwächse verzeichnet die Gemeinde bei der Altersklasse Ü65, insbesondere auch durch die Inbetriebnahme des Seniorenwohnens im Zentrum.

Aus einem künftig erhöhten Wachstumsszenario von 0,9 % p.a., das sich vor allem in den letzten 5 Jahren vollzogen hat, würde sich die Zahl der neuen Einwohner um **mehr als 400 Personen** erhöhen, das Maximalszenario des gültigen FNP.

Legt man ein Szenario zugrunde, dass Raisting weiterwächst wie in den vergangenen 10 Jahren (0,6% p.a.) dann ist in den kommenden 15 Jahren von einem **Einwohnerzuwachs von 269 Personen** auszugehen. Theoretisch entsteht allein dadurch eine Nachfrage nach 15.000 qm Wohngeschossfläche, legt man den mittleren Wert von 55,7 qm/EW zugrunde. Dieses aktuelle Szenario zeigt damit einen höheren Wohnbaulandbedarf als noch der (pandemische) VitalitätsCheck aus dem Jahr 2022. Unter Anwendung der Belegungsziffer von 2,15 Personen pro Wohneinheit (2023) in Raisting, sind in den kommenden 15 Jahren **125 Wohnungen** zu belegen, die allein durch den prognostizierten Zuwachs an Einwohnern entstehen.

Erhärtet wird dieses Szenario vom aktuellen Fortschreibungsentwurf des **Regionalplans** der Region Oberland mit einer deutlichen Lenkung der Siedlungsentwicklung auf Gemeinden mit Bahnhaltepunkten. Hier wird explizit das **Raisting als Potenzial für ein erhöhtes Wachstum** genannt, die Standortvorteile der Gemeinde sowohl im Hinblick auf die weiterführende Schulinfrastruktur des Landkreises Landsberg als auch Weilheim sind hier besonders hervorzuheben.

Zentrale Themen des genehmigten Flächennutzungsplanes (2018) werden seit Jahren umgesetzt. Dies zeigt inzwischen Wirkung: Die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums für Familien im Zeichen einer alternden Gesellschaft, Flächen für Gemeinschaftliche Wohnprojekte und eine Verbesserung von Grunddaseinsfunktionen und des Gemeinschaftslebens, die Stärkung der Arbeitsplatzfunktion der Gemeinde Raisting sowie die Sicherung ihrer zentralen Versorgungsstrukturen und Attraktivierung des Ortsbildes insbesondere in der Ortsmitte. Im Rahmen des Gemeindeentwicklungskonzeptes wurde ein Rahmenplan für die Ortsmitte und eine umfassende Erhebung der Innenentwicklungspotentiale erarbeitet.

Generell ist bei zunehmendem Durchschnittsalter einer Bevölkerung auch von einem steigenden Wohnraumbedarf dem sog. Auflockerungsbedarf auszugehen, da gerade bei der älteren Bevölkerung oft nur noch ein bis zwei Personen in einem Haushalt anzutreffen sind und meist weiterhin so lange wie möglich das eigene, eigentlich für 4 - 5 Personen errichtete Einfamilienhaus weiter bewohnt wird. Geht man davon aus, dass die Wohnungsbelegung in Raisting sich den Werten des Regionsdurchschnittes der Region Oberland von 2,1 Personen je Haushalt annähert, so errechnet sich selbst bei stagnierender Bevölkerungszahl ein Mehrbedarf an Wohnraum. Bei einem Wert von z.B. 2,1 Personen je Haushalt ergäbe sich allein für die bereits vorhandenen 2.367 EW ein rechnerischer Mehrbedarf von deutlich über 100 Wohneinheiten bis ins Jahr 2040.

Das Innenentwicklungspotenzial wurde im Rahmen des GEK 2022 berechnet und umfasst gem. Flächenmanagement Datenbank des Bayerischen Landesamts für Umwelt 7,9 ha Potenzial für Wohnzwecke mit Baurecht, darüber hinaus 6 ha Flächenpotenzial ohne Baurecht im rechtswirksamen FNP

3.7 Ableiten eines Flächenbedarfs mit Bezug zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Ziel des GEK ist es, kommunale resiliente und nachhaltige Strategien zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde zu erarbeiten und in einem Dreiklang zu konkretisieren: der Umgang und die Aktivierung von Leerständen und Brachflächen unter Bewahrung und Sicherung des Ortsbildes und der lokalen Baukultur, eine verträgliche Siedlungsentwicklung sowie die Baulandentwicklung für Wohnen und Gewerbe. Im Zuge der Bestandsaufnahme zu innenentwicklungsrelevanten Themen wird über den VitalitätsCheck mit integrierter Flächenmanagement Datenbank des LFU das bereits aufgebaute Flächenmonitoring im Rahmen des FNP weiter differenziert.

Raisting, im Nahbereich des Oberzentrums Weilheim, schienenangebunden, strebt eine organische und nachhaltige Entwicklung an, die neben dem bedarfsgerechten Ausbau von Gemeinbedarfseinrichtungen für alle Altersgruppen auch aktive Maßnahmen zur Baurechtsschaffung beinhaltet. Vorrangige städtebauliche Ziele sind der Erhalt und Qualifizierung des lebendigen Ortszentrums durch eine verträgliche Innenentwicklung mit primärer Nutzung bestehender Potenziale und integrierter Lagen und die Sicherung der Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Weiter wird die Vermeidung einer moderaten Zuzugsentwicklung gemäß aktuellem Siedlungsleitbild der Gemeinde fokussiert. So wurden die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen des im November 2018 genehmigten neuen Flächennutzungsplanes an übergeordnete Planvorgaben und landschaftsplanerische Erfordernisse gebunden und mit diesen eng in Einklang gebracht.

Mit dem aktuellen Siedlungsleitbild hat sich die Gemeinde Raisting darüber hinaus zum Ziel gesetzt, für ein ausgeglichenes Wanderungssaldo zu sorgen und Wohnraum für Familien und eine sich ausdifferenzierende Bevölkerung, d.h. Wohnraum in verschiedenen Größen unter Berücksichtigung einer vitalen, demografischen Mischung (junge Familien, Senioren, 1-2 Personenhaushalte.) zur Verfügung zu stellen und dabei auch verstärkt die innerörtlichen Entwicklungspotenziale wo es geht prioritär zu nutzen.

Im Zusammenhang mit den gesetzlichen Vorgaben zur Innenentwicklung und flächensparender Bauweise werden mit aktuellen Bebauungsplänen (z.B. Bürger Wagn, Nähe Pähler Straße, Seniorenwohnen Ortsmitte, Angerweg) größtenteils verdichtete Bauformen jenseits einer Einfamilien- und Doppelhausbebauung auf den Weg gebracht, um nicht zuletzt der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen. So konnte durch eine aktive Steuerung der Gemeinde Raisting die Zahl der Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen in den letzten 10 Jahren um 75% von 159 auf 232 Wohnungen anwachsen. Auch im Baugebiet Hartweg-Wiesenweg Nord soll im nordwestlichen Gebietsteil Geschosswohnungsbau möglich sein, um die aktuellen Bedarfe nach kleineren Wohneinheiten zu decken.

Im Siedlungsbestand bestehen demnach aktuell Baurechtsflächen (Bebauungsplangebiete, sonstige Satzungen, Baulücken gem. § 34 BauGB) für insgesamt **320 Einwohner**. Auf diese Flächen hat die Gemeinde Raisting bislang jedoch nur schrittweise Zugriff im Rahmen ihrer langfristigen Planungsabsichten. Im Rahmen des GEK wird unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelotet, wie eine qualitätsvolle nachhaltige Innenentwicklung in Bezug auf die Nachfolgenutzung der landwirtschaftlichen Althofstellen und innenliegenden Außenbereiche im Hauptort aussehen kann und welche kommunalen Strategien für verdichtete Bauweise zu einer breiten Akzeptanz in der Bevölkerung führen können. Die Ergebnisse fließen in den weiteren Ortsentwicklungsprozess der Gemeinde Raisting unmittelbar ein. Rund **330 Einwohner** finden theoretisch Platz in den Entwicklungsgebieten des **FNP**.

Bis 2040 werden etwa 400 Personen mehr in Raisting leben als heute. Unter diesen Bedingungen errechnet sich damit ein Wohnungsbedarf an 186 Wohnungen bei einer Belegung von 2,1 Personen pro Wohneinheit.

Die Installation des Flächenmonitorings (GEK 2022) und die damit verbundenen Steuerungsmöglichkeiten zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sollen mit Blick auf den demografischen Wandel sinnvoll im Siedlungsbestand angewendet werden. Die Nutzbarmachung des Innenentwicklungspotenzials aufgelassener landwirtschaftlicher Althofstellen hat sich die Gemeinde damit zur langfristigen Aufgabe gemacht (Vitalitäts-Check siehe GEK).

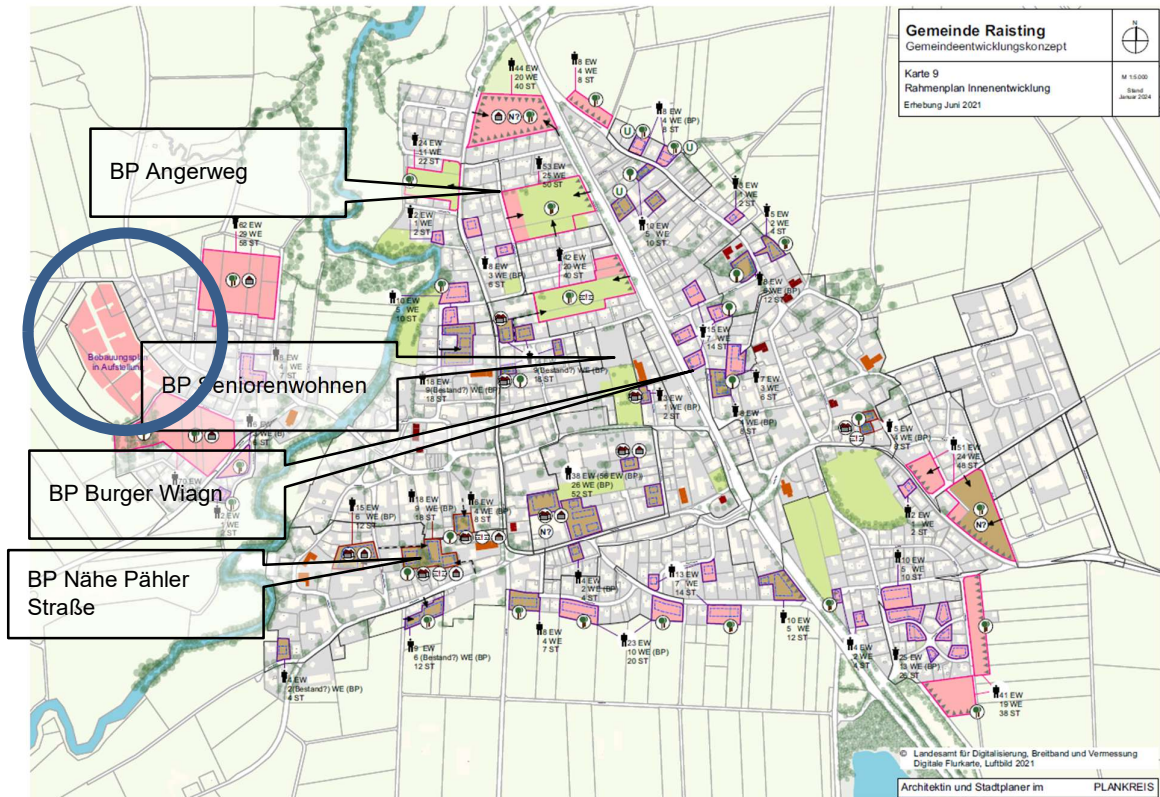


Abb. 13 Flächenmonitoring GEK VitalitätsCheck, Flächenmanagement Datenbank LFU, Plankreis 2022

