



Niederschrift

über die

Sitzung des Gemeinderates Raisting

Datum: 29. September 2021
Uhrzeit: 19:00 Uhr - 22:30 Uhr
Ort: im Sitzungssaal des Rathauses
Schriftführer/in: Martina Hermer-Winkler

TOP	Tagesordnung öffentliche Sitzung
------------	---

1. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung
2. Vorstellung des Denkmalpflegerischen Erhebungsbogens und der ersten Erkenntnisse zum Gemeindeentwicklungskonzept
3. Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Nahe Pähler Straße“: Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
4. Bauantrag: Neubau einer Garage und eines Geräteraumes, Fl.Nr. 1556/1, Alpenstraße 8
5. Bauantrag: Abbruch und Errichtung eines Ersatzbaues mit drei Wohneinheiten, Fl.Nr. 84, Floßmannstraße 4
6. Beratung und Beschluss über den Inhalt des Steckbriefes für die Gemeinde Raisting zur Fortschreibung des Regionalplan-Kapitels "Siedlungsentwicklung"
7. Beratung und Beschluss über die Interessensbekundung für ein Angebot der Ergänzenden Hilfen bei Wohnungslosigkeit
8. Informationen

TOP	Öffentliche Sitzung
------------	----------------------------

Der Vorsitzende eröffnete um 19:00 Uhr die Sitzung und stellte die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit fest.

Mit der vorgelegten Tagesordnung besteht Einverständnis.

1.	Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlicher Sitzung
-----------	--

Sachverhalt:

TOP 3 der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.09.2021:

Soziales Wohnen beim Probst: Vergabe des Auftrages für die Erstellung der Tragwerkplanung

Der Gemeinderat stimmt der Vergabe, nach Prüfung und Wertung der Angebote hinsichtlich rechnerischer, technischer und wirtschaftlicher Kriterien an die das Ingenieurbüro Kraus, 86971 Peiting, mit einer Auftragssumme in Höhe von 62.168,13 € (inkl. 19 % MWSt) zu.

2.	Vorstellung des Denkmalpflegerischen Erhebungsbogens und der ersten Erkenntnisse zum Gemeindeentwicklungskonzept
-----------	---

Sachverhalt:

Herr Martin Späth vom Büro Heller Späth Kommunikation und Planung stellt den denkmalpflegerischen Erhebungsbogen und die Erhebungen und Ergebnisse für Raisting vor. Insbesondere geht er hierbei auf das Methodische Vorgehen bei der Erstellung, die historische Dorfstruktur, Denkmalwerte, Bau- und Bodendenkmäler, erhaltenswerte ortsbildprägende und ortstrukturprägende Bauten sowie historische Wege und Freiflächen ein.

Herr Jochen Gronle vom Büro Architektin & Stadtplaner im PLANKREIS stellt den Inhalt, die Ziele und die Phasen des Gemeindeentwicklungskonzeptes vor. Darüber hinaus stellt er die ersten Einschätzungen zu Stärken und Risiken im Hinblick auf Siedlungsstruktur und Ortsbild, Nutzungen und Funktionen, Grün- und Freiraum und Verkehre vor. Es wird eine Zusammenfassung der Besonderheiten des Ortes präsentiert. Herr Gronle informiert das Gremium über die Beteiligung und das weitere Vorgehen. Insbesondere wird auf die Bürgerinformation am 06.10.2021 im Gasthof zur Post und die gleichzeitig startende Online-Befragung LE.NA hingewiesen und eingeladen.

3.	Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes „Nahe Pähler Straße“: Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
-----------	--

Sachverhalt:

und Beschlüsse:

Bebauungsplan RA 047 „Nahe Pähler Straße“

Gemeinde Raisting, Landkreis Weilheim-Schongau

Planstand – Entwurf vom 30.06.2021

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 4 Satz 2 BauGB in der Zeit **vom 29.07.2021 bis 13.08.2021**.

A. Zur Stellungnahme aufgeforderte Behörden und Träger öffentlicher Belange, Eingang und Art der Stellungnahme

Verteiler im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Behörden, Träger öffentlicher Belange / Verbände, Vereine etc.			
Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern, Raumordnung	Keine Einwände/ Hinw.	29.07.2021
2	Planungsverband Region Oberland	Keine Rückmeldung	-
3	LRA Weilheim, Bauleitplanung	Keine Rückmeldung	-
4	LRA Weilheim, Städtebau	Keine Rückmeldung	-
5	LRA Weilheim, Technischer Umweltschutz (Immissionsschutz)	Empfehlung	04.08.2021
6	LRA Weilheim, Naturschutz, Gartenkultur, Landespflege	Keine Rückmeldung	-
7	LRA Weilheim, Bodenschutz	Keine Rückmeldung	-
8	LRA Weilheim, Amt für Jugend und Familie	Keine Rückmeldung	-
9	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB	Verweis auf 4.2	13.08.2021
10	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	Keine Rückmeldung	-
11	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Hinweis	13.08.2021
12	Staatliches Bauamt Weilheim	Keine Äußerung	02.08.2021
13	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Keine Rückmeldung	-
14	Bayerischer Bauernverband	Keine Rückmeldung	-
15	Bischöfliche Finanzkammer Augsburg	Einwand	11.08.2021
16	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Verweis auf 4.2	16.08.2021
17	IHK für München und Oberbayern	Keine Bedenken	29.07.2021
18	Kreishandwerkerschaft Oberland	Keine Rückmeldung	-
19	Tourismusverband Pfaffenwinkel	Keine Rückmeldung	-
20	Nachbarkommune Markt Dießen	Keine Bedenken	27.07.2021
21	Nachbarkommune Pähl	Keine Rückmeldung	-
22	Nachbarkommune Stadt Weilheim	Keine Einwände	28.07.2021

23	Nachbarkommune Wessobrunn	Keine Rückmeldung	-
24	Nachbarkommune Wielenbach	Keine Bedenken	04.08.2021
25	Bund Naturschutz	Keine Rückmeldung	-
26	Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg	Verweis auf 4.2	23.08.2021
27	Deutsche Telekom Technik GmbH	Verweis auf 4.2	16.08.2021
28	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Hinweise	04.08.2021
29	Ammerseewerke gkU	Keine Rückmeldung	-
30	EVA Abfallentsorgung	Keine Rückmeldung	-
31	Brandschutzdienststelle LRA Weilheim	Keine Einwände	02.09.2021

