



## **Sitzungsniederschrift (öffentlich Seite 02) vom 21.06.2017**

**Nr. und Gegenstand  
der Beratung**

**Beschluss  
und Abstimmungsergebnis (mit/gegen)**

---

### **TOP 1:**

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd I“:

Abwägung zu den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

### **Beschluss und Abstimmungsergebnis**

Sh. Anlage

**Nächste Sitzung: 05.07.2017**

**Martin Höck  
1. Bürgermeister**

**Protokollführerin**

**Gemeinderatsmitglieder:**

## Gemeinde Raisting, LK Weilheim-Schongau

### Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd I“

Planfassung vom 13.01.2017

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

#### Beteiligte Stellen

	Institution	Ansprechpartner	Datum	Stellungnahme
1	Planungsverband Region Oberland	S. Holzinger	24.03.2017	s. Stellungnahme Regierung
2	Regierung von Oberbayern	Kolbeck	07.03.2017	Anregungen
3a	Landratsamt Weilheim – Sachbereich 40.2, Städtebau	Eichner-Lachermayer	23.03.2017	Einwendungen
3b	Landratsamt Weilheim – Sachbereich 41.2 Technischer Umweltschutz	Nirschl	22.03.2017	Einwendungen
3c	Landratsamt Weilheim – Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege	Grosser und Thiel	22.03.2017	Anregungen
4	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung		24.02.2017	Keine Anregungen
5	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Schäfer	23.02.2017	Anregungen
6	Amt für ländliche Entwicklung		01.03.2017	Keine Anregungen
7	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Haberstroh	14.03.2017	Anregungen
8	Staatliches Bauamt Weilheim	Dondl	08.03.2017	Keine Anregungen
9	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Müller	24.03.2017	Einwendungen
10	Bayerischer Bauernverband			Keine Stellungnahme
11	Handwerkskammer für München und Oberbayern		23.03.2017	Anregungen

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)

[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

12	Industrie- und Handelskammer	F. Hermesmeier	24.03.2017	Anregungen
13	Kreishandwerkerschaft Oberland			Keine Stellungnahme
14	Tourismusverband Pfaffenwinkel	A. Schmid	01.03.2017	Keine Anregungen
15	Markt Dießen am Ammersee		23.02.2017	Keine Anregungen
16	Gemeinde Pähl		21.03.2017	Keine Anregungen
17	Stadt Weilheim		23.02.2017	Keine Anregungen
18	Gemeinde Wessobrunn			Keine Stellungnahme
19	Gemeinde Wielenbach	Buchberger	21.03.2017	Keine Anregungen
20	Bund Naturschutz in Bayern e.V.			Keine Stellungnahme
21	Bayernwerk Netz GmbH	A. Benno	07.06.2017	Anregungen
22	Deutsche Post AG			Keine Stellungnahme
23	Deutsche Telekom Technik GmbH	S. Haupt	22.02.2017	Anregungen
24	Kabel Deutschland GmbH	Koordinationsanfragen	23.03.2017	Keine Anregungen?
25	Ammerseewerke gkU	T. Obermeier	21.03.2017	Anregungen

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)

[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

## A Themenbezogene Abwägung

Im Laufe des Verfahrens wurden einige Stellungnahmen abgegeben, die sich hinsichtlich der geäußerten Belange und Anregungen stark ähneln. Aus diesem Grund werden diese Äußerungen zusammengefasst und übergreifend abgewogen.

Nr.	Thematik	Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
T01	Art der baulichen Nutzung; Mischgebiet vs. Gewerbegebiet	<p>Einige Stellungnehmende äußern sich kritisch zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet. Insbesondere wird diese Kritik erhoben von Bewohnern des nördlich angrenzenden Wohngebiets.</p> <p>Im aktuellen Entwurfsstand des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplans sei die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Es wird wiederholt der Wunsch geäußert, dass das Gebiet weiterhin als Mischgebiet geplant wird.</p>	<p>Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung fällt in die Planungshoheit der Gemeinde, dies gilt auch für die zwischenzeitlich geänderte Festsetzung. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde in der Gemeinde Raisting mehr Gewerbeflächen zu schaffen, um den aktuellen Bedarf zu decken und gerade ortsansässigen Betrieben neue Bauflächen bereitzustellen. In einem Mischgebiet ist eine ausgewogene Durchmischung zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung nötig. Damit werden aber gleichzeitig weniger gewerbliche Bauflächen geschaffen.</p> <p>Das im FNP dargestellt Mischgebiet dient der Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen. Dies war auch Ausgangslage für die vorliegende Planung. Aufgrund schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung musste im Rahmen der Planung ein immissionsschutzfachliches Gutachten erstellt werden. Dieses Gutachten hat ergeben, dass die Planung eines neuen Mischgebiets in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet dieses Gewerbegebiet erheblich ein-</p>

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

			<p>schränken würde. Da im Mischgebiet Wohnen allgemein zulässig ist, würden damit neue Immissionsorte an das Gewerbe heranrücken.</p> <p>Da die Gemeinde nur sehr begrenzt Möglichkeiten zur gewerblichen Entwicklung hat, sollen die zur Verfügung stehenden Potentiale so gut wie möglich genutzt werden. Aus diesem Grund wurde die Variante gewählt, die Konflikte in Zukunft reduziert indem keine neuen Immissionsorte geschaffen werden. Zum Schutz bestehender Wohnnutzungen: siehe themenbezogene Abwägung zum Gewerbelärm.</p>
<b>Nr.</b> T02	<b>Thematik</b> Gewerbelärm	<b>Stellungnahme</b> Die Bewohner angrenzender Bereiche befürchten durch die Entwicklung Beeinträchtigungen durch erhöhte Gewerbelärmemissionen. Insbesondere gilt dies angesichts der Tatsache, dass in dem westlichen Bereich bisher ein Mischgebiet im FNP geplant war und nun im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet geplant wird. Im Gewerbegebiet seien höhere Lärmemissionen zulässig, wodurch bestehende Wohnnutzungen beeinträchtigt werden würden.	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> Die Bedenken können nachvollzogen werden. Es muss jedoch klar zwischen Emissionen (Verursacher) und Immissionen (Empfänger) unterschieden werden. Grundsätzlich ist es natürlich so, dass Betriebe in einem Gewerbegebiet höhere Emissionen verursachen dürfen, als dies im Mischgebiet der Fall ist. Gleichzeitig haben Wohnnutzungen im Mischgebiet einen gewissen Schutzanspruch, der natürlich geringer ist, als z.B. im Allgemeinen Wohngebiet.  Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt aus o.g. Gründen (siehe themenbezogene Abwägung zur Art der baulichen Nutzung), das Gebiet als Gewerbegebiet zu entwickeln. Um den

			<p>Schutzanspruch bestehender Nutzung und deren Bewohner zu wahren, wurde ein Immissionsschutzfachliches Gutachten erstellt, das definiert, welche flächenbezogenen Schallleistungspegel maximal zulässig sein dürfen. Diese Untersuchung ist in den Bebauungsplan eingeflossen. Obwohl eine gewisse Beeinträchtigung natürlich nicht ausgeschlossen werden kann, ist durch dieses Vorgehen sichergestellt, dass sich diese im fachlich und rechtlich vertretbaren Rahmen bewegen.</p> <p>Die festgesetzten Schallleistungspegel richten sich nach der im Mai 2016 von Möhler + Partner Ingenieure AG durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung, welche im Rahmen des Verfahrens nochmal überarbeitet wird. Im Einwirkungsbereich von gewerblichen Anlagen nach TA Lärm werden Beurteilungspegel nach TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 berechnet. Diese einschlägigen Immissionsrichtwerte müssen im Zuge der Bauleitplanung eingehalten werden. Die vorliegende Emissionskontingentierung richtet sich nach diesen Richtwerten, wodurch negative (Lärm-) Auswirkungen auf die schützenswerte Wohnbebauung vermieden werden.</p>
--	--	--	--

Nr.	Thematik	Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
T03	Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm	Es wird befürchtet, dass es durch das Plangebiet und durch die Änderung von Misch- zu Gewerbegebiet zu größeren Beeinträchtigungen der bestehenden Nutzungen durch die Zunahme an Verkehr insb. Schwerlastverkehr kommt.	<p><b>Noch keine abschließende Abwägung möglich</b></p> <p>In erster Linie ist es Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplans die Erschließung in dem Plangebiet zu sichern. Das neue Gewerbegebiet soll von der Ammerstraße aus, die wiederum von der Kreisstraße WM 9 abzweigt, erschlossen werden. Durch die Erschließungskonzeption soll ermöglicht werden, dass der zusätzliche gewerbliche Verkehr vorwiegend über die Ammerstraße auf die Kreisstraße WM 9 geleitet werden.</p> <p>Die Ausführungen der Bürgerinnen und Bürger werden zum Anlass genommen, die Verkehrssituation genauer zu prüfen. Es wird ein Verkehrsgutachten erstellt, welches Prognosen über zukünftige Verkehrsströme beinhalten wird. Diese Prognosen werden im weiteren Verfahrensverlauf den immissionsschutzfachlichen Überlegungen und der Planung zu Grund gelegt.</p> <p>Die Gemeinde beobachtet die Situation im Blütenweg und ergreift falls erforderlich in Zukunft verkehrsrechtliche Maßnahmen.</p> <p>Es ist zudem zu erwähnen, dass es durch die Schaffung von neuen Bauflächen immer zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens</p>

			kommt. Dem Mehr an Verkehrsbelastung für den Hauptort steht die Entwicklung neuer gewerblicher Flächen gegenüber, die sowohl den ortsansässigen Betrieben Entwicklungsflächen bietet als auch für die Gemeinde Raisting eine finanzielle Absicherung darstellt.
<b>Nr.</b> T04	<b>Thematik</b> Niederschlagswasserbeseitigung	<b>Stellungnahme</b> Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie einige Bürger bemängeln, dass aus dem vorgelegten Bebauungsplan nicht klar ersichtlich ist, wie das Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich und ist geprägt von undurchlässigen Böden und inhomogenen Grundwasserverhältnissen mit Schichtwasserbereichen und bereichsweise sehr hoch anstehendem Grundwasser. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der beschriebenen Umstände nicht möglich. Bereits im unbebauten Zustand würde das Gelände nach Regenereignissen regelmäßig überschwemmt. Es wird ebenfalls bemängelt, dass innerhalb des vorliegenden Bebauungsplans nicht auf die zunehmenden Starkregenereignisse eingegangen wird. Zudem wird befürchtet, dass sich durch das Angleichen des Geländes des Planungsgebiets auf Straßenniveau das nördlich liegende Misch- und Wohngebiet am Tiefpunkt befindet und demnach durch das aus dem geplanten Gewebegebiet abfließenden Wasser verstärkt Überschwemmungen ausgesetzt sein wird.  Es ergibt sich also folglich Klärungsbedarf hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung und der Dimensionierung	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> <b>Noch keine abschließende Abwägung möglich</b>  Die Verhältnisse bzgl. Grundwasser sind im Plangebiet als sehr inhomogen zu beschreiben. Es tritt häufig Schichtwasser auf und das Grundwasser steht bereichsweise sehr hoch an. Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich. Bereits im unversiegelten Zustand weisen die anstehenden Böden eine schlechte Wasseraufnahmefähigkeit auf.  Um eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich sicherzustellen, wird ein Konzept hierzu in die Planunterlagen eingearbeitet und lautet wie folgt ( <b>Überarbeitungen im weiteren Verfahren möglich</b> ):  Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrs- und privaten Grundstücksflächen soll durch Regenrückhalteanlagen verzögert dem Regenwasserkanal zugeführt werden und anschließend in den Seitenbach eingeleitet werden. Anfallendes Niederschlagswasser von

		<p>der Zwischenspeicherung und der Regenrückhaltebecken.</p>	<p>Gewerbeflächen soll durch Absetz- und Regenrückhalteanlagen vorbehandelt werden, mit einem Durchgangswert <math>D &lt; 0,76</math> dem Regenwasserkanal zugeführt werden und anschließend ebenfalls in den Seitenbach eingeleitet werden.</p> <p>Bei einer Grundstücksfläche von <math>1.000 \text{ m}^2</math> ist ein Retentionsvolumen von <math>6 \text{ m}^3</math> vorzusehen und eine gedrosselte Ableitung von maximal <math>5 \text{ l/s}</math> in den Regenwasserkanal der Ammerseewerke gkU zulässig. Bei einer Grundstücksfläche von <math>2.000 \text{ m}^2</math> ist ein Retentionsvolumen von <math>12 \text{ m}^3</math> vorzusehen und eine gedrosselte Ableitung von maximal <math>10 \text{ l/s}</math> in den Regenwasserkanal der Ammerseewerke gkU zulässig. Diese Werte entsprechen der Empfehlung der Ammerseewerke gkU.</p> <p>Im Rahmen dieser Vorgaben ist im Verlauf des Verfahrens zu überprüfen, ob das derzeit auf dem Areal des geplanten Gewerbegebiets vorgesehene Regenrückhaltebecken ausreicht. Nach Sicht des Bodengutachters Herr Kampik (GHB Consult GmbH) sollte die Kapazität des Rückhaltebeckens um <math>20\%</math> erhöht werden, um auch die zunehmenden Starkregenereignisse abzufangen. Dies wird geprüft.</p> <p>Durch die Planung wird ein Puffervolumen und eine Ableitung in Richtung Gräbenbach ge-</p>
--	--	--	---

			<p>schaffen. Während Wasser bei Starkregen von dem nicht-sickerfähigen Gelände auf Nachbargrundstücke geflossen ist, kann diese Situation durch die Planung verbessert werden.</p> <p><b>Folgende Punkte werden im Laufe der Verfahrens abgeklärt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überschreitungshäufigkeit (bisherige Berechnung basiert auf einer Überschreitungshäufigkeit von 1-mal in 10 Jahren)</li> <li>• Rückhaltung des Niederschlagswassers aus den öffentlichen Flächen</li> <li>• Berücksichtigung des Klimafaktors mit 15-20% (folglich eine Vergrößerung des Rückhaltebeckens notwendig, Leistungsfähigkeit der bestehenden Verrohrung ist unklar, technische Möglichkeiten ggf. begrenzt)</li> </ul>
<b>Nr.</b> T05	<b>Thematik</b> Schadstoffemissionen	<b>Stellungnahme</b> Durch die Anwohner wird befürchtet, dass zusätzliche Emissionen auch in Form von Luftschadstoffen auftreten können. Es wird hinterfragt wie diese, zukünftigen Belastungen verhindert bzw. kontrolliert werden können.	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> Grundsätzlich ist ein gewisses Maß an gegenseitiger Beeinträchtigung hinzunehmen. Ob Geruchsemissionen gemäß § 3 BImSchG als erhebliche Belastung einzustufen sind, richtet sich nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL). Dies ist regelmäßig bei landwirtschaftlichen Nutzungen der Fall. Da dies in Gewerbegebieten in der Regel nicht der Fall ist, erfolgt eine Prüfung nur anhand von konkreten Einzel-

			fällen. Betroffene können sich an die Untere Immissionsschutzbehörde wenden.
<b>Nr.</b> T06	<b>Thematik</b> Ortsbild	<b>Stellungnahme</b> Es wird befürchtet, dass das schützenswerte Ortsbild von Raisting durch das geplante Gewerbegebiet beeinträchtigt wird. Gerade der dörfliche Charakter und die Attraktivität des Ortsbildes könnten durch die vorliegende Planung negativ beeinflusst werden.	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> Aus planerischer Sicht ist eine effiziente, gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle aufgrund der Nähe zu dem bereits bestehenden Gewerbegebiet und zu der Kreisstraße WM9 sinnvoll. Durch die großzügige Ortsrandeingrünung wird versucht, das Ortsbild von Raisting soweit wie möglich zu schützen. Örtliche Bauvorschriften zur baulichen Gestaltung werden getroffen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild von Raisting zu begrenzen. Eine gewisse Beeinträchtigung ist jedoch nicht zu verhindern.
<b>Nr.</b> T07	<b>Thematik</b> Ruhender Verkehr im Plangebiet	<b>Stellungnahme</b> Seitens der Bürger wird bemängelt, dass im Plan nur wenige Stellplätze für Besucher/ Kunden/ Angestellte vorhanden sind. Ein ungeordnetes Parken auf öffentlichen Verkehrsfläche wird erwartet.  Weiterhin war es für die Bürger nicht immer ersichtlich wie die im Norden der Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen erschlossen wird und welcher konkreten Stellplatznutzung diese unterliegen soll.	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> Der vorliegende Bebauungsplan schafft ausreichend Möglichkeiten Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen vorzusehen. Darüber hinaus steht es jedem Verkehrsteilnehmer zu Fahrzeuge im Rahmen geltenden Rechts im öffentlichen Straßenraum abzustellen. Auf der Ebene des Bebauungsplan sind hierzu keine weiteren Regelungen veranlasst. Die Anzahl der Stellplätze soll nicht festgesetzt werden, um eine flexible Entwicklung zu gewährleisten. Der 5,0m breite Bereich für Stellplätze und Nebenanlagen (nördlich der Ortsrandeingrünung, in

			der Anbauverbotszone) dient den Gewerbetreibenden selbst oder dessen Kunden und werden über die einzelnen Parzellen von der Querverbindungsstraße erreicht.
<b>Nr.</b> T08	<b>Thematik</b> Zunehmende Flächenversiegelung	<b>Stellungnahme</b> Durch die vorliegende Planung werden zunehmend Flächen versiegelt und kostbarer Naturraum reduziert.	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde Gewerbeflächen zu entwickeln, um gerade für ortsansässige Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten bereitzustellen. Nördlich des Plangebiets bestehen bereits Gewerbeflächen und Erschließungswege wie beispielsweise die Ammerstraße stehen zur Verfügung. Zudem ist die örtliche Randlage direkt an der Kreisstraße attraktiv für eine gewerbliche Nutzung, insbesondere hinsichtlich der verkehrlichen Abwicklung. Eine ausgewogene, wirtschaftliche Entwicklung sollte in der Gemeinde Raisting immer sichergestellt werden. Ist dies nicht der Fall, fehlen auch finanzielle Ressourcen für Investitionen in soziale Infrastruktur. Eine zunehmende Flächenversiegelung, die verhältnismäßig erfolgt ist im Hinblick der beschriebenen städtebaulichen Zielsetzung ist als vertretbar einzustufen. Die ökologische Qualität des Gebiets wurde durch den Landschaftsplaner Herr Wurm geprüft. Auf dieser Grundlage wurden Ausgleichsmaßnahmen geplant, um Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

Nr.	Thematik	Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
T09	Standortwahl und Standortalternativen	<p>Seitens der Bürger wird bemängelt, dass die Lage des Gewerbestandorts gerade hinsichtlich der Erschließung nicht als attraktiv eingestuft werden kann.</p> <p>Weiterhin wurde von den Bürgern kritisiert, warum kein alternativer Standort, mit möglicherweise weniger Konfliktpotenzial, für die Entwicklung von Gewerbeflächen herangezogen wurde.</p>	<p>Die Lage des geplanten Gewerbegebiets an der Kreisstraße WM9, die Anschluss zur St2056 bietet und die Nähe zu dem bereits im Norden bestehenden Gewerbegebiet kann als attraktiv bezeichnet werden. Das geplante Gewerbegebiet kann von außerhalb der Ortslage angefahren werden, wodurch der innerörtliche Verkehr reduziert werden kann.</p> <p>Jegliche gewerbliche Entwicklung hat Konflikte und Einschränkungen zur Folge. Raisting hat diesen einen Gewerbestandort, der nun maßvoll weiterentwickelt werden soll. Da nicht ein weiterer Ortseingang gewerblich geprägt werden soll, besteht zum gewählten Standort keine Alternative. Entsprechende Diskussionen wurden im Rahmen der FNP-Neuaufstellung geführt.</p>
T10	Eingriff in die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Tiere und Pflanzen)	Nach Ansicht einiger Bürger findet durch den vorliegenden Bebauungsplan ein hoher Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Tiere und Pflanzen statt. Es wird ein schützenswertes Stück Natur versiegelt.	<p>Jede Neuausweisung von Bauflächen stellt gewissermaßen einen Eingriff dar.</p> <p>Die Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden umfassend im Umweltbericht,</p>

			<p>der der Begründung beiliegt, abgehandelt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf die beschriebenen Schutzgüter zu erwarten sind. Folgende Auswirkungen sind zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verlust an belebtem Boden durch Überbauung und Versiegelung</li><li>• Verminderung der versickerungsfähigen Fläche</li><li>• Temperaturanstieg durch Bebauung und Versiegelung</li><li>• Möglicherweise Verkehrsanstieg an den angrenzenden Baugebieten</li></ul> <p>Daher ist es die Voraussetzung, dass Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild umgesetzt werden. Diese sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beschränkung des Versiegelungsgrads</li><li>• Versickerungsfähige Bodenbeläge für Stellplätze und Lagerflächen</li><li>• Eingrünung der Grundstücke</li><li>• Mindestpflanzungen an Bäumen und Sträuchern je Grundstück</li><li>• Offene Ortsrand-Eingrünung mit Bäumen und Gebüschgruppen</li></ul>
--	--	--	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)

[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

			<p>Der in der Planung vorliegende Eingriff wird unter der Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ausgeglichen. Der Ausgleich kann nur zum Teil am Eingriffsort erbracht werden. Die öffentliche Grünfläche zur Ortsrand-Eingrünung mit 0,169 ha wird als extensiv genutztes Grünland mit Bäumen und Gebüschgruppen entwickelt. Der restliche Ausgleich wird auf den Grundstücken der Gemeinde mit den Fl.Nr. 1177 und 1178, die als Öko-kontoflächen eingestellt sind, erbracht.</p>
<b>Nr.</b> T11	<b>Thematik</b> Ortsrandeingrünung	<b>Stellungnahme</b> Das Landratsamt Weilheim – Sachgebiet Naturschutz begrüßt die Anlage einer extensiven Grünfläche mit Bäumen und Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung. Eine detaillierte Gestaltung der Ortsrandeingrünung wird vom Landratsamt Weilheim sowie seitens der Bürger gefordert und soll festgesetzt werden. Seitens der Bürger wird kritisiert, dass es sich nicht um ortsübliche Pflanzen handelt und empfohlen den Verein Gartenbau und Ortsverschönerung hinsichtlich der Gestaltung der Ortsrandeingrünung einzubeziehen.	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> Die im Süden befindliche Ortsrandeingrünung soll gemäß dem Vorschlag des Landratsamts Weilheim – Sachgebiet Naturschutz so gestaltet werden, dass im Abstand von höchstens 15 m jeweils ein Baum 1. Wuchsordnung laut Pflanzenvorschlagsliste unter Punkt 8.8 zu pflanzen ist. Dazwischen sind 50% der Fläche mit Strauchgruppen mit mind. 5 Sträuchern zu pflanzen (Pflanzabstand 1,5m). Der Vorschlag wird in die entsprechende Festsetzung eingearbeitet. Die weitere Planung der Ortsrandeingrünung obliegt dem Landschaftsplaner Herr Wurm. Zudem wird gegebenenfalls bei der Umsetzung der Maßnahme von dem Vorschlag

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

			(Bürger) den Gartenbau und Ortsverschönerungsverein einzubeziehen, Gebrauch gemacht.
<b>Nr.</b> T12	<b>Thematik</b> Bürgerbeteiligung	<b>Stellungnahme</b> Seitens der Bürger wird kritisiert, dass die Bürger nicht ausreichend informiert wurden und die Meinung der Bürger der Gemeinde keine Beachtung findet. Es wird gewünscht die Bürger mit „ins Boot zu holen“ und z.B. in Form eines Infoabends die Bürger zu informieren und folglich miteinander zu reden anstatt einfach zu beschließen	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> Maßgebend für das Verfahren sind die Regelungen des BauGB. Da es nicht möglich ist den Rahmen der betroffenen in einem Bebauungsplanverfahren zuverlässig abzugrenzen, kann keine individuelle Ansprache erfolgen. Bürgerbeteiligung im Rahmen der Bauleitplanung muss deswegen auf Grundlage des BauGB und amtlicher Bekanntmachungen erfolgen. Konkrete Verbesserungsvorschläge hinsichtlich des Informationsflusses innerhalb der Gemeinde müssen mit der Gemeinde selbst geklärt werden und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung.