3.8 Gegenüberstellung von Bedarf und Potentialflächen im Gemeindegebiet

Die Gesamtbilanz der Gemeinde Raisting an Flächenbedarf aus der möglichen Einwohnerentwicklung **bis 2040** zeigt, dass der bis dahin entstehende Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung durch die **Kombination der Plangebiete Hartweg/Wiesenweg/Nord und die Innenentwicklungsmaßnahmen** im Bereich Pähler Straße gedeckt werden kann.

Für die Umsetzung der Wachstumsziele der Gemeinde Raisting ist mit Blick auf das GEK aufgrund der vorherrschenden Entwicklungsdynamik im Innenbereich die Beanspruchung zusätzlicher Siedlungsflächen notwendig. Im Verhältnis zueinander zeigt sich seit vielen Jahren eine deutliche Fokussierung auf die Innenentwicklung vor der Beanspruchung von Flächen im Außenbereich. Hier werden in den kommenden Jahren mehr als doppelt so viele Wohneinheiten als am Hartweg/Wiesenweg Nord geschaffen.

Gemeinde Raisting – Einwohnerentwicklung und Flächenbedarf bis 2040¹

Einwohner 31.12.2023 (EW Hauptwohnsitz) 2.367 EW	Prognose 2040
Flächenbedarf aus Bevölkerungsentwicklung (max)	+ 400 EW
BP Hartweg/Wiesenweg/Nord	3,5 ha 62 Wohneinheiten ~186- 217 EW (3-3,5 EW pro Wohneinheit)
BP Nähe Pähler Straße Innenentwicklung	Innenentwicklung 98 Wohneinheiten ~245 EW
Flächenpotenzial Wohnen FNP (ohne Baurecht GEK)	330 EW
Flächenpotenzial Innenentwicklung (§ 30/ 34 BauGB GEK)	320 EW

3.9 Verfahren

Wie eingangs beschrieben, hat die Gemeinde Raisting in der Gemeinderats-Sitzung vom 11.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hartweg - Wiesenweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.10.2025 wurde die Fortführung der Bauleitplanung im Regelverfahren gemäß § 10 BauGB bestimmt, da das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB mit Art. 3 Abs. 1 und 5 der Richtlinie 2001/42/EG über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (SUP-Richtlinie) unvereinbar ist (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 – BVerwG 4 CN 3.22).

Die bereits erfolgte Auslegung vom 01.06.2021 bis 05.07.2021 wird daher in Folge wie die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB behandelt. In der Sitzung des Gemeinderates vom 15.10.2025 wurden eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der geänderte Entwurf des Bebauungsplans gebilligt. Mit Bekanntmachung kann nun die formelle Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 erfolgen.

~~Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13b i.V.m. §13a BauGB:~~

- ~~▪ Es wird ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet.~~
- ~~▪ Das Baugebiet grenzt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.~~
- ~~▪ Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit ca. 4.120 m² und damit deutlich weniger als 10.000 m². (§ 13b i.V.m. §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)~~
- ~~▪ Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)~~

¹ Flächenpotenzial Wohnen: in Wohn- und Mischbauflächen; Angaben gerundet; Stand GEK 2022

- ~~Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).~~

~~Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13a Abs. 2 BauGB ein:~~

- ~~Von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).~~
- ~~Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).~~
- ~~Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).~~

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.²

² Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Städtebauliches Konzept

Mit dem Gemeindeentwicklungskonzept von 2024 wurden die Entwicklungsziele der Gemeinde bis 2030 in enger Abstimmung mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und der Bürgerschaft entwickelt. Dazu zählen ein moderates Einwohnerwachstum, die Innenentwicklung im Ortskern, die verträgliche Siedlungsentwicklung für Wohnen und Gewerbe bei gleichzeitiger Sicherung der Ortsbildqualität und der Baukultur, sowie die Förderung von bezahlbarem Wohnraum. Teil dieses gesamtheitlichen Gemeindeentwicklungskonzeptes ist auch die Baulandentwicklung am Hart- und Wiesenweg.

Den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen soll hinsichtlich Wohnformen und –größen an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet Sorge getragen werden. Vor allem im Ortskern sollen durch die Aktivierung von Leerständen und eine gezielte Innenentwicklung auch kleiner Wohnungen oder neue Wohnformen zu bezahlbaren Preisen entstehen. Dort können insbesondere kurze Wege für unterschiedliche Nutzergruppen einen großen Vorteil darstellen.

Bei jungen Familien ist aktuell und mittelfristig die Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern sehr groß. Dieser Bedarf soll durch die Baulandentwicklung am Hart- und Wiesenweg im Gemeindegebiet gedeckt werden. Die Nutzung der vorliegenden Außenbereichsfläche wurde bereits 2018 mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorbereitet.

So soll mit dem Bebauungsplan dringend benötigter, zusätzlicher Wohnraum unter Fortführung der bestehenden Baustruktur geschaffen werden. Die Grundstücksgrößen für Einzelhäuser von ca. 550 m² und für Doppelhäuser von ca. 320 m² ergeben eine Baudichte von durchschnittlich 0,23 (GRZ). Die Körnung des Baugebietes ist ortstypisch. Insgesamt werden max. 62 Wohneinheiten entstehen. Bei den Einzelhäusern ist zu erwarten, dass die zweite Wohneinheit als sog. Einliegerwohnung umgesetzt wird.

Innerhalb des Plangebietes sollen 19 Einzelhäuser und 11 Doppelhäuser entstehen. Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Für das Gebäude auf Parzelle 1 sind aufgrund der größeren zulässigen Grundfläche (i.V.m. der deutlich größeren Grundstücksgröße) max. 4 Wohneinheiten zulässig. Daraus ergeben sich max. 62 neue Wohneinheiten.

Durchschnittlich werden also zwischen ca. 155 (Faktor 2,5) bis 217 (Faktor 3,5) Einwohner für das neue Plangebiet erwartet, die sicherlich nicht alle gleichzeitig zuziehen. Dies deckt sich mit der gewünschten Gemeindeentwicklung. So fanden in den letzten 10 Jahre (seit 2014) jährlich zwischen 79 (2020) und 175 (2016) Zuzüge nach Raisting statt. Die zu erwartende Zuzugsrate durch das Neubaugebiet liegt also in einem verträglichen Umfang für die Gemeindegröße.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens fand eine gemeinsame Besprechung mit Vertretern der Verwaltung der Gemeinde Raisting, den Grundstückseigentümern, und dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) statt, um die Anforderungen an die Planung und die Ziele festzustellen.

Basierend darauf wurden durch den PV in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung mehrere Bebauungsvarianten erstellt. Mit Beschluss vom 11.11.2019 stellt die Variante D1 (siehe Abb. 12) die Grundlage für den Bebauungsplan dar.



Abb. 14 Städtebauliche Entwürfe, ohne Maßstab

Das Konzept sieht eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vor. Im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Osten entstehen vorwiegend Doppelhäuser, zum Ortsrand hin vorwiegend Einzelhäuser in aufgelockerten Strukturen. Die Baukörper sind nach Süden und Südosten ausgerichtet um eine gute Nutzbarkeit von Solarenergie zu ermöglichen.



Abb. 15 Blickrichtung Südost: Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs vom März 2021

Die Erschließung erfolgt über den Hartweg im Osten und den Wiesenweg im Süden. Die Straßenverkehrsfläche wird mit Baumpflanzungen sowie Längsstellplätzen im Wechsel gestaltet.

Für die Doppelhaushälften ist jeweils eine Garage und für die Einfamilienhäuser sind jeweils 2 Garagen vorgesehen. Für die Doppelhaushälften auf den Parzellen 3, 10, 11, 12, 13, 14, 17 und 18 ist aus Gründen des Grundstückszuschnitts nur eine Garage möglich.

Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m und Carports von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Um die Flächenversiegelung im Wohngebiet möglichst gering zu halten, wird abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Raisting darf der Stauraum von mind. 5,0 m Tiefe vor einer Garage oder einem Carport als Stellplatz angerechnet werden.

Es wird eine Stichstraße in Breite von 4,5 Meter zur Erschließung der Hinterliegergrundstücke vorgeschlagen.