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Planungsverband Region Oberland	Keine Rückmeldung	-
2	LRA Weilheim, Bauleitplanung	Keine Rückmeldung	-
3	LRA Weilheim, Städtebau	Keine Rückmeldung	-
4	LRA Weilheim, Naturschutz, Gartenkultur, Landespflege	Keine Rückmeldung	-
5	LRA Weilheim, Bodenschutz	Keine Rückmeldung	-
6	LRA Weilheim, Amt für Jugend und Familie	Keine Rückmeldung	-
7	Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	Keine Rückmeldung	-
8	Staatliches Bauamt Weilheim	Keine Äußerung	02.08.2021
9	Wasserwirtschaftsamt Weilheim	Keine Rückmeldung	-
10	Bayerischer Bauernverband	Keine Rückmeldung	-
11	Kreishandwerkerschaft Oberland	Keine Rückmeldung	-
12	Tourismusverband Pfaffenwinkel	Keine Rückmeldung	-
13	Nachbarkommune Markt Dießen	Keine Bedenken	27.07.2021
14	Nachbarkommune Pähl	Keine Rückmeldung	-
15	Nachbarkommune Stadt Weilheim	Keine Einwände	28.07.2021
16	Nachbarkommune Wessobrunn	Keine Rückmeldung	-
17	Bund Naturschutz	Keine Rückmeldung	-
18	Ammerseewerke gkU	Keine Rückmeldung	-
19	EVA Abfallentsorgung	Keine Rückmeldung	-
20	Brandschutzdienststelle LRA Weilheim	Keine Einwände	02.09.2021

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat Raisting nimmt zur Kenntnis, dass o. g. Träger öffentlicher Belange keine Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweise zur gegenständlichen

Planung vorzubringen haben bzw. deren Belange durch die gegenständliche Planung nicht berührt sind.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Regierung von Oberbayern, Raumordnung	Keine Einwände/ Hinw.	29.07.2021
2	LRA Weilheim, Technischer Umweltschutz (Immissionsschutz)	Empfehlung	04.08.2021
3	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB	Verweis auf 4.2	13.08.2021
4	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Hinweis	13.08.2021
5	Bischöfliche Finanzkammer Augsburg	Einwand	11.08.2021
6	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Verweis auf 4.2	16.08.2021
7	IHK für München und Oberbayern	Keine Bedenken	29.07.2021
8	Nachbarkommune Wielenbach	Keine Bedenken	04.08.2021
9	Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg	Verweis auf 4.2	23.08.2021
10	Deutsche Telekom Technik GmbH	Verweis auf 4.2	16.08.2021
11	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Hinweise	04.08.2021

1. Regierung von Oberbayern - Raumordnung vom 15.04.2021

Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zur Aufstellung des Bebauungsplans RA 047 bereits mit Schreiben vom 15.04.2021 Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Im Ergebnis waren wir zu der Einschätzung gelangt, dass die Planung bei Berücksichtigung der Belange des *Immissionsschutzes* und des *Denkmalschutzes* den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegensteht.

Seit unserer letzten Stellungnahme wurden keine das Ergebnis der landesplanerischen Bewertung beeinträchtigenden Änderungen vorgenommen.

Die Planung ist bei weiterer Berücksichtigung der aufgeführten Belange auch in der Fassung vom 30.06.2021 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die für Denkmalschutz- und Immissionsschutz (Technischer Umweltschutz) zuständigen Fachstellen wurden beteiligt (siehe StN Nr. 2 und 4). Insbesondere die Belange des Immissionsschutzes wurden bei der Sitzung vom 30.06.2021 umfangreich abgewogen.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

2. Landratsamt Weilheim - Technischer Umweltschutz vom 14.04.2021 und 07.06.2021

Anhand der zugesandten „Abwägung technischer Umweltschutz“ wird ersichtlich, dass sich der Gemeinderat intensiv mit verschiedenen Lärmschutz-Varianten beschäftigt hat und dabei insbesondere die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (für die Bauleitplanung nicht eingeführt) thematisiert hat.

Daher werden die aus unserer Sicht für den Gesundheitsschutz der Anwohner (*DIN 18005: „bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich“ / UBA, WHO: „die WHO empfiehlt bei Straßenverkehrslärm eine durchschnittliche Lärmbelastung von tagsüber (L_{den}) 53 dB(A) und nachts (L_{night}) 45 dB(A) nicht zu überschreiten, da damit schädliche Umwelteinwirkungen bzw. Beeinträchtigungen des Schlafes verbunden sind. Die WHO stuft diese Empfehlung als stark ein.“*) erforderlichen Maßnahmen leider nur als Hinweis aufgenommen.

Eine Verpflichtung besteht somit nicht und der „in Lärmwirkungen unerfahrene“ Bauherr vertraut darauf, dass die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanes die für den Gesundheitsschutz erforderlichen Maßnahmen festsetzt und nicht nur darauf hinweist. Es wird daher nochmals dringend empfohlen, die Maßnahmen, wie in der immissionschutzfachlichen Stellungnahme vom 14.04.2021 aufgeführt, festzusetzen.

Abwägungsvorschlag

Bei der Überplanung bestehender Gebiete können nach derzeitiger Rechtsprechung die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber/nachts 64/54 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Die schalltechnische Untersuchung von Möhler + Partner vom 04.10.2020 hat gezeigt, dass die Immissionswerte an den der Pähler Straße zugewandten Fassaden bei max. tagsüber/nachts 64/54 dB(A) liegen und nicht überschritten werden.

Variante A (Empfehlung)

Die vom Technischen Umweltschutz (StN vom 14.04.2021) vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen wurden in der Satzung als Hinweis unter C 12.1 ergänzt. Darüber hinaus kann auch noch ein Hinweis auf die schalltechnische Untersuchung von Möhler + Partner vom 04.10.2020 unter C 12 Immissionsschutz ergänzt werden. Damit ist aus Sicht der Gemeinde eine Anstoßwirkung für Bauherrn im Bebauungsplan enthalten und die Gemeinde kommt ihrer Informationspflicht ausreichend nach.

Der Empfehlung wird nicht gefolgt, auf die Festsetzung wird weiterhin verzichtet.