## B Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen und Hinweisen:

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
01	Planungsverband Region Oberland (24.03.2017)	auf Vorschlag unserer Regionsbeauftragten schließen wir uns der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 07.03.2017 an.	Siehe Stellungnahme Regierung
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</b>
02	Regierung von Oberbayern 07.03.2017	<p>die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd I" wie folgt Stellung:</p> <p><u>Planung</u></p> <p>Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand von Raisting. Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1616 soll das bereits bestehende Gewerbegebiet in südlicher Richtung bis zur Kreisstraße WM 9 erweitert werden. Das Areal wird im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gegenwärtig wird der Flächennutzungsplan neu aufgestellt. Im aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplans wird der östliche Teil des Plangebiets als Gewerbegebiet, der westlich Teil als Mischgebiet dargestellt. Mit der Planung soll die Nachfrage am gewerblichen Bauflä-</p>	Die einleitenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

	<p>chen gedeckt werden.</p> <p><b><u>Bewertung</u></b></p> <p>Wegen der Ortsrandlage des Planungsgebietes ist auf eine <u>angemessene landschaftliche Einbindung</u> und eine der Umgebung angepasste Baugestaltung (Ortsbild) zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7. 1. 1 G, Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.6 Z). Planungsbedingte <u>Eingriffe in Natur und Landschaft</u> sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Den <u>Belangen des Immissionsschutzes</u> ist aufgrund des westlich des Planungsgebiets gelegenen Wohngebiets in Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).</p> <p>Die Planung steht bei Berücksichtigung der genannten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p> <p><b><u>Hinweis:</u></b></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung <u>unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen</u> auszuschließen ist(vgl. Urteil des VGH vom 14. 12. 2016, AZ: 15 N 15. 1201)."</p>	<p><b><u>Angemessene landschaftliche Einbindung und bauliche Gestaltung</u></b></p> <p>Das geplante Gewerbegebiet soll schonend in die Landschaft eingebunden werden. Hierzu wird im südlichen Bereich des Gewerbegebiets eine 10,0 m breite Ortsrandeingrünung geschaffen, die sowohl eine räumliche Trennung zur Kreisstraße WM9 darstellen, als auch das äußere Erscheinungsbild des Gewerbegebiets attraktiv gestalten soll. Festsetzungen zur baulichen Gestaltung innerhalb des Gewerbegebiets richten sich nach der bereits im Norden des Gewerbegebiets bestehende Bebauung, um das Ortsbild fortzuführen und abzuschließen.</p> <p><b><u>Eingriffe in Natur und Landschaft</u></b></p> <p>Planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt (vgl. Stellungnahme 3c)</p> <p><b><u>Belange des Immissionsschutzes</u></b></p> <p>Die Belange des Immissionsschutzes werden mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt (vgl. Stellungnahme 3b)</p>
--	--	--

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

			<u>Vermeidung von Einzelhandelsagglomerationen</u> Eine Festsetzung, die die Ansiedlung reiner Einzelhandelsbetriebe ausschließt, wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		<b>Abstimmungsergebnis 12 : 1</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden um eine Festsetzung zur Vermeidung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen ergänzt.</b>
<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>
03a	Landratsamt Weilheim – Sachbereich 40.2 Städtebau 23.03.2017	<u>Einwendungen:</u> Der Bebauungsplan ist noch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan erst in Kraft gesetzt werden kann, wenn der Flächennutzungsplan (entweder die Neuaufstellung in wirksamer Form oder eine Änderung des wirksamen bestehenden Flächennutzungsplanes) die entsprechende Art der Nutzung darstellt.  <u>Rechtsgrundlagen:</u> § 8 (2) BauGB	<u>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</u> Der Flächennutzungsplan wird als vorbereitender Bauleitplan im Zuge der Neuaufstellung angepasst. Der Bebauungsplan als verbindlicher Bebauungsplan tritt erst nach der Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan in Kraft.  Sollte sich das FNP-Aufstellungsverfahren verzögern, wird in Abstimmung mit den Fachbehörden die Möglichkeit eines vorzeitigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 4 BauGB geprüft.
		Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechts-	

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>grundlage</p> <p><u>Zur Planzeichnung:</u></p> <p>Unter anderem definiert auch die Straßenbegrenzungslinie das Bauland. Aus diesem Grund sollte die Straßenbegrenzungslinie aussagekräftig entlang der Westseite der Parzelle 10 geführt werden.</p> <p>Die Lage der Baugrenzen sollte auf allen Seiten vermaßt werden.</p> <p><u>Zu A Festsetzungen:</u></p> <p>1.3: Wir empfehlen zu formulieren "...für kirchliche und kulturelle Zwecke...".</p> <p>2.1: GRZ 0,6: Da die Grundflächenzahl, wie unter Punkt 2.2 festgesetzt überschritten werden darf, empfehlen wir der Eindeutigkeit halber in der Erklärung zur GRZ das Wort "höchstzulässige" durch das Wort "zulässige" zu ersetzen.</p> <p>4.2: Wir empfehlen zu definieren, bis zu welcher Neigung ein Flachdach vorliegt.</p> <p>4.7: Die Wandhöhenmessung kann nicht auf die jeweils angrenzende öffentliche Verkehrsfläche bezogen werden, da bei</p>	<p><u>Zur Planzeichnung</u></p> <p>Eine Anpassung der Planunterlagen erfolgt: Die Straßenbegrenzungslinie wird an der Westseite der Parzelle 10 ergänzt. Die Lage der Baugrenzen wird auf allen Seiten vermaßt.</p> <p><u>Zu A Festsetzungen</u></p> <p>Die Festsetzung 1.3 wird gemäß Vorschlag umformuliert: „...für kirchliche <u>und</u> kulturelle Zwecke...“</p> <p>Die Festsetzung 2.1 wird gemäß Vorschlag umformuliert: das Wort „höchst zulässige“ wird durch das Wort „zulässige“ ersetzt.</p> <p>In den Planunterlagen wird in der Festsetzung 4.1 erläutert bis zu welcher Neigung ein Flachdach vorliegt. Die Dachneigung für ein Flachdach beträgt maximal 5°.</p> <p>Die Festsetzung 4.7 zur Wandhöhe wird folge-</p>
--	---	---

	<p>manchen Parzellen zwei Seiten an öffentliche Verkehrsfläche grenzen. Zudem sollte die Bauleitplanung nicht von Fachplanungen abhängig gemacht werden. Wir empfehlen, die Wandhöhe entweder ab einer in m ü. NN festzusetzenden Höhenlage des Rohfußbodens im Erdgeschoss oder ab der natürlichen Geländeoberfläche zu bemessen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass keine Festsetzungen zu <u>Einfriedungen</u> getroffen wurden. Eine gute Gestaltung und maßvolle Höhe von Einfriedungen wären erfreulich.</p> <p><u>Zur Begründung:</u> 2.3 Flächennutzungsplan: Im zweiten Absatz wurde verse-</p>	<p>dermaßen angepasst: Die Wandhöhe wird zukünftig in einem Wert über NN festgesetzt. Grundlage hiervon ist die Straßenplanung, die um Angaben zur Straßenhöhe gegenwärtig überarbeitet wird.</p> <p><u>Einfriedungen</u></p> <p>Eine Festsetzung zu Einfriedungen wird in die Planunterlagen aufgenommen. Diese wird wie folgt formuliert: <b>Als Einfriedungen sind Hecken mit einer Höhe von max. 1,80 m und Zäune mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.</b> Die Artenauswahl für die Heckenpflanzungen richtet sich nach der Pflanzliste. Als Zäune sind nur Maschendraht- oder transparente Metallzäune zulässig. Der Abstand zum Boden hat mindestens 10 cm zu betragen. Einfriedungen sind sockelfrei durchzuführen, durchgehende Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig.</p> <p><u>Zur Begründung</u></p> <p>Die Angabe der Himmelsrichtung in Punkt 2.3 in der Begründung wird korrigiert.</p> <p>Da es das städtebauliche Ziel der Gemeinde</p>
--	--	---

		<p>hentlich die Angabe der Himmelsrichtungen vertauscht.</p> <p>Die letzten Sätze der Ziffer 2.3 zur Begründung, weshalb kein Mischgebiet festgesetzt wird, erscheinen nicht schlüssig formuliert.</p>	<p>Raisting ist, in dem dargestellten Plangebiet eine gewerbliche Entwicklung zu realisieren, um der Nachfrage an gewerblichen Bauflächen gerecht zu werden, sollte diesem Ziel durch eine entsprechende Planung entgegengekommen werden. In einem Mischgebiet muss eine ausgewogene Durchmischung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung vorliegen, wodurch weniger gewerblich genutzte Flächen realisiert werden können. Dies ist an dieser Stelle nicht gewünscht, da sich die Fläche durch die Lage am Ortsrand und an WM9 sowie durch Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet (Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Betriebe) gut für eine gewerbliche Nutzung eignet. Zudem würde die Festsetzung eines Mischgebiets Wohnnutzungen allgemein ermöglichen, so dass durch weitere Immissionswerte das anzusiedelnde Gewerbe weiter eingeschränkt werden würde. Daher soll das gesamte Plangebiet als Gewerbefläche entwickelt werden, welche durch Emissionskontingentierung keine erheblich negativen Auswirkungen auf die umgebende Wohnbebauung hat. Die letzten Sätze der Ziffer 2.3 werden dementsprechend angepasst und ergänzt.</p>
		<p><b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planzeichnung wird gemäß Abwägung redaktionell ange-</b></p>

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

			passt. Die Festsetzungen 1.3, 2.1, 4.2 und 4.7 werden gemäß Abwägung geändert. Eine Festsetzung zur Regelung der Einfriedungen wird in die Planunterlagen aufgenommen. Die Begründung wird gemäß der Abwägung überarbeitet.
Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
03b	Landratsamt Weilheim – Sachgebiet 41.2 Technischer Umweltschutz 22.03.2017	<p><u>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):</u></p> <p>Für den Bebauungsplanbereich wurde eine schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner vom 04. Mai 2016) erstellt, mit der durch Berechnung der gewerblichen Vorbelastung die für das neue Gewerbegebiet noch zur Verfügung stehenden "Restkontingente" festgestellt wurden. Bei der Ermittlung der Vorbelastung hat der Gutachter jedoch folgende Punkte übersehen:</p> <p>1. Bei der Erstellung der "alten" Gewerbegebiet-Bebauungspläne gab es die nun für die Bauleitplanung einschlägige DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" noch nicht. In der damaligen Zeit wurden in den Bebauungsplänen "flächenbezogene Schalleistungspegel" festgesetzt, die gemäß der Vorgaben der DIN 18005, Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) berechnet wurden. In den Bescheiden der dort genehmigten Betriebe sind die anhand dieser flächenbezogenen</p>	<p>Eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erfolgt durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner und wird im weiteren Verlauf des Verfahrens eingearbeitet.</p>

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p>Schalleistungspegel ermittelten Richtwerte festgesetzt.</p> <p>Mit der neuen DIN 45691 ergeben sich - bei gleichen Ausgangswerten - jedoch niedrigere Immissionspegel. In der nun vorliegenden Untersuchung wurde die Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbegebiete nach dieser neuen DIN 45691 berechnet. Wie oben erläutert ist die in den alten Bebauungsplänen sowie in den Genehmigungsbescheiden (rechtssicher) festgesetzte Vorbelastung damit höher als nun berücksichtigt.</p> <p>2. In der schalltechnischen Untersuchung wurden bei den bestehenden Gewerbegebieten im Wesentlichen nur die Flächen innerhalb der Baugrenzen als lärmemittierend berücksichtigt. Da die bestehenden Betriebe jedoch - abgesehen von festgesetzten Grünflächen - auf ihrer gesamten Grundstücksfläche einen Anspruch auf die in den Bebauungsplänen festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel besitzen, ist die in der vorliegenden Untersuchung ermittelte Vorbelastung auch diesbezüglich zu gering.</p> <p><u>Rechtsgrundlagen:</u></p> <p>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7c) BauGB und § 50 BImSchG i.V.m. DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ vom Mai 1987 (Einführungserlass des StMI vom 03.08.1988)</p> <p><u>Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):</u></p> <p>Die schalltechnische Untersuchung ist zu überarbeiten, damit die zulässige, in den alten Bebauungsplänen bzw. Bauges-</p>	<p>Eine Überarbeitung der schalltechnischen Un-</p>
--	--	---	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p>nehmungsbeseitigen festgesetzte Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbebetriebe, ermittelt wird.</p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u></p> <p>Bei der erforderlichen Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung sollte bereits jetzt die in der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung dargestellte, westlich angrenzende Mischgebietsfläche einbezogen werden. Daher wird empfohlen auf der Fläche zwei zusätzliche Immissionsorte anzuordnen und auch die dort zulässigen gewerblichen Emissionen zu berücksichtigen.</p> <p>In der Begründung ist der Absatz nach Abb. 4 (Nr. 2.3, Seite 7, letzter Absatz) neu zu formulieren, da im Bebauungsplan kein eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen ist. Außerdem ist westlich des Gewerbegebietes nach wie vor ein Mischgebiet vorgesehen. Die im Absatz genannten "erheblichen Einschränkungen" werden - sofern überhaupt vorhanden - durch die Verschiebung der Grenze zwischen Gewerbegebiet und Mischgebiet nicht gelöst sondern nur verlagert.</p>	<p><b>tersuchung erfolgt.</b></p> <p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u></p> <p><b>Zwei zusätzliche Immissionsorte → Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erfolgt</b></p> <p>Der Absatz nach Abb. 4 wird in der Begründung neu formuliert. Im gesamten Plangebiet ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die für jeden Teilbereich vorliegende Emissionskontingentierung werden negative Auswirkungen auf die umgebende Bebauung vermieden. Das Gewerbegebiet kann durch die Emissionskontingentierung mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet verglichen werden. Letztendlich sind durch die Emissionskontingentierung wie in einem Mischgebiet oder eingeschränkten Gewerbegebiet auch nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde an dieser Stelle Gewerbeflächen für ortsansässige Be-</p>
--	--	---	---

			<p>triebe bereitzustellen und Erweiterungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe zu schaffen. Durch die im Mischgebiet geforderte Durchmischung von gewerblicher Nutzung und Wohnen könnte diesem Ziel nicht ausreichend entgegengekommen werden.</p>
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung erfolgt. Der Absatz nach Abb. 4 wird gemäß Abwägung neu formuliert.</b>
<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>
03c	Landratsamt Weilheim – Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege 22.03.2017	<p><u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u></p> <p><u>Grünordnung:</u></p> <p>Wir empfehlen bei <u>Anlage der Freiflächen</u> (8.7) zu differenzieren - bei einer GRZ von 0,6 sind mind. 20 % der Fläche mit belebtem Oberboden ohne jegliche Versiegelung anzulegen, damit in diesen Bereichen die festgesetzten Pflanzungen durchgeführt werden können. Bei einer GRZ 0,5 mind. 30%. Nur darüber hinaus können zur Gestaltung der Freiflächen Kiesdecken und Schotterrasen verwendet werden.</p>	<p><u>Grünordnung</u></p> <p><u>Anlage der Freiflächen</u></p> <p>Die Festsetzung 8.7 wird gemäß der Erläuterungen ergänzt und wird wie folgt formuliert:</p> <p><b>Im Bereich der festgesetzten GRZ von 0,6 sind mindestens 20% der Fläche und im Bereich der festgesetzten GRZ von 0,5 mind. 30% der Fläche als Freifläche mit belebten Oberboden zu gestalten. Für die restlichen Freiflächen können Kiesdecken und Schotterrasen ausgebildet</b></p>

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p>Durch die <u>Errichtung der Entwässerungsanlagen</u> darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.</p> <p>Ist die <u>Festsetzung 8.6</u> auch für die Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Grund grenzen gedacht? Wenn nicht, dann ist dies noch auszuschließen.</p> <p>Ist das <u>Straßenbegleitgrün</u> öffentlich oder privat? Wir empfehlen das Straßenbegleitgrün als öffentliches Grün festzusetzen, ansonsten sind die Baumpflanzgebote eindeutig einzelnen Parzellen zuzuordnen.</p> <p>Die Stellplatzfläche im Süden entspricht nicht einem Grünstreifen wie unter 5.6. in der Begründung dargestellt. Es ist eine 10m breite <u>Ortsrandeingrünung</u> vorgesehen. Bitte ent-</p>	<p><b>werden. → Wird überarbeitet.</b></p> <p><u>Errichtung von Entwässerungsanlagen</u></p> <p>Ein Hinweis, dass die Errichtung von Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht einschränken darf, wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p><u>Festsetzung 8.6</u></p> <p>Die Festsetzung 8.6 bezieht sich nur auf Grundstücksgrenzen, die an privaten Grund grenzen. Die Festsetzung wird um folgenden Satz erweitert: Dies gilt nicht für Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Grund angrenzen.</p> <p><u>Straßenbegleitgrün</u></p> <p>Beim Straßenbegleitgrün handelt es sich um öffentliche Flächen. Die Straßenbegrenzungslinie wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>Ortsrandeingrünung</u></p> <p>Die Beschreibung und Maßzahl der Ortsrandeingrünung wird angepasst. Es handelt sich um</p>
--	--	---	--

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>sprechend in der Begründung ändern.</p> <p>Es gibt keine Regelung zur <u>Einfriedung</u>. Hier empfehlen wir eine Festsetzung aufzunehmen - sockelfrei mit mind. 10cm Durchlass, Mauern und undurchsichtige Materialien ausschließen, max. Höhe festlegen, evtl. differenzieren zwischen Grenzen zum Straßenraum und Grenzen zwischen den Parzellen.</p> <p><u>Naturschutz:</u></p> <p><u>Plan:</u></p> <p>Im Plan sollte die Ausgleichsfläche auch als solche in der Legende benannt werden.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen:</u></p> <p>Zu Punkt 7.4: Die Beleuchtung der Werbeanlagen sollte auf Insektenfreundliche, UV-arme oder UV-freie Leuchtmittel be-</p>	<p>eine 10,0 m breite Ortsrandeingrünung und einen 5,0 m breiten Parkstreifen.</p> <p>Eine Festsetzung zur Regelung der <u>Einfriedungen</u> wird in die Planunterlagen aufgenommen und wird wie folgt formuliert:</p> <p><b>Als Einfriedungen sind Hecken mit einer Höhe von max. 1,80 m und Zäune mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.</b> Die Artenauswahl für die Heckenpflanzungen richtet sich nach der Pflanzliste. Als Zäune sind nur Maschendraht- oder transparente Metallzäune zulässig. Der Abstand zum Boden hat mindestens 10 cm zu betragen. Einfriedungen sind sockelfrei durchzuführen, durchgehende Betonsockel oder Kantensteine sind nicht zulässig.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p><u>Plan</u></p> <p>Es erfolgt eine Anpassung der Legende, die Ausgleichsfläche wird in dieser eindeutig benannt.</p> <p><u>Textliche Festsetzungen</u></p> <p><u>Zu Punkt 7.4</u></p> <p>In die Festsetzung 7.4 wird aufgenommen, dass die Beleuchtung auf insektenfreundliche, UV-arme oder UV-freie Leuchtmittel begrenzt</p>
--	--	---