Abb. 16 Blickrichtung Zufahrt Nord: Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs vom März 2021

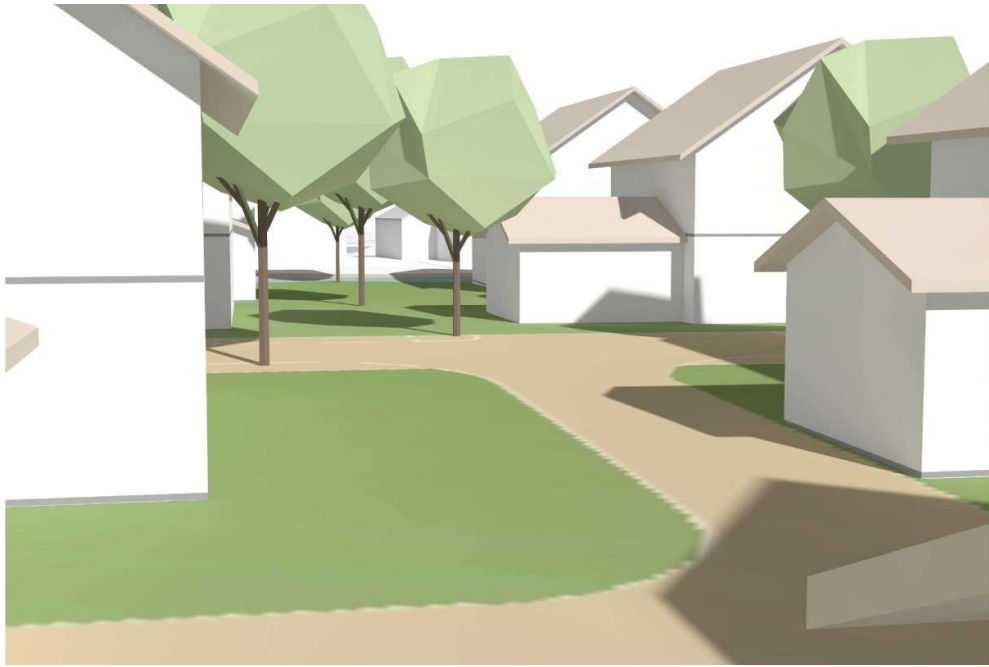


Abb. 17 Blickrichtung Stichstraße: Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs vom März 2021

Im weiteren Verfahrensverlauf wurde diese städtebauliche Konzeption in Abstimmung mit den verschiedenen Belangen von Seiten der Behörden und der Öffentlichkeit weiter verfeinert. Dazu zählt vor allem ein umfassendes Konzept zum Natur- und Hochwasserschutz und damit verbundene Geländemodifikationen.

Für die Vermarktung ist eine Mischvergabe aus Einheimischen-Modell und freiem Markt angedacht. Dabei soll ein Großteil der Grundstücke im Einheimischen-Modell insbesondere an einkommensschwächere Familien, junge Ortsansässige und Menschen mit sozialem und ehrenamtlichen Engagement vergeben werden.

Mit dem Einheimischen-Modell soll der soziale Zusammenhalt und die lokale Entwicklung gestärkt werden. Durch den Vorteil eines vergünstigten Erwerbs von Baugrund im Rahmen des Einheimischen-Modells soll insbesondere jungen Menschen die Möglichkeit gegeben werden am Heimatort zu bleiben und so die Dorfstruktur zu sichern.

Sobald der Bebauungsplan rechtswirksam ist und mit dem Erschließungsausbau begonnen werden kann, werden parallel die Rahmenbedingungen für das Einheimischen-Modell erarbeitet und unter Beteiligung des Gemeinderates und der Bevölkerung Auswahlkriterien definiert. Ein deutlich geringerer Anteil der Grundstücke soll auf dem freien Markt angeboten werden.

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. **Teilfläche 2896, 2900, 2900/4, 2900/6 7, 2900/7 und Teilfläche 2932.**

5.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, **um eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu vermeiden da es innerhalb des Gemeindegebietes geeignetere Standorte für Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gibt.**

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Neben der Wohnnutzung sind auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Städtebaulich soll die bestehende Wohnstruktur auch im Plangebiet fortgesetzt werden. Diese besteht aus einer kleinteiligen Bebauung meist aus Einzel- und Doppelhäusern mit attraktiven Gartenflächen. Je Wohngebäude sind vorwiegend ein bis zwei Wohneinheiten im Bestand vorhanden. Entsprechend werden die zulässigen Wohneinheiten auch im Plangebiet je Parzelle festgesetzt. So werden je Wohngebäude faktisch zwei Wohneinheiten zugelassen, entsprechend für Doppelhäuser je Hälfte nur eine Wohneinheit. Nur auf Parzelle 1 werden 4 Wohneinheiten ermöglicht, da hier die Grundstücksgröße deutlich größer als bei den übrigen Grundstücken ist und damit auch mehr Baurecht zulässt. Das damit mögliche, kleine Mehrfamilienhaus am nördlichen Ende des Plangebietes ist städtebaulicher Abschluss und passendes Gegenüber zur bestehenden Lager- und Maschinenhalle.

Das Quartier soll v.a. Wohnraum für Familien im Sinne eines Mehrgenerationen-Wohnens schaffen. Die Beschränkung der Wohneinheiten sichert, dass es nicht zu einer unerwünschten Entwicklung bei der Wohnraumgliederung kommt. So ist an anderer Stelle im Gemeindegebiet ein vielfältiger Mix an Wohnungsgrößen und –formen bereits vorhanden bzw. geplant. V.a. die Umnutzung ehem. Hofstellen bietet sich für die Umnutzung als Mehrfamilienhäuser auch mit kleineren Wohnungen an. Mit dem städtebaulichen Konzept von Einzel- und Doppelhäusern mit attraktiven Gärten wird die bereits bestehende Siedlungsstruktur westlich der Rott fortgesetzt.

Darüber hinaus werden Mobilfunkantennen und –anlagen innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen. Die Netzabdeckung ist im Bereich des Plangebietes sehr gut, so dass keine weiteren Mobilfunkanlagen innerhalb des Plangebietes notwendig sind.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine zulässige Grundfläche in Verbindung mit einer festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) geregelt. **Die Hausform und die damit zulässige Grundfläche orientiert sich an der je nach Grundstücksgröße und –zuschnitt. So wurde die zulässige Grundfläche je Bauraum festgesetzt.**

Die Festsetzung der max. zulässigen Grundfläche bildet die Gebäudegröße ab, welche städtebaulich in Erscheinung tritt. Zur Erleichterung des Vollzugs und für ein besseres Verständnis der Festsetzungen wurde für zusätzliche Bauteile, die sich nur untergeordnet oder gar nicht auf die Kubatur des Gebäudes auswirken, wie Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassenüberdachungen und Terrassen eine zusätzliche Grundfläche von 15 % festgesetzt.

~~Für Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassenüberdachungen und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.~~

In § 19 Abs. 4 BauNVO ist für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Überschreitung bereits gesetzlich verankert. Der Bebauungsplan trifft hier eine Differenzierung der Überschreitungsmöglichkeit in Abhängigkeit zur Hausform. Trotz einer kompakten Bebauung wird damit sichergestellt, dass es zu keiner übermäßigen Gesamtversiegelung des Baulandes kommt und noch attraktive Gartenanteile je Wohnhaus gegeben sind.

Um ausreichend Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sicherzustellen, So darf die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 - 3 genannten Anlagen ~~(Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird)~~ bei je Baugrundstück mit Einzelhäuser bis zu max. 100 v. H., und bei je Baugrundstück mit Doppelhäuser (bzw. Doppelhaushälften) bis zu max. 125 v. H. überschritten werden. Für das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1 wird eine Überschreitung von 180 v. H. eingeräumt, um den Stellplatzbedarf für 4 Wohneinheiten abzudecken.

Mit den Überschreitungsmöglichkeiten aus A 3.2 (Balkone, Terrassen, etc.) und A 3.3 (Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) der festgesetzten Grundflächen ergeben sich je nach Grundstücksgröße unterschiedliche Grundflächenzahlen für die Gebäude und für die Gesamtversiegelung der Grundstücke. Die Grundstücksgröße je nach Hausform unterscheidet sich wie folgt:

Bei Einfamilienhäusern mit einer max. zulässigen Grundfläche von 120 m²:

-> Grundstücksgrößen zwischen 632 m² und 470 m²

-> GRZ der Gebäude liegt zwischen 0,19 und 0,26

-> GRZ der Gesamtversiegelung liegt zwischen 0,34 und 0,50

Bei Doppelhaushälfte mit einer max. zulässigen Grundfläche von 80 m²:

-> Grundstücksgrößen zwischen 380 m² und 254 m²

-> GRZ der Gebäude liegt zwischen 0,21 und 0,31

-> GRZ der Gesamtversiegelung liegt zwischen 0,39 und 0,64

Für das Mehrfamilienhaus auf Parzelle 1 mit der max. zulässigen Grundfläche von 200 m² ergeben sich folgende Werte:

-> Grundstücksgröße 1504 m²

-> GRZ auf Parzelle 1 beträgt 0,13

-> GRZ der Gesamtversiegelung beträgt 0,37

Innerhalb des Geltungsbereiches entstehen ca. 18.192 m² Bauland. Als Maß der baulichen Nutzung werden insgesamt 4.120 m² Grundfläche zugelassen. Dies entspricht einer durchschnittlichen GRZ von 0,23. Damit liegt die geplante Bebauung deutlich

unter dem Orientierungswerten von 0,40 zum Maß der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

~~Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird das Geländeniveau auf den Baugrundstücken über Normalnull festgesetzt. Dabei werden Abweichungen von 25 cm zugelassen, um im Einzelfall flexibel reagieren zu können.~~ Die Wandhöhe wird einheitlich mit 6,3 m festgesetzt, um eine flächensparende zweigeschossige Bebauung mit zusätzlich ausbaubarem Dachgeschoss zu ermöglichen. Daher wird für die zulässigen Zwerchgiebel (siehe auch bauliche Gestaltung) noch eine zusätzliche Wandhöhe von bis zu 2 m, also eine max. Gesamtwandhöhe des Zwerchgiebels von bis zu 8,3 m, zugelassen. Die Wandhöhe ist von der jeweils festgesetzten Höhenkote aus zu bemessen.

Da aus Gründen des Hochwasserschutzes und der Niederschlagswasserbeseitigung eine Anhebung des Geländes innerhalb der Wohnbauflächen erfolgt, regelt der Bebauungsplan die Geländemodellierungen in Bezug zu den zukünftigen Straßenniveaus. Jedem Baufenster ist eine Höhenkote zugeordnet, die etwas über dem angrenzenden Straßenniveau liegt. Das neue Gelände ist im Anschluss an die Gebäude mit einer Umgriffsfläche von 2,5 m zur Außenwand bis dieser festgesetzten Höhenkote aufzuschütten.

Geländemodellierungen (Aufschüttung) zur Gartengestaltung sind gegenüber dem bestehenden Gelände bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Die Geländemodellierung kann in der Höhe oder Tiefe gegenüber der Höhenkote um bis zu 0,3 m abweichen, Mulden zur Niederschlagswasserbeseitigung sind hiervon ausgenommen. Zwischen unterschiedlichen Höhenkoten ist die Geländemodellierung entsprechend zu interpolieren. Damit werden den Grundstückseigentümern ausreichend Möglichkeiten zur Gartengestaltung und zum individuellen Niederschlagswasserbeseitigungskonzept eingeräumt und zugleich ein einheitliches Erscheinungsbild ermöglicht. Fehlentwicklungen wie die Herstellung von Aufenthaltsräumen im Keller werden zudem über die Festsetzung zu den Kellerlichtschächten gesteuert. So darf die Tiefe von Kellerlichtschächten zur Außenwand 0,8 m nicht überschreiten. Lichtgräben sind generell unzulässig.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden durch wild abfließendes Wasser sind Gebäudeöffnungen (wie Kellerlichtschächte, Lüftungsöffnungen, Kellerabgangstreppen, etc.) von Wohngebäuden mit einer Höhe von mindestens 15 cm über dem anschließenden Gelände auszuführen. Dies gilt aus Gründen des barrierefreien Bauens nicht für Hauszugänge und Fenstertüren. Auch hier werden individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und technische Lösungen den Grundstückseigentümern ermöglicht.

