

Gemeinde

Raisting

Lkr. Weilheim-Schongau



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: chs

Aktenzeichen

RAI 2-11

Plandatum

16.03.2021 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Erschließung	4
2.3	Flora/ Fauna.....	5
2.4	Boden.....	8
2.5	Wasser.....	9
2.6	Sonstiges	11
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	12
3.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	12
3.2	Regionalplan (RP) Region 17	12
3.3	Flächennutzungsplan	13
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	14
3.5	Bodenschutz	14
3.6	Verfahren	15
4.	Städtebauliches Konzept	15
5.	Planinhalte	18
5.1	Geltungsbereich	18
5.2	Art der baulichen Nutzung	18
5.3	Maß der baulichen Nutzung	18
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
5.6	Bauliche Gestaltung	20
5.7	Verkehr und Erschließung	20
5.8	Hochwasserschutz	22
5.9	Grünordnung und Einfriedungen	23
5.10	Eingriffsregelung	23
5.11	Klimaschutz und Anpassung	24
5.12	Flächenbilanz	25

Anlagen

- **Erkundungsbohrungen und Ermittlung der Versickerungsfähigkeit**, Dr. Blasy – Overland Beratende Ingenieure GmbH, Projekt Nr. 8290 vom 18.07.2016
- **Hochwasserschutz- und Entwässerungskonzept**, Dr. Blasy – Overland Beratende Ingenieure GmbH, Projekt Nr. ea-Raist-003.01/krö vom 12.12.2016
- **Auswirkungen der HWS-Maßnahmen auf die Grundwasserverhältnisse**, Dr. Blasy – Overland Beratende Ingenieure GmbH, Projekt Nr. ea-KFBBau-001.01 vom 06.08.2020
- **Baugrundgutachten**, Dr. Blasy – Overland Beratende Ingenieure GmbH, Projekt Nr. 11560 vom 05.03.2021

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.

Für das Plangebiet verfolgt die Gemeinde Raisting folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers unter Berücksichtigung des demografischen 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 Stellplätzen 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.

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 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 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. 2,5 ha Intensivgrün-

land und einen Graben im Nordwesten des Plangebietes, der zwar nicht ausgebaut ist, jedoch ebenfalls intensiv bewirtschaftet wird.

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

An das Plangebiet grenzen 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.

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.



Abb. 4 Graben entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes



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

Das von Erlen 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 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 Grabens, 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

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.