	<p>grenzt werden. Zudem sind Lichtemissionen im Sinne des Artenschutzes auf ein Mindestmaß zu begrenzen.</p> <p>Zu Punkt 8.10: Mit der Anlage einer extensiven Grünfläche mit Bäumen und Strauchgruppen als Ortsrandeingrünung und Ausgleichsfläche besteht Einverständnis. Es sind im Abstand von höchstens 15 m jeweils ein Baum 1. Wuchsordnung laut Pflanzenvorschlagsliste unter Punkt 8.8 zu pflanzen. Dazwischen sind 50% der Fläche mit Strauchgruppen mit mind. 5 Sträuchern zu pflanzen (Pflanzabstand 1,5m).</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Nach Art. 9 BayNatSchG muss die Gemeinde unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans die Ausgleichsflächen und -maßnahmen mittels Formblatt zusammen mit einem Lageplan Maßstab 1:5000 an das LfU zur Erfassung im landesweiten Ökoflächenkataster melden.</p> <p><u>Redaktioneller Hinweis:</u></p> <p>B12 muss es statt Bebauungsplan Freiflächengestaltungsplan heißen.</p>	<p>wird. Ein Hinweis, dass Lichtemissionen im Sinne des Artenschutzes auf ein Mindestmaß begrenzt werden soll, wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p><u>Zu Punkt 8.10</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Ortsrandeingrünung (T11)</u></p> <p>Der Hinweis auf Art. 9 BayNatschG wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis B12 wird korrigiert.</p>
--	--	---

		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Planunterlagen werden gemäß Abwägung überarbeitet und ergänzt.</b>
<b>Nr.</b> 05	<b>Behörde</b> Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten 23.02.2017	<b>Stellungnahme</b> <u>Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</u> Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern bzw. Gewerbebetrieben zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden. Forstliche Belange sind im Grundsatz nicht betroffen. Sollte nachträglich eine das Waldrecht betreffende Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahme festgelegt werden, ist dazu das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nach Art. 7 BayWaldG erneut zu beteiligen.	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> Ein Hinweis, dass die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen nicht durch diese Bauleitplanung beeinträchtigt werden darf und dass ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen von den Anwohnern bzw. Gewerbebetrieben geduldet werden müssen, wird in die Planunterlagen aufgenommen.
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Hinweis zum Schutz der landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung wird in den Planunterlagen ergänzt.</b>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
07c	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege 14.03.2017	<p><u>Bodendenkmalpflegerische Belange:</u></p> <p>In unmittelbarer Nähe zu oben genanntem Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• D-I-8032-0082: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.</li> <li>• D-I-8032-0043: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Gauting-Kempton).</li> </ul> <p>Oben genanntes Plangebiet liegt nur ca. 150 m nordöstlich einer vor- und frühgeschichtlichen Siedlung (D-8032-0082) und in der Verlängerung einer von Nordosten in Richtung Südwesten verlaufenden Straße der römischen Kaiserzeit (D-1-8032-0043). Im Plangebiet muss daher bei Bodeneingriffen mit der Aufdeckung weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler gerechnet werden. Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen in jedem Falle einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7. 1 DSchG, worauf wir hinzuweisen bitten. Der unter 8. Denkmalschutz vorgenommene Hinweis auf die Meldepflicht nach Art. 8. 1-2DSchG ist im vorliegenden Fall nicht ausreichend.</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7. 1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Er-</p>	<p>Der Hinweis 8. Denkmalschutz wird wie vorgeschlagen ergänzt:</p> <p>„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“</p>

laubnis.

Wir bitten Sie deshalb folgenden Text in die textlichen Hinweise auf dem Lageplan und ggf. in den Umweltbericht zu übernehmen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7. 1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Im Falle der Denkmalvermutung werden im Rahmen des Erlaubnisverfahrens auch Möglichkeiten zur Unterstützung des Antragstellers bei der Denkmalfeststellung geprüft.

Informationen hierzu finden Sie unter:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege\\_themen\\_7\\_denkmalvermutung.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf)

Wir weisen darauf hin, dass die erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Par-

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

zellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil v. 4. Juni 2003, Az.: 26 B 00.3684. EzD 2. 3.5 Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/1 (B 127), 68 ff. [mit Anm. W. K. Göhner]; BayVG München, Urteil v. 14. September 2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Oberplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

[http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche\\_grundlagen\\_bodendenkmal](http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal). Pdf

(Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshof (Entscheidung vom 22. Juli 2008, Az.: Vf. II-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236 [bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom 4. November 2008, Az.: 1 BvR

2296/08 & 1 BvR 2351/08, n. v. ]) wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. I BauGB (z. B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20 [Bodendenkmal als "Archiv des Bodens"]) vorzunehmen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p>per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd. bayern. de).</p>	
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der Hinweis 8 Denkmalschutz wird gemäß Abwägung überarbeitet.</b>
<b>Nr.</b> 09	<b>Behörde</b> Wasserwirtschaftsamt Weilheim 24.03.2017	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p><u>1. Beabsichtigte Eigene Planungen und Maßnahmen</u></p> <p>Planungen oder Maßnahmen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes derzeit nicht vor.</p> <p><u>2. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit</u></p> <p><u>2.1 Abwasserentsorgung und Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p><u>2.1.1 Schmutzwasser</u></p> <p>Die vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd I" der Gemeinde Raisting enthalten keine Informa-</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p><u>Schmutzwasser</u></p> <p>Die Planung wird um Informationen zur geplanten abwassertechnischen Erschließung des betroffenen Gebiets ergänzt. Gemäß Vorschlag werden hierzu folgende Festsetzungen getroffen:</p> <p>Das Gebiet wird grundsätzlich im Trennsystem entwässert und an das gemeindliche Kanalnetz angeschlossen.</p> <p><b>Häusliche Schmutzwasser:</b></p> <p>Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen. Die</p>

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)    [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p>tionen zur geplanten abwassertechnischen Erschließung des betroffenen Gebietes. Das Neubaugebiet ist grundsätzlich im Trennsystem zu entwässern und an das gemeindliche Kanalnetz anzuschließen.</p> <p>Eine ordnungsgemäße Erschließung kann daher nicht bestätigt werden.</p> <p><u>2.1.2 Niederschlagswasserbeseitigung</u></p>	<p>hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.</p> <p><b>Industrieabwasser:</b></p> <p>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.</p> <p>Ein Hinweis, dass die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Ammerseewerke gkU) einzuholen ist bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen ist, wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p><u>Wasserrechtliche Erlaubnis für eine gezielte</u></p>
--	--	---	--

	<p>Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz)</p> <p>Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete <u>Beseitigung des Niederschlagswassers</u>. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (Z. B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.</p> <p>Für eine <u>gezielte Versickerung</u> von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.</p> <p>Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.</p> <p>Von zum Geltungsbereich des Bebauungsplans benachbarten Anwohnern wurden Bedenken gegenüber dem Bebauungs-</p>	<p><u>Versickerung von Niederschlagswasser</u></p> <p>Ein Hinweis, dass für eine <u>gezielte Versickerung</u> von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich ist, wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Ein Konzept für eine schadlose <u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> im Geltungsbereich wird in die Planunterlagen eingearbeitet:</p> <p><b>siehe themenbezogene Abwägung: Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</b></p>
--	--	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

plan geäußert. Durch das hoch anstehende Grundwasser in Verbindung mit Starkregenfällen kam es bereits zu mehreren Überschwemmungen des nördlich des Bebauungsplans gelegenen Gewerbe- und Mischgebietes. Es wird befürchtet, dass sich durch die Versiegelung der südlichen Fläche das Risiko weiterer Oberflutungen der Grundstücke am Blütenweg und Tassilloring deutlich erhöht.

Eine Schädigung Dritter durch das neue Baugebiet ist zu verhindern. Daher ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Oberflächenwasser aus dem geplanten Gewerbegebiet nicht auf benachbarte Grundstücke gelangt.

Aus dem vorgelegten Bebauungsplan ist nicht klar ersichtlich wie das Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Zum einen wird in den Festsetzungen unter 9.4 ausgeführt: "Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird."

Zum anderen heißt es in den Hinweisen unter 7.: "Anfallendes Niederschlagswasser aus öffentlichen Verkehrs-, privaten Grundstücks und Gewerbeflächen soll gesammelt und durch Absatz- und Regenrückhalteanlagen vorbehandelt werden, um anschließend dem Seitenbach zugeführt zu werden, der in den Gräbenbach mündet."

Da im Baugebiet relativ undurchlässiger Boden ansteht, der Grundwasserflurabstand 1.5 m und weniger beträgt und bekannt ist, dass das Gelände im derzeit unbebauten Zustand

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)

[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

nach Regenereignissen regelmäßig überschwemmt ist, ist eine Versickerung nicht möglich. Das Niederschlagswasser des Baugebiets sollte daher durch Regenrückhalteanlagen verzögert dem Regenwasserkanal zugeführt und in den Seitenbach eingeleitet werden. Dies ist im Bebauungsplan klar festzulegen. Zur weiteren Entschärfung der Überschwemmungssituation sollten möglichst viele Flächen nicht versiegelt werden.

In den Festsetzungen steht unter 9.1: "Wird im Teilbereich 1 eine Versiegelungsgrad von 0,3 und im Teilbereich 2 ein Versiegelungsgrad von 0, 4 überschritten, so sind Maßnahmen zum Regenrückhalt auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen."

Eine entsprechende Regelung ist im Bebauungsplan für den Teilbereich 3 festzulegen. Für die Planung der Regenrückhalteanlagen ist für die Einleitung in den Kanal eine Drosselung anzugeben und das Regenereignis auf welches die Anlagen auszulegen sind.

Im Bebauungsplan wird in den Hinweisen Punkt 11 auf den Wasserrechtsbescheid hingewiesen.

Im Erläuterungsbericht zu diesem Bescheid wird beschrieben, dass Regenwasser von den Gewerbeflächen nur nach Reinigung über Absetzanlagen mit einem Durchgangswert  $D < 0,76$  dem Regenwasserkanal zugeführt werden darf. Dies ist im Bebauungsplan festzulegen.

Im Süden des geplanten Baugebiets sollen zusätzliche Flä-

Die Festsetzung 9.1 wird ergänzt: Wird im Teilbereich 3 ein Versiegelungsgrad von 0,4 überschritten, so sind Maßnahmen zum Regenrückhalt auf dem jeweiligen Grundstück durchzuführen.

	<p>chen an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, welche in dem genannten Bescheid nicht aufgeführt sind. Wir bitten um Darstellung der zusätzlichen Flächen sowie um Erläuterung ob der bestehende <u>Regenwasserkanal</u> sowie das <u>Regenrückhaltebecken</u> für das zusätzlich abzuführende Regenwasser ausreichend dimensioniert sind. Auch ist zu prüfen ob zur Vermeidung einer hydraulischen Überlastung des Seitenbachs und Gräbenbachs zusätzliche Regenrückhaltungen angelegt werden müssen. Gegebenenfalls ist beim Landratsamt eine Anpassung des Wasserrechts beantragen.</p> <p>Wir bitten außerdem um eine kurze Erläuterung wie die <u>Entwässerung der Straßen</u> geplant ist. Soll das Regenwasser versickert oder auch in den Regenwasserkanal eingeleitet werden und welche Reinigung ist für das Wasser, insbesondere im Bereich der LKW-Parkplätze vorgesehen?</p> <p>Ein Konzept für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachzuweisen. Hierbei sind die oben genannten Punkte zu beachten.</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand können wir die gesicherte Erschließung nicht bestätigen.</p> <p>3. Fachliche Informationen und Empfehlungen</p> <p>3.1 Grundwasser</p>	<p>Es wird überprüft, ob der bestehende <u>Regenwasserkanal sowie das Regenrückhaltebecken</u> für das zusätzlich abzuführende Regenwasser auf den bisher nicht eingeschlossenen Flächen im Süden des geplanten Baugebiets ausreichend sind .</p> <p><u>Entwässerung der Straße wird im weiteren Verfahren ergänzt</u></p> <p><u>Reinigung von dem Wasser im Bereich der LKW-Stellplätze wird im weiteren Verfahren ergänzt.</u></p>
--	---	--

		<p>Aus Bohrungen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Rahmen einer Baugrunduntersuchung durchgeführt wurden, ist ein Grundwasserflurabstand von etwa 1,5 m bekannt.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im <u>wassersensiblen Bereich</u>. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch ansteigendes Grundwasser beeinflusst werden.</p> <p>Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit <u>anstehendem Grundwasser</u> oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.</p> <p>Im Planungsgebiet muss mit <u>Schichtwasser</u> gerechnet werden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss. U. U. erfolgt durch die Errichtung der Keller auch eine Umleitung des</p>	<p>Die Beschreibung des Schutzgutes Wasser wird im Teil B Umweltbericht Punk 2 durch einen Hinweis auf die Lage des <u>Geltungsbereichs im wassersensiblen Bereich</u> ergänzt.</p> <p>Ein Hinweis, dass in Gebieten mit <u>anstehendem Grundwasser</u> oder bei Anschneiden von Schichtwasser Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden sind, wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Ein Hinweis, dass im Plangebiet mit <u>Schichtwasser</u> gerechnet werden muss, wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>Ein Hinweis, dass eine <u>wasserrechtliche Erlaubnis</u> gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen ist, sobald Grund-</p>
--	--	---	--

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>Grundwassers. Dafür ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende <u>wasserrechtliche Erlaubnis</u> gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.</p> <p>Das <u>Einbringen von Stoffen in ein Gewässer</u>, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.</p> <p>Ein <u>Aufstauen des Grundwassers</u> ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.</p> <p><u>3.2 Altlastenverdachtsflächen</u></p> <p>Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.</p> <p>Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist,</p>	<p>wasser erschlossen wird, das abgeleitet werden muss oder eine Umleitung des Grundwassers nötig ist, wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p>Folgender Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt: Das <u>Einbringen von Stoffen in ein Gewässer</u> (hier Grundwasser) ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.</p> <p>Ein Hinweis, dass das <u>Aufstauen von Grundwasser</u> aus wirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen dritter zu vermeiden ist und dass der Aufstau bei einer Überschreitung von 10 cm einer gesonderten Genehmigung bedarf wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p> <p><u>Altlastverdachtsflächen</u></p> <p>Folgender Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt: Das Landratsamt ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), sobald bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bo-</p>
--	---	--

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.</p> <p>Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.</p> <p><u>3.3 Wasserversorgung</u></p> <p>Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.</p> <p><u>3.4 Abwasserentsorgung</u></p> <p><u>3.4.1 Häusliches Schmutzwasser</u></p> <p>Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Anlagen ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen.</p>	<p>denveränderung oder Altlast hindeuten.</p> <p><u>Wasserversorgung</u></p> <p>Die Planunterlagen werden um einen Hinweis zur Wasserversorgung ergänzt: „Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.“</p>
--	---	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p><u>3.4.2 Industrieabwasser</u></p> <p>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.</p> <p>Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Ammerseewerke gkU) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.</p> <p><u>4. Zusammenfassung</u></p> <p>Ein Konzept für eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nachzuzeichnen, die abwassertechnische Erschließung ist darzustellen.</p> <p>Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens um eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (möglichst digital) zu übermitteln.</p> <p>Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.</p>	
	<p><b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Konzept zur Nie-</b></p>

			<b>derschlagswasserbeseitigung wird in die Planunterlagen aufgenommen. Die Kapazitäten des Regenwasserkanals und des Regenwasserrückhaltebeckens werden überprüft. Die Planunterlagen werden gemäß Abwägung überarbeitet und ergänzt.</b>
<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>
11	Handwerkskammer für München und Oberbayern	<p>mit dem Planvorhaben beabsichtigt die Gemeinde Raisting die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO zu schaffen. Um eine heranrückende Wohnbebauung und somit Gemengelagen zu verhindern, wird der westliche Bereich als eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt.</p> <p>Planungshintergrund und kommunales Ziel ist die Schaffung von "Raum für produzierende und handwerkliche Betriebe" (Begründungsteil, S. 9). Aus diesem Grund werden einzelne Nutzungen, Z. B. Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Auto-wracks, ausgeschlossen.</p> <p>Die vorausschauende Planung der Gemeinde wird von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Zur Wahrung des Gebietscharakter und der langfristigen Sicherung der Bauflächen für gewerbliche Nutzungen, regen wir weiterhin den <u>Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen</u> durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan an Diese Maßnahme kann auch weiteren negative" Auswirkungen auf den innerörtlichen Einzelhandel präventiv entgegenwirken.</p>	<p>Der westliche Bereich wird nicht als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, sondern als Gewerbegebiet, welches durch Emissionskontingentierung reguliert wird. Eine Überarbeitung der Planunterlagen erfolgt.</p> <p><u>Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen</u></p> <p>Eine Festsetzung, die reine Einzelhandelsbetriebe ausschließt, damit der Gebietscharakter bewahrt wird und langfristig die Bauflächen gesichert werden, wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)    [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p>Ebenfalls schlagen wir vor, die Fläche und Anzahl der <u>Betriebsleiterwohnungen</u> pro Gewerbebetrieb zu begrenzen und dies zu verankern. Aus unseren langjährigen Erfahrungen wissen wir, dass gerade die uneingeschränkte Möglichkeit zur Errichtung von Betriebsleiterwohnungen ursächlich für eine schleichende Überformung der Gewerbegebiete sein kann.</p>	<p><u>Betriebsleiterwohnungen</u></p> <p>In § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden aus Sicht der Gemeinde ausreichend Regelungen zur Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen getroffen. Weitergehende Festsetzungen werden als nicht erforderlich erachtet.</p>
		<p><b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Festsetzung zum Ausschluss reiner Einzelhandelsbetriebe wird in den Planunterlagen ergänzt.</b></p>
<p><b>Nr.</b> 12</p>	<p><b>Behörde</b> Industrie- und Handelskammer 24.03.2017</p>	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>dem dargelegten Planvorhaben zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes können wir ausdrücklich zustimmen. Es ist zu begrüßen und zu befürworten, dass der großen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen werden soll.</p> <p>Um den Gebietscharakter eines Gewerbegebietes (GE) auch langfristig zu wahren, regen wir an, <u>Einzelhandelsnutzungen auszuschließen</u>. Ebenso weisen wir darauf hin, dass keine <u>immissionsschutzrechtlichen Konflikte</u> mit umliegenden Nutzungen entstehen dürfen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p><u>Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen</u></p> <p>Eine Festsetzung, die die Ansiedlung reiner Einzelhandelsbetriebe ausschließt wird in die Planunterlagen aufgenommen, um den Gebietscharakter des geplanten Gewerbegebiets zu wahren.</p> <p><u>Immissionsschutzrechtliche Konflikte</u></p> <p>Durch die auf dem Immissionsgutachten (aktuelles Datum → wird im weiteren Verfahren ergänzt) basierende, festgesetzte Emissionskontingentierung werden immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den umliegenden Nutzungen vermieden.</p>

		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird in die Planunterlagen aufgenommen.</b>
<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>
21	Bayernwerk AG	<p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich.</p> <p>Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk AG oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk AG schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraße soweit herzustellen, dass Erdkabel in der Endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <p>Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleistungen sind</p>	-

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p>die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.</p> <p>Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk AG ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzungen freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.</p> <p>Die mit Erarbeiten beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleistungen in unserem Netcenter in Penzberg zu erkundigen.</p>	
--	--	--	--

		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungs- sowie Ausführungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich .</b>
<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b>
23	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind.</p> <p>Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.</p> <p>Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese ange-</p>	<p>Ein Hinweis zum Schutz des Bestands und des Betriebs bestehender Telekommunikationslinien wird in die Planunterlagen aufgenommen.</p>

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>fordert werden bei:</p> <p>E-Mail: <a href="mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de">Planauskunft.Sued@telekom.de</a></p> <p>Fax: +49391580213737</p> <p>Telefon: +49 251 788777701</p> <p>Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.</p> <p>Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir 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:</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH          Technik Niederlassung Süd, PTI 23          Gablinger Straße 2          D-86368 Gersthofen</p>	
	<p><b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b></p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Hinweis zum Schutz der bestehenden Anlagen der Telekom Technik GmbH wird in den Planunterlagen ergänzt.</b></p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
25	Ammerseewerke gKU	<p>Bezugnehmend auf ihr Schreiben vom 16.02.2017 teilen die Ammerseewerke gKU mit, dass Bedenken bzgl. der festgesetzten Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken bestehen. Auf Basis einer Berechnung der Regenrückhalteräume gemäß des DWA-Arbeitsblattes 117 schlagen die Ammerseewerke gKU folgende Maßnahmen zur gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser vor:</p> <p>Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist eine Rückhaltung auf dem Grundstück zu betreiben. Bei einer Grundstücksfläche von 1000m<sup>2</sup> ist ein Retentionsvolumen von 6m<sup>3</sup> vorzusehen und eine gedrosselte Ableitung von maximal 5 l/s in den Regenwasserkanal der Ammerseewerke gKU zulässig. Bei einer Grundstücksfläche von 2000 m<sup>2</sup> ist ein Retentionsvolumen von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen und eine gedrosselte Ableitung von maximal 10 l/s in den Regenwasserkanal der Ammerseewerke gKU zulässig.</p>	<p>Ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Planunterlagen ergänzt. (siehe Abwägung zur Stellungnahme 9 Wasserwirtschaftsamt Weilheim). Dieses integriert die vorgeschlagenen Retentionsvolumina sowie die entsprechenden gedrosselten Ableitungen in den Regenwasserkanal der Ammerseewerke gKU. <b>Siehe themenbezogene Abwägung: Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</b></p>
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung wird in den Planunterlagen ergänzt.</b>