~~Je Einzelhaus sind 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit im gesamten WA zulässig.~~

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Hausform wird entsprechend der Grundstücksgröße festgesetzt ~~einzelnen Baugrundstücke werden differenziert~~, und auf größeren Grundstücken nur Einzelhäuser, auf kleineren Grundstücken nur Doppelhäuser festgesetzt. Die Baugrenzen sind verhältnismäßig eng um die geplante Bebauung gelegt, lassen aber noch konstruktive Spielräume zu. ~~werden entsprechend baukörperbezogen festgesetzt.~~ Für Balkone, Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Außentreppen in das Unterge-

schoß werden im Osten, Süden und Westen der Baufenster noch zusätzliche Baugrenzen definiert. Damit sind keine Überschreitungen der Baugrenzen für städtebaulich untergeordnete Bauteile notwendig und die Gebäude können regelhaft auch im Genehmigungsverfahren nach Art. 58 BayBO errichtet werden.

~~Die festgesetzten Baugrenzen dürfen geringfügig mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden. So dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Außentreppe, Vordächer und Balkone um bis zu 1,5 Meter, durch Terrassen um bis zu 3,0 Meter in der Tiefe sowie max. 5 m in der Breite überschritten werden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss bei Außentreppe, Vordächern, Terrassenüberdachungen und Balkonen mind. 2 m betragen.~~

~~Im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt sich das Maß der Tiefe der Abstandsflächen über die festgesetzten Baugrenzen in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen. Damit ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der soziale Friede sowohl für die angrenzenden Nachbarn als auch zwischen den neuen Wohngebäuden gewährleistet.~~

Die Höhenentwicklung und die Abstände zwischen den Baufenstern entsprechen den erforderlichen Abstandstiefen gem. der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Raisting vom 25.02.2021. Demnach beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,7 h, mindestens jedoch 3 m und vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. Damit werden die Mindestanforderungen mit einer Tiefe von 0,4 H gem. BayBO für die Schutzziele ausreichende Belichtung, Belüftung und sozialem Frieden zwischen den Baugrundstücken deutlich übertroffen.

Abstandsflächen dürfen gem. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 BayBO auch auf öffentlichen Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Dies gilt entsprechend für den zukünftigen Graben an der Ostseite des Plangebietes.

Städtebaulich wird so die zweigeschossige Höhenentwicklung des Wiesenweges fortgesetzt. Die Bebauung ermöglicht so einerseits eine flächensparende Bodennutzung mit kompakten Grundstücksgößen und entspricht andererseits dem zukünftigen Wohnraumbedarf, bei gleichzeitigem Erhalt des Gartencharakters der Wohnbebauung.

~~Zwischen den Baugrenzen und den Grundstücksgrenzen beträgt der Abstand mind. 3 m und entspricht damit dem erforderlichen Mindestabstand. Damit ist auch ein Brandüberschlag zwischen zwei Gebäuden (i.S.d. Art. 28 Bay-BO) ausgeschlossen.~~

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Für eine flächenökonomische Anordnung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports dürfen diese nur auf den im Bebauungsplan dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen untergebracht werden, offene Stellplätze sind dagegen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Minimierung von Flächenversiegelung ist die zulässige Grundfläche für Garagen und Carports beschränkt. Dabei ist jedoch die zulässige Gesamtgrundflächenzahl zu beachten. Die So darf die Gesamtfläche für Garagen und Carports bei Einzelhäuser max. 40 m² und bei Doppelhaus hälften max. 25 m² max. 40 qm je Baugrundstück betragen. Bei den Parzellen 3, 10, 11, 12, 13 und 14 wird aufgrund des Grundstückszuschnitts die Garagenfläche auf max. 30 qm und bei den Parzellen 17 und 18 insgesamt auf

~~max. 50 cm begrenzt.~~ Entsprechend beträgt die zulässige Fläche für Parzelle 1 max. 145 m².

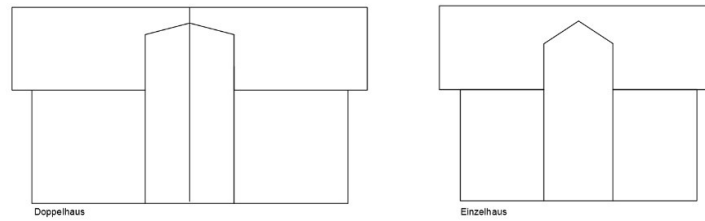
Die Flächenbegrenzung für Garagen und Carports ist i.d.R. größer, als über die Grundfläche zulässigerweise errichtet werden kann. Hier kann der Bauherr entscheiden ob er seine Garagen an das Gebäude anbaut, oder an die Grundstücksgrenze setzt. Die Terrassenflächen schließen Großteils direkt an die Flächen für Garagen und Carports an. Innerhalb der Flächen für Garagen und Carports sind daher auch Terrassen, sowie Terrassenüberdachungen zulässig. Somit hat der Bauherr einen Gestaltungsspielraum unter Einhaltung der zulässigen Grundflächen.

Zur Reduktion der Flächenversiegelung kann zudem ein Stauraum von 5 m Tiefe vor einer Garage oder einem Carport als Stellplatz angerechnet werden. Die Zahl der notwendigen Stellplätze je Grundstück ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Satzung. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m und Carports von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dies gilt nur für Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche (orange). Die kleinen Stichwege (gelb) sind private Verkehrsflächen und haben daher auch keine Straßenbegrenzungslinie. Diese privaten Verkehrsflächen dienen der inneren Erschließung des Quartiers. Mittels Dienstbarkeiten ist für die Hinterlieger die Erschließung (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) über diese Eigentümerwege zu sichern.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 10 m² auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Parzelle 1 sind hierfür max. 40 m² zulässig. Auch diese Flächenbeschränkung dient der Sicherung von bepflanzten Gartenflächen.

5.6 Bauliche Gestaltung

In der Umgebung sowie im gesamten Gemeindegebiet finden sich eine Vielzahl von unterschiedlichen Dachneigungen. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. ~~Um eine ortstypische Bauform sicherzustellen werden nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 35° zugelassen.~~ Dies soll daher auch innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Daher wird das Satteldach verbindlich für alle Hauptgebäude im Plangebiet festgesetzt. Die Dachneigung kann nach den individuellen Wünschen zwischen 18° und 35° errichtet werden. Der Dachüberstand wird trauf- und giebelseitig auf max. 1,0 m Meter beschränkt. Die Dachflächen sind wie in der Umgebung mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. Dachaufbauten sind in Form von Dachgauben und Zwerchgiebeln (bündig zur Außenwand) zulässig. Für Zwerchgiebel sind gestalterische Vorgaben festgesetzt um kein zu diverses Ortsbild zu erhalten. Daher werden auch Dacheinschnitte ausgeschlossen.



Schemaansichten von Zwerchgiebeln für Einzel- und Doppelhaus.

Zur Maximierung von solaren Energiegewinnen und aus Gründen des Ortsbildes wird eine einheitliche Firstrichtung festgesetzt. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie wird ausdrücklich begrüßt. Auch hier werden nur maßvolle Vorgaben zur Gestaltung in Anlehnung an das Ortsbild festgesetzt. Ähnlich verhält es sich bei den Vorgaben zur Fassadengestaltung.

~~Um eine ruhige Dachlandschaft sicherzustellen, werden Dachaufbauten in ihrer Anzahl und Größe beschränkt und Dacheinschnitte ausgeschlossen.~~

5.7 Verkehr und Erschließung

5.7.1 Verkehrserschließung

Zur Erschließung des Plangebietes wird eine neue öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die den Wiesenweg nach Norden verlängert und auf den Hartweg trifft. Zwischen den bestehenden Gebäuden Hartweg 13 und 15 wird eine zusätzliche Querverbindung ermöglicht.

Die Straßenverkehrsfläche hat eine großzügige Breite von 9,5 Metern, um beidseitig Baumpflanzungen, Straßenbegleitgrün mit Sickermulden und Besucherstellplätze zu ermöglichen.

An fünf Stellen werden private Eigentümerwege vorgesehen, die die Grundstücke in zweiter Reihe erschließen. Diese haben eine Breite von lediglich 4,5 m und müssen nicht für von Müll- und Rettungsfahrzeugen befahren werden. Da die überbaubaren Grundstücksflächen weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind besondere Festsetzungen für den Brandschutz nicht erforderlich. Die Anwohner haben auch eigenverantwortlich dafür zu sorgen, dass ihr Abfall an den Abholtagen des zuständigen Müllentsorgers an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitgestellt wird.

Die mit der Wohngebietsausweisung zu erwartenden Verkehrszunahme wurde in einer Verkehrsuntersuchung ermittelt und in einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsräusche), Bericht Nr. 221106 / 5 vom 20.10.2025 vom Ingenieurbüro Greiner ist Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.

Die zu erwartende Erhöhung der Verkehrsräuschbelastung an der bestehenden Wohnbebauung durch den Neuverkehr des Bebauungsplangebietes ist als unkritisch einzustufen, da die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete eingehalten bzw. unterschritten werden. Eine Abwägung von Maßnahmen

zur weiteren Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ist daher nicht erforderlich.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so angelegt, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Alle geplanten Gebäude sind weniger als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt.

Innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ist an jedem Knotenpunkt zu den privaten Verkehrsflächen ausreichend Raum für Aufstellflächen für die Feuerwehr. Diese wurden entspr. bei der Platzierung von Straßeneingrünung und Straßenbäumen sowie Besucherstellplätze im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Ein Wendehammer ist nicht erforderlich da die neue Wegeverbindung direkt an die Bestandsstraßen Hartweg im Norden und Osten, sowie den Wiesenweg im Süden anschließt.

Die Wandhöhe der Gebäude ist auf 6,3 m begrenzt, damit kann der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr gewährleistet werden. Teil der Straßenausbauplanung sind auch die erforderlichen Hydranten. Hier werden die erforderlichen Abstände berücksichtigt.