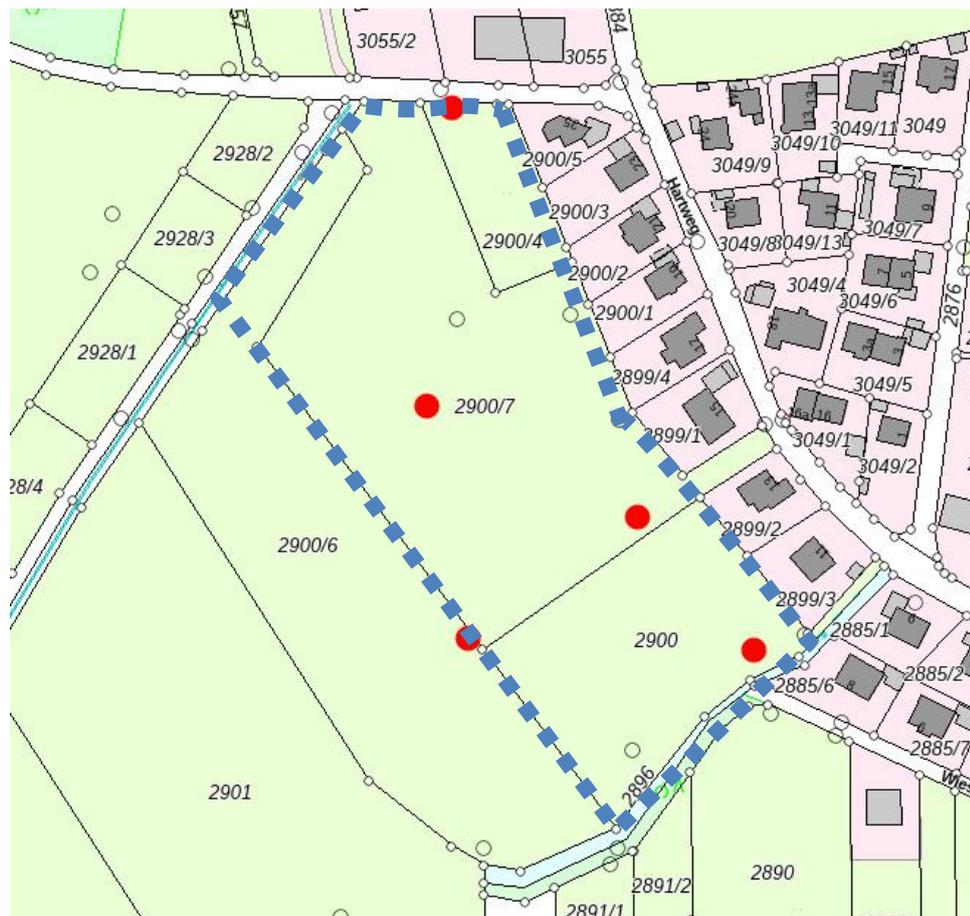


Abb. 6 Lage der Bohrungen

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 k_f -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 Berechnung wurde ein maßgebliches Regenereignis mit 76 mm Niederschlag in 1h in mittenbetonter Verteilung verwendet. Die Berechnung des Istzustands zeigt, dass bei dem angesetzten hundertjährigen Regenereignis Wasser aus dem Entwässerungsgraben auf die angrenzenden Felder überläuft. Die hauptsächliche Ursache dafür sind die unzureichenden Dimensionen des Grabens. Die drei Durchlässe verringern zusätzlich 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 Wasserstand 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 Felder 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 Wiesengraben führt jedoch nicht zu einer Ausuferung und beträgt am Einlauf in den Regenwasserkanal im Hartweg ca. 0,7 m³/s. Der Wasserstand liegt am Beginn des Wiesengrabens 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 Niederschlagswasserbeseitigung und zum Hochwasserschutz vorzusehen.

2.6 Sonstiges

2.6.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde 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.