## C Stellungnahmen der Bürger mit Anregungen, Einwendungen und Hinweisen:

Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägungs- und Beschlussvorschlag
26		<p>Das Grundstück kauften wir von der Gemeinde Raisting, vertreten durch Herrn Bürgermeister Wagner, mit der Zusage in ein Mischgebiet zu ziehen.</p> <p>Auch das Gebiet, südlich von uns wurde deutlich als geplantes Mischgebiet bezeichnet, so wie es auch im Flächennutzung ausgewiesen ist.</p> <p>Nun sehen wir uns als künftige direkte Nachbarn eines Gewerbegebietes. Bis jetzt lagen zwischen uns und dem Gewerbegebiet (Firma Johann Glas) eine Straße.</p> <p>Wir sehen uns hier eindeutig benachteiligt.</p> <p>Die für uns entstehenden Nachteile können Sie der Gegenüberstellung der Daten von Gewerbe- und Mischgebiet entnehmen.</p> <p>Trotz der erschwerten Bauphase (Grundwasser, Überschwemmung der Baustelle bei Regen, große wasserundurchlässige Lehmschichten...) ließen wir uns nicht entmutigen. Auch die Gartengestaltung hatte ihre Tücken, da der Boden für viele Sträucher und Bäume nicht geeignet war. Während Trockenheit wird der gewachsene Boden schnell hart und bei Regen gibt es schnell Staunässe. Trotzdem haben wir den „Kampf“ aufgenommen. Unsere persönlichen Erfahrungen beruhen demzufolge aus mittlerweile 6 Jahren</p>	<p><b>Art der Nutzung</b></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet vs. Gewerbegebiet und Gewerbelärm (T01 und T02)</b></p>

	<p>„Bauerfahrungen“.</p> <p>Mit großem Erstaunen erfuhren wir erst am 6. März 2017 von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans, da wir uns erneut bei der Gemeindevertretung erkundigten.</p> <p>Leider gab es auf der Homepage der Gemeinde bis dahin keinen Hinweis zum Termin dazu. Die Homepage wurde erst spät aktualisiert. Im Sitzungsprotokoll vom Januar wurde kein konkreter Termin benannt.</p> <p>Auch bei einem persönlichen Gespräch Anfang Februar mit Herrn Schönherr und Herrn Eisenhauer konnte noch kein Termin bekannt gegeben werden.</p> <p>Hier entstand für uns leider der Eindruck, dass die Meinungen von Bürgern der Gemeinde nicht unbedingt gehört werden wollen. Raisting glänzt mit einer tollen Homepage, auf der diese wichtigen Informationen verspätet eingestellt wurde.</p> <p>Auch ein Gespräch mit einer/m Mitarbeiter/in der Zeitung „Ammerseesekurier“, der sonst immer aktuell aus der Gemeinde berichtet, verstärkt unsere Vermutung. Erst durch meine Nachfrage erfuhr der/ die Mitarbeiter/in von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Dankend wurde die Information aufgenommen und in der nächsten Ausgabe veröffentlicht.</p> <p>Warum wird man als unmittelbar betroffener Einwohner nicht von diesen für uns gravierenden Änderungen des Bebauungsplans unterrichtet?</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, unserer Meinung nach ist ein Aushang in einem unbeheizten und dadurch bei ungünsti-</p>	<p><u>Zur Information der Öffentlichkeit:</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Bürgerbeteiligung (T12)</b></p>
--	--	--

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>ger Witterung beschlagenem bzw. verregnetem Schaukasten am Rathaus unvorteilhaft um seine Mitbürger zu informieren.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats, haben Sie alle diesen Planungsentwurf genau gelesen und die eventuellen Auswirkungen bedacht?</p> <p>Seit Jahren sehen wir Störche auf der Wiese nach Futter für ihre Jungen suchen, sind beeindruckt von Zwischenlandungen von Raub- und Zugvögeln. Auch wenn es hier angeblich keine schützenswerten Arten gibt, ist dies ein Stück Natur, das momentan seinen hohen Grundwasserpegel und Starkregen natürlich und nachhaltig ausgleichen kann.</p> <p>Wir bedauern es sehr, dass Die Vertreter der Gemeinde Raisting dieses <u>Stück Natur aus ihrem „besonders schützenswerten Ortsbild“ entfernen</u> wollen.</p> <p>Im Einzelnen sehen wir folgende Probleme, die wir wie folgt auführen:</p> <p><u>Zu Teil A</u></p> <p><u>Zu 2.3 Flächennutzungsplan</u></p> <p>Im Vorentwurf vom 29.04.2015 wird die Fläche zwischen Blütenweg und Tassiloring als Mischgebietsfläche dargestellt. Beim aktuellen Entwurf vom 13.01.2017 wird die Mischgebietsfläche zwischen Blütenweg und Tassiloring als Gewerbe- fläche festgesetzt.</p>	<p><u>Zur Beeinträchtigung von Natur und Landschaft</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägungen: Standortwahl, zunehmende Flächenversiegelung und Eingriff in die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Tiere und Pflanzen) (10)</u></p> <p><u>Zu 2.3 Flächennutzungsplan:</u></p> <p><u>Eingeschränktes Gewerbegebiet:</u></p> <p>Der Begriff eingeschränktes Gewerbegebiet, wie er in den Planunterlagen verwendet wird, wird entnommen. Im gesamten Umgriff wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, das hinsichtlich der zulässigen Emissionen eingeschränkt wird.</p> <p>Durch die festgesetzte Emissionskontingentie-</p>
--	---	---

	<p>Die Festsetzung eines <u>eingeschränkten Gewerbegebiets</u> anstatt eines Mischgebiets hat ebenso erhebliche Einschränkungen bei der Nutzung wie anders herum. Dieses wird von Anliegerseite ebenso nicht gewünscht!</p> <p>Als Anlage übersenden wir Ihnen eine Gegenüberstellung von Misch- und Gewerbegebiet. Daraus werden die Nachteile für uns deutlich sichtbar.</p> <p>Der Begriff „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist nicht näher erläutert. Was ist damit gemeint? Der Bezug zu Schallwerten, Abstandsflächen, Wandhöhen und Dachneigungen u.a. kann damit nicht gemeint sein, da unverändert geblieben.</p> <p><u>Zu 4. Plankonzeption</u></p> <p>Unter „erschließungstechnisch attraktive Lage“ könnte man sich evtl. die Lage Richtung Pähl/Weilheim vorstellen. Richtung Autobahn A96 bzw. Dießen/ Landsberg ist die Erschließung eine "Katastrophe" (Lieferverkehr durch die Ortschaft Raisting über „abenteuerliche Straßen“, durch Wohngebiete, durch 30er-Zonen, für ortsunkundige Lkw-Fahrer selbst mit Navi nicht eindeutig findbar. Attraktiv sieht wohl anders aus.</p> <p>„Ziel der Planung ist ein <u>attraktives Gewerbegebiet</u>...“</p> <p>Ein Blick in das bestehende Gewerbegebiet lässt die Attraktivität schon jetzt vermissen. Wer überprüft diese, wenn die Gemeinde nicht mehr Eigentümer der Grundstücke ist? Stellplätze sind Mangelware oder werden absichtlich nicht genutzt,</p>	<p>Die Festsetzung eines <u>eingeschränkten Gewerbegebiets</u> anstatt eines Mischgebiets hat ebenso erhebliche Einschränkungen bei der Nutzung wie anders herum. Dieses wird von Anliegerseite ebenso nicht gewünscht!</p> <p>Als Anlage übersenden wir Ihnen eine Gegenüberstellung von Misch- und Gewerbegebiet. Daraus werden die Nachteile für uns deutlich sichtbar.</p> <p>Der Begriff „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist nicht näher erläutert. Was ist damit gemeint? Der Bezug zu Schallwerten, Abstandsflächen, Wandhöhen und Dachneigungen u.a. kann damit nicht gemeint sein, da unverändert geblieben.</p> <p><u>Zu 4. Plankonzeption</u></p> <p>Unter „erschließungstechnisch attraktive Lage“ könnte man sich evtl. die Lage Richtung Pähl/Weilheim vorstellen. Richtung Autobahn A96 bzw. Dießen/ Landsberg ist die Erschließung eine "Katastrophe" (Lieferverkehr durch die Ortschaft Raisting über „abenteuerliche Straßen“, durch Wohngebiete, durch 30er-Zonen, für ortsunkundige Lkw-Fahrer selbst mit Navi nicht eindeutig findbar. Attraktiv sieht wohl anders aus.</p> <p>„Ziel der Planung ist ein <u>attraktives Gewerbegebiet</u>...“</p> <p>Ein Blick in das bestehende Gewerbegebiet lässt die Attraktivität schon jetzt vermissen. Wer überprüft diese, wenn die Gemeinde nicht mehr Eigentümer der Grundstücke ist? Stellplätze sind Mangelware oder werden absichtlich nicht genutzt,</p>
--	---	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>Anlieferungen werden wegen zu kleiner Grundstücke auf der Straße entladen- dadurch Verkehrsbehinderungen, uneinsichtige Straßenkreuzungen- teils sogar beparkt, zu schmale Hauptzufahrtsstraße – da ebenfalls als Parkfläche benutzt usw. usw.</p> <p><u>Zu 5.1 Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>„Unzulässig sind dabei Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks...“</p> <p>Wer überprüft das und geht gegen Ordnungswidrigkeiten vor? Auch hier bietet das bestehende Gewerbegebiet schlechte Vorbilder (z.B. Autowracks bzw. Gebrauchtwagenabstellplätze auf unbefestigtem Gelände - Umweltschutz?)</p> <p><u>Zu 5.2 Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p>Mit der <u>angestrebten Bebauungszahl</u> kann wohl auch nicht von einer verträglichen Bebauung und die Schonung der kostbare Ressource Boden gemeint sein. Bei einer max. zul.</p>	<p>liefert, innerhalb dessen zukünftige Grundstückseigentümer den ruhenden Verkehr und den Anlieferverkehr bewältigen können. Die beschriebenen Missstände sind deswegen nicht zu erwarten. Sie lassen sich durch den Bebauungsplan aber nicht verbindlich verhindern. Es handelt es sich um verkehrsrechtliche Probleme, die nicht durch den Bebauungsplan zu bewältigen sind, sondern in die Zuständigkeit von Polizei und Ordnungsamt fallen.</p> <p>Wie sich später die Verkehrsteilnehmer oder Gewerbetreibenden verhalten kann durch die Planung nicht beeinflusst werden.</p> <p><u>Zu 5.1 Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung kann nur festgesetzt werden, dass Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks unzulässig sind. Es ist Aufgabe der Gemeinde dies langfristig zu kontrollieren. Ohne diese Festsetzung würde der Gemeinde hierfür die Handhabe fehlen.</p> <p><u>Zu 5.2 Maß der baulichen Nutzung</u></p> <p><u>Grundflächenzahl</u></p> <p>Die Grundflächenzahl liegt im Teilbereich 1 bei 0,5 und darf gemäß § 19 BauNVO bis zu einer</p>
--	---	---

		<p>bebaubaren befestigten Fläche von 80%!!! kann davon auch nicht gesprochen werden. Der Versiegelungsgrad wird dadurch gewiss erheblich beeinträchtigt und eine noch erheblichere Auswirkungen auf die Umwelt haben (Stichworte: Niederschlagswasser, Überschwemmungsgebiet Ammer. Klein-klimaveränderung). <u>Negative Auswirkungen</u> in Nord-Ost-Südrichtung werden in den Teilbereiche 2 und 3 nicht erwartet. Wie sieht es in Richtung Westen aus? Wohnbebauung an der Kreisstraße und Wohngebiet Gruberäcker u. a.?</p>	<p>GRZ von maximal 0,7 durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen überschritten werden. Hierbei ist die zulässige Versiegelung geringer, als in einem Gewerbegebiet zugelassen, wodurch eine dem Umfeld entsprechende verträglichere Bebauung gewährleistet werden soll. Die GRZ in den Teilbereiche 2 und 3 wird auf 0,6 festgesetzt und kann durch die Grundflächen der Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen überschritten werden gemäß § 19 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dadurch soll eine effiziente Nutzung des Gewerbegebiets gewährleistet werden. Somit wird hier zwar konzentriert Fläche versiegelt, wofür aber an anderer Stelle ein für Landschaft und Natur sinnvoller Ausgleich erfolgt.</p> <p><u>Negative Auswirkungen auf die Umgebung</u></p> <p>Negative Auswirkungen in Richtungen Westen sind zu erwarten, jedoch vertretbar, da gezielt darauf geachtet wurde eine maßvolle Bebauungsmöglichkeit durch geeignete Festsetzungen herzustellen. Zudem werden durch Emissionskontingentierungen sichergestellt, dass lärmtechnisch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Wohnbebauung zu er-</p>
--	--	---	---

		<p><u>Zu 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</u></p> <p>Nach Art. 6 (5) BayBO beträgt die Abstandsflächen in Mischgebieten 1H bzw. 3m, in Gewerbegebieten ist eine Reduzierung auf 0,25H bzw. 3m vorgesehen. Durch die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen im Gewerbegebiet entstehen uns erhebliche Nachteile in der Nutzung unseres Grundstückes.</p> <p><u>Grünfläche/ Stellplätze:</u> Wozu sind Stellplätze an dieser Stelle gedacht bzw, wer soll diese nutzen? Erfolgt dann die Zufahrt zu den Stellplätzen über die Grünfläche oder wird eine Baumreihe als Grünfläche gewertet?</p>	<p>warten sind.</p> <p><u>Zu 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</u></p> <p><u>Abstandsflächen</u></p> <p>Die Anregung kann nur bedingt nachvollzogen werden. Auch im Mischgebiet besteht die Möglichkeit die Abstandflächen auf 0,5 H zu beschränken. Bei einer zulässigen Wandhöhe von 8,0m beträgt die Abstandfläche im Mischgebiet lediglich 4,0m. Im Gewerbegebiet gilt nun das Mindestmaß von 3,0m. Diese Reduzierung wird als vertretbar erachtet.</p> <p><u>Ortsrandeingrünung und Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze</u></p> <p>Auch diese Anregung kann nur bedingt nachvollzogen werden. Der 5,0 m breite Streifen im südlichen Teilbereich, nördlich der Ortsrandeingrünung wird als Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzt. Entlang der Kreisstraße WM 9 befindet sich ein 15,0 m breiter Streifen, der von Bebauung freigehalten werden soll. Stellplätze und Nebenanlagen sind hier allerdings zulässig. Auf einem 5,0 m breiten Streifen</p>
--	--	---	---

		<p><u>Zu 5.4 Bauliche Gestaltung</u></p> <p><i>„Aufgrund der Ortsrandlage, des besonders schützenswerten Ortsbildes von Raisting...“</i></p> <p>Wir sehen Raisting auch als einen Ort mit besonders <u>schützenswertem Ortsbild</u>. Umso unverständlicher ist die geplante Bebauung bis zur Kreisstraße. Auch ein geplanter bepflanzter Grünstreifen ist gut gedacht, kann jedoch das Gebiet nicht völlig abdecken. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens und der Höhe des Grundwassers stellt sich dann sicherlich noch die Frage der Pflanzenwahl.</p> <p>Dächer: Warum sollen im Teilbereich 1 Walmdächer und</p>	<p>soll den Grundstückseigentümern ermöglicht werden Parkmöglichkeiten, beispielsweise für Kunden oder Eigenbedarf sowie Nebenanlagen unterzubringen. Damit wird wiederum einem ungeordneten Parken auf öffentlichen Verkehrswegen entgegengewirkt. Die Zufahrt erfolgt über die privaten Grundstücke.</p> <p><u>Zu 5.4 Bauliche Gestaltung</u></p> <p><u>Auswirkungen auf das Ortsbild</u></p> <p>Wie bereits erwähnt ist eine effiziente, gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle aufgrund der Nähe zu dem bereits bestehenden Gewerbegebiet und zur Kreisstraße WM 9 aus planerischer Sicht sinnvoll. Sollte die Bebauung nicht bis zur Kreisstraße (wobei von dieser 15,0 m Abstand gehalten wird – Anbauverbotszone) erfolgen, so entstehen Restflächen, die keiner geeigneten Nutzung zugeführt werden können und die auch nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt aufweisen.</p> <p><b>Zudem siehe themenbezogene Abwägung: Ortsbild (T06)</b></p> <p><u>Dächer</u></p>
--	--	--	--

		<p>Flachdächer zugelassen werden, wenn im Mischgebiet unmittelbar daneben nur Satteldächer zugelassen wurden? Der Bezug erfolgt im Bebauungsplan nur zum bestehenden Gewerbegebiet.</p> <p><i>„Die Dacheindeckung der Satteldächer sind nur in ziegelroten Farbtönen zulässig“</i></p> <p>Wir haben uns daran gehalten. In anderen Bebauungsgebieten unserer Gemeinde wurden auch andere Dachfarben verwendet. Auf unsere Nachfrage in der Gemeinde hieß es: "Ein Austausch wäre unverhältnismäßig." Warum wird es festgeschrieben, wenn ein Verstoß keine Konsequenzen hat? Warum wird es dann im Bebauungsplan überhaupt aufgenommen?</p> <p><u>Flachdächer</u>: ... sollen begrünt werden. Wunsch oder ökologisches Alibi?</p>	<p>Im Teilbereich 1 wird ein Gewerbegebiet als Art der Nutzung festgesetzt, um eben an dieser Stelle eine gewerbliche Entwicklung zu fördern. Gewerbliche Bauformen sind in der Regel nur mit Satteldächern nicht sinnvoll umsetzbar. Um dabei den Gewerbetreibenden einen gewissen Spielraum zu ermöglichen orientieren sich die Festsetzungen an denen des nördlich anstehenden Gewerbegebiets. Erheblich negative Auswirkungen auf das nördliche Mischgebiet sind aus städtebaulicher Sicht nicht zu erwarten.</p> <p><u>Dacheindeckungen</u></p> <p>Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist es ein Gewerbegebiet zu schaffen, dass sich möglichst gut in die Umgebung eingliedert. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Dacheindeckungen der Dächer nur in ziegelroten Farbtönen zulässig sind. Der Umgang mit einem Verstoß gegen Festsetzungen dieser Art ist im Einzelfall zu prüfen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p><u>Begrünung von Flachdächern</u></p> <p>Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p>
--	--	---	---

	<p>„...sind aufgeständerte Solaranlagen nur ausnahmsweise zulässig“</p> <p>Steht im Gegensatz zur Begrünung. Wer bestätigt hier die Notwendigkeit der Ausnahme? Unverhältnismäßigkeit? Ausnahmen bestätigen die Regel. Warum dann eine rote Dach-eindeckung?</p> <p>Wandhöhe: siehe zu 5.3</p> <p>Firsthöhe: Eine einheitliche Firsthöhe wird auch mit einer festen Firsthöhe nicht erreicht, da das Gelände/ neue Straße Richtung Süden um mindestens 1,0m ansteigt. Im angrenzenden Mischgebiet ist laut Bebauungsplan nur eine Höhe von 9.50m zulässig, die aber nicht ausgereizt wurde. Aus städtebaulicher Sicht bzw. des besonders schützenswerten Ortsbildes ist eine höhere Randbebauung als die bestehende Bebauung vorgibt, sehr fragwürdig! Eine Begrenzung auf DHHN (ETRS89) wäre sicherlich angebrachter.</p> <p>Eine attraktive Ortsdurchfahrt ist wohl wieder Wunschdenken! 10.50m hohe Gebäude direkt an der Kreisstraße am Ortseingang sprechen auch dagegen!</p> <p><u>Zu 5.5 Verkehr, Zufahrten und Kfz-Stellplätze</u></p> <p>Der Blütenweg bzw. der "verkehrsberuhigte Bereich" zum jetzigen Gewerbegebiet ist bereits seit langem stark befahren, so dass die Wohnqualität der Anlieger schon jetzt stark beein-</p>	<p><u>Aufgeständerte Solaranlagen</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zum Anlass genommen die Regelung zu überarbeiten. Zum einen wird konkretisiert, wann eine Ausnahme gewährt werden kann, zum anderen werden die Festsetzungen zu Dachbegrünung und Dachfarben angepasst.</p> <p><u>Firsthöhe</u></p> <p>Grundsätzlich wird eine max. Firsthöhe von 10,50 m als städtebaulich vertretbar erachtet. Auch durch die festgesetzten Wandhöhen wird Übermaß verhindert. Bzgl. der Art der Festsetzung (evtl. über NN) wird auf die Abwägung zur Stellungnahme 3a (LRA – Sachbereich Städtebau) verwiesen.</p> <p>Der Stellungnahme wird insoweit nachgekommen, dass sich die Festsetzung zukünftig auf NN beziehen wird.</p> <p><u>Zu 5.5 Verkehr, Zufahrten und Kfz-Stellplätze</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</u></p>
--	--	--

trächtig ist. Die zur Verkehrsberuhigung eingebauten Poller und Fahrbahnverengungen haben die Situation weiter verschlechtert, da zusätzliche Anhalte - und Anfahrtsvorgänge, Wartezeiten und das lautere Abrollgeräusch der Reifen die Geräuschbelästigung erhöhen.