5.7.2 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet soll bzgl. Trinkwasserversorgung wie folgt erschlossen werden. Es soll ein Ringschluss mit dem bestehenden Trinkwassernetz hergestellt werden. Anschlüsse an das bestehende Netz sollen südlich des Planungsgebietes im „Wiesenweg“ sowie nördlich und östlich im „Hartweg“ erfolgen. Innerhalb des Planungsgebietes sollen zwei Oberflurhydranten zur Bereitstellung von Löschwasser entstehen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

5.7.3 Schmutzwasserbeseitigung

Die Planung wird um Informationen zur geplanten abwassertechnischen Erschließung des betroffenen Gebiets ergänzt. Gemäß Vorschlag werden hierzu folgende Festsetzungen getroffen:

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert und an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen. Der Anschluss soll im „Hartweg“ nordöstlich des Planungsgebiets erfolgen. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht. Eine wie oben genannte Einleitung bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Abwasseranlage (Ammerseewerke gkU) bzw. ist in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

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

5.7.4 Niederschlagswasserbeseitigung

Mit der geplanten Baulandausweisung wurden fundierte Konzepte zur Niederschlagswasserbeseitigung und Schutzmaßnahmen gegen Starkregenereignisse und wild abfließendem Hang-wasser entwickelt, so dass es durch die Neubauten keinesfalls zu einer Verschlechterung, sondern eher zu einer Verbesserung der Bestandsituation für die Anwohner kommt. Dies wird durch die Planungsgrundlagen für die wasserrechtliche Erlaubnis vom 17.03.2022 und die zusätzlichen Grundwassermessungen von 2023 von Dr. Blasy und Dr. Øverland bestätigt. Die zukünftigen Versickerungsanlagen für das Neubaugebiet liegen deutlich mehr als 10 m von der Bestandsbebauung entfernt. Damit ist die Reichweite der Auswirkungen auf den Bereich innerhalb des geplanten Baugebietes begrenzt. Mit Schäden Dritter durch einen Grundwasseranstieg ist nicht zu rechnen.

Das Niederschlagswasserbeseitigungs-Konzept sieht vor, dass wie bisher, das Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. ins Grundwasser abgegeben wird.

Hierfür wird das Plangebiet gegenüber dem aktuell bestehenden Gelände etwa auf das Niveau der bestehenden Straßen um ca. 1 m bis 1,5 m angehoben und mittels Bodenaustausch die Sickerfähigkeit sichergestellt. Im Westen jenseits des Neubaugebietes wird der natürliche Gelände beibehalten. Nur im Bereich des Erdbeckens erfolgt eine Abgrabung, deren Material für die Anhebung der Straßen verwendet werden kann. Der Übergang von Siedlungsbereich zur freien Landschaft wird entsprechend abgebösch. Insgesamt beginnt damit die natürliche Senke zukünftig erst weiter westlich als bisher.

Die Niveaueinhebung und der Bodenaustausch (nach Erfordernis) erfolgt zunächst für die öffentlichen Verkehrsflächen. Die Bauherren können einen Teil des Aushubs für den Keller zur Auffüllung der Gartenflächen verwenden. Damit wird die bestehende Rotlage und nach Möglichkeit auch der bestehende Humus nur verlagert und weiterverwendet.

Das Neubaugebiet wird das Niederschlagswasser vorrangig ins Grundwasser abgeben und nicht in die bestehenden Niederschlagswasserkanäle einleiten. Im Falle von Starkregenereignissen wird Oberflächenwasser in den beiden Gräben im Nordwesten und im Osten gesammelt und in die westlich gelegene Retentionsfläche geleitet.

Die öffentlichen Flächen im Planungsgebiet werden weitestgehend über Rigolen entwässert. Der Abstand zwischen Sohle der Rigolen und Grundwasser beträgt zwischen 0,82 m und 2,4 m. In der Regel sind mind. 1,0 m üblich. In einzelnen Fällen ist jedoch auch weniger als 1,0 m zulässig. Die entsprechenden Werte für alle Rigolen wurden mit dem WWA abgestimmt und die Planung wurde genehmigt.

Beim Bau der Rigolen sollen Sickerversuche durchgeführt und, sofern erforderlich, ein lokaler Bodenaustausch stattfinden. So kann sichergestellt werden, dass der Boden im Bereich der Rigolen sickertfähig ist.

Der bestehende Niederschlagswasserkanal im Wiesen- und im Hartweg soll ertüchtigt werden, um die Einleitung der Bestandsbebauung auch zukünftig sicher zu ge-

währleisten (= Verbesserung). Das Neubaugebiet wird das Niederschlagswasser vorrangig ins Grundwasser abgeben und nicht in die bestehenden Niederschlagswasserkanäle einleiten.

Das Niederschlagswasserbeseitigungs- und Hochwasserschutz-Konzept wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abgestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung des anfallenden, gesammelten Niederschlagswassers mit Versickerung in das Grundwasser für das Baugebiet Hartweg/Wiesenweg Nord wurde am 17.03.2022 durch das LRA Weilheim erteilt.

Damit ist die Niederschlagswasserbeseitigung für das Plangebiet und dessen Erschließungsstraßen gesichert. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind von der Niederschlagswasserbeseitigung des Plangebietes nicht betroffen, durch die geplanten Maßnahmen zum Hochwasserschutz ist eine weitere Betroffenheit der Bestandsbebauung durch die Neubebauung nicht zu erwarten.

~~Die Verhältnisse bzgl. Grundwasser und Boden lassen eine örtliche Versickerung zu. Das Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird in die Pläne eingearbeitet und kann wie folgt zusammengefasst werden:~~

~~Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrsflächen soll durch Straßeneinläufe in Hohlkörperrigolen geführt und dort versickert werden. Diese Hohlkörperrigolen werden über das Planungsgebiet verteilt. Da die Baugrunduntersuchungen nur punktuelle Aufnahmen abbilden, sollen die einzelnen Rigolen als zusätzliche Sicherheit gruppenweise durch Notüberläufe miteinander verbunden werden um eine Überlastung einzelner Rigolen zu verhindern. Die Vorreinigung des Wassers erfolgt über Absetzschächte, die zwischen Straßeneinläufe und Rigolen eingebunden werden.~~

~~Nordöstlich des Planungsgebiets ist zwischen Bestand „Hartweg“ und dem Planungsgebiet ein Graben vorgesehen, der im Falle von Hochwasser die bestehenden Grundstücke vor Oberflächenwasser schützen soll. Der bestehende Graben im Nordwesten des Planungsgebiets soll vergrößert werden. Er soll sicherstellen, dass die Grundstücke im Planungsgebiet vor Überschwemmung von Westen geschützt sind. Der bestehende Einlauf des Grabens soll mit einem Gitter versehen werden, um Laub, Verschmutzung und dergleichen zurückzuhalten. Der bestehende Graben im Südosten des Planungsgebietes soll abschnittsweise rückgestaut werden, um eine Überlastung der Einleitung in den Regenwasserkanal im Hartweg zu verhindern.~~

Anfallendes Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken ist innerhalb der jeweiligen Grundstücke mit entsprechenden Anlagen zu versickern. Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Als Beitrag zur Trinkwassereinsparung wird empfohlen, das Regenwasser auf den Parzellen zu sammeln und zurückzuhalten. ~~Die Speicherung und Nutzung von anfallendem Dach- und Oberflächenwasser in Zisternen ist erwünscht.~~

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.8 Hochwasserschutz

Um die Belange des Hochwasserschutzes (§1 Abs.6 Nr. 12 BauGB) umfänglich zu berücksichtigen, wurden durch das Ingenieurbüro Dr. Blasy + Overland mehrere hydraulische Berechnungen mit unterschiedlichen Ansätzen zur Herstellung des Hochwasserschutzes durchgeführt. Diese Ansätze umfassten:

- Anhebung des Geländes im Bereich der Baugebiete über den ermittelten Wasserstand bei Hochwasser
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Durchlässe im Entwässerungsgraben
- Schutz der Baugebiete vor Überflutungen aus dem Entwässerungsgraben durch einen Deich entlang des Grabens
- Entwässerungsgraben entlang der nordöstlichen Grenze des nordwestlichen Baugebietes.

Aus diesen Ansätzen wurde ein Konzept mit geeigneten Maßnahmen zur Herstellung des Hochwasserschutzes in den neuen Baugebieten entwickelt. Dabei wurde darauf geachtet, dass auch in der benachbarten Bebauung die Wasserstände nicht ansteigen. Zur Verwirklichung der erforderlichen Maßnahmen wurden im Bebauungsplan die erforderlichen Flächen gemäß der Erschließungskonzeption des IB Glatz und Kraus festgesetzt.

Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse sowie das Konzept mit geeigneten Maßnahmen zur Herstellung des Hochwasserschutzes wurden im Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Blasy – Overland Beratende Ingenieure GmbH zusammengestellt und bewertet. Diese Untersuchungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes, siehe Anlagen.

- ~~Erkundungsbohrungen und Ermittlung der Versickerungsfähigkeit, Projekt Nr. 8290 vom 18.07.2016~~
- ~~Hochwasserschutz und Entwässerungskonzept, Projekt Nr. ea-Raist-003.01/krö vom 12.12.2016~~
- ~~Auswirkungen der HWS-Maßnahmen auf die Grundwasserverhältnisse, Projekt Nr. ea-KFBBau-001.01 vom 06.08.2020~~
- ~~Baugrundgutachten, Projekt Nr. 11560 vom 05.03.2021~~

Das Hochwasserschutzkonzept sieht folgendes Maßnahmenpaket vor:

1. Errichtung eines trockenen offenen Grabens zwischen nordöstlicher bestehender Bebauung und dem neuen Plangebiet
2. Schaffung eines Erdbeckens im Westen des Plangebietes
3. Aufweitung des bestehenden namenlosen Grabens im Nordwesten (wasserführend) auf ein zusätzliches Volumen - Sohle mittels Steinverbau im Abfluss gebremst.
4. Erdwall mit 1m Höhe zwischen nordwestlichem Graben und Neubaugebiet

5. Begrenzung bzw. Bremsen des Abflusses vom südwestlichen Wiesengraben mittels Steinverbau. Aufweitung zur Schaffung von Retentionsvolumen und entsprechend zur Entlastung des Kanals.

6. Ausbau des bestehenden Regenwasserkanals

Ein hydraulischer Nachweis und die endgültige Festlegung der Dimensionierung erfolgt in der weiteren Kanalplanung.

Der Abstand zwischen Sohle der Straßenrigolen und Grundwasser beträgt zwischen 0,82 m und 2,4 m. In der Regel sind mind. 1,0 m üblich. In einzelnen Fällen ist jedoch auch weniger als 1,0 m zulässig. Die entsprechenden Werte für alle Rigolen wurden mit dem WWA abgestimmt und die Planung wurde genehmigt.

Mit den genannten Maßnahmen wird der notwendige Schutz vor Hochwasser sichergestellt.

