

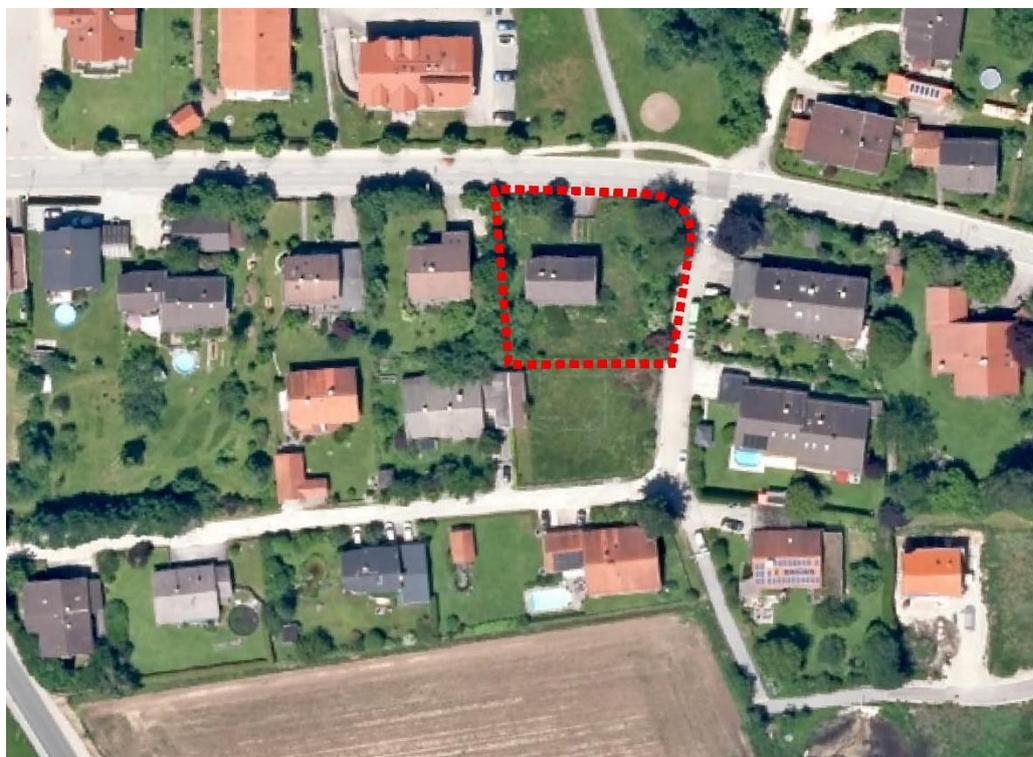
GEMEINDE RIEDERING



Bebauungsplan Nr. 3 „Riedering Süd“ 6.Änderung

Begründung

14.12.2021



Plangeber

Gemeinde Riedering

Söllhubener Straße 6
83083 Riedering

Planverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Riedering

Inhalt

1.	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Planungskonzeption und Erläuterungen zu den Festsetzungen	4
5.	Grünordnung	5
6.	Flächen mit Bodenbelastung	7
7.	Immissionsschutz	7
8.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	8
9.	Brandschutz	9
10.	Ver- und Entsorgung	9
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
12.	Klimaschutz	10
13.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	10
14.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	10
15.	Städtebauliche Kennzahlen	10

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Übersichtsplan

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich von Riedering und umfasst eine Fläche von ca. 0,13 ha.

Im Norden begrenzt die Söllhuber Straße (St 2362), im Osten die Hochriesstraße das Plangebiet. Im Süden und Westen schließt Wohnbebauung an.

Folgende Flurnummer der Gemarkung Riedering ist erfasst:
Fl.Nr. 136/8

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3 „Riedering Süd“, dessen Entwurfskonzept im Grundsatz eine lockere Einzelhausbebauung vorsieht.

Für einen Teilbereich des Plangebiets des Bebauungsplans Nr. 3 „Riedering Süd“ wurden nun Nachverdichtungswünsche vorgetragen, die nur im Rahmen einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umgesetzt werden können.

Mit der Planung soll ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in einem bestehenden Wohnquartier geleistet werden, um der derzeit hohen Nachfrage an Wohnbauflächen bzw. Wohnraum gerecht zu werden.

Zudem wird mit der vorliegenden Planung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

Um die Zulassungsfähigkeit der Bauvorhaben herbeizuführen und planungsrechtlich zu sichern, hat der Bauausschuss der Gemeinde Riedering am 14.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Riedering Süd“ gefasst.

3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedering ist ein Dorfgebiet dargestellt. Am 14.12.2021 fasste der Bauausschuss der Gemeinde Riedering den Beschluss, die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Nachverdichtungsmaßnahmen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wären, Rechnung getragen.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird der Bauwerber unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens ermöglicht. Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Da die geplante Art der baulichen Nutzung dem Nutzungsspektrum eines Allgemeinen Wohngebiets entspricht, wird dies dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. In der Planfolge ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans bezüglich der Art der baulichen Nutzung erforderlich.

Folgender Bebauungsplan ist rechtsverbindlich:

- Bebauungsplan Nr. 3 „Riedering Süd“, 1.Änderung, bekannt gemacht am 31.10.1977.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Planungskonzeption

Das städtebauliche Entwurfskonzept der Bebauungsplanänderung mit einem traufständigen Baukörper an der Söllhubener Straße sowie mit einem traufständigen Baukörper an der Hochriesstraße stellt eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung vor. Beide Baukörper sind um einen Gartenhof angeordnet. Der Parkverkehr ist weitgehend in einer Tiefgarage angeordnet.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sie weder der baulichen Struktur, noch der Nutzungsstruktur angemessen sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

4.2 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,6 sowie durch die Festsetzung von zwei Vollgeschossen bestimmt. Aufgrund des festgesetzten Baufensters ist allerdings das Maß der baulichen Nutzung, welches durch die GRZ (0,3) und GFZ (0,6) zulässig wäre, nicht auszuschöpfen.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird das Maß der baulichen Nutzung für die beiden durch das Planzeichen A.1.2 abgegrenzten Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Mit dieser Regelung ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt:

Es wird die zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen – GR_H - festgesetzt.

Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte zulässige Grundfläche (Summenmaß) für die einzelnen Teilflächen entspricht mit einer GRZ von 0,4 dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Ergänzend werden für die Grundflächen der Hauptanlagen Überschreitungsmöglichkeiten ausschließlich durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Wintergärten festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insgesamt bis zu dem gemäß Festsetzung C.2.1.3 festgesetzten Grundflächenwert von 900 m² überschritten werden. Somit ergibt sich ein GRZ-Wert gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von maximal 0,72.

Auf die Festsetzung einer GFZ oder Geschossfläche sowie die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Dafür werden Regelungen zur zulässigen Wandhöhe getroffen, die eine Bebauung mit 2 Geschossen und einem zusätzlichen Dachausbau ermöglicht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Anordnung der Bauräume neu geregelt. Überschreitungsmöglichkeiten sind in beschränktem Maße für Terrassen, Balkone und Wintergärten sowie für Vorbauten zulässig, die aus Schallschutzgründen an den jeweils gekennzeichneten Fassaden erforderlich sind.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Riedering in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

4.4 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß dem festgesetzten Stellplatzschlüssel in der Tiefgarage nachzuweisen. Oberirdisch werden 5 Stellplätze für Besucher angeordnet. Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