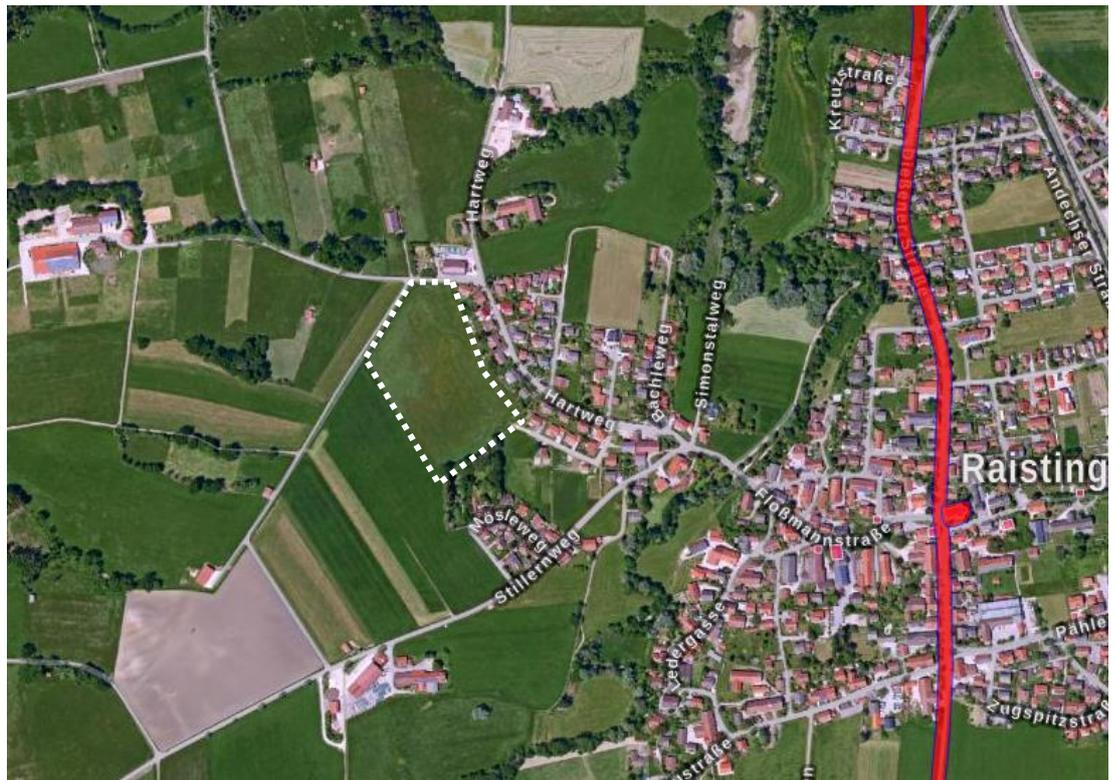


Abb. 8 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 23.04.2021

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.

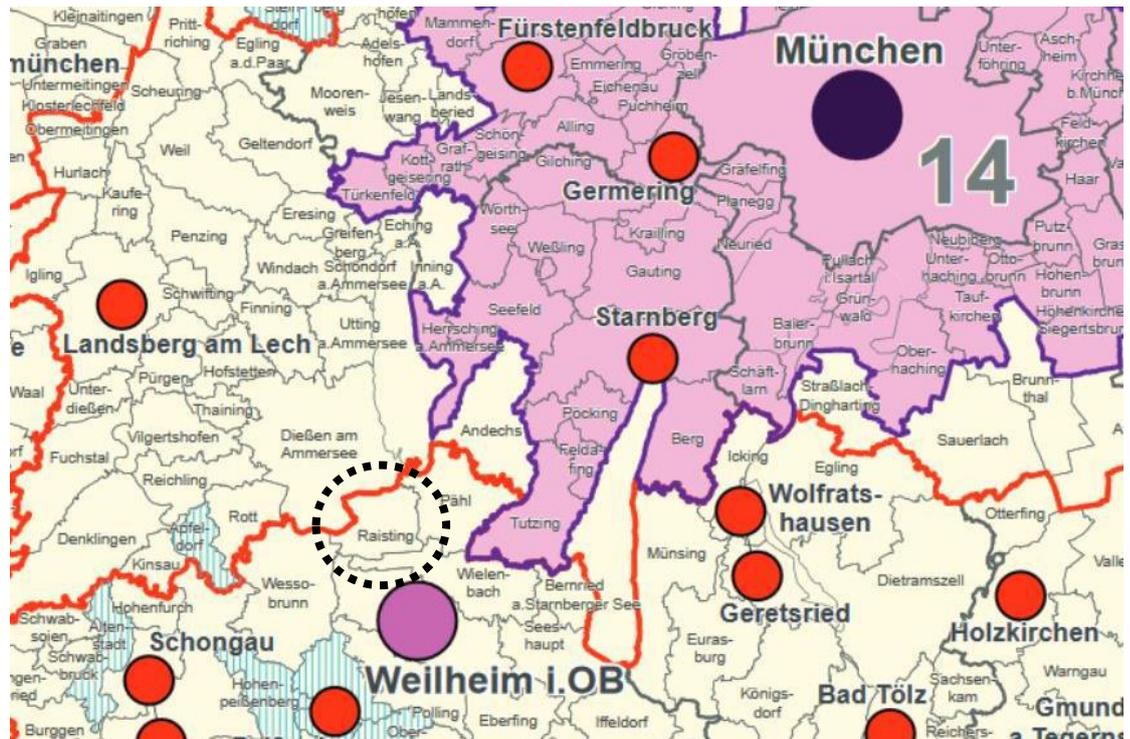


Abb. 9 LEP Bayern Anhang 2, Strukturkarte, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, Stand: 01.03.2018

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.