5.8.1 Grundwasser

Im Jahr 2020 wurde durch das Büro Blasy-Øverland ein Grundwassermodell erstellt. In diesem wurde der Ist-Zustand, aufbauend auf den Bodengutachten der BMG sowie die zu erwartenden Veränderungen durch die Bebauung modelliert. Das Modell kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Reichweite eines durch die Versickerung verursachten Grundwasseranstiegs erstreckt sich auf bis zu rd. 10 Meter um die betreffenden Versickerungsflächen. Aufgrund noch nicht vorliegender Planungsdaten zur Bebauung der einzelnen Grundstücksflächen wurde bei den Berechnungen zunächst die beschleunigte Versickerung flächenhaft über die gesamten Baugebiete angenommen. Damit stellt die Berechnung einen weit auf der sicheren Seite liegenden Lastfall dar. Tatsächlich wird ein erheblicher Teil (Gartenflächen) unverändert bleiben und es werden Teilflächen (Dachflächen und sonstige befestigte Flächen) über räumlich begrenzte Versickerungsmulden entwässert. Wird bei der Anlage der Mulden ein Mindestabstand von rd. 10 m zur benachbarten Bestandsbebauung eingehalten, so ist die Reichweite der Auswirkungen auf den Bereich innerhalb der geplanten Baugebiete begrenzt.

Zur Verifizierung dieser Aussage wurden im Jahr 2023 drei Grundwassermessstellen erstellt. Die Messungen ergaben für das nördliche Baugebiet einen geringmächtigen Grundwasserleiter, bestehend aus Kiesen, der zum Zeitpunkt der Messungen August 2023 nur wenige Dezimeter Grundwasser führte. Der südlich gelegene Wiesengraben war trocken. Das Grundwasser im Südteil des nördlichen Baugebietes strömt in diesen Graben, der ertüchtigt werden soll. Ein Pumpversuch ergab für die Kiese einen Durchlässigkeitsbeiwert von $2,5 \times 10^{-4}$ m/s. Bei dieser Durchlässigkeit ist eine Versickerung problemlos möglich.

Auswirkungen im Grundwasserstand in der geplanten Größenordnung können sich nicht jenseits des Vorfluters fortsetzen. Bei Einhaltung der genannten Empfehlungen kann eine Beeinträchtigung Dritter ausgeschlossen werden.

5.9 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Flächen an. Daher sind Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis sind im Plangebiet zu erwarten.

Darüber hinaus befindet sich im Norden eine landwirtschaftliche Maschinen- und Lagerhalle auf den Fl. Nrn. 3055 und 3055/1. Die schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Wohngebäude in Bezug auf die einwirkenden Geräusche dieser Halle wurde entsprechend den Anforderungen der TA Lärm in der Untersuchung Bericht Nr. 221106 / 3 vom 30.05.2022 des Ingenieurbüros Greiner nachgewiesen. So ergeben sich lediglich für das Baufenster auf Parzelle 1 erhöhte Schutzanforderungen. Die immissionsschutztechnischen Festsetzungen für Parzelle 1 sind entsprechend zu beachten.

Die Berechnungen zeigen, dass unter Berücksichtigung des Emissionsansatzes gemäß Punkt 4 der schalltechnischen Untersuchung für die landwirtschaftliche Nutzung der Maschinen- und Lagerhalle auf den Fl. Nrn. 3055 und 3055/1 die Anforderungen der TA Lärm für WA-Gebiete innerhalb des Bebauungsplangebietes im Wesentlichen eingehalten werden.

An der geplanten Wohnbebauung auf der Bauparzelle 1 sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, da hier an den schallzugewandten Fassaden sowohl Überschreitungen der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte während der Tageszeit als auch Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel bei seltenen Ereignissen nachts auftreten können.

Grundsätzlich kann auf Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) reagiert werden. Die Immissionsrichtwerte sind 0,5 m vor den geöffneten Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Büroräume und ähnliches) einzuhalten.

Daher sind an den rot markierten Fassadenbereichen der Parzelle 1 (vgl. Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2), an denen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auftreten können, folgende Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Geeignete Grundrissplanung, die an den rot markierten Gebäudefassaden in allen Geschossen keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vorsieht. Dort sind soweit möglich ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Küchen, Bäder, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.
- Ist diese Grundrissplanung nicht an allen rot markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Alternativ sind auch nicht offenbare Festverglasungen anstelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

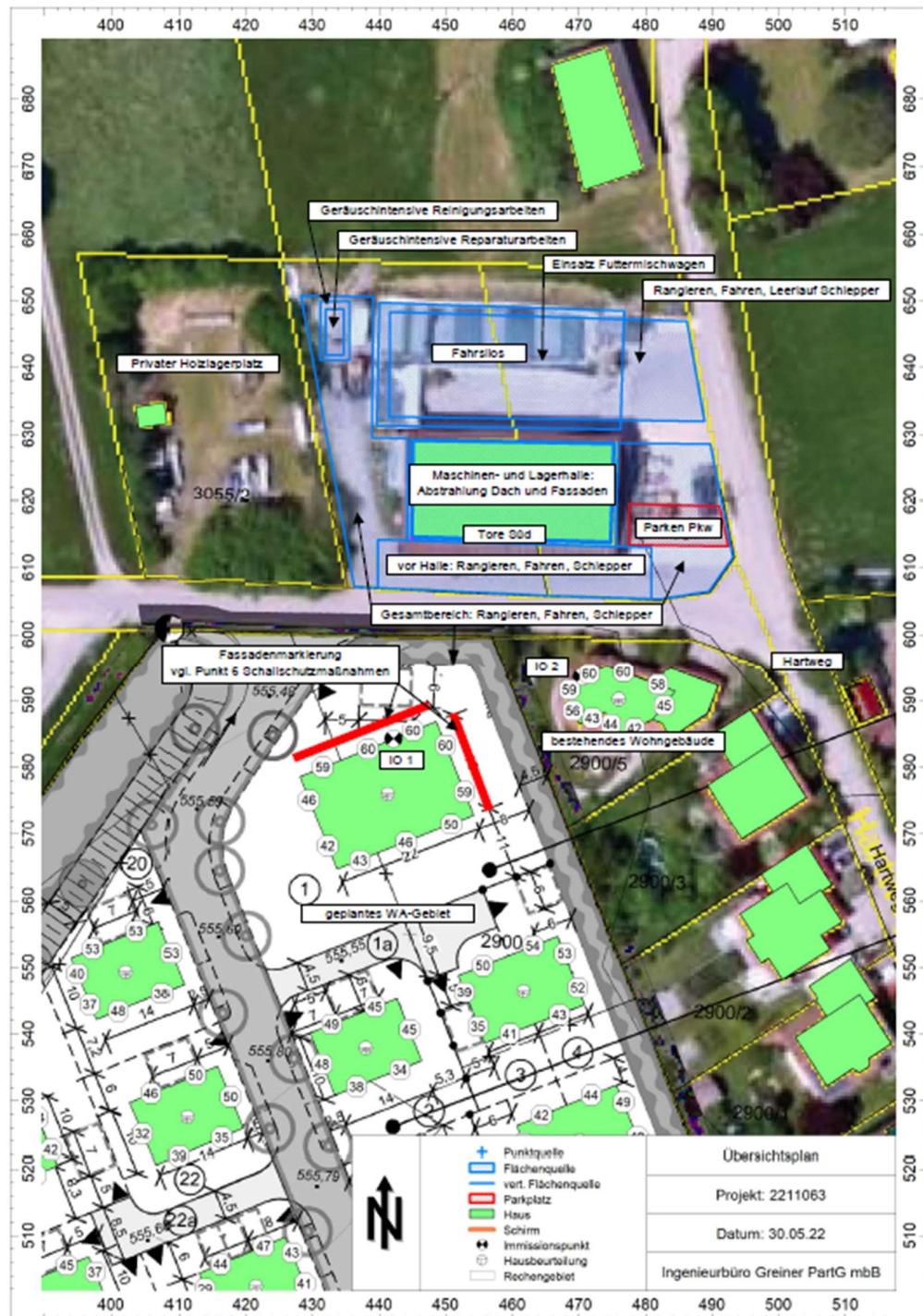


Abb. 18 Übersichtsplan: Schallquellen u. Gebäudelärmkarte Tageszeit (höchste Beurteilungspegel in dB(A)), Quelle: Schalltechnische Untersuchung vom IB Greiner vom 30.05.2022, Übersichtsplan, Anhang A, Seite 2

Unter Berücksichtigung der o.g. Festsetzungen bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Hartweg - Wiesenweg Nord“ in der Gemeinde Raisting.

5.10 Grünordnung und Einfriedungen

Um eine Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft sicherzustellen, wurden eine Ortsrandeingrünung als Grünfläche und Pflanzgebote festgesetzt. Die Durchgrünung des Baugebietes selbst wird durch Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und Pflanzvorschriften auf den Privatgrundstücken gewährleistet. Die Maßnahmen dienen außerdem der Stärkung gesunder Wohnverhältnisse und der Verbesserung des Mikroklimas.

Durch das Abrücken der Bauräume von dem erhaltenswerten Feldgehölz im Südosten und die Festlegung privater Grünflächen wird Konflikten mit dem Artenschutz vorgebeugt.

Durch die Festlegung von Vorgartenzonen erfolgt eine städtebauliche Gliederung des Baugebietes. Zwischen freier Landschaft und innerörtlichen Grünstrukturen wird eine lebendige Verbindung hergestellt und die großflächige Bebauung unterbrochen.

Um die Durchgängigkeit der Gärten für Kleintiere zu sichern, werden sockelfreie Einfriedungen festgesetzt.

5.11 Eingriffsregelung

~~Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von Natura 2000 Gebieten zu erwarten, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt und die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.~~

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

~~Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.~~

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Folgende Schritte zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sieht der Leitfaden vor.

Schritt 1: Bestandserfassung und –bewertung

Die Bestandserfassung und –bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen (Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung am 02.10.2020).

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor

dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5 bzw. 3), mittel (Wertpunkte 6 bis 10 bzw. 8) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen. Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprägungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens (Biotopwertliste).

Als Untersuchungsraum/ Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans abzüglich der geplanten Flächen für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen, abzüglich unbeeinträchtigter Biotopstrukturen entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches, abzüglich der Grünflächen und – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 10.09.2024 – abzüglich des geplanten naturnahen Regenrückhaltebeckens/Erdbeckens festgelegt.

Der gesamte Untersuchungsraum kann dem Biotop- und Nutzungstyp Intensivgrünland mit 3 Wertpunkten zugeordnet werden (siehe folgende Abbildung gelb markierte Fläche) mit Ausnahme des Grabens mit naturnahen Elementen auf Flurstück 2896 der Gemarkung Raisting entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches – diesem werden 10 Wertpunkte zugeordnet (blau markiert) – und mit Ausnahme des betroffenen gesetzlich geschützten Biotops entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches, für welches ein flächengleicher und gleichartiger Ersatz zu erbringen ist (rot markiert).