Variante B

Der Empfehlung wird gefolgt, die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden festgesetzt. Der Hinweis C 12.1 wird als Festsetzung unter A 10 übernommen.
= Änderung der Planung → Erneute Auslegung erforderlich

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

**3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Weilheim i.OB, vom
13.08.2021**

Aus dem Bereich Landwirtschaft:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.03.2021 mit dem Aktenzeichen AELF-WM-L2.2-4612-61-1-3, die weiterhin Gültigkeit hat.

Stellungnahme vom 31.03.2021:

Diese Bauleitplanung darf bestehende landwirtschaftliche Betriebe in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern in jedem Fall zu dulden. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei allen Vorhaben der Verbrauch an landwirtschaftlichen Flächen auf ein Minimum zu reduzieren ist.

Der Bauernhof im Westen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden und die Möglichkeit zur Erweiterung der Viehhaltung muss für die Zukunft gegeben sein.

Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.

In 5.9.6 erläutern Sie, dass der aus Gründen des Immissionsschutzes notwendige Abstand der Wohnbebauung vom Stallgebäude eingehalten werden soll.

Aus dem Bereich Forsten:

Forstliche Belange sind nicht betroffen, es bestehen daher keine Einwände.

Abwägungsvorschlag

Wie viele ländliche Gemeinden in Oberbayern, so ist auch Raisting von Strukturwandel, dem Bedarf von zusätzlichem Wohnraum sowie vom demografischen und ökonomischen Wandel betroffen. Von Seiten des Amtes für ländliche Entwicklung wurde der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung ausdrücklich befürwortet, siehe StN vom 29.04.2021

Eine Einschränkung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes durch den Bebauungsplan RA 047 Nahe Pähler Straße ist nicht gegeben. So wurde im Bebauungsplan im nördlichen Teilbereich des Baufensters der Parzelle Nr. 19 (Fl.nr. 34) eine Teilfläche im Abstand von 20 m zum Stallgebäude auf demselben Grundstück gekennzeichnet, für die folgende Bedingung gilt:

Auf der Parzelle 19 ist innerhalb des gekennzeichneten Bereichs aus Gründen des Immissionsschutzes (Geruchsimmissionen in der Landwirtschaft) eine Bebauung mit Wohngebäuden erst nach Beendigung der Tierhaltung auf Fl.nr. 34 zulässig (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Auf Lärm- Staub, und Geruchsemissionen ausgehend von ordnungsgemäßer Landwirtschaft im Rahmen der guten fachlichen Praxis, die im Plangebiet zu erwarten sind, wird unter C 12.4 hingewiesen.

Damit sind aus Sicht der Gemeinde die Belange der angrenzenden Landwirtschaft ausreichend berücksichtigt worden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, vom 13.08.2021

Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Soweit aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich, bestehen von Seiten der Bau- und Kunstdenkmalpflege gegen die oben genannte Planung keine grundsätzlichen Einwendungen.

In den Planungsgebieten befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch folgendes Baudenkmal:

Pfarrhaus, zweigeschossiger villenartiger Quaderbau mit Flacherker und weit vorragendem Walmdach, 1915; ehem. Holzlege und Waschküche, seitlich angefügter Zelt-dachbau, gleichzeitig.

Wir bitten um Berücksichtigung dieses Denkmals und der dafür geltenden Bestimmungen in Begründung und ggf. Umweltbericht. Das Denkmal ist zunächst mit vollständigem Listentext und Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4–6 DSchG nachrichtlich zu übernehmen sowie im zugehörigen Planwerk als Denkmal kenntlich zu machen.

Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben 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.

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).

Abwägungsvorschlag

Unter B 1 wird das Baudenkmal Pfarrhaus mit Aktenzeichen und Hinweis auf die Schutzbestimmungen nachrichtlich übernommen. Der Listentext wird ergänzt.

In der Begründung ist das Baudenkmal Pfarrhaus unter Punkt 2.8.1 (Seite 11f) mit Listentext erfasst. Hier werden noch die geltenden Bestimmungen von Art. 4 -6 DSchG ergänzt:

„Für jede Art von Veränderungen an diesem Denkmal und in seinem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmung- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.“

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gem. Abwägung redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

5. Bischöfliche Finanzkammer Augsburg, vom 11.08.2021

Bezugnehmend auf Ziff 12 des Abwägungsergebnisses möchten wir feststellen, dass bzgl. der Wegeverbindung keine Abstimmung zwischen der Bischöflichen Finanzkammer und der Kommune stattgefunden hat, sondern in dem Telefonat vom 30.04.2021 lediglich eine diesbezügliche Information durch Hr. Bürgermeister Höck erfolgte.

Wir vertreten nach wie vor – auch in Abstimmung mit der Pfarrei - die Meinung, dass der Weg über Gemeindegrund zur Schule auch im Sinne einer kurzen innerörtlichen Verbindung ausreichen müsste. Ein zweiter Weg durch den Pfarrgarten ist bei der geringen Entfernung nach unserer Meinung nicht notwendig und bedeutet einen deutlichen Wertverlust für das kirchliche Grundstück, so dass auch eine eventuelle künftige Verwertung dadurch wesentlich erschwert wird.

Die Pfarrei wird sich in dieser Angelegenheit mit der Kommune noch in Verbindung setzen.

Die Pfarreiengemeinschaft Pähl-Raisting-Wielenbach erhält diese Email zur Kenntnisnahme.

Abwägungsvorschlag

Die Gemeinde hat einen Fuß- und Radweg an der Ostseite der Fl.nr. 35 (Pfarrgarten) vorgesehen, um kurze Wege im Ort zu schaffen. Mittel- bis langfristig ist es das Ziel der Gemeinde auch die Grünfläche in der Mitte des Plangebietes zu überplanen und in diesem Rahmen die Wegeverbindung bis zur neuen Stichstraße im Süden zu verlängern.

Derzeit wird über diesen Fuß- und Radweg ein weiterer Zugang zum Schulgebäude und dem Pausenhof gesichert. Dies ist v.a. für eine Wechselnutzung der Schulräume z.B. durch Vereine o.ä. außerhalb der Unterrichtszeiten sinnvoll.