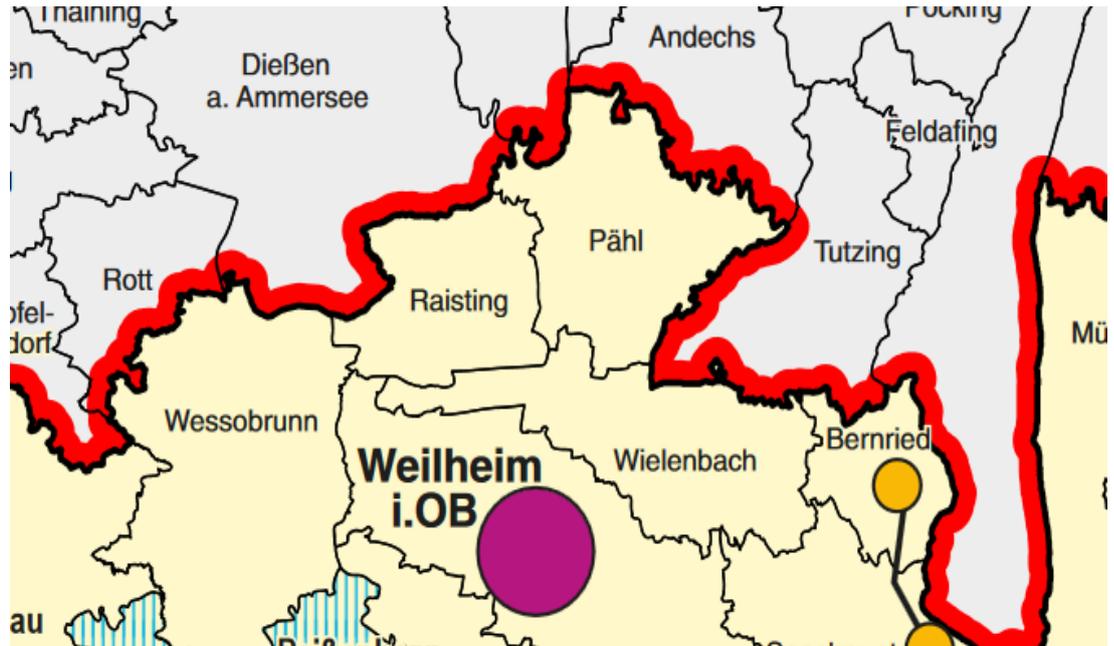


Abb. 10 Ausschnitt Regionalplan Oberland, Karte 1 Raumstruktur, Stand: 03.2020, ohne Maßstab

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.



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 geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung im Ortsteil 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. 84 Wohneinheiten in diesem Bereich entstehen. Damit kann jedoch der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum für Raisting nicht ausreichend gedeckt werden.

Die Verwaltung hat darüber hinaus für Flurstücke, die nach ihrer Einschätzung 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 keine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden bzw. kurzfristig keine (zusätzliche) bauliche Nutzung zu erwarten.

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 anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestehen 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 er-

folgt 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 2,9 ha im derzeitigen Außenbereich.

3.6 Verfahren

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)
- 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.¹

4. Städtebauliches Konzept

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.

¹ 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 umfangreichen 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.



Abb. 13 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 und 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, 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. 14 Blickrichtung Zufahrt Nord: Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs vom März 2021

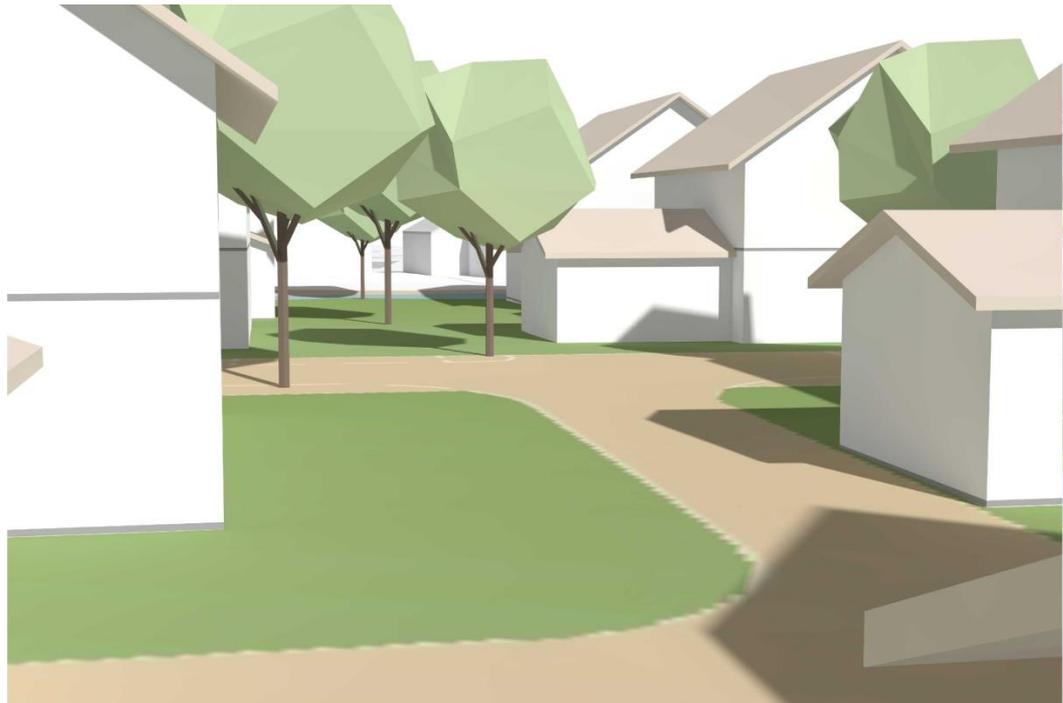


Abb. 15 Blickrichtung Stichstraße: Visualisierung des städtebaulichen Entwurfs vom März 2021

5. Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 2900/6 T, 2900/4 und 2900/7.

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.

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. Je nach Grundstücksgröße und –zuschnitt wurde die zulässige Grundfläche je Baureaum festgesetzt.

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

Um ausreichend Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sicherzustellen, 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.

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.

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

5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Geltungsbereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die einzelnen Baugrundstücke werden differenziert, und auf größeren Grundstücken nur Einzelhäuser, auf kleineren Grundstücken nur Doppelhäuser festgesetzt. Die Baugrenzen werden entsprechend baukörperbezogen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen geringfügig mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden. So dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Außentrepfen, 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 Außentrepfen, 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.

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

Garagen und Carports dürfen 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. Dabei ist jedoch die zulässige Gesamtgrundflächenzahl zu beachten.

Die Gesamtfläche für Garagen und Carports darf 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 qm begrenzt.

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.

5.6 Bauliche Gestaltung

Um eine ortstypische Bauform sicherzustellen werden nur symmetrische Satteldächern mit einer Dachneigung von 25 bis 35° zugelassen. 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.

Zur Maximierung von solaren Energiegewinnen und aus Gründen des Ortsbildes wird eine einheitliche Firstrichtung festgesetzt.

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 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.

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*

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 Sicherheiten 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 schadlose 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 rückzuhalten. 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 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:

- 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

Diese Untersuchungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.9 Grünordnung und Einfriedungen

Um eine Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft sicherzustellen, wurde eine Ortsrandeingrünung als Grünfläche und Pflanzgebote festgesetzt. Die Durchgrünung des Baugebietes selbst wird durch Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und Pflanzvorschriften auf den Privatgrundstücken gewährleistet.

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

Durch das Abrücken der Bauräume von dem erhaltenswerten Feldgehölz im Südosten wird Konflikten mit dem Artenschutz vorgebeugt.

5.10 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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope
- Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Regulierung der Lichtverschmutzung zum Schutz von Insekten und Fledermäusen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Fassaden- und Dachbegrünung bei Nebengebäuden zur Regulierung des Kleinclimas und des Wasserhaushaltes
- Ortsrandeingrünung
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen
- Eingrünung der Wohnstraßen

5.11 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	überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesse-

erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	rung 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

5.12 Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich	ca.	29.980 m ²
▪ öffentliche Verkehrsfläche, inkl. Straßenbegleitgrün	ca.	3.200 m ²
▪ öffentliche Grünfläche (Ortsrand)	ca.	1.520 m ²
▪ Bauland (WA)	ca.	19.430 m ²
▪ Festgesetzte Grundfläche inkl. 15% Zuschlag für Terrassen, etc. (A 3.2)	ca.	4.740 m ²
▪ Fläche für Entwässerung	ca.	5.830 m ²

Gemeinde Raisting, den

.....
Martin Höck, Erster Bürgermeister