Abb. 19 DOP40/2023 und DFK 04/2024 © Bay. Vermessungsverwaltung

Eine Korrektur der Einstufung kann verbal argumentativ vorgenommen werden, wenn die anderen Schutzgüter in ihrer Bedeutung maßgeblich abweichen. Gleiches gilt, wenn die erfassten Biotop- und Nutzungstypen weitreichendere Bedeutung haben, als sich allein durch Fokussierung auf den Untersuchungsraum abbilden lässt, z.B. Bedeutung im Biotopverbund oder für Austauschbeziehungen zwischen Habitaten.

Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume nur unzureichend abgebildet, da den vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen aufgrund ihrer Funktion für den Biotopverbund (Wiesengraben) und der Lage in einem wassersensiblen Bereich mit relativ hohem Grundwasserstand (Intensivgrünland) ein höherer Wert beizumessen ist. Die ermittelten Wertpunkte der Biotop- und Nutzungstypen werden daher um jeweils einen Wertpunkt erhöht.

Die im Untersuchungsraum erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in den Spalten eins bis drei gelistet.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

Bei Eingriffen in die Gruppe der **Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** leitet sich die Schwere der Beeinträchtigungen (Beeinträchtigungsfaktor) ab aus dem Maß der baulichen Nutzung, welches sich überschlägig in der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. dem Verhältnis zwischen festgesetzter Grundfläche und Größe des Baugrundstückes ausdrückt. Für das Baugebiet errechnet sich eine Grundflächenzahl von ca. 0,26.

Bei Eingriffen in die Gruppe der **Biotop- und Nutzungstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung**, die zwar von einer Überplanung ausgenommen werden, aber mittelbar beeinträchtigt werden, ist ein entsprechender Beeinträchtigungsfaktor festzulegen. Aufgrund folgender Minimierungsmaßnahmen sind keine mittelbaren Auswirkungen auf den südlich angrenzenden naturschutzfachlich wertvollen Gehölzbestand zu erwarten:

- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Erd- und Bauarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit
- Bauschutzzaun

Die ermittelte Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ist in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in der Spalte vier gelistet.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden festgesetzt/dargestellt:

- Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung
- Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Verbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit dem Außenbereich
- Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen/ Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen
- Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen
- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und Erhalt von bestehenden Grünstrukturen für das Schutzgut Arten
- naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke
- Eingrünung von Wohnstraßen und Wohnwegen
- Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen
- dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Aufgrund oben genannter Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und der umfangreichen Ortsrandeingrünung kann – nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde vom 10.09.2024 – ein Planungsfaktor von bis zu 20 % berücksichtigt werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Wertpunkte BNT x Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor – Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

**Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 1 bis 3 in der
Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Schritt 1			Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Bedeutung Schutzgüter, Biotop-, Nutzungstypen	Wertpunkte	Eingriffsfläche m²	Eingriffsschwere	Planungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung Biotopwert zw. 1 und 5: Intensivgrünland mit Bedeutung als Nahrungshabitat	4	23.893	GRZ 0,26	minus 20 %	19.879
BNT mittlerer Bedeutung Biotopwert zw. 6 und 10: teilweise naturnaher Graben mit Biotopverbundfunktion	11	633	GRZ 0,26	minus 20 %	1.448

Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten von 21.327.

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmenkonzept

Bei einer Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Im Rahmen der Planung erfolgt dies durch:

- eine Beanspruchung von weniger als 3 ha land- oder forstwirtschaftlich genutzter Fläche
- Schaffung von Flächen zur Klimaanpassung, Stärkung und Sicherung der Biodiversität in Siedlungsbereichen
- Verwendung einer Ökokontofläche zur Kompensation der naturschutzfachlichen Eingriffe. Dabei handelt es sich um eine Fläche, die zu Zwecken des Naturschutzes bereits im Vorfeld der durch die Planung verursachten Eingriffe ökologisch aufgewertet worden ist. Der Mehrwert für Natur und Landschaft, der sich seither durch die Entwicklung der Ökokontofläche ergeben hat, drückt sich in einem geringeren Kompensationsflächenbedarf aus. Insofern wird die Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet.

Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff soll gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig oder gleichwertig sein.

Hierzu ist zunächst der Ausgangszustand der geplanten Ausgleichsfläche zu ermitteln mittels einer flächenscharfen Erfassung der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen.

Die gesamte Ausgleichsfläche kann dem Biotop- und Nutzungstyp Intensivgrünland mit 3 Wertpunkten zugeordnet werden.

Maßgebend für die Bestimmung der Aufwertung sind die Biotop- und Nutzungstypen der Biotopwertliste. Auf der Ausgleichsfläche sind folgende Biotop- und Nutzungstypen geplant: Hochstaudenflur feuchter bis nasser Standorte mit 11 Wertpunkten und

Moorgebüsche (z. B. mit Moorbirke, Faulbaum oder Grau-Weide) mit 12 Wertpunkten.

Die im Ausgangszustand der Ausgleichsfläche erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sowie die Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten im geplanten Endzustand der Ausgleichsfläche sind in der weiter unten folgenden Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs“ in den Spalten eins bis fünf gelistet.

Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft ab. Hiervon abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Für Beeinträchtigungen der Funktionen des Landschaftsbildes ist kein gesonderter Ausgleichsbedarf erforderlich, da die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut minimiert werden durch die geplante Ortsrandeingrünung.

Ausgleichsmaßnahmen können in Abhängigkeit vom Ausgangsbiotoptyp eine längere Entwicklungszeit bis zur vollständigen Funktionsfähigkeit (Endzustand) in Anspruch nehmen. In Ansatz gebracht werden kann jedoch nur der nach 25 Jahren erreichte Zustand. Eine längere Entwicklungszeit (Timelag) wird durch einen Abschlag berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ist kein Abschlag erforderlich, da das Entwicklungsziel in 25 Jahren erreicht wird.

Der Ausgleichsumfang berechnet sich wie folgt:

Fläche x (Prognosezustand – Timelag) – Ausgangszustand = Ausgleichsumfang

Zusammenfassung der Ergebnisse der Schritte 4 bis 5 in der Tabelle: Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Schritt 4					5	Ergebnis
Ausgangszustand	WP	Ausgleichsfläche m²	Endzustand	WP	Time-lag	Ausgleichsumfang
BNT geringer Bedeutung Biotopwert 3 (Intensivgrünland)	3	1.550	BNT mittlerer Bedeutung Biotopwert 12 (Moorgebüsche)	12	0	13.950

Schritt 4					5	Ergebnis
Ausgangszustand	WP	Ausgleichs- fläche m²	Endzustand	WP	Time- lag	Ausgleichs- umfang
BNT geringer Bedeutung Biotopwert 3 (Intensivgrünland)	3	627	BNT hoher Bedeutung Biotopwert 11 (Hochstaudenflur feuchter bis nasser Standorte)	11	0	5.016
BNT geringer Bedeutung Biotopwert 3 (Intensivgrünland)	3	296	BNT hoher Bedeutung Biotopwert 11 (Hochstaudenflur trocken-warmer Standorte)	11	0	2.368

Mittels Ausgleichsflächen im Plangebiet kann ein Ausgleichsumfang von 21.334 Wertpunkten gedeckt werden (Ausgleichsbedarf 21.327).

Flächengleicher und gleichwertiger Ersatz für das teilweise betroffene Biotop Nr. 8032-1128-001 gemäß Flachlandbiotopkartierung. Es handelt sich um 300 qm feuchte Hochstaudenfluren, Großseggenried und Feuchtwiese entlang von Wiesengräben westlich Raisting.

Ausgangszustand	WP	Ausgleichs- fläche m²	Endzustand	WP	Time- lag	Ausgleichs- umfang
BNT geringer Bedeutung Biotopwert 3 (Intensivgrünland)	3	413	BNT hoher Bedeutung Biotopwert 11 (Hochstaudenflur feuchter bis nasser Standorte)	11	0	3.300

Mittels Ausgleichsflächen im Plangebiet kann ein Ausgleichsumfang von 3.300 Wertpunkten für Eingriffe in das gesetzlich geschützte Biotop gedeckt werden.

Insgesamt werden im Bereich der Ausgleichsfläche im Plangebiet 1.040 qm als Hochstaudenflur feuchter bis nasser Standorte festgesetzt. Davon werden 413 qm als Ersatzfläche direkt dem Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop zugeordnet. Des Weiteren werden im Plangebiet 1.550 qm zu Moorgebüsch und 296 qm zu Hochstaudenflur trocken-warmer Standorte entwickelt.

5.12 Klimaschutz und Anpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen,

die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, angrenzende Grünflächen, dadurch klimatischer Ausgleich zwischen wärmerem Baugebiet und kühlerer Umgebung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Begrünung der Dächer von Nebengebäuden, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Ausbau von Gräben und Anlage eines Rückhaltebeckens zum sicheren Umgang mit wild abfließendem Regenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.13 Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich*	ca.	34.884 m ²
▪ öffentliche Verkehrsfläche, inkl. Straßenbegleitgrün	ca.	3.528 m ²
▪ private Verkehrsfläche	ca.	1.039 m ²
▪ Versorgungsfläche	ca.	7 m ²
▪ Bauland (WA) mit privater Grünfläche	ca.	18.192 m ²
▪ davon festgesetzte Grundfläche inkl. 15% Zuschlag für Terrassen, etc. (A 3.2)	ca.	4.740 m ²
▪ Ausgleichsfläche, Grünfläche, Fläche für die Wasserwirtschaft, Biotop		
	ca.	12.118 m ²

6. Alternativen

Die Überplanung der gegenständlichen Fläche ist mit der FNP-Neuausweisung als langfristiges Entwicklungspotenzial bereits 2018 auf den Weg gebracht worden.

Mit dem Gemeindeentwicklungskonzept von 2024 wurden die Entwicklungsziele bis 2030 in enger Abstimmung mit der Verwaltung, dem Gemeinderat und der Bürgerschaft entwickelt. So soll den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen hinsichtlich Wohnformen und –größen an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet Sorge getragen werden. Vor allem im Ortskern sollen durch die Aktivierung von Leerständen und eine gezielte Innenentwicklung auch kleiner Wohnungen oder neue Wohnformen zu bezahlbaren Preisen entstehen.