Zusätzlich ist die Vorfahrtsituation schwerer zu erkennen, so dass die Unfallgefahr an der Kreuzung Blütenweg und Tassiloring noch gestiegen ist. Es kam schon zu gefährlichen Situationen. Die Fahrbahneinengungen zeigen wenig Wirkung, sind unserer Meinung genau entgegengesetzt angeordnet, so dass tagtäglich Gefahrensituationen entstehen (Z. B. Vorfahrtsbeachtung rechts vor links, frühzeitiges Einordnen in diese Engstellen ohne Beachtung des Gegenverkehrs usw.)

Die Planer erwarten, dass die neuen Gewerbetreibenden geplante Wege benutzen.

Diese Annahme ist vollkommen unrealistisch.

Niemand wird sich Fahrstrecken vorschreiben lassen. Dies zeigen die Erfahrungen von Anwohnern des Blütenweges/ Tassilorings.

Wie soll die Erschließung der westlichen Seite des neuen Gewerbegebietes konkret erfolgen? Die Hauptzufahrtsstraße ins Gewerbegebiet aus Richtung und wieder nach Dießen erfolgt über diese Straße! Die Ammerstraße wird nur vom Lieferverkehr aus Richtung Pähl genutzt.

Stellplätze: siehe 5. 3. Grünfläche gepflastert? Wie viele Stellplätze sollen errichtet werden? Wie soll die Anbindung an die

Stellplätze

Siehe themenbezogene Abwägung: ruhender

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>Ammerstraße erfolgen? Welchen Sinn hat es dort Parkplätze anzulegen. Von wem sollen diese benutzt werden? Soll die Errichtung als Sackgasse ausgeführt werden?</p> <p><u>Lkw-Stellplätze</u>: sind notwendig. Reicht die Anzahl aus? Ist der gewählte Standort an der Hauptzufahrtsstraße der richtige Standort?</p> <p><u>Zu 5.6 Grünordnung</u></p> <p>Was soll denn hier nun angelegt werden? Eine Wiese? Ein Grünstreifen? oder Parkflächen? Sieht so ein starker, dorftypischer Ortsrand aus? Diesen gibt es in Raisting so nicht noch einmal! Die Forderung nach einem Grünstreifen wird sicherlich vom Straßenbauamt gefordert und basiert nicht auf Planungsgrundlagen. Eine Durchgrünung des Gewerbegebietes soll durch einzelne Bäume und Sträucher und Hecken erfolgen.</p> <p>Niederschlagswasser soll in Mulden geleitet werden und dort versickert werden. in denen Sträucher und Hecken stehen?</p> <p>An regnerischen Tagen steht das Wasser auf der südlich an unser Haus angrenzenden Wiese tagelang. Welche Gehölze</p>	<p><b><u>Verkehr im Plangebiet (T07)</u></b></p> <p><u>LKW-Stellplätze</u></p> <p>Die Anzahl der LKW-Stellplätze wird als ausreichend erachtet. Der ausgewählte Standort ist aus planerischer Sicht passend, da sich diese entlang der Ammerstraße befinden, welche von der Kreisstraße WM 9 abzweigt. Damit wird unnötiger LKW-Verkehr im Gewerbegebiet vermieden.</p> <p><u>Zu 5.6 Grünordnung</u></p> <p><u>Ortsrandeingrünung</u></p> <p><b><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Ortsrandeingrünung (T11)</u></b></p> <p><u>Durchgrünung des Gewerbegebietes</u></p> <p>Eine Begrünung des Gewerbegebietes wird angestrebt. Dies ist bereits Gegenstand der Festsetzungen.</p> <p><u>Beseitigung von Niederschlagswasser</u></p> <p><b><u>Siehe Themenbezogene Abwägung: Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</u></b></p>
--	---	--

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>sollen da nach der Liste zur Anwendung kommen?</p> <p>Wasserpflanzen? Außerdem werden ja viele Grundstücksauffahrten der Muldenausbildung entgegenstehen. Wie tief sollen denn die Mulden werden? Stellenweise soll ja laut Gutachten das Grundwasser bis 40 cm unter Gelände anliegen! Umsonst nennt man in der Gemeinde dieses Gebiet nicht "Sumpfloch". Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist laut diverser Bodengutachten völlig unzureichend.</p> <p>Die Realisierung und deren Kontrolle der Ausführung ist sehr fragwürdig, da die meisten dieser Flächen auch auf den jeweiligen Grundstücken liegen und nicht auf Gemeindegebiet.</p> <p><u>Zu 6. Emissionskontingentierung</u></p> <p>Im Schallschutzgutachten wird von der <u>Hauptzufahrtsstraße</u> Ammerstraße ausgegangen. Das ist aber nicht richtig. Der Anlieferverkehr aus Richtung Norden/Westen (Autobahn A96/ Dießen/ Landsberg fährt auch auf dem verkürzten Weg über Angerstraße und "verkehrsberuhigter" Straße (Blütenweg Nord) direkt ins Gewerbegebiet und natürlich auch wieder zurück. Genauso wird dieser Weg auch von Ortskundigen/ Angestellten aus Dießen/Raisting genutzt, die im Gewerbegebiet arbeiten und dann wieder Richtung Dießen auf Baustellen usw. fahren.</p> <p>Im Schallschutzgutachten wird von 11 <u>Baufeldern</u> ausgegangen, die auch andere Größen aufzeigen. Die jetzige Planung</p>	<p><u>Zu 6. Emissionskontingentierung</u></p> <p><u>Schallschutzgutachten – Zufahrtsstraßen</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b></p> <p><u>Schallschutzgutachten – Anzahl Baufelder</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm sowie</b></p>
--	---	--

	<p>geht von 14 Baufeldern aus. Damit muss das Schallschutzgutachten überarbeitet werden, weil die Voraussetzungen nun andere sind. Desweiteren ist die Zufahrt über den Blütenweg-Nord nicht mit einbezogen worden.</p> <p>Es wurde eine <u>Aufteilung des Verkehrs</u> der neuen Ost/West-Straße in den Tassiloring und dem Blütenweg von jeweils 50% angenommen. Davon ist nicht auszugehen, da am Tassiloring mehr Baufelder anliegen und über diese Straße auch viele Lkw wieder zurück Richtung Pähl fahren werden.</p> <p>Im Gutachten wird ausgesagt, dass im Mischgebiet Aufenthaltsräume von Wohnungen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, diese <u>mit fensterunabhängigen Belüftungsmöglichkeiten</u> auszustatten sind. Wer trägt diese <u>Mehrausgaben</u>?</p> <p>Zusätzliche Emissionen treten auch in Form von <u>Luftschadstoffen</u> auf, die teilweise auch schon in der Vergangenheit mit extremer Geruchsbelästigung einhergingen. Wie werden diese und zukünftige Belastungen von Schadstoffen verhindert bzw. kontrolliert?</p> <p><u>Zu 9. Niederschlagswasser</u></p>	<p><u>Gewerbelärm (T03 und T02)</u></p> <p><u>Schallschutzgutachten – Aufteilung Verkehr</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm sowie Gewerbelärm (T02 und T03)</u></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass hierbei ein Missverständnis vorliegt. Der Festsetzungsvorschlag bezieht sich auf Wohnnutzungen, die im Plangebiet erstellt werden. Durch die festgesetzte Emissionskontingentierung wird eine zu große Beeinträchtigung von Bestandsnutzungen in der Umgebung vermieden.</p> <p><u>Luftschadstoffe</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Schadstoffemissionen (T05)</u></p>
--	--	---

	<p>Die Versiegelungsgrade werden definitiv über 0,3 bzw. 0,4 liegen. Bei einer max. zulässigen überbaubaren Fläche von 0,8 stellt sich die Frage, wo die Niederschlagswasserrückhaltebehälter auf dem jeweiligen Grundstück platziert werden sollen. Bei einem Boden, der fast kein Wasser aufnimmt, ist eine Zwischenspeicherung in den erforderlichen Dimensionierungen nicht möglich.</p> <p>Daraus ergibt sich eine Einleitung in das öffentliche Regenwasserrückhaltebecken, dass wie dargestellt, damit überlastet wäre. Damit wäre ein Ausbau des bestehenden Beckens unvermeidbar, was zu zusätzlichen Kosten (Steuergelder) führen würde.</p> <p>Die zusätzliche Zwischenspeicherung von Niederschlägen in offenen Mulden ist wie schon in 5.6 dargestellt, wenig hilfreich und nicht einmal ausreichend, die Regenmassen aufzunehmen, der rechnerisch alle 5 Jahre fällt. Überschwemmungsfotos von vollgelaufenen Keller und überschwemmten Wiesen gibt es mehr als genug.</p> <p>Wie sieht die Entwässerung bei Hochwasser aus, so wie sie 1979 und 1999 waren? Von der Lage bei Extremhochwasser ganz zu schweigen. Einen Versicherungsschutz zu erhalten ist so gut wie nicht mehr möglich. Ganz zu schweigen von den wirtschaftlichen und materiellen Schäden.</p> <p>Wenn der Grundwasserspiegel schon so hoch ist, wie sollen dann die Rückhaltebecken aussehen? Müssen dann eventuell Pumpanlagen angelegt und unterhalten werden?</p>	<p><u>Zu 9. Niederschlagswasser</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</b></p>
--	---	---

	<p><u>Zu 10. Eingriffs- und Ausgleichsflächen</u></p> <p>Bei einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsbedarf mit einem mittleren Faktor von 0,5 zu rechnen ist fragwürdig. Ebenso die Feststellung, dass auf einer freien Fläche, am Ortsrand, ohne Bebauung, die benötigte Ausgleichsfläche nicht am Eingriffsort erbracht werden kann.</p> <p>Wenn nicht hier, wo denn dann? Sind wir hier in einem Dorf-/Stadtkern wo es keine anderen Möglichkeiten gibt? 15% vor Ort Eingriff ist schon sehr wenig. Die angegebene Fläche von 0,169 ha ist wohl auch optimistisch angegeben, bei teilweiser Festlegung von Parkplätzen und Nebengebäuden. Eine Vergrößerung der Ausgleichsfläche und damit einen größeren Abstand zur Kreisstraße würde viele Probleme lösen und das Gebiet attraktiver gestalten, spricht aber gegen eine kommerzielle Vermarktung.</p> <p><u>Zu 11. Klimaschutz</u></p> <p>Sind diese Gehölze auch resistent gegen die vorhandene Bodenbeschaffenheit und „feuchte Füße“. Die eingefügte allgemeine Gehölzliste mag zwar in anderen Baugebieten nützlich sein, aber vor Ort wurden schon anderen Erfahrungen gemacht (Z. B. Anwuchsprobleme).</p> <p>Die letzten beiden Sätze möchten wir nicht kommentieren, da dieses nicht zutreffen wird. Fensterlose Wände werden eher</p>	<p><u>Zu 10. Eingriffs- und Ausgleichsflächen</u></p> <p>Der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ regelt die Vorgehensweise explizit und genau danach wurde auch verfahren. Die Untere Naturschutzbehörde hat die Berechnung auch nicht beanstandet.</p> <p>Nach Leitfaden ist die Fläche in die Kategorie I Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen. Wegen dem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad ist das Gebiet als Typ A einzustufen, also Kompensationstyp A1. Die Faktorenspanne reicht von 0,3 bis 0,6. Der angewandte Faktor von 0,5 liegt im oberen Bereich.</p> <p>Die Ausgleichsfläche kann nur zum Teil vor Ort erbracht werden, weil nicht mehr Fläche zur Verfügung steht. Die Fläche wurde mit CAD exakt ermittelt und umfasst nur die Grünfläche.</p> <p><u>Zu 11. Klimaschutz</u></p> <p>Wie ein Blick Richtung Ammerauen zeigt, gibt es genügend Gehölze, die mit derartigen Standortverhältnissen zurechtkommen. Auch im bestehenden Gewerbegebiet nördlich angrenzend kann man sehen, dass es genügend Gehölze gibt, die hier wachsen. Selbst Klettergehölze aus dem Auenwald wie z.B. der Wilde</p>
--	--	---

	<p>an der Nord-/Ostseite anzutreffen sein. Dort werden dieselben Probleme wie mit den Gehölzen auftreten. Somit wird auch nicht zu einem ausgeglichenes Klima beigetragen. Im Gegenteil. Die Versiegelung der Flächen wird zu einer Verschlechterung des Kleinklimas führen, insbesondere auch die die Verlegung der Ausgleichsflächen an einem anderen Ort.</p> <p><u>Zu 13. Alternative zur Planung</u></p> <p>Warum wurde kein geeigneterer Standort gesucht, wenn es erhebliche Einschränkungen in der Nutzung, Schallschutzprobleme, Niederschlagswasserprobleme, Schadstoffprobleme, Verkehrsprobleme usw. gibt? Die zuvor aufgestellten Punkte würde diese Schlussfolgerung mit sich ziehen.</p> <p><u>Zu Teil B Umweltbericht</u></p> <p><u>Zu 1.1 Kurzdarstellung</u></p> <p>in der Aufzählung fehlt noch:</p> <p>Gewerbebetriebe aus umliegenden Gemeinden abwerben bzw. ansiedeln (wie im bestehenden Gewerbegebiet schon geschehen)</p> <p><u>Zu 1.2 Darstellung</u></p> <p><i>Im Landschaftsplan von 2016 wird als wesentliches Ziel die Eingrünung der Ortsränder genannt und dass eine Auswei-</i></p>	<p>Hopfen und die Gewöhnliche Waldrebe.</p> <p>Gegenüber einer Wiese haben die in die 3. Dimension wachsenden Gehölze ein wesentlich höheres Potenzial zum Ausgleich des Kleinklimas.</p> <p><u>Zu 13. Alternative zur Planung</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung Standortwahl und Standortalternativen (T09)</b></p> <p><u>Zu Teil B Umweltbericht</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Stellungnahme: Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Tiere und Pflanzen (T10)</b></p> <p><u>Zu 1.1 Kurzdarstellung</u></p> <p>Es besteht Gewerbefreiheit.</p> <p><u>Zu 1.2 Darstellung</u></p> <p>Das wurde auch durch die Begrenzung der</p>
--	---	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)    [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p><i>tung der Baugebiete in den Naturraum Ammertal unterbleiben sollte.</i></p> <p>Wie wurde diese berücksichtigt</p> <p><u>Zu 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</u></p> <p><b>Schutzgut Boden</b></p> <p>Was wird für den Schutz des Bodens unternommen? Die Bauwerksgründungen werden wohl, wie schon im Gewerbegebiet vorhanden, teilweise mit Bohrpfahlgründungen erfolgen müssen. Welche Auswirkungen entstehen dadurch? Diese vermeidbaren Mehrkosten werden durch die neuen Eigentümer getragen?</p> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <p>Wie werden die Erheblichkeiten des Eingriffs berücksichtigt?</p>	<p>Baufläche nach Osten in den Ammerraum so durchgeführt. Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes erfolgt Richtung Süden zur Kreisstraße hin. Der ausgewiesene Ortsrand mit einer extensiven Wiese mit Bäumen und Strauchgruppen darin in einer Breite von 10 m ist ausreichend. Zusätzlich sind im 5 m breiten angelagerten Parkstreifen auch noch Baumpflanzungen festgesetzt und die Parkflächen als Schotterrassen angelegt.</p> <p><u>Zu 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</u></p> <p><b>Schutzgut Boden</b></p> <p>Seite 4 des UB: Es werden wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Lagerflächen festgesetzt. In den randlichen Grünstreifen bleibt die Funktion erhalten. Durch die Festsetzung des Versiegelungsgrades wird der Boden geschont und bleibt auf der unversiegelten Fläche erhalten. Bohrpfahlgründungen haben keine besonderen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.</p> <p><b>Schutzgut Wasser</b></p> <p>Vor Ort wird das Niederschlagwasser von den Freiflächen zurückgehalten, damit es verduns-</p>
--	--	---	---

		<p><b>Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung</b> siehe Teil A zu 10. Eingriffs- und Ausgleichflächen</p> <p><b>Schutzgut Mensch</b> Die Erschließung soll über die Gewerbestraße (Ammerstraße) erfolgen. Wie soll das sichergestellt werden, da jetzt schon &gt;50% des Verkehrs über das Wohngebiet fährt (Durchgangsstraße "verkehrsberuhigt" nördlich des Mischgebietes). Das vorliegende Schallschutzgutachten steht im Widerspruch der hier gemachten Aussagen!</p> <p><b>Wechselwirkung der Schutzgüter</b> <i>Die bedeutendsten und auch nachhaltigsten Wechselwirkungen bestehen zwischen Boden und Grundwasser. Dies sind vor allem die deutlich eingeschränkte Neubildungsrate des</i></p>	<p>ten, versickern und auch über die Gehölze aufgenommen werden kann. Der Versiegelungsgrad wurde begrenzt und weitere Maßnahmen der verzögerten Ableitung wurden festgelegt. Das Überschusswasser wird -wie im bestehenden Gewerbegebiet- verzögert in das Regenrückhaltebecken abgeleitet. Es wird ein Entwässerungskonzept erstellt.</p> <p><b>Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung</b> Durch die Gestaltung des Ortsrandes wird das Landschaftsbild visuell aufgewertet.</p> <p><b>Schutzgut Mensch</b> Durchgangsverkehr sollte durch entsprechende Verkehrsleiteneinrichtungen verhindert werden. Die Zu- und Abfahrt sollte nur über die Ammerstraße und im weiteren Verlauf über die Kreisstraße erfolgen.</p> <p><b>Wechselwirkung der Schutzgüter</b> Bei jeder Ausweisung von Baugebieten verbleiben Auswirkungen, die nicht vollständig kompensierbar sind. Durch verschiedene Minimie-</p>
--	--	---	--

	<p><i>Grundwassers und die Pufferfunktion des Bodens. Der Oberflächen-Abfluss wird verstärkt.</i></p> <p>Wie soll das kompensiert werden?</p> <p><b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b></p> <p>siehe auch hier die Aussagen/ Fragen zu Teil A</p> <p>Wie sollen sich die wenigen Ausgleichsflächen mit welchen anderen Flächen zu einem Biotop-Verbund entwickeln? Hier fehlen konkrete Angaben!</p> <p><b>3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b></p> <p>Dieses könnte ja durch ein Verbot an Stoffeintrag vermieden werden! Was sowieso die Frage aufwirft. warum das bis jetzt noch nicht erfolgte (Umweltschutz; Das natürliche Gefälle endet immer im Ammersee und im Naturschutzgebiet!</p>	<p>rungsmaßnahmen wird jedoch die Eingriffsschwere reduziert. Über die Ausgleichsmaßnahmen werden die unvermeidbaren Eingriffswirkungen im Naturhaushalt und Landschaftsbild wieder gut gemacht. Unter dem Strich wird die Natur aufgewertet, wenn auch nicht unbedingt hier vor Ort.</p> <p><b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b></p> <p>Auf der Ostseite von Raisting gibt es großflächige Extensivwiesen, Gräben mit Bewuchs, die Niedermoore im Südosten sowie die ehemalige Kiesgrube der Gemeinde und nebenan der Landschaftssee, die alle als naturnahe Flächen gelten und Bedeutung im Biotopverbund haben.</p> <p><b>3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b></p> <p>Wer soll dieses Verbot erlassen und auf welcher rechtlichen Grundlage?</p> <p><b>4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung,</b></p>
--	---	--

	<p><b>4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b></p> <p><b>4.1 Vermeidung und Verringerung</b></p> <p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p><i>Die angrenzende Wohn- und Mischbebauung wird dauerhaft gegen Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet durch die Ausweisung eines kontingentierte Gewerbegebietes geschützt. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden sollte der Blütenweg abgehängt werden.</i></p> <p>Widersprüchlich gegenüber Schallschutzgutachten!</p> <p>Wie soll der Blütenweg abgehängt werden? Sind Sackgassen geplant. Wie soll dann die Befahrung des Gewerbegebietes aussehen??</p> <p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Wasser</b></p> <p>Die Grundstücksgrenzen, wie zur Zeit alle im Gewerbe-/Mischgebiet, liegen im Abstand von 50 cm zur Straße. Wie soll das Niederschlagswasser in den Zufahrtsbereichen der Grundstücke ausgebildet werden (bis 12m Länge sind zulässig). Die Sickermulden müssen dann auf den Gewerbegrundstücken liegen. Das scheint sehr unrealistisch. Bei dem anliegenden Boden kann von einer Versickerung wohl nicht gesprochen werden. Die Muldentiefe kann außerdem nur ca. 30cm betragen, da dann Grundwasser anliegt. Die teilbefestigten Stellplätze werden zu den Grün-/ Ausgleichsflächen mit einbezogen. Wieso?</p>	<p><b>Verringerung und zum Ausgleich</b></p> <p><b>4.1 Vermeidung und Verringerung</b></p> <p><b>Schutzgut Mensch</b></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</u></p> <p><b>Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Wasser</b></p> <p>Für jedes Bauvorhaben muss im Rahmen der Baueingabe ein Freiflächengestaltungsplan erarbeitet werden. In diesem sind diese Detailfragen zu klären.</p> <p>Berücksichtigen muss man wohl bei dieser Berechnung, dass noch jedes Baugebiet mind. 50 cm aus dem Urgelände herausgebaut wurde. Damit ergibt sich eine erhöhte Speicherkapazität.</p> <p>Die teilbefestigten Stellplatz-Flächen sind <i>nicht</i></p>
--	---	--

		<p><b>Schutzgut Boden</b> Siehe Schutzgut Wasser</p> <p><b>Schutzgut Klima/ Luft</b> <i>Durch die Festsetzungen zur Versickerung und der Bepflanzung werden die Eingriffswirkungen reduziert</i> Praktisch nicht ausführbar, da keine Versickerung möglich.</p> <p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b> <i>Die gruppenhafte Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf der Südseite des Gewerbegebiets in Verbindung mit den Baumpflanzungen zu den Stellplätzen kann eine schöne Ortsrandsituation geschaffen werden. Die Baumpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken tragen zur Verminderung der Eingriffswirkung bei und binden das Baugebiet in die Landschaft ein. Ein dicht geschlossener Ortsrand wird nicht Ziel führend gehalten.</i> Hört sich zwar gut an, aber da die bepflanzte neue Fläche eher gering ausfällt, wird diese als "Insel" eher deplatziert in der Umgebung wirken, da sonst auch keine Bäume und Sträucher vorhanden sind, sondern nur Wiese.</p> <p><u>5. Alternative Planungsmöglichkeiten</u></p>	<p>einbezogen.</p> <p><b>Schutzgut Klima/ Luft</b> Wie am bestehenden Gewerbegebiet erkennbar, funktioniert es doch.</p> <p><b>Schutzgut Landschaftsbild</b> Die Ausgleichsfläche mit den Bäumen und Sträuchern, sowie der mit Bäumen bepflanzten angrenzenden Stellplatzfläche und die Baumpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken des Gewerbegebietes, noch dazu mit dem bestehenden Baugebiet müssen als gestalterische Einheit gesehen werden. Das Gewerbegebiet insgesamt ist gut eingegrünt und durchgrünt. Der Gegensatz hierzu ist dann die östlich angrenzende Landschaft der Ammerwiesen, in der nur noch einzelne Bäume entlang der Gräben stehen.</p> <p><u>5. Alternative Planungsmöglichkeiten</u> Bei der Erstellung des FNP wurde die jetzt ge-</p>
--	--	--	--

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)    [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>Bei 3, 1 ha neuen Planungsgebiet kann auch nicht von einer kleinen Erweiterung gesprochen werden. Das bestehende Gewerbegebiet umfasst ca. 5 ha. Ansonsten siehe Teil A</p> <p><u>7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</u></p> <p>Wer übernimmt diese Aufgabe des Monitoring? Die Erfahrungen aus dem bestehenden Gewerbegebiet sehen da anders aus! Wenn die Verkehrsentwicklung erst nach der Bebauung erfolgen soll, stellt sich die Frage, wie man diese dann noch beeinflussen kann.</p> <p>Der Verkehrsführung und deren Auswirkungen muss schon vor der Bebauung erfolgen!</p> <p>Daher fordern wir eine Überarbeitung des Bebauungsplanes und des Schallschutzgutachtens.</p> <p>Wie die rote Farbe schon zeigt sind uns diese Punkte sehr wichtig und überarbeitungswürdig. Die im Entwurf folgenden Aussagen zu geplanten Maßnahmen können uns nicht überzeugen, da wir nach 6-jähriger Wohnzeit und Beobachtung der Natur viele schön geschriebene Maßnahmen sehen, an deren Nachhaltigkeit wir zweifeln.</p> <p>Unsere größten Bedenken gelten dem Hochwasser nach Schneeschmelze oder tagelangen</p> <p>Regenfällen. Dann sehen wir unser Eigentum vom Hochwasser bedroht.</p>	<p>plante Erweiterung als sinnvoll erachtet. Daran hat sich auch Nichts geändert.</p> <p><u>7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</u></p> <p>Die Gemeinde hat die Durchführung der Maßnahmen laut B-Plan zu überwachen und zieht u.U. fachliche Beratung durch Kreisfachberatung für Gartenbau etc. oder auch Sachverständige hinzu.</p>
--	---	--

		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung teils beachtet und teils zurückgewiesen. Die Planunterlagen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens gemäß Abwägung ergänzt.</b>
<b>Nr.</b> 27	<b>Bürger</b>	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>im Jahr 2003 haben wir am Tassiloring ein Gewerbegrundstück für den Bau einer Spenglerei mit angrenzendem Wohnbereich erworben.</p> <p>Im Rahmen des Kaufvertrages wurde für den privat genutzten Bereich der ortsübliche Grundstückspreis für ein Wohngrundstück bezahlt.</p> <p>Nun befindet sich mein Wohnhaus mit Garten und Erholungsfläche im südlichen Bereich der Spenglerei.</p> <p>In dem vorgelegten Bebauungsplan ist nun an dieses Wohngrundstück ohne Einhaltung der <u>Abstandsflächen</u> ein direkter Anschluss des Gewerbegebietes geplant.</p> <p>Eine deutliche Einschränkung meiner Lebensqualität ist durch die hohen Schalleistungspegel als auch durch die Bebauung ohne Abstandsflächen gegeben.</p> <p>Die bereits vorgegebenen nächtlichen <u>Schalleistungspegel</u> wurden bisher durch umliegende Betriebe nicht eingehalten.</p> <p>Ich befürchte daher eine deutliche Lärmbelastung durch das</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p><u>Abstandsflächen</u></p> <p>In der vorliegenden Planung wird festgesetzt, dass hinsichtlich der Abstandsflächen Art. 6 BayBO gilt. Diese Bestimmungen gelten für jedes neue Bauvorhaben. Die Baugrenze im Teilbereich 2 hält keinen Abstand zur nördlich anstehenden Wohnbebauung ein. Dies bedeutet aber nicht, dass hier der Art. 6 BayBO nicht anzuwenden ist. Die Baugrenze wurde an dieser Stelle bewusst an die südliche Grundstücksgrenze der nördlichen Grundstücke gelegt, um den bereits auf den nördlichen Grundstücken bestehenden Betrieben eine bauliche Erweiterung zu ermöglichen.</p> <p><u>Schalleistungspegel</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Gewerbelärm (T02)</b></p>

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>zukünftige Gewerbegebiet.</p> <p>Ferner bitte ich um Prüfung der Abstandsflächen als auch der geplanten Schalleistungspegel durch das Bauamt und Ordnungsamt und bitte auch um eine Prüfung der Zulässigkeit.</p> <p>Im Einzelnen bemängle ich noch folgende Punkte des Bebauungsplans.</p> <p>Im Vorentwurf vom 29.04.2015 wird die Fläche zwischen Blütenweg und Tassiloring als Mischgebietsfläche dargestellt. Beim aktuellen Entwurf vom 13.01.2017 wird die Mischgebietsfläche zwischen Blüten und Tassiloring als Gewerbefläche festgesetzt.</p> <p>Wir befürchten daher eine erhebliche <u>Zunahme des Schwerlastverkehrs</u>.</p> <p>Bedenklich sehen wir hier besonders die <u>Kreuzung Tassiloring/ Blütenweg</u> (gefährliche Kreuzung, da schlecht einsehbar und der Verkehr durch die Poller frühzeitig auf die linke Straßenseite geführt wird, rechts hat Vorfahrt - in Realität nicht umsetzbar, da Poller den Weg versperrt.)</p> <p>Wer ist verantwortlich für entstehende <u>Schäden der Straße</u> am Tassiloring nach Beendigung der Bauphase des neuen Gewerbegebiet durch den Schwerlastverkehr und Baustellenfahrzeuge.</p>	<p><u>Art der Nutzung</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet vs. Gewerbegebiet (T01)</u></p> <p><u>Schwerlastverkehr</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</u></p> <p><u>Verkehr – Kreuzung Tassiloring/ Blütenweg</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</u></p> <p>Blütenweg und Tassiloring sind grundsätzlich für die Befahrung mit Schwerlastverkehr ausgelegt. Jedoch besteht aufgrund der Erschließungssituation keine Notwendigkeit diese Straße mit Bauverkehr zu belasten. In Kaufverträgen wird geregelt, dass Bauverkehr über die</p>
--	---	---

		<p>Nach der zusätzlichen Versiegelung des neuen Gewerbegebiets haben wir Bedenken, dass das Niederschlagswasser bei Starkregen nicht abfließen kann und somit unser Gebäude gefährden könnte.</p> <p>Ich fordere eine Überarbeitung des Bebauungsplanes.</p>	<p>Ammerstraße abgewickelt werden muss. Sollte darüber hinaus eine Beweissicherung notwendig sein, wird diese durch die Gemeinde durchgeführt. Mehrbelastungen der Eigentümer über das übliche Maß können dadurch vermieden werden.</p> <p><u>Beseitigung des Niederschlagswassers</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</b></p>
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung teils beachtet und teils zurückgewiesen. Die Planunterlagen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens gemäß Abwägung ergänzt.</b></p>
<b>Nr.</b> 28	<b>Bürger</b>	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>In südwestlicher Richtung des bestehenden Gewerbegebietes in Raisting ist die neue Ausweisung eines Gewerbegebietes auf einer Fläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup> geplant. Der Versiegelungsgrad soll bei einer GRZ von 0,5 bzw. 0,6 zuzüglich Überschreitungen liegen.</p> <p>Die Erweiterung des Gewerbegebiets ist in Verlängerung des Blütenweges, des Tassilorings und der Ammerseestraße nach Süden geplant, mit einem Anschluss an die bestehende Kreisstraße.</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p><u>Versickerung von Niederschlagswasser</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</b></p>

	<p>Ein kontinuierlicher Anstieg des Geländes nach Süden bis auf Höhe der Pählerstrasse, somit eine Anhebung des Geländes auf 1,50m, ist vorgesehen.</p> <p>Das bisher umplante Gelände diente bisher bei Regenfällen als Retentionsfläche, die teilweise bzw. komplett überflutet wurde. In der Folge konnte das Wasser dann langsam versickern.</p> <p>Bereits während der Bauphase 2005 war unser Gebäude im Rohbau, Blütenweg 20, während einer Regenphase bis Oberkante Kellerdecke überflutet.</p> <p>2007 kam es während starker Regenfälle, trotz einer weißen Wanne unseres Kellers, wasserdichten Schächten und Anschluss des abfließenden Regenwassers ans Kanalsystem zur Überflutung des Kellers.</p> <p>Das Wasser drang von oben über die Kellerschächte in das Gebäude ein und führte zu einem ausgedehnten Schaden in den Kellerräumen des Gebäudes.</p> <p>Als Notmaßnahme und zur Vermeidung weiterer Schäden wurden wasserdichte Kellerfenster verbaut.</p> <p>Seitdem kam es zu keinem weiteren Schaden mehr.</p> <p>Damals entstand ein Gesamtschaden von 150.000 €.</p> <p>Hierbei wurde die komplette Kellerausstattung, Türen, Türrahmen und Fußböden zerstört und mussten komplett ersetzt werden. Ebenso wurden sämtliche Elektrogeräte wie Waschmaschine, Tiefkühltruhe und ein altes Cello aus dem 17. Jahrhundert vernichtet. Die Restauration des Instruments</p>	
--	---	--

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>dauerte mehrere Jahre, der ursprüngliche Klang konnte jedoch nicht mehr hergestellt werden, letztlich wurde das Instrument unwiederbringlich zerstört.</p> <p>Die umliegenden Grundstücke in östlicher, südlicher und westlicher Richtung des Blütenweg 20 waren bei starken Regenfällen wiederholt teilweise bzw. komplett überflutet.</p> <p>Beim nördlichen Nachbarn kam es ebenfalls zweimalig zu einem Hochwasserschaden.</p> <p>2015 kam es zu einer Überflutung des Erdgeschoss der Firma Lederer, Ammerseestraße 2. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Gemeinde Raisting bereits ein Rückhaltebecken nördlich des Gewerbegebiets verbaut.</p> <p>Auf Nachfrage bei einigen alt eingesessenen Raistingern, wurde das regelmäßige Überfluten unseres Baugebiets, vor Bebauung und Verkauf, und des geplanten Gewerbegebiets, beschrieben.</p> <p><u>Topographische und geologische Gegebenheiten</u></p> <p>Bei dem bestehenden Gewerbegebiet wird nach einem Gutachten der Gemeinde Raisting der Boden als lehmig und inhomogen beschrieben, der Grundwasserspiegel wurde zum Teil auf 40 cm unterhalb der Oberfläche beschrieben.</p> <p>Auszug aus Planungsgutachten der Gemeinde Raisting (<i>siehe Original-Stellungnahmen</i>)</p> <p>Auf alten Bildern im Rahmen der Bauphase muss jedoch von einem deutlich höheren Grundwasser bzw. Oberflächenwas-</p>	<p><u>Topographische und geologische Gegebenheiten</u></p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Stellungnahme: Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</b></p>
--	--	---

	<p>serspiegel, bei Regen über mehrere Tage, vorliegen.</p> <p>Auf der Überschwemmungskarte wird das geplante Gewerbegebiet als wassersensibler Bereich beschrieben, das <u>Überschwemmungsgebiet</u> grenzt im nördlichen Gewerbegebiet in einer Entfernung von etwas mehr als 100 m an. Siehe Maßstab in Karte (<i>siehe Original-Stellungnahmen</i>)</p> <p>In der folgenden Karte wird <u>der wassersensible Bereich</u> dargestellt. (<i>siehe Original-Stellungnahmen</i>)</p> <p>Zudem zeigt sich ein deutliches Süd-Nord-Gefälle, so liegt Wielenbach mit seinem Grundwasserspiegel deutlich höher als Raisting. (<i>siehe Original-Stellungnahmen</i>)</p> <p>Der Ammerdamm liegt in ca. gleicher Höhe wie das bestehende Gewerbegebiet (<i>siehe Original-Stellungnahmen</i>).</p> <p>Auf der topographischen Karte zeigt sich ein deutliches Süd-Nordgefälle von der Pählerstraße zu den bestehenden Gebäuden im südlichen Gewerbe- und Mischgebiet (<i>siehe Original-Stellungnahmen</i>).</p> <p>Dem Naturgesetz folgend wird bei Anhebung des Geländes, wie es bei dem neuen Gewerbegebiet geplant ist, anfallendes Niederschlagswasser zu den dann nördlich liegenden Grundstücken abfließen und diese überfluten.</p> <p>Ausgehend von einem Starkregen (mehr als 10 l/ Quadratmeter in 5 Minuten bzw. 35 l/ Quadratmeter in 6 Stunden) ist bei einer versiegelten Fläche auf 30.000 m<sup>2</sup> von 300.000 l bzw. 1 Mio l auszugehen, die rasch abfließen müssten. Bei lange anhaltenden und einem bereits vollständigen aufgefüllten Rückhaltebecken als auch der Wasserspeicher ist das Risiko</p>	<p><u>Überschwemmungsgebiet</u></p> <p>Das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ 100 der Ammer beginnt ca. 450 m Entfernung vom neuen Baugebiet. Überschwemmungsgebiete werden für 100-jährliche Hochwasserereignisse ausgewiesen, ein solches Hochwasserereignis tritt also statistisch gesehen nur einmal in hundert Jahren auf. Der Extremhochwasserbereich, der von einem Abfluss ausgeht, welcher der 1,5 fachen Wassermenge des HQ 100 entspricht, beginnt erst in ca. 400 m Entfernung zum Baugebiet. Dass das Baugebiet also von Ammerhochwässern betroffen sein wird, kann nahezu ausgeschlossen werden.</p>
--	---	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p>einer Überschwemmung für die bereits bestehenden Gebäude deutlich erhöht.</p> <p>Zudem wird die sensible Grundwasserströmung durch Verdichtung und Bebauung verändert. Es kommt zu einem veränderten Strömungs- und Versickerungsverhalten des Grund- bzw. Oberflächenwassers.</p> <p>Ein bereits durchgeführter Fachbericht des Wasserwirtschaftsamt Weilheim zur Ammermündung in den Ammersee beschreibt ein deutliches Verlanden des Ammersees als auch der Ammer kurz vor dem Eintritt in den See. (Fachbericht 4434.6-Gewässerentwicklungsplan Ammersee)</p> <p>Zusätzlich muss auf ein meteorologisches Gutachten für Deutschland (Kliwa „Der Klimawandel in Bayern für den Zeitraum 2021-2050“) hingewiesen werden. Dies zeigt insbesondere für die südbayerische Region eine Zunahme der intensiven Niederschläge um 30%. (siehe <i>Original-Stellungnahmen</i>)</p> <p>Dies bedeutet aber auch, dass bei stark anfallendem Wasser weniger Kapazität im Ammersee als auch im Bereich der Ammer vorliegt und mit einem erhöhten Überflutungsrisiko über die Ufer treten der Ammer zu rechnen ist.</p> <p>Bei dann verdichteten Flächen von über 30.000 m<sup>2</sup> und veränderten Grundwasserströmen, als auch Zunahme der Niederschlagsintensität um 30%, sowie einer geplanten Veränderung der Topographie mit ansteigendem Gelände, besteht ein hohes Risiko für eine Überschwemmung in unserem Gebiet.</p> <p>Durch die baulichen Maßnahmen ergibt sich für Gebäude am nördlichen Blütenweg und Tassiloring eine deutliche Ver-</p>	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</b></p>
--	--	--	--

	<p>schlechterung der aktuellen Situation mit einer deutlichen Überflutungsgefährdung.</p> <p>Die Folgen wären nicht nur eine Überschwemmung der Gebäude im Gewerbe- und Mischgebiet, sondern auch im angrenzenden Wohngebiet z.T. mit Öltanks im Keller. Neben der Zerstörung von Existenzen wäre zudem eine ökologische Katastrophe für das sehr große angrenzende Naturschutzgebiet zu erwarten.</p> <p>Besonders belastend ist die Tatsache, dass nach bereits erfolgtem Elementarschaden. Neu hinzuziehende Betriebe und nicht versicherte Gebäude derzeit nicht mit einer Elementarversicherung versichert werden können. (Nach Anfrage bei mehreren großen Versicherungsgesellschaften)</p> <p><u>Zusammenfassend sind aus meiner Sicht bei der Bebauungsplanung des neuen Gewerbegebietes 7 wichtige Punkte besonders zu berücksichtigen um deren besondere Aufmerksamkeit ich bitte.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Lage im wassersensiblen Bereich mit einem nur knapp unter der Oberfläche liegenden Grund- bzw. Oberflächenwasserspiegel.</li> <li>2. Durch die Nähe zur Ammer und der zunehmenden Verlandung, als auch des südlichen Ammerseebereichs steigt das Risiko einer Überschwemmung und Überflutung der angrenzenden Gebiete durch verminderte Kapazität.</li> <li>3. Zunahme der intensiven Niederschläge und Schlechtwet-</li> </ol>	<p><u>Zu den abschließenden Punkten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Planunterlagen werden um ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt. Dieses berücksichtigt die Lage im wassersensiblen Bereich</li> <li>2. Wie bereits beschrieben ist auch der Extremhochwasserbereich (1,5 fache Wassermenge des HQ 100) 400 m von dem Baugebiet entfernt. Ammerhochwässer sind damit höchst unwahrscheinlich.</li> <li>3. Das Konzept zur Niederschlagswasserbesei-</li> </ol>
--	--	--

	<p>terlagen in den nächsten Jahren bis zu 30 %.</p> <p>4. Deutlich erhöhtes Risiko für eine Überflutung der Bewohner im Bereich des Blütenweg und Tassillorings bei Verdichtung und Versiegelung der südlichen Fläche mit Anheben des Geländes auf Straßenniveau der Pähler Straße.</p> <p>5. Bereits aufgetretene Hochwasserschäden in 3 von 5 Häusern an der südlichen Front des bestehenden Gewerbe- und Mischgebietes mit Überschwemmung des Erdgeschosses.</p> <p>6. Verändertes Strömungs-bzw. Versickerungsverhalten des Oberflächen-Grundwasserstroms durch Verdichtung</p> <p>7. Der Boden ist bisher als Grünland genutzt, also unversiegelt, und kann seine Funktionen wie Grundwasserentstehungsfläche, Puffer, Filter, Lebensraum für Bodenlebewesen etc. uneingeschränkt erfüllen. Durch eine Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit alten Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktion-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.</p> <p>Die Bodengegebenheiten und das Oberflächenwasserspiegel sind berechenbare Größen, deren Risiko durch entsprechende Hydrogeologen gut einzuschätzen sind.</p> <p>Parameter, wie das veränderte Strömungsverhalten, zunehmende Schlechtwetterlagen mit intensivsten Niederschlägen,</p>	<p>tigung berücksichtigt ebenso die Zunahme der Niederschläge in den nächsten Jahren.</p> <p>4. + 5. + 6. Durch die Schaffung von Puffervolumen und die Ableitung zum Gräbenbach wird sichergestellt, dass sich die Situation der Anwohner nicht verschlechtert.</p> <p>7. Durch Überbauung und Versiegelung werden die Regler- und Speicherfunktionen sowie die Filter- und Pufferfunktionen des Bodens deutlich verändert. Allerdings werden Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen umgesetzt, die den Verlust an Grünland</p> <p><b>Zudem siehe themenbezogene Abwägung; Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</b></p>
--	---	--

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>die so bisher nicht bekannt waren (Prof. Grambow Leiter Wasserwirtschaft Bayern), als auch die Prognose der Meteorologen mit einer Zunahme der intensivsten Niederschläge um 30% stellen 3 sehr wichtige Größen dar, die derzeit auch für internationale Experten nur schwer einzuschätzen sind.</p> <p>Sicher sind sich jedoch alle Experten, das Risiko einer Überflutung wird deutlich zunehmen.</p> <p>Maßnahmen die empfohlen werden, sind die Erhaltung natürlicher Retentionsflächen, Vermeidung einer Flächenversiegelung und Hochwasserschutzmaßnahmen.</p> <p><u>Punkte die im Rahmen des Bebauungsplans geklärt werden sollten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das geplante Gewerbegebiet ist nur mit einem relativ hohen Risiko für Neubetriebe zu verwirklichen.</li> <li>2. Das Überschwemmungsrisiko für bestehende Bauten wird durch die Versiegelung ,Anhebung und Entfernung der natürlichen Retentionsfläche des Geländes erhöht.</li> <li>3. Durch künftige meteorologische und hydrogeologische Veränderungen besteht ein hohes Risikoprofil für eine Überschwemmung in der Umgebung und dem geplanten Gewerbegebiet.</li> </ol>	<p><u>Punkte die im Rahmen des Bebauungsplans geklärt werden sollten:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Durch die bestehenden Festsetzungen sowie durch die Entwicklung eines umfangreichen Niederschlagskonzepts wird das Risiko für Neubetriebe minimiert.</li> <li>2. Es wird ein geeignetes Konzept zur Niederschlagsbeseitigung in die Planunterlagen aufgenommen <b>siehe themenbezogene Abwägung: Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</b></li> <li>3. es soll eine Planung geschaffen werden, die sich an künftige meteorologische und hydrogeologische Veränderungen anpasst, eine Entwicklung der Fläche gänzlich auszuschließen, ist nicht im Sinne der städtebauliche und wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Raiting.</li> </ol>
--	---	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>4. Die bereits von Bürgermeister Höck geplanten Entwässerungsmaßnahmen, wie oberirdische Rückhaltebecken für jedes Grundstück und ein dezentrales Rückhaltebecken (übrigens im Überschwemmungsgebiet) sind unwirksam bei schlechter Wartung. Verklausungen der Gullis und Ventile der Rückhaltebecken durch Schmutz, Düngemittel und Lehm sind zu erwarten.</p> <p>Eine regelmäßige Entwässerung der Gegend bei hohen Grund-bzw. Oberflächenwasser durch regelmäßige Pumpentätigkeit müsste erfolgen, und wird im Notfall Probleme bereiten.</p> <p>5. Andererseits gibt es bei hohem Oberflächenwasser keine Kapazität für das abgepumpte Wasser in der Umgebung, (siehe Simbach am Inn)</p> <p>6. Die geplanten Kanäle, Gräben und Rückhaltebecken auf Privatgrundstücken als auch in der öffentlichen Bereichen benötigen intensive Wartungsarbeiten, die sicher nicht zuverlässig erfolgen wird. Trotz Überflutung der Fa. Lederer erfolgte bisher keine weitere Schutzmaßnahme vor einer Überflutung.</p> <p>7. Es sind erhöhte zusätzliche ökologische Belastungen bei einer teilweisen Überschwemmung des Gewerbegebiets zu erwarten, z. B. Abfluss des Wassers auf benachbarte Wohngrundstücke und Verunreinigung durch kontaminiertes Wasser bzw. drohenden Gefahren bei Überschwemmungen von Kellern mit Öltanks, die im nördlichen Gewerbegebietsbereich existieren mit extremer Belastung für das Naturschutzgebiet und letztlich die südliche Ammerseeregion.</p>	<p>4. Die Wartung der Rückhaltemaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde und nicht Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>5. Wurde geprüft und in das Konzept eingearbeitet (s.o.)</p> <p>6. siehe Punkt 4.</p> <p>7. Das Konzept sieht Maßnahmen gegen Überschwemmung vor.</p>
--	---	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>8. Im Falle einer Überflutung wie z.B. bei der Firma Lederer 2015, wurde möglicherweise kontaminiertes Wasser durch die Feuerwehr auf das gegenüberliegende Grundstück abgepumpt. Ist dies rechtlich zulässig, muss die Gemeinde und somit jeder Bürger für anfallende Kosten für Entschädigung, Erdaushub, Gutachten aufkommen?</p> <p>9. Die Karten des Landesamtes für Umwelt beschreiben lediglich Überschwemmungsgebiete durch fließendes Hochwasser, hohe Grundwasserspiegel werden auf diesen Karten nicht erfasst, es liegt somit ein nicht beachtetes Risiko vor.</p> <p>10. Das westlich des neuen Gewerbegebiets liegende Grundstück des Ehepaars Stechele wird bei Überschwemmung durch möglicherweise kontaminiertes Wasser verunreinigt werden. In der Folge würden dann sehr teure Kosten durch Erdaushub und Erdaustausch für die Gemeinde entstehen.</p> <p><u>Abschließende Bemerkung:</u></p> <p>Vor einem dreiviertel Jahr hatte ein katastrophales Hochwasser Existenzen, Hab und Gut und sogar Leben vernichtet. Drei Jahre nach der letzten verheerenden Flut wurden erneut Dörfer überschwemmt und kleine Bäche wurden zu reißenden Flüssen. Häuser wurden zerstört. Menschen kamen ums Leben. Als Betroffene können wir sehr gut nachvollziehen, welches Leid diese Menschen erlitten und durchgemacht haben, insbesondere wenn man vorwurfsvoll gesagt bekommt, ein Einheimischer hätte hier nie gebaut, oder "hams halt schlecht gebaut".</p>	<p>8. Ist nicht Thema des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine Extrem- bzw. Notsituation.</p> <p>9. Für den vorliegenden Bebauungsplan liegen zudem Erkenntnisse durch ein Baugutachten vor, welche in das Konzept eingeflossen sind.</p> <p>10. siehe Punkt 8.</p> <p><u>Abschließende Bemerkung:</u></p> <p>Die abschließende Bemerkung wird zur Kenntnis genommen. Das Gebiet wird auf Grundlage der vorliegenden Gutachten und Konzepte nicht als bedenklich eingeschätzt. Anhand konkreter Maßnahmen ist es auch seitens der Gemeinde möglich aus Sicht der Gemeindeentwicklung erforderliche Gewerbeflächen zu schaffen und negative Auswirkungen hiervon zu verhindern oder zu minimieren. Jegliche bauliche Inanspruchnahme von Flächen ist mit Konflikten verbunden. Die Gemeinde ist der Auffassung,</p>
--	---	---

	<p>Martin Grambow, ein international anerkannter Wasserexperte und oberster Chef der bayerischen Wasserwirtschaft sagte zum Hochwasser, dass die Grenzen der technischen Möglichkeiten erreicht sind.</p> <p>Eine Verbesserung durch Schutzwälle oder Abwasserpumpen scheint hier keine Alternative mehr zu sein. Vielmehr fordert er von den Einzelnen, den Gemeinden besondere Sensibilität bei der Bauplanung. Letztlich kostet dies wenig Geld, gründet aber auf Sach- und Ortskenntnis und bedächtigem Handeln.</p> <p>Er fordert eine flächendeckende Gefahrenkartierung, weswegen Wasserexperten noch vor ein paar Jahren ausgelacht wurden und meinte Gewerbegebiete und Wohnsiedlungen sollten nur noch dort ausgewiesen werden wo es sicher ist. Er hält es auch für grob fahrlässig Wohnhäuser unter einem Damm zu bauen und darauf zu vertrauen, dass das technische Sperrwerk ein Jahrhunderthochwasser abhält.</p> <p>Wer seine Bürger schützen will, ist auch gefordert dem Begehren nach immer mehr Baufläche und den daraus vermeintlich entstehenden ökonomischen Gewinnern "Nein" zu sagen.</p> <p>Bürgermeister, Gemeinderäte und auch Minister sind gewählt worden um Schaden von uns und ihren Bürgern, die sie gewählt haben, abzuhalten. Sicherlich gerät durch eine vorsichtige Bebauungspolitik eine Kommune an ihre geographischen Wachstumsgrenzen, welches glücklicherweise für Raisting nicht zutrifft.</p> <p>Nicht alles was bebaut werden kann, sollte auch bebaut werden.</p>	<p>dass in Abwägung von Vor- und Nachteilen die angestrebte Entwicklung an diesem Standort sinnvoll ist.</p>
--	---	--

Die intensiven Niederschläge, sowie die Regenmengen und damit auch das Hochwasser werden in Zukunft zunehmen.

In dem Handbuch für Bürger und Kommunen des Bundesamts für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe "Die unterschätzten Risiken Starkregen und Sturzfluten" schreibt Fr. Prof. Goderbauer-Marchner "So schlimm wird's schon nicht werden? - Doch!"

Würden Sie, nach bestem Wissen und Gewissen" Ihren Kindern und Schutzbefohlenen ein Bauvorhaben im Gewerbegebiet anraten?

Bei der geplanten Vergabe der Grundstücke an Gewerbegebiet war es leider in der Vergangenheit so, dass häufig Betriebsstätten neu vermietet bzw. verkauft wurden und sich dort ursprünglich ungeplante Betriebe niederließen. So wurden zum Teil Hallen an Gewerbetreibende vermietet, die hauptsächlich mit hoch giftigen Substanzen wie z.B. Epoxidharzen arbeiten. Eine Kontrolle der Luftemission als auch entsprechende Absaugevorrichtungen, im Sinne der Betriebsschutzverordnung als auch zum Schutz der Bevölkerung war bisher nicht erfolgt.

Ich bitte hierfür aktuell und zukünftig, auch im Sinne der Gesundheit der umliegenden Bevölkerung entsprechende Vorgaben, die auch durch das Gewerbeaufsichtsamt geprüft werden, zu veranlassen.

Ebenso bitte ich auch um eine Prüfung der Arbeitsschutzmaßnahmen durch das Ordnungsamt und das Amt für Umwelt

Kontrolle der Luftemission:

Siehe themenbezogene Abwägung: Schadstoffemissionen(T05)

	<p>und das Gesundheitsamt.</p> <p><u>Erstellung eines grünen Gürtels vor dem Gewerbegebiet</u></p> <p>Bei dem aktuellen Bebauungsplan ist im südlichen Bereich des Gewerbegebiets Süd eine Grünzone vorgeschlagen worden, leider werden hierbei jedoch nur kleinwüchsige Pflanzen, die zum Teil nicht ortsüblich sind, vorgeschlagen. Zur Verschönerung des Ortsbildes würde ich eine Rücksprache mit dem Gartenbau und Ortsverschönerungsverein anraten. Dieser wäre gerne bereit seine bereits prämierten Erfahrungen bei der Ortsverschönerung einzubringen.</p> <p>Bei der Erstellung des Bebauungsplanes wurde von dem ursprünglich geplanten Projekt ein Mischgebiet südlich des Blütenweg 20 zu erstellen, entgegen den Vereinbarungen mit Herrn Bürgermeister Wagner und auch entgegen des seit Jahren bestehenden Flächennutzungsplanes, Abweichungen vorgenommen.</p> <p>Hierbei handelt es sich, auch wenn dies zunächst mündlich mit Herrn Bürgermeister Wagner, als Vertreter der Gemeinde, um einen Vertragsbruch.</p> <p>Ich bitte die Entscheidung der Umwandlung in ein Gewerbegebiet zu prüfen.</p> <p>Ebenso darf ich darauf hinweisen, dass in einem Gewerbegebiet ohne Wohnmöglichkeit, so wie es im Mischgebiet üblich</p>	<p><u>Ortsrandeingrünung – Pflanzen</u></p> <p>Laut Festsetzung 8.4 ist die Fläche zur Ortsrand-Eingrünung als extensive Wiese mit Bäumen und Sträuchern in Gruppen zu gestalten. Wie aus der Pflanzen-Vorschlagsliste zu ersehen ist, sind da alle standortgerechten Bäume I. und II. Wuchsordnung aufgeführt. In einem Pflanzplan wird das zu konkretisieren sein.</p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Ortsrandeingrünung (T11)</b></p> <p><u>Art der Nutzung</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet vs. Gewerbegebiet (T01)</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Gewerbegebiet ausnahmsweise Betriebsleiterwohnungen zulässig sind. Die Kontrolle der Pflege der Grundstücke ist nicht Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung. Es werden Festsetzungen wie beispielsweise die Festsetzung 1.2: „Unzulässig sind Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen, Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen</p>
--	--	--

	<p>ist, eine Pflege der Grundstücke wie es bisher im Mischgebiet erfolgt, nicht gegeben sein wird. Die Folge werden wie im bisherigen Gewerbegebiet, unansehnliche Z.T. einem müll- bzw. schrottplatzähnliche Verhältnisse sein.</p> <p>Auch die Sicherheit vor Einbrüchen wird bei nur temporärer Anwesenheit der Firmeninhaber deutlich eingeschränkt sein.</p> <p>Bei der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes zeigten sich im Plan nur wenige <u>Stellplätze</u> für Besucher und Angestellte. Aktuell fällt ein deutlicher Parkplatzmangel auf Sowohl Mitarbeiter der nachbarschaftlichen Betriebe als auch Besucher müssen derzeit auf öffentlichen Straßen parken und behindern so die Zufahrt zu einigen Betrieben.</p> <p>Ich bitte daher die Parkplatzsituation im neuen Gewerbegebiet zu berücksichtigen.</p> <p>Befahrung der Sölberstraße und Gruberäcker zum Gewerbegebiet Süd</p> <p>Bei einer nahezu Verdoppelung der Größe des Gewerbegebietes in Raisting Süd wird es zu einer Zunahme des <u>Last- und Schwerlastverkehrs</u> in der Sölberstraße und am Gruberäcker kommen. Dies bedeutet für die Anwohner nicht nur eine deutliche Lärmbelastung, sondern auch eine zunehmende</p>	<p>von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt“, getroffen, um die Ordnung im Gewerbegebiet im Vorfeld zu sichern. Auch in einem Mischgebiet ist eine Pflege der Grundstücke nicht zwangsläufig gewährleistet. Dies ist abhängig von den jeweiligen Grundstückseigentümern.</p> <p>Die Sicherung der Grundstücke gegen Einbrüche ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p><u>Stellplätze</u>  <u>Siehe themenbezogene Abwägung: ruhender Verkehr im Plangebiet (T07)</u></p> <p><u>Zunahme des Last und Schwerlastverkehrs</u>  <u>Siehe themenbezogene Abwägung: erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</u></p>
--	--	--

		<p>Gefährdung für spielende Kinder.</p> <p>Zusätzlich ist von deutlich höheren Kosten der Anlieger bei <u>Straßenreparaturen</u> durch die vermehrte Befahrung auszugehen.</p> <p>I</p> <p>m Rahmen der Planung wäre eine geeignete <u>Zufahrt von Norden</u> außerhalb des Ortes sicherlich sinnvoll.</p> <p>Ich bitte dies mit dem Straßenbauamt zu prüfen.</p>	<p><u>Straßenreparaturen</u></p> <p>Inwiefern Anlieger für Instandsetzungen von Straßen zahlen müssen ist in den einschlägigen Satzungen geregelt und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p><u>Nördliche Zufahrt</u></p> <p>Angesichts der Größe des Plangebiets erscheint die Planung einer ganz neuen Zufahrt von Norden weder wirtschaftlich noch ökologisch verhältnismäßig.</p>
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung teils beachtet und teils zurückgewiesen. Die Planunterlagen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens gemäß Abwägung ergänzt.</b>
<b>Nr.</b> 29	<b>Bürger</b>	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Hiermit möchte ich mich gegen den Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd I aussprechen.</p> <p>Das Gewerbegebiet-Mischgebiet Süd I wird nicht wie vorgesehen und wie mit uns vor dem Kauf unseres Grundstückes Blütenweg 20 mit dem ehemaligen Bürgermeister Herrn Max Wagner besprochen, ein Mischgebiet, sondern nun nach der Änderung des Flächennutzungsplanes, als ein reines Gewer-</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p>Zur <u>Art der Nutzung</u> siehe Stellungnahme 26.</p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet vs. Gewerbegebiet (T01)</u></p>

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)    [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>begebiet ausgewiesen.</p> <p>Für mich als Anwohnerin, die in diesem Mischgebiet nicht nur mit der Familie hier wohnt, sondern auch ihren Beruf ausübt, ist es von großem Nachteil direkt neben einem reinen Gewerbegebiet zu arbeiten. Die im Gewerbegebiet genehmigten Schalleistungspegel von 62 Dezibel sind für meine ärztliche Arbeit zu hoch. Patientengespräche, Anamnesen und körperliche Auskultationen z. B. werden dann erheblich gestört. Bei meiner ärztlichen Tätigkeit ist nicht nur ein hohes Maß an kontinuierlicher Aufmerksamkeit erforderlich, durch gleichzeitiges Präsenthalten von vielen Informationen im Gedächtnis und ein hohes Maß an der Fähigkeit Probleme zu lösen, erforderlich, meine Arbeit ist gekennzeichnet durch ein hohes Maß an Verantwortung (siehe Gesundheitsschutz 4 der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin).</p> <p>Die <u>zulässigen Lärmpegel</u> im zukünftigen angrenzenden Gewerbegebiet verschlechtern nicht nur meine Arbeitsbedingungen erheblich, sondern sie gefährden meine Gesundheit und die meiner hier wohnenden und arbeitenden Nachbarn. Neben einer Gefährdung des Gehörs sind auch extra-aurale Lärmwirkungen zu erwarten, die in komplexer Weise ineinander greifen und sich gegenseitig verstärken. Neuronale Aktivitäten und physiologische Reaktionen entstehen. Mentale Prozesse und Arbeitstätigkeiten werden gestört und unterbrochen, wodurch physiologische Reaktionen hervorgerufen werden, die in der Folge Stressreaktionen auslösen und somit zur Risikoerhöhung von Krankheiten wie Z. B. Herzinfarkt führen (siehe Gesundheitsschutz 4 der Bundesanstalt für Ar-</p>	<p><u>Schalleistungspegel</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Gewerbelärm (T02)</b></p> <p>Sollten zulässige Schalleistungspegel überschritten werden, ist es Aufgabe der unteren Immissionsschutzbehörde dies im Einzelfall zu prüfen. Der Stellungsnehmende wird aufgefordert sich in diesem Fall an diese Stelle zu wenden.</p>
--	--	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)    [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>beitsschutz und Arbeitsmedizin).</p> <p>In den nordöstlich von uns gelegenem Gewerbegebiet werden die erlaubten Schalleistungspegel regelmäßig überschritten. Eine Kontrolle fehlt.</p> <p>Ich fordere die Anlage eines <u>großzügigen Grünpuffers</u> um das Mischgebiet vom Gewerbegebiet zu trennen.</p> <p>Ein weiteres Problem ist die <u>permanente Schadstoffemission</u>, wie Z.B. mit Lösungsmittlemission, diverser Gewerbetreibender im nördlichen Teil des Gewerbegebietes. Diese Schadstoffbelastung der Luft betrifft nicht nur die Arbeitnehmer und die Anwohner im Gewerbegebiet selbst, sondern auch uns im Mischgewerbegebiet und die Anwohner des an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebietes. Diesen Missstand haben wir mehrmals in der Gemeinde gemeldet. An der Luftverschmutzung hat sich leider nichts geändert.</p> <p>Bei einer Erweiterung des Gewerbegebietes ist davon auszugeben, dass die Schadstoffbelastung mehr wird, einerseits</p>	<p><u>Großzügiger Grünpuffer</u></p> <p>Die Anlage eines großen Grünstreifens, um das Gewerbegebiet vom Mischgebiet abzuschotten wird aus planerischer Sicht nicht empfohlen. Dagegen steht, dass ein Grünstreifen an dieser Stelle keinen wesentlichen Nutzen für die Belange von Natur und Landschaft aufweist. Im gleichen Zuge wird die Fläche für eine gewerbliche Nutzung reduziert, was wiederum an anderer Stelle eine weitere Flächenversiegelung nach sich zieht.</p> <p><u>Permanente Schadstoffemissionen:</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Schadstoffemissionen (T05)</b></p>
--	---	--

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p>durch die Gewerbe selbst als auch durch den <u>zunehmenden Lastverkehr</u>. Dies kann schwerwiegende gesundheitliche Folgen haben. Hämatologische und onkologische Erkrankungen treten gehäuft auf.</p> <p>Beim Kauf unseres Mischgewerbegrundstückes wurde neben der privaten Nutzung unseres Hauses auch der Betrieb meiner Arztpraxis vereinbart. Jetzt entstehen mir die oben erläuterten Nachteile.</p>	<p><u>Schafstoffbelastung durch Verkehr</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b></p>
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung teils beachtet und teils zurückgewiesen. Die Planunterlagen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens gemäß Abwägung ergänzt.</b>
<b>Nr.</b> 30	<b>Bürger</b>	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>Ich habe folgende Einwendungen:</p> <p>Nachdem der Blütenweg entlang meiner Grundstücksgrenze für die Erschließung des Gewerbegebietes herangezogen wird, stellt sich die Frage, ob der vorhandene <u>Straßenaufbau</u> die Eignung für das zukünftige erhöhte Verkehrsaufkommen, auch mit Schwerlastverkehr erfüllt? Welche Bauklasse hat der vorhandene Straßenaufbau? Findet vor Baubeginn eine Beweissicherung durch einen vereidigten Bausachverständigen im Bereich des Blütenweges statt? Wer übernimmt die Kosten für zukünftige <u>Straßenschäden</u>?</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Bauklasse Straße → muss im weiteren Verfahren abgeklärt werden</b></p> <p><u>Straßenaufbau und Straßenschäden</u></p> <p>Blütenweg und Tassiloring sind grundsätzlich für die Befahrung mit Schwerlastverkehr ausgelegt. Jedoch besteht aufgrund der Erschließungssituation keine Notwendigkeit diese Straße mit Bauverkehr zu belasten. In Kaufverträgen wird geregelt, dass Bauverkehr über die Ammerstraße abgewickelt werden muss. Sollte darüber hinaus eine Beweissicherung notwendig sein, wird diese durch die Gemeinde durch-</p>

		<p>Gemäß dem Schreiben " Satzung" des Ing. -Büro Planungsverband Äußere Wirtschaftsraum München (PV) Seite 17 ist sicher zu stellen "das kein <u>Durchgangsverkehr</u> aus dem neu ausgewiesenen Planungsgebiet durch das Wohngebiet fährt", wie wird dies umgesetzt?</p> <p>Zudem wird in der Satzung angemerkt, dass die verkehrliche Entwicklung in dem Wohn- und Mischgebiet durch ein <u>Monitoring</u> beobachtet wird, wie erfolgt dies?</p> <p>Durch die Änderung zu einer uneingeschränkten Benutzung des Blütenweges bis zur Ammerstraße wurde von uns bereits jetzt festgestellt, dass sich das Verkehrsaufkommen und die Lärmentwicklung wesentlich erhöht haben. Auch werden die Fahrgeschwindigkeiten nicht für die Belange eines Wohngebietes angepasst, es wird nicht berücksichtigt, dass einige Grundstückseinfahrten vom Blütenweg abzweigen und Kinder auf der Straße spielen können. Zudem wird der Blütenweg als Ausgangspunkt als Wander- und Radweg zur Ammer stark frequentiert und auch von Vogelbeobachtern, die das Storchennest (auf Fl.-Nr. 284/24) zum Teil stundenlang beobachten. Wegen dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch das Planungsgebiet schlage ich deshalb vor, den <u>Blütenweg als 30-Zone</u> auszuweisen und die Einhaltung zu kontrollieren.</p>	<p>geführt. Mehrbelastungen der Eigentümer über das übliche Maß können dadurch vermieden werden.</p> <p><u>Durchgangsverkehr und Monitoring</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</u></p> <p>Die Gemeinde beobachtet die Situation und setzt soweit erforderlich verkehrsrechtliche Maßnahmen durch. Seitens der Planer wird empfohlen die verkehrliche Entwicklung durch ein Monitoring zu beobachten. Ein Monitoring durchzuführen ist Aufgabe der Gemeinde und kann nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan geregelt werden.</p> <p><u>Blütenweg als 30-Zone ausweisen</u></p> <p>Der Vorschlag den Blütenweg als 30er Zone auszuweisen und die Einhaltung zu kontrollieren kann nicht durch die Bauleitplanung reali-</p>
--	--	---	---

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de) [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		<p>Vor dem Hintergrund einer wachsenden Sensibilisierung der Gesellschaft zum Thema <u>Lärmschutz</u> ist es nicht nachvollziehbar, dass in der Planung keine Lärmschutzmaßnahme für das Wohn- und Mischgebiet vorgesehen ist. Warum nicht? Laut dem Gutachten sind Lärmbelastigungen zu erwarten.</p> <p>Es wird in der "Begründung zum Bebauungsplan" Seite 16 angemerkt, dass der Eingriff in den Wasserhaushalt sehr hoch ist. Durch die Versiegelung großer Flächen besteht für das Oberflächenwasser wenig Möglichkeit zu versickern. Durch das Angleichen des Geländes des Planungsgebietes auf Straßenniveau, befindet sich das Wohn- und Mischgebiet am Geländetiefpunkt, dies kann nicht akzeptiert werden. Bei Starkregen-Ereignissen läuft bereits jetzt schon Wasser in die Keller der Nachbarbebauung. <u>Wie soll zukünftig das Oberflächenwasser abgeleitet werden?</u> Wie werden die Grundwasserströme durch die neue Bebauung beeinflusst? Ist damit zu</p>	<p>siert werden. Die Gemeinde beobachtet die Situation und setzt soweit erforderlich verkehrsrechtliche Maßnahmen durch.</p> <p><u>Lärmschutz</u></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass die Stellungnahme auf die Möglichkeit der Realisierung „aktiver“ Schallschutzmaßnahmen (Wand, Wall) abstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass dies bei Gewerbegebieten regelmäßig nicht sinnvoll ist, da solche Maßnahmen nur gut funktionieren, wenn sie direkt an der Lärmquelle angeordnet sind. Dies ist in einem Gewerbegebiet nicht möglich. Die festgesetzte Lärmkontingentierung setzt noch einen Punkt früher an, indem sie die Schallemissionen soweit beschränkt, dass keine erhebliche Belastung angrenzender Nutzungen zu erwarten ist. Dies wird von der Gemeinde und dem Gutachter als sinnvolle Maßnahme erachtet.</p> <p><u>Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Niederschlagswasserbeseitigung (T04)</b></p>
--	--	--	---

		<p>rechnen, dass bisher trockene Keller der Wohnbebauung mit Wasser volllaufen?</p> <p>Sie erkennen aus meinem Schreiben, dass das neu geplante Gewerbegebiet uns erhebliche Sorgen bereitet. Wir erwarten deshalb eine Nachbesserung der Planung und bitten Sie die oben genannten Vorschläge/Befürchtungen in Ihre Planung mit aufzunehmen und eine für uns vorteilhaftere Lösung für unser zukünftiges Zuhause zu schaffen.</p>	
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung teils beachtet und teils zurückgewiesen. Die Planunterlagen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens gemäß Abwägung ergänzt.</b>
<b>Nr.</b> <b>31</b>	<b>Bürger</b>	<p><u>Im Einzelnen haben wir folgende Bedenken:</u></p> <p><u>Erhöhtes Verkehrsaufkommen</u> im ganzen Ort (u.a. Sölberstraße, Pählerstraße und Gruberberg) durch Lieferfahrzeuge.</p> <p>Durch das höhere Verkehrsaufkommen sind <u>Straßenschäden</u> möglich, für die die Anlieger dann bezahlen müssen. In unserem Fall besonders der Gruberberg, der jetzt schon stark von LKW's befahren wird (Fa. Huttner u. a.). Hier ist auch auf die erhöhte Gefahr hinzuweisen, da Tempo 30 und "rechts vor links" bereits jetzt nicht beachtet werden.</p>	<p><u>Erhöhtes Verkehrsaufkommen</u></p> <p><b>Siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b></p> <p><u>Straßenschäden</u></p> <p>Der Hinweis auf das höhere Verkehrsaufkommen wird zur Kenntnis genommen. Inwiefern Anlieger für Instandsetzungen von Straßen zahlen müssen ist in den einschlägigen Satzungen geregelt und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p>

		<p><u>Das Ortsbild</u> von Raisting wird unattraktiv und verliert seinen dörflichen Charakter. Davon waren wir selber beim Bau unseres Hauses betroffen. Der ein oder andere Plan wurde abgelehnt, da das Ortsbild zu sehr verändert werden wurde. Mehrere Hallen sind unserer Meinung da nicht besser... Bei einem Mischgebiet, wie im Vorentwurf von 2015 dargestellt, wäre ein annehmbares Ortsbild wesentlich besser zu realisieren und auch sehr viel wahrscheinlicher.</p> <p>Des Weiteren nimmt die <u>Lärmbelästigung</u> zu, was sich auf Umwelt und Mensch negativ auswirkt. Aufgrund der Dezibelbeschränkungen ist auch hier ein Mischgebiet empfehlenswert</p>	<p>Die Überprüfung der Einhaltung der Verkehrsregularien ist Aufgabe von Ordnungsamt und Polizei und nicht der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p><u>Ortsbild</u>  <b>Siehe themenbezogene Abwägung: Ortsbild und Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet vs. Gewerbegebiet (T01 und T11)</b></p> <p><u>Lärmbelästigung</u>  <b>Siehe themenbezogene Abwägung: Gewerbelärm und erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b></p>
--	--	--	---

		<p>Es findet unserer Meinung ein hoher <u>Eingriff in Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Tiere und Pflanzen</u> statt. Problematisch dürfte die Entwässerung werden... Auch ist die Wiese "Tummelplatz" für Störche und andere Vogelarten. Dies ist ein schützenswertes Stück Natur.</p> <p>Wir bitten diese Punkte zu bedenken und den Bebauungsplan zu überarbeiten. Wir bitten außerdem darum die <u>Bürger mit "ins Boot zu holen"</u>, z.B. in Form eines Infoabends "Miteinander reden statt einfach beschließen"</p>	<p><u>Zu Eingriff in Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Tiere und Pflanzen</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Eingriff in die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Tiere und Pflanzen) (T10)</u></p> <p><u>Beteiligung der Öffentlichkeit</u></p> <p><u>Siehe themenbezogene Abwägung: Bürgerbeteiligung (T12)</u></p>
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung teils beachtet und teils zurückgewiesen. Die Planunterlagen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens gemäß Abwägung ergänzt.</b>
<b>Nr. 32</b>	<b>Bürger</b>	<p>Durch die erhebliche Vergrößerung des Betriebsstandes und dadurch einhergehender erheblicher Erhöhung des Stromverbrauchs in diesem Gebiet ist eine umfassende, nicht nur auf dieses Gebiet zu Beschränkende Verbesserung der Stromversorgung zu achten.</p> <p>Wir haben seit des Bestehens des jetzigen Gewerbegebietes ab 1997 erhebliche auf die Dauer Betriebsgefährdende Stromausfälle, mit einhergehenden Maschinen und Geräteschäden und vor allem Beschädigten Werkstücken zu kämp-</p>	<p>Die Stromversorgung in diesem Gebiet zu sichern ist Aufgabe des Stromversorgers und nicht der Bauleitplanung. Die Gemeinde hofft, dass die Probleme abgestellt werden können und bietet an, hierbei im Rahmen ihrer Möglichkeiten mitzuwirken.</p>

		<p>fen.</p> <p>Diese Störungen sind seitdem in unperiodischen, aber zeitlich einzugrenzenden Zeiten zwischen 07:00 und 18:00 Uhr außer am Wochenende und zu Haupt- und Urlaubszeiten zu verzeichnen.</p> <p>Ich befürchte das diese Stromausfälle durch die Erweiterung noch zunehmen werden.</p>	
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung nicht beachtet. Eine Anpassung der Planunterlagen ist demnach nicht erforderlich.</b>
<b>Nr.</b> 33	<b>Bürger (Zusammengefasst)</b>	<p><b>Stellungnahme</b></p> <p><u>Im Einzelnen habe ich folgende Bedenken</u></p> <p>Im ganzen Ort gibt es ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Lieferfahrzeuge (20x)</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Siehe themenbezogene Stellungnahme: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b></p>
<b>Nr.</b>		<p>Im ganzen Ortsgebiet sind Straßenschäden durch dieses erhöhte Verkehrsaufkommen möglich und Anlieger müssen für neue Straßenbeläge zahlen (24x)</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p>Der Hinweis auf das höhere Verkehrsaufkommen wird zur Kenntnis genommen. Inwiefern Anlieger für Instandsetzungen von Straßen zahlen müssen ist in den einschlägigen Satzungen geregelt und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p>
<b>Nr.</b>		<p>Es wird ein Ortseingang geschaffen, der das Ortsbild von Raisting unattraktiver erscheinen lässt und dem erhaltenswer-</p>	<p><b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Siehe themenbezogene Stellungnahme: Orts-</b></p>

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)    [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

		ten dörflichen Charakter entgegenwirkt (10x)	<a href="#">bild (T06)</a>
Nr.		Es findet ein großer Eingriff in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch, Tiere und Pflanzen statt (13x)	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> <a href="#">Siehe themenbezogene Stellungnahme: Eingriff in die Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft, Mensch, Tiere und Pflanzen) (T10)</a>
Nr.		Die Lärmbelastung nimmt zu (19x)	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> <a href="#">Siehe themenbezogene Stellungnahme: Gewerbelärm sowie erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</a>
Nr.		Weitere Flächenversiegelung	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> <a href="#">Siehe themenbezogene Stellungnahme: Zunehmende Flächenversiegelung (T08)</a>
Nr.		<u>Daher...</u> Keine weitere Ausbreitung des bestehenden Misch- und Gewerbegebietes (4x)	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> Wird das bestehende Misch- und Gewerbegebiet nicht erweitert, so stehen der Gemeinde keine Gewerbeflächen im erforderlichen Maß zur Verfügung. Gerade die Stärkung von ortsansässigen Betrieben, was auch eine Bereitstellung von attraktiven Flächen beinhaltet, sollte im Sinne der Gemeinde sein. Der vorliegende Bebauungsplan schafft in einem verträglichen Maße gewerbliche Bauflächen und hat keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft,

			Mensch, Tiere und Pflanzen. Keine weitere Ausbreitung des bestehenden Misch- und Gewerbegebiets steht im Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde Raisting.
Nr.		Bin ich gegen das geplante Gewerbegebiet und fordere eine Überarbeitung des Bebauungsplans (7x)	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> Der Bebauungsplan wird gemäß der vorliegenden Abwägungen überarbeitet und ergänzt. Aus planerischer Sicht sollte im Plangebiet eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen weiterhin erfolgt werden.
Nr.		Bin ich für ein Misch- und Gewerbegebiet, so wie es im Vorentwurf des Flächennutzungsplans vom 29.04.2015 ausgewiesen ist (16x)	<b>Abwägungs- und Beschlussvorschlag</b> <u>Siehe themenbezogene Abwägung: Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet vs. Gewerbegebiet (T01)</u>
		Wertminderung des Grundstücks bei einer Bebauung, kostenlose Grundabtretung für Weg für Mischgebiet, aber nicht für ein Gewerbegebiet	Die genannten Einwände müssen mit der Gemeinde diskutiert werden und sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.
		Ein Mischgebiet gibt jungen Raistinger Familien die Möglichkeit Eigenheim mit Gewerbe zu verbinden und ist aus den anderen genannten Gründen einem reinen Gewerbegebiet auf jeden Fall vorzuziehen.	Im Gewerbegebiet sind Betriebsleiterwohnungen ausnahmsweise zulässig, wodurch es ermöglicht wird Wohnen und Gewerbe zu verbinden. Gleichwohl soll bei der vorliegenden Planung der Schwerpunkt auf gewerblicher Entwicklung liegen. <u>Weiterhin siehe themenbezogene Abwägung: Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet vs.</u>

			Gewerbegebiet (T01)
		Möchte ich für den anzunehmenden, zunehmenden Verkehr in der Sölber Str. und aufgrund der Unübersichtlichkeit dieser Str. die Durchsetzung einer 30-er Zone und mehreren Hinweisschildern und Verkehrskontrollen	<p>Die konkreten verkehrstechnischen Maßnahmen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Die Gemeinde beobachtet die Situation und führt im Bedarfsfall erforderliche verkehrstechnische Maßnahmen durch.</p> <p><b>Zudem siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b></p>
		Wir sind nicht für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen der Sölberstraße in der Zukunft. Trotz der Aufstellung der Geschwindigkeitsschilder auf 30 km/h, werden diese in vielen Fällen von den Kraftfahrern nicht beachtet. Die Fußwege sind zu schmal. Es ist ein erhöhtes Unfallrisiko, besonders für unsere Kinder.	<p>Die derzeit verkehrstechnischen Problemstellungen können nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan reguliert werden.</p> <p>Die Gemeinde beobachtet die Situation und führt im Bedarfsfall erforderliche verkehrstechnische Maßnahmen durch.</p> <p><b>Zudem siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b></p>
		Wir waren von 1997 bis zur Übergabe des Betriebs 2006 selbst von den Stromstörungen wie sie XYZ mit einem Sonderbericht beschreibt betroffen. Das nagt bis heute an den Nerven, da kein Ende abzusehen ist.	Die Stromversorgung in diesem Gebiet zu sichern ist Aufgabe des Stromversorgers und nicht der vorliegenden Bauleitplanung. Die Gemeinde hofft, dass die Probleme abgestellt werden können und bietet an, hierbei im Rahmen ihrer Möglichkeiten mitzuwirken.

	Möchte ich um eine genauere/ bessere Verkehrsplanung bitten, die die Zufahrt zum Gewerbegebiet einschließt.	Die Erschließung des Plangebiets wird in den Planunterlagen dargestellt. Durch ein Verkehrsgutachten wird die Verkehrssituation genauer überprüft. Die Ergebnisse werden in den Planunterlagen ergänzt.  <b>Zudem siehe themenbezogene Abwägung: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b>
	Straßenanlieger Sölber Straße sollten wegen Straßenschäden durch Gewerbegebiet-Verkehr nicht zusätzlich finanziell belastet werden.	Der Hinweis auf das höhere Verkehrsaufkommen wird zur Kenntnis genommen. Inwiefern Anlieger für Instandsetzungen von Straßen zahlen müssen ist in den einschlägigen Satzungen geregelt und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
	Verkehr soll möglichst über die Hauptstraße geleitet werden – Möglich Tieferlegung der Pöhler Straße an der Bahnunterführung	Die vorliegende Planung setzte die Erschließung für das Plangebiet fest. Die örtliche Leitung des Verkehrs kann durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht gesteuert werden. Die Gemeinde beobachtet die gesamtörtliche Verkehrssituation und wird im Bedarfsfall Maßnahmen zur Verbesserung durchführen.
	Möglichst Gewerbe mit geringem (nicht mehr als nötigem) Zuliefer Verkehr	Die Auswahl der gewerblichen Betriebe ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans. Die Gemeinde achtet gleichwohl im Rahmen der Grundstücksverkäufe auf eine ausgewogene Mischung.

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)    [www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

	<p>Der momentan Liefer- und Berufsverkehr ist schon jetzt eine Zumutung für die Bewohner der Sölberstraße. Die gezielte Umleitung des Schwerverkehrs (40t) und des Berufsverkehrs über die Sölberstraße muss bei einer Erweiterung unbedingt unterbunden werden. Leider wurde dies im Gutachten vom Planungsbüro Würm nicht berücksichtigt.</p>	<p><b>Siehe themenbezogene Stellungnahme: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b></p> <p>Die Verkehrsführung außerhalb des Plangebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Gemeinde beobachtet die gesamtörtliche Verkehrssituation und wird im Bedarfsfall Maßnahmen zur Verbesserung durchführen.</p>
	<p>Die Zustimmung gilt für den Fall, dass der zukünftige Schwerlastverkehr (auch über 3,5 m Höhe) nicht über die Sölber Straße geleitet wird.</p>	<p><b>Siehe themenbezogene Stellungnahme: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b></p> <p>Die Verkehrsführung außerhalb des Plangebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Gemeinde beobachtet die gesamtörtliche Verkehrssituation und wird im Bedarfsfall Maßnahmen zur Verbesserung durchführen.</p>
	<p>Die Sölberstraße ist aufgrund ihrer Ausbaubreite nicht für diese Art von LKW-Verkehr ausgelegt. Die Instandhaltung für die Zubringerstraße dürfen dann die Anlieger bezahlen ?!</p>	<p>Der Hinweis auf das höhere Verkehrsaufkommen wird zur Kenntnis genommen. Inwiefern Anlieger für Instandsetzungen von Straßen zahlen müssen ist in den einschlägigen Satzungen geregelt und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Die Verkehrsführung außerhalb des Plangebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Gemeinde beobachtet die gesamtörtliche Verkehrssituation und wird im Bedarfsfall</p>

			Maßnahmen zur Verbesserung durchführen.
		Entscheidend sind die Zufahrtswege für Lieferverkehr (LKW, Sattelschlepper usw.). Diese sollten daher mit erster Priorität überdacht und reglementiert werden. Grund: Familien, Kinder, Lärm, kostenpflichtige Straßenschäden, 30-iger Zone, enge, kurvenreiche Straße, z.B. parkende Autos	<p><b>Siehe themenbezogene Stellungnahme: Erhöhtes Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm (T03)</b></p> <p>Die Verkehrsführung außerhalb des Plangebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Gemeinde beobachtet die gesamtörtliche Verkehrssituation und wird im Bedarfsfall Maßnahmen zur Verbesserung durchführen.</p>
		Für die Sölberstraße Gewichtsbeschränkung einführen	Die Verkehrsführung außerhalb des Plangebiets ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Die Gemeinde beobachtet die gesamtörtliche Verkehrssituation und wird im Bedarfsfall Maßnahmen zur Verbesserung durchführen.
		Direkte Raistingener Umgebung sollte besser ökologisch aufgewertet werden: Störche! Orchideen! Amphibien! Glyphosat-Kunstdüngerfreie Gemeinde?! Auswertung der Ammer-Altwasser bis direkt vor Raisting?! Lieber botanischer Garten als Autohaus, das 1000.	Dies ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung
		Bitte ich die Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebiets zu prüfen, welches nicht unmittelbar im Ort/ Ortsrand liegt.	Die Anregung kann grundsätzlich nachvollzogen werden. Aus Gründen, die bereits unter anderem in der themenbezogenen Abwägung Standortwahl und Standortalternativen (T09) dargestellt wurden, wird die Entwicklung an diesem Standort verfolgt. Die Möglichkeit eines interkommunalen Gewerbegebiets wird

Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München

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](mailto:pvm@pv-muenchen.de)[www.pv-muenchen.de](http://www.pv-muenchen.de)

			bei Bedarf unabhängig hiervon geprüft. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Entwicklung ohne Anbindung an eine Ortschaft aus ökologischen Gesichtspunkten in der Regel wesentlich problematischer ist.
		<b>Abstimmungsergebnis 13 : 0</b>	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und gemäß Abwägung teils beachtet und teils zurück gewiesen. Die Planunterlagen werden im Verlauf des weiteren Verfahrens gemäß Abwägung ergänzt.</b>