Da das Pfarrhaus unter Denkmalschutz steht und das Baufenster (Baugrenze) auf der Fl.nr. 35 gem. den Vorgaben des Landesamtes für Denkmalpflege den denkmalgeschützten Bestand möglichst eng umfließt, sind derzeit Erweiterungsmöglichkeiten und

eine Nachverdichtung auf dem Grundstück aufgrund der Belange des Denkmalschutzes nicht gegeben.

Ohne Zustimmung des Eigentümers ist ein Ausbau des Fuß- und Radweges nicht möglich. Eine Widmung und Ausbau der geplanten Wegeverbindung als öffentlicher Fuß- und Radweg wäre erst dann möglich, wenn der betroffene Grund im Eigentum der Gemeinde ist. Die Darstellung im Bebauungsplan bereitet die Möglichkeit für kurze Wegen im Ortszentrum vor und verdeutlicht derzeit lediglich den Planungswillen der Gemeinde für eine zukünftige Ortsentwicklung. Ein Wertverlust ist nicht erkennbar.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde hält nach erneuter Abstimmung mit der Pfarrpfündestiftung und der Bischöflichen Finanzkammer an der Darstellung der Wegeverbindung im Bebauungsplan weiter fest.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

6. Handwerkskammer für München und Oberbayern, vom 16.08.2021

Die dankenswerterweise farblich hervorgehobenen Anpassungen und Ergänzungen im Zuge des vorangegangenen Beteiligungsverfahrens der Gemeinde Raisting am Planentwurf, zu denen in erster Linie die neue Zulässigkeit von Wohnnutzungen nun auch in MU1 sowie über den vorausgegangenen Planentwurf hinausgehende wohnbauliche Nutzungsmöglichkeiten durch zusätzliche Wohneinheiten in MU 2 und 3 gehören und des Weiteren eine umfassende Ergänzung zu der immissionsschutzrechtlichen Situation sowie daraus resultierender erforderlicher Maßnahmen im Plangebiet nehmen wir zur Kenntnis.

Unsere ausführliche Stellungnahme von Mai dieses Jahres wird weiterhin aufrechterhalten und hat auch für dieses erneute Beteiligungsverfahren als noch einmal angeführt zu gelten.

Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die erneute Gelegenheit zur Stellungnahme zu o.a. Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Raisting.

Stellungnahme vom 05.05.2021

Durch Bauwünsche der Eigentümer der Fl.Nrn 708/3, 709/2 und 709/3 und auf Basis der Ergebnisse vorausgegangener Städtebaulicher Überlegungen strebt die Gemeinde Raisting die Aufstellung eines Bebauungsplans für das sehr heterogen strukturierte 4,25 ha große Plangebiet zwischen Kirchenweg und Pähler Straße, westlich des Pfarrertremel-Weges, in Ortszentrumsnähe, an: Bisher waren im Norden Schule und Kindergarten und kirchliche sowie Verwaltungseinrichtungen situiert, im Süden entlang der Pähler Straße und im Westen des Plangebiets auch gewerbliche und handwerkliche Nutzungen; v.a. im südwestlichen Bereich auch vergleichsweise lärmintensive Handwerks- und Gewerbebetriebe (Zimmerei und ein Transportgerätevertrieb), im Bereich einer im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbefläche. Zwar ist auch ein Erhalt und eine zusätzliche Ansiedlung von Gewerbe, v.a. im südlichen Teilbereich geplant,

allerdings nur noch von nicht störenden Betrieben und auch v.a. zur Nahversorgung, wie ein Dorfladen, angestrebt, in erster Linie aber zielt die Neubebauung auf die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ab, die eine Überplanung des Areals notwendig machte und eine mittel- bis langfristige Neustrukturierung der südwestlichen Gewerbefläche vorsieht.

Auch außerhalb des Plangeltungsbereichs, in der baulichen Umgebung, befinden sich, den festgesetzten Dorfgebieten im den Bebauungsplänen „Mittlerer Ortsteil“ und „Südlicher Ortsteil“ entsprechend dörfliche Nutzungen wie eine in der textlichen Erläuterung erwähnte landwirtschaftliche Hofstelle, aber auch einige Handwerksbetriebe.

Um die verschiedenartigen prägenden Nutzungen zusammenzufassen wird ein Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauGB festgesetzt und in drei Teilgebiete MU 1 bis 3 mit unterschiedlichem Schwerpunkt gegliedert.

Sofern die Planung zur Neustrukturierung in Abstimmung mit den durch den Bebauungsplan unmittelbar betroffenen Parteien geplant und eine einvernehmliche Lösung zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern und Betreibern der bestehenden Gewerbe- und Handwerksbetriebe gefunden wurde, ist dies sicherlich von Seiten der Handwerkskammer für München und Oberbayern zu befürworten.

Auch wenn die planerischen Bemühungen der Gemeinde zur Gebietserhaltung neben der formulierten Zielstellung u.a. durch Festsetzung des Gebietstyps erkennbar und daher herauszustellen sind, findet doch eine deutliche Überformung statt, noch dazu an einem Standort, der aufgrund der bisherigen Darstellungen für wohnbauliche Nutzungen nur ausgewogen, aber eben nicht primär vorgesehen war.

Insgesamt sehen wir die geplante Herabstufung der Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO grundsätzlich äußerst kritisch gegenüber, wenn es um die Sicherung der vorhandenen Gewerbebetriebe am Standort geht. Da mit der Überplanung ein erhöhter Anspruch der Wohnbebauung auf Immissionsschutz resultiert, verändern sich die Standortbedingungen für die bestehenden Gewerbebetriebe im neuen MU3, und angrenzend insbesondere hinsichtlich zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten. Eine schallschutzrechtliche Überprüfung, die eine Verträglichkeit der Nutzungen gutachterlich bestätigt, wurde bereits in Auftrag gegeben und liegt vor.

Grundsätzlich sei noch einmal darauf hingewiesen, dass planerisch sicherzustellen ist, dass den vorhandenen, bestandskräftig genehmigten gewerblichen Nutzungen durch die partielle Herabstufung des Gebietstyps keine Nachteile entstehen. Das bedeutet, dass für diese die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleiben muss, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, der auch Betriebsverkehr und betriebsübliche Immissionen einbezieht, sondern auch angemessene betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst.

Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung z.B. für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung der ansässigen Handwerksunternehmen.

Ebenso gilt das für die neu anzusiedelnden Betriebe im Plangebiet, für die eine ausreichende Flexibilität erhalten werden sollte, um auch Spielraum für Weiterentwicklungsmöglichkeiten bieten zu können.

Eine sinnvolle Anordnung neu hinzukommender Nutzungen kann möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten vorbeugen. Um den Erhalt einer dorftypischen Nutzungsstruktur in Ortskernnähe zu erleichtern und auch für kleinere Gewerbeansiedlungen auch aus dem Handwerk einen gewissen Spielraum zu ermöglichen wäre es sehr wünschenswert, wenn die Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich der überbaubaren Grundfläche für das MU3 und auch evtl. MU 2 evtl. differenziert werden könnte:

Es wäre sehr begrüßenswert, wenn mit einer etwas höheren GRZ für gewerbliche Nutzungen, orientiert an den von § 17 BauNVO definierten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, spezielle und gegenüber dem Wohnen erhöhte Anforderungen gewerblicher Nutzung an überbaubare Grundstücksflächen z.B. für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO Berücksichtigung finden könnten.

Abwägungsvorschlag

Für die bestehenden Handwerks- und Gewerbebetriebe gilt zunächst der Bestandschutz. Das im FNP dargestellte Gewerbegebiet befindet sich nur auf die Fl.nr. 37/3 bis 37/5 und 709/3 sowie den westlichen Teilbereich der Fl.nr. 712 mit einer Fläche von insgesamt ca. 6.480 m². Faktisch ist das Gebiet jedoch nicht als Gewerbegebiet sondern aufgrund des umgebenden Nutzungsmixes als Mischgebiet einzuordnen. So befinden sich dort derzeit Lagerflächen einer Zimmerei (Fl.nr. 712) und der Standort der Firma Ratioplan Transportgerätevertrieb GmbH mit Büro, Produktion und Lieferzone (Fl.nr. 37/3 bis 37/5). Die übrigen Flächen im Osten mit ca. 2.000 m² liegen brach. Umgeben wird der Bereich vorwiegend von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit dem Schwerpunkt Wohnen, einer Hofstelle und vereinzelt nicht störenden Handwerksbetrieben.

In der schalltechnischen Untersuchung vom Möhler + Partner Ingenieure AG wurden als relevante Anlagenlärmemissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Nutzung der Turnhalle, die bestehenden Mitarbeiter- und Besucherparkplätze und die Lieferverkehre der Zimmerei und der Fa. Ratioplan ermittelt. Um einen ausreichenden Schutz der zukünftigen Bewohner im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu gewährleisten, wurden zudem die bestehenden Betriebe berücksichtigt. Die Berechnungen des Anlagenlärms innerhalb des Plangebietes (Zusatzbelastung) zeigen, dass sowohl in der Nachbarschaft als auch innerhalb des Plangebietes keine Lärmkonflikte zu erwarten sind.

Die bestehenden Gewerbebetriebe können also ohne Einschränkung im Urbanen Gebiet (MU) gem. § 6a BauBG weitergeführt werden. Das MU wird hierbei als schlüssige Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt innerhalb von typischen Dorfgebieten (gem. § 5 BauNVO) angesehen, die durch den Strukturwandel ihr wesentliches Nutzungsmerkmal, das der landwirtschaftlichen Hofstelle, nicht mehr aufweisen. Die festgesetzte Nutzungsvielfalt insbesondere im MU3 schafft vielmehr die Möglichkeit die Ansiedlung von Gewerbe entlang der Pähler Straße gezielt zu fördern. Dies spiegelt sich auch in den höheren Werten bei den festgesetzten Grundflächen und der zulässigen Gesamtversiegelung im MU3 wieder, sowie in der Festsetzung, dass im MU3 mindestens die Geschossfläche eines Vollgeschosses für gewerbliche Nutzung zu verwenden ist.

So wird im MU3 wird eine dichtere Bebauung zugelassen, da bei der gewünschten Nutzungsvielfalt insbesondere in der Erdgeschosszone mit Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben und sonstigem Gewerbe der städtebauliche Schwerpunkt weniger auf den privaten Gartenflächen liegt. Hier wird durch die festgesetzten Grundflächen eine durchschnittliche GRZ von 0,25 bzw. inkl. des Zuschlags für Terrassen etc. 0,3 erreicht. Zum Erhalt der bestehenden Baukultur und der städtebaulichen Körnung soll keine Erhöhung der festgesetzten Baudichte erfolgen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

7. IHK für München und Oberbayern, vom 29.07.2021

Aus Sicht der Wirtschaft sind keine städtebaulichen Hemmnisse oder Einwände bezüglich der Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO zu erkennen.

Anregungen oder Bedenken sind nicht vorzubringen.

Gesondert bedanken möchten wir uns für das Hervorheben angepasster Textpassagen, die die Bearbeitung erleichtern und die Änderungen leichter nachvollziehbar gestalten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

8. Nachbarkommune Wielenbach, Schreiben vom 04.08.2021

Die Gemeinde Wielenbach erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes RA 047 „Nahe Pähler Straße“ zwischen Kirchenweg und Pähler Straße, westlich des Pfarrer-Tremel-Weges“, da die Belange der Gemeinde Wielenbach von der Aufstellung nicht betroffen sind.

Die Gemeinde Wielenbach begrüßt die Planungen der Gemeinde Raisting zur Schaffung von Wohnraum im Innenbereich. Dies ist ein wichtiger Beitrag in Bezug auf den enormen Siedlungsdruck und den damit einhergehenden Wohnraummangel, auch für die einheimische Bevölkerung. Für die einheimische Bevölkerung steht durch die Gentrifizierung von Zuzug und Immobilienerwerb Wohlhabender kaum mehr bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

9. Bayernwerk Netz GmbH, Penzberg, vom 23.08.2021

Bezüglich o.g. Verfahren hat unsere Stellungnahme vom 16.04.2021 (siehe Anhang) unverändert Bestand.

Stellungnahme vom 16.04.2021

Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit end-gültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Bei uns dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

Um eine wirtschaftliche und zukunftsorientierte elektrische Erschließung im Zuge der Energiewende (wie Ausbau von Erneuerbaren Energien, E-Mobilität, Speicherlösungen) zu gewährleisten, ist es erforderlich weitere Trafostationsstandorte vorausschauend zu berücksichtigen. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 30 qm für den Bau und Betrieb zukünftig notwendiger Transformatorenstationen in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort muss öffentlich zugänglich sein und sollte im Bereich der Pähler Str. eingeplant werden.

Auf der Fläche für die Abfallentsorgung an der Pähler Straße besteht, sofern erforderlich, die Möglichkeit, eine Trafostation zu realisieren. Die Festsetzung A 8.1 wird ergänzt: [...] und möglicher Standort für die Versorgung mit Elektrizität. Der Lageplan der bestehenden Anlagen und die Hinweise zum Leitungsausbau wurden bereits in der Begründung unter Punkt 2.4.1 (Seite 8) aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planunterlagen werden gem. Abwägung redaktionell ergänzt.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

10. Deutsche Telekom Technik GmbH, vom 16.08.2021

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI Aktenzeichen 2021263 vom 23.04.2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Stellungnahme vom 23.04.2021

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:

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.

Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.

Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten.

Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, 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:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2

D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Abwägungsvorschlag

Unter Punkt 2.4.2 in der Begründung (Seite 8f) wurden die Hinweise zur Sicherstellung des Bestandes und Betriebes aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

11. Vodafone Kabel Deutschland GmbH, vom 28.04.2021

Stellungnahme

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

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

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.

Anlagen: Lageplan(-pläne)



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

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

Neubaugebiete.de@vodafone.com

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

Abwägungsvorschlag

Die Informationen wurden bereits unter Punkt 2.4.2 in der Begründung (Seite 8f) ergänzt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

B. Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Bürger 1, Frau Katherin Seeber und Fam. Irlinger	Einwendung	10.08.2021

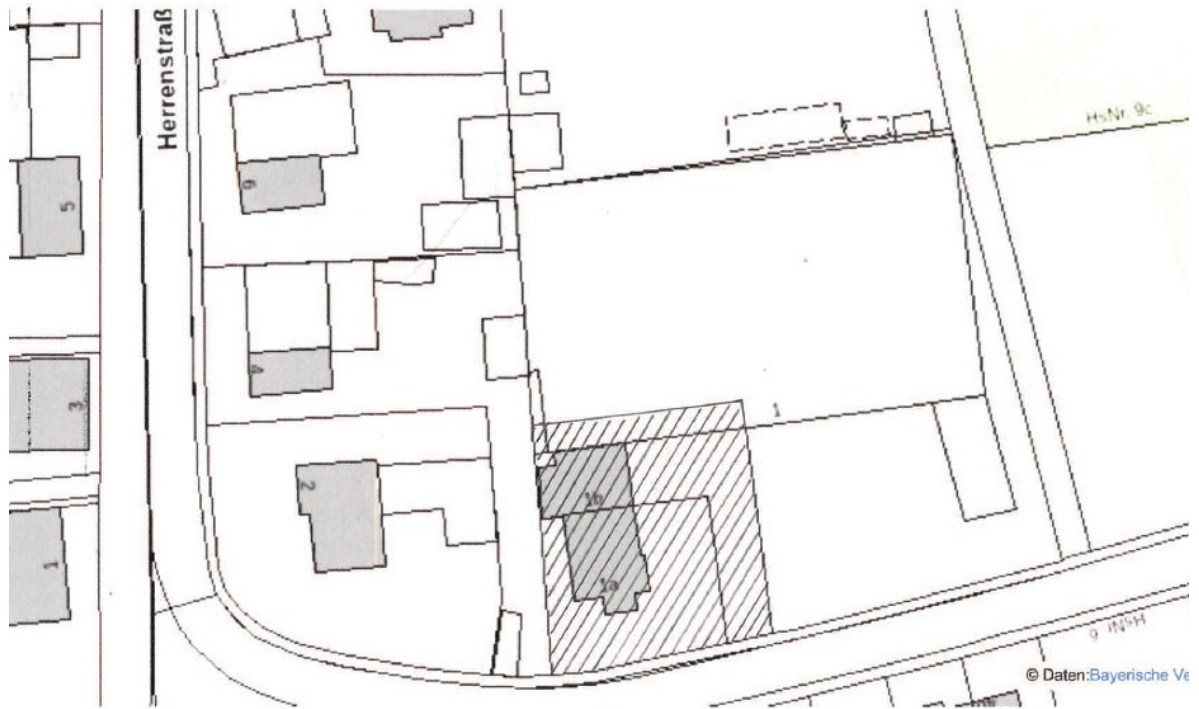
1. Eigentümer 1, Frau Katherin Seeber und Fam. Irlinger, vom 29.04.2021

Gegen den Bebauungsplan RA047 „Nahe Pähler Straße“ möchten wir folgenden Einspruch einlegen:

Wir hätten gerne, dass die Grundstücke 37/3 (Pähler Straße 1a) und 37/5 (Pähler Straße 1b) nicht, wie vorgesehen, überplant und damit die darauf befindlichen Gebäude als abzurechend gekennzeichnet werden. Wir bitten deshalb die Grundstücke aus der Zone MU3 in die für Wohngebäude vorgesehene Zone MU2 zu überführen. Sollte dies nicht möglich sein bitten wir darum die beiden Grundstücke plus einer im Norden anschließenden Abstandsfläche (auf dem auch in unserem Besitz befindlichen Grundstück 37/4, Pähler Straße 1) ganz aus dem Bebauungsplan herauszunehmen und dem umliegenden Mischgebiet zuzuordnen (siehe Planskizze).

Wir sehen es für uns und besonders für unsere Kinder als außerordentliche Härte an, dass man ein mit großem Aufwand saniertes Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 400 Quadratmetern zum Beispiel schon nach einem Dachstuhlbrand komplett abreißen und durch einen Gewerbeneubau ersetzen müsste. Dies wäre nicht nur aus finanziellen und umwelttechnischen Gründen ein schwerer Verlust, sondern würde auch unsere Kinder ihres Elternhauses berauben, in dem sie aufgewachsen sind.

Wir hoffen, dass Sie bei einer erneuten Beratung diesem Änderungsvorschlag zustimmen können.



↑
Bitte die schraffierte Fläche mit ab...
© Daten: Bayerische Ve

Abwägungsvorschlag

Wünsche Eigentümer:

1. Bestand auf den Fl.nrn. 37/3 und 37/5 soll nicht als abzubrechend gekennzeichnet werden und Baufenster um den Bestand erweitert werden – Grenzbebauung!
2. Die Art der Nutzung soll auf den Fl.nrn. 37/3 und 37/5 ins MU2 übertragen werden → Keine Gewerbebindung, nur Wohnen
3. Herausnahme der Fl.nr. 37/3 und 37/5 aus dem Geltungsbereich → Beurteilung nach § 34 BauGB

Bestandssituation und städtebauliche Ziele des Bebauungsplans

Für die bestehenden Gebäude gilt Bestandsschutz, sowohl in der Art, als auch im Maß der Nutzung. Die Sanierung und Instandhaltung im Rahmen verfahrensfreier Maßnahmen nach Art. 57 BayBO ist somit auch für die bestehenden, zusammengebauten Wohngebäude auf den Fl.nrn. 37/3 und 37/5 möglich. Der festgesetzte Bauraum in diesem Bereich stellt unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts und des Nachbarschutzes eine zukünftige Weiterentwicklung der beiden Grundstücke dar. Die Kennzeichnung der Bestandsgebäude als abzubrechende Bebauung beinhaltet keine zeitliche Verpflichtung zum Abbruch, solange die Eigentümer den Bestand erhalten möchten. Die festgesetzte Grundfläche von 200 m² entspricht in etwa der Grundfläche der Bestandsgebäude. Durch die Höhenfestsetzungen i.V.m. mit den Möglichkeiten zum Dachausbau durch Dachaufbauten wird sogar deutlich mehr Geschossfläche ermöglicht, als der Bestand derzeit aufweist. Eine Minderung von Baurecht ist somit keinesfalls gegeben.

Alle Gebäude auf den Fl.nr. 37/3 bis 37/5 sind v.a. zu den Nachbargrenzen im Westen und Norden, aber auch zur Fl.nr. 712 grenznah bzw. grenzständig errichtet. Wie es zu dieser Grenzbebauung in der Vergangenheit gekommen ist, ist nicht bekannt. Zukünftig sollen neuerrichtete Gebäude entspr. der Bayerischen Bauordnung ihre Abstandsflächen auf den eigenen Grundstücken einhalten, dies wurde bei der Anordnung des Baufensters berücksichtigt.

Entlang der Pähler Straße soll durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe eine vitale Ortsstruktur gefördert werden, dies gilt auch für diese Grundstücke und wird durch die Festsetzung A 2.1.5 gesichert. Demnach ist im MU 3 gemäß § 6a Abs. 4 Satz 4 BauNVO mindestens die Geschossfläche eines Vollgeschosses für gewerbliche Nutzung zu verwenden. Im Erdgeschoss an der Straßenseite (Pähler Straße) ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Für die Gebäude entlang der Pähler Straße ist eine Bebauung mit einer erhöhten Wandhöhe von bis zu 7 m zulässig. Durch den damit verhältnismäßig hohen möglichen Kniestock kann ein geräumiger Dachausbau erfolgen. Es kann also von einer bis zu dreigeschossigen Nutzfläche ausgegangen werden. Damit ist neben der gewerblich genutzten Fläche eines Vollgeschosses in den übrigen Flächen eine großzügige Wohnnutzung zulässig. Um eine belebte Ortsmitte auch zukünftig zu sichern entspricht eine ausschließliche Wohnnutzung entlang der Pähler Straße nicht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Empfehlung

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Durchmischung der Nutzungen im Hinblick auf eine belebte Ortsmitte sinnvoll und führt die bestehenden Strukturen an der Pähler Straße fort. Darüber hinaus stellt die Pähler Straße durch den bestehenden Verkehr eine Lärmquelle dar. Daher sollte in diesem Bereich nicht nur Wohnen (besonders schutzbedürftige Räume) zugelassen werden. Es wird daher empfohlen an der Zuordnung zur Gebietskategorie MU3 weiterhin festzuhalten.

Die Herausnahme aus dem Geltungsbereich würde für diese Grundstücke einen „blinden Fleck“ in den bereits überplanten Ortsbereichen mit sich bringen. Ein städtebaulicher Grund, für diese beiden Grundstücke die zukünftige Ortsentwicklung nach § 34 BauGB zu bemessen, ist nicht erkennbar.

Hinweis: Sowohl die Herausnahme aus dem Geltungsbereich als auch der Wechsel ins MU2 sind Planänderungen, die eine erneute Auslegung erfordern.

Möglichkeiten der Abwägung

a. Keine Änderung der Planung

Erhaltung und Sanierung des Bestandes im Rahmen verfahrensfreier Maßnahmen jederzeit möglich. Für die Bestandsgebäude gilt der Bestandsschutz.

Städtebauliches Ziel der Neustrukturierung: Beseitigung von bestehenden, städtebaulichen Missständen (Grenzbebauung) und Neustrukturierung mit einem vitalen Mix aus Gewerbe und Wohnen entlang der Pähler Straße.

b. Ergänzung einer aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB

Für die Grundstücke mit den Fl.Nr. 37/5 und 37/3 sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplans erst bei Neu- und Erweiterungsbauten sowie bei Nutzungsänderungen anzuwenden.

Hinweis: Bei genehmigungspflichtigen Sanierungsarbeiten, die die Kubatur des Gebäudes nicht verändern, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB.

Zur weiteren Klarstellung der oben genannten Lösung soll die Kennzeichnung „abzubrechende Bebauung“ gem. B 7 für das Bestandsgebäude aus der Planzeichnung entfernt werden.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken, Einwände, Wünsche und Anregungen der Eigentümer werden zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt keine Änderung des Geltungsbereiches und der Gebietszuordnung. Im Übrigen wird die o.g. aufschiebende Bedingung in der Satzung ergänzt und die Kennzeichnung des Bestandes als „abzubrechende Bebauung“ auf den Fl.nr. 37/5 und 37/7 aus der Planzeichnung entfernt.

Abstimmungsergebnis 14 : 0

4.	Bauantrag: Neubau einer Garage und eines Geräteraumes, Fl.Nr. 1556/1, Alpenstraße 8
-----------	---

Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag für den Neubau einer Garage und eines Nebenraumes vor

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

5.	Bauantrag: Abbruch und Errichtung eines Ersatzbaues mit drei Wohneinheiten, Fl.Nr. 84, Floßmannstraße 4
-----------	---

Sachverhalt:

Es wurde ein Bauantrag für den Abbruch des Bestandsgebäudes und der Errichtung eines Ersatzbaus eingereicht. Es liegen Anträge auf Abweichung der Abstandsflächen auf der Nordseite, eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes im Hinblick auf die Dachneigung und eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes zur Anzahl der Wohneinheiten vor.

Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Den Anträgen auf Abweichung bei den Abstandsflächen, der Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes zur Dachneigung und eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes zur Anzahl der Wohneinheiten wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

6.	Beratung und Beschluss über den Inhalt des Steckbriefes für die Gemeinde Raisting zur Fortschreibung des Regionalplan-Kapitels "Siedlungsentwicklung"
-----------	---

Sachverhalt:

In der Regionalplanung soll die künftige Siedlungsentwicklung festgeschrieben werden. Hierbei soll künftig aus Gründen des Klimaschutzes, zur Stärkung des ÖPNV und einer Reduzierung des MIV eine Siedlungsentwicklung verstärkt an den Bahnhöfen erfolgen.

Innerhalb der Gemeinden sollen die Orte /Ortsteile für eine weitere Siedlungsentwicklung benannt werden. Dadurch soll eine weitere Zersiedelung verhindert / eingeschränkt werden.

Da Raisting über einen Bahnhof verfügt, ist die Gemeinde Raisting bei den Vorarbeiten als Ort mit verstärkter Siedlungsentwicklung ermittelt worden.

Beschluss:

Grundlage für die Stellungnahme sind die potentiellen Entwicklungsflächen, die in der Variante 3 dargestellt sind.

Abstimmungsergebnis: 12 : 2

Beschluss:

In der Gemeinde Raisting soll auch in Zukunft eine weitere Siedlungsentwicklung möglich sein. Insbesondere sollen hierbei die Vorteile und Chancen der guten Anbindung an den ÖPNV genutzt werden. Die beiden zusammenliegenden Ortsteile Raisting und Sölb werden als Hauptort im Sinne der Regionalplan-Fortschreibung identifiziert.

Allerdings ist im Hinblick auf die vorhandene Infrastruktur wie z.B. Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, Kinderbetreuung sowie der begrenzten Verfügbarkeit von geeigneten Entwicklungsflächen (Beschränkungen durch Schutzgebiete und Überschwemmungsgebieten) auch in der Zukunft ein natürliches Wachstum von nur ca. 2 % in einem Zehnjahreszeitraum verträglich und gewünscht. Ein solches Wachstum entspricht dem der vergangenen Jahrzehnte. Aktuell befasst sich die Gemeinde Raisting im Rahmen eines Gemeindeentwicklungskonzeptes unter anderem auch mit der Siedlungsentwicklung. Die Ergebnisse werden im Rahmen des formellen Änderungsverfahrens zur Regionalplan-Fortschreibung aufgenommen.

Die aktuelle mögliche Differenzierung der Entwicklungsflächen nach Wohnen und Gewerbe ist in der Anlage (Variante 3) dargestellt.

Zur Klarstellung wird festgehalten, dass auf den ermittelten Entwicklungsflächen durch eine Aufnahme in den Regionalplan kein Baurecht entsteht. Ebenso besteht keine Verpflichtung die Flächen in den Flächennutzungsplan aufzunehmen (sofern sie nicht bereits im FNP enthalten sind).

Abstimmungsergebnis: 13 : 1

7.	Beratung und Beschluss über die Interessensbekundung für ein Angebot der Ergänzenden Hilfen bei Wohnungslosigkeit
----	---

Sachverhalt:

Die Fachstelle zur Vermeidung von Obdachlosigkeit war bereits in der Vergangenheit im Sinne der Gemeinde Raisting tätig und hat dadurch drohende Obdachlosigkeit abwenden können. In Ergänzung dieses Angebotes wird seit April 2020 ein ergänzendes Projekt „Aufsuchende Sozialarbeit“ vom Freistaat Bayern gefördert. Bis heute hat sich diese ergänzende Einrichtung bewährt und wurde vielfach nachgefragt und konnte erfolgreich tätig werden. Da die Förderung im April 2022 endet, erfolgt bei den Landkreiskommunen eine Abfrage über die weitere Finanzierung durch die Kommunen.

Finanzen:

Die derzeit veranschlagten Kosten belaufen sich auf 1,20 € / EW; insgesamt also ca. 2.760 € p.a. Entsprechende Haushaltsmittel sind aktuell nicht eingeplant und müssten ab dem Haushalt 2022 entsprechend eingeplant werden.

Ob eine fallbezogene Kostenabrechnung günstiger wäre, ist nur schwer zu beurteilen, da nicht vorhersehbar ist, ob bzw. wie viele Bedarfsfälle in den folgenden Jahren auf uns zu kommen. Außerdem müssten dann die notwendigen Arbeitsschritte von der Verwaltung durchgeführt werden, sofern die zentrale Fachstelle nicht weiter unterhalten wird.

Beschluss:

Der Gemeinderat Raisting erkennt den Bedarf und bekundet sein Interesse an der Weiterführung des Angebotes durch die Herzogsägmühle. Es besteht die Bereitschaft künftig Kosten in Höhe von 1,20 € je Einwohner und Jahr zu übernehmen. Es soll eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden, die auch wieder kündbar ist.

Abstimmungsergebnis: 14 : 0

8.	Informationen
-----------	---------------

Sachverhalt:

Information über die Beurteilung der Gemeinde Raisting im Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern

Weihnachtsmarkt München – Glühweinverkauf im Alten Rathaus

Information über Gestaltungsmöglichkeiten der Straßenoberfläche der privaten Stichstraßen im Baugebiet Hartweg/Wiesenweg

Bürgerinformation am 06. Oktober 2021 im GH Post um 20 Uhr

Wirtschaftsgräben, wie in 2020 beschlossen, werden nun in 2021 geräumt

Die Energieewende Oberland hat das Projekt „Tage der offenen Heizungskeller“ in der Zeit von 18.09. bis 17.10.2021 gestartet. Die Gemeinde bewirbt die Aktion über die Social-Media -Kanäle

Martin Höck
Erster Bürgermeister

Martina Hermer-Winkler
Schriftführerin