Da die Gemeinde selbst jedoch nur über eine sehr begrenzte Anzahl an gemeindeeigenem Grund verfügt, reicht die Aktivierung von Innenbereichspotentialen nicht aus, um den Bedarf an nachgefragtem Wohnraum zu decken. Nachdem die Gemeinde innerhalb der letzten Jahre im Rahmen des kommunalen Wohnungsbaus im Innenbereich sowohl seniorengerechtes Wohnen als auch Wohnraum für einkommensschwache Bürger erfolgreich umsetzen konnte, soll nun mit dem Bebauungsplan Hart- /Wiesenweg Nord dringend benötigter, zusätzlicher Wohnraum insbesondere für junge Familien unter Fortführung der bestehenden Baustruktur geschaffen werden.

2018 wurden mit der Flächennutzungsplanaufstellung mehrere Flächen für eine Wohnbauentwicklung rund um dem Kernort vorbereitet.

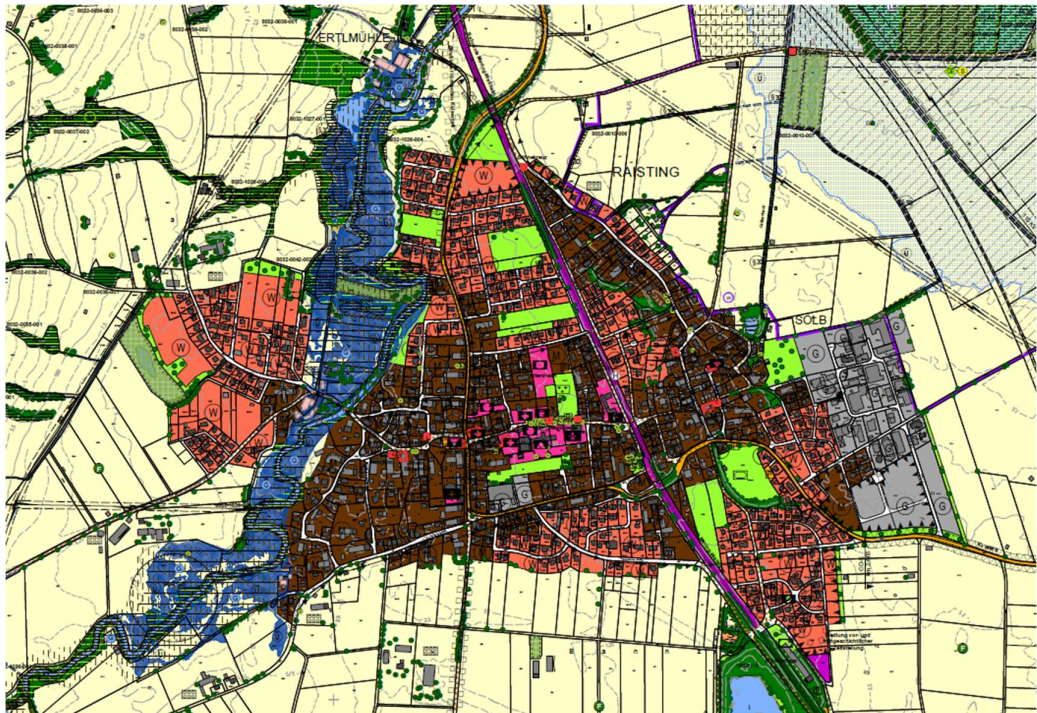


Abb. 20 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Raisting, Kernort

Die Entwicklungsmöglichkeiten östlich der Rott sind überschaubar und können nicht die Nachfrage nach Wohnraum für junge Familien decken.

Westlich der Rott wurde mit drei Wohnbaulandflächen das größte Entwicklungspotential definiert.

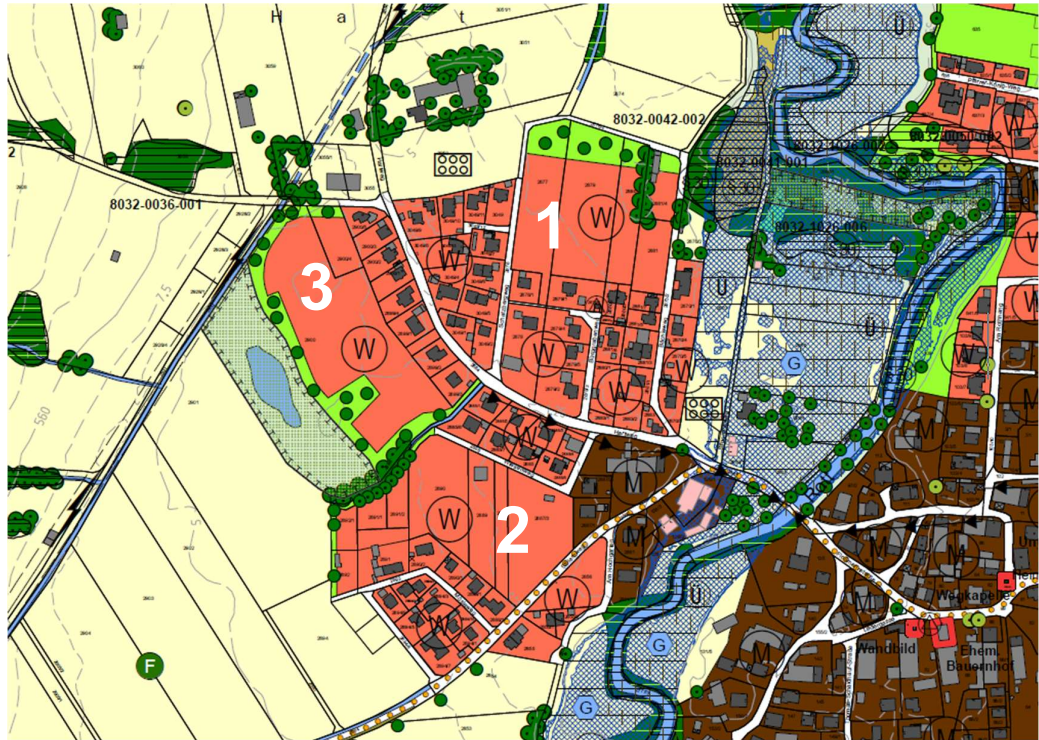


Abb. 21 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Raisting, Bereich westlich der Rott.

Dazu zählen:

1. Bereich nördl. des Burggrabenweges, zwischen Schatzberg- und Bächleweg
2. Bereich westlich des Stillernweges zwischen Wiesen- und Möslweg
3. Bereich westlich des Hartweges und Verlängerung des Wiesenweges nach Norden = vorliegendes Plangebiet.

Die ersten beiden Flächen standen für eine Wohnbauentwicklung bisher nicht zur Verfügung, da eine Aktivierung aus eigentumsrechtlichen Belangen noch nicht umgesetzt werden konnte.

Mit der Entwicklung am Hartweg – Wiesenweg Nord geht die Gemeinde davon aus mittelfristig die Wohnraumnachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern zu decken.

7. Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Flächen sind in privater und öffentlicher Hand und müssen im Zuge der Baulandentwicklung erschlossen werden. Maßnahmen zur Bodenordnung sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vorbereitet.

Die Herstellung der Erschließungseinrichtungen (neue Verkehrsflächen, Umsetzung der Konzepte zur Niederschlagswasserbeseitigung und Hochwasserschutz) wird von einem Erschließungsmaßnahmenträger durchgeführt, der die Kosten entsprechend dem städtebaulichen Vertrag und dem Erschließungsvertrag auf die überplanten Grundstücke umlegt. Die für die Baulandentwicklung anfallenden Erschließungskosten werden somit anteilig im Umlageverfahren von den zukünftigen Anwohnern und der Gemeinde getragen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Privatflächen ist von den jeweiligen Bauherren selbst herzustellen und zu bezahlen. Die Kosten für den Ausbau des bestehenden Regenwasserkanals und der Abflussbegrenzung des Wiesengrabens wird von der Gemeinde getragen.

Für die Vermarktung soll ein Großteil der Grundstücke im Einheimischen-Modell insbesondere an einkommensschwächere Familien, junge Ortsansässige und Menschen mit sozialem und ehrenamtlichen Engagement vergeben werden. Sobald der Bebauungsplan rechtswirksam ist und mit dem Erschließungsausbau begonnen werden kann, werden parallel die Rahmenbedingungen für das Einheimischen-Modell erarbeitet und unter Beteiligung des Gemeinderates und der Bevölkerung Auswahlkriterien definiert.

7.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten.

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken kann,
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt),

Mitteilungs- und Meldepflichten:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu

Tage tretenden Bodenfunden,

- **bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG: Sollten während der Erdarbeiten – auch außerhalb der festgestellten Altlast – optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen.

Vorhandene Infrastruktur:

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen – hier insbesondere die Hausanschlüsse (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten).
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist auf die vorhandenen Telekommunikationslinien zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.
- Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundstücksanschlüsse weiterhin genutzt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücken nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.

Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:

Grundstücksteilungen

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs.2 BauGB). Insbesondere die gesicherte Erschließung aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Regenerative Energien

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt.

Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien). Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.

Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen –

Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Zulieferung von Bodenmaterial:

Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Telekommunikationslinien

Deutsche Telekom Technik GmbH

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Deutsche Telekom Technik GmbH auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Mit der Ausbauentcheidung auf FTTH (Glasfaser), die seit Herbst 2019 besteht, wurden unsere Planungen und die Erschließung des Plangebietes entsprechend vorangetrieben.

Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Vodafone Kabel Deutschland GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Es wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass der Vodafone Kabel Deutschland GmbH ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die

Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.



Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Brandschutz

Die technische Ausführung und Beschilderung von Feuerwehrezufahrten samt den zugehörigen Flächen muss gem. den Technischen Baubestimmungen (Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) erfolgen und ist entsprechend zu beschildern. Dabei ist zu beachten, dass der Wirkungsbereich auch später nicht durch Laternen, Bäume etc. eingeschränkt wird. Zudem müssen diese Flächen stets von jeglicher fester und fliegenden Bebauung freigehalten werden.

Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die

nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle sein, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

Empfehlungen:

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten.

Maßnahmen für die gezielte **Rückhaltung von Niederschlagswasser**, z.B. Zisternen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der **Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landrat samt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB-WasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Flachdächer sind zwingend als extensive Gründächer auszubilden. Auch hier ist eine Nutzung für **Photovoltaik-Anlagen** (PV-Anlagen) statthaft. Die Energieausbeute von PV-Anlagen ist **auf Gründächern** durch den kühlenden Effekt der Begrünung höher. Aus wasserwirtschaftlicher und klimapolitischer Sicht ist die Kombination eines Gründachs mit der Errichtung einer PV-Anlage zu bevorzugen.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrüterarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m³
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 – 20 m Höhe): 21-28 m³
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m³
- Obstbäume: 13-18 m³

Gemeinde

Raisting, den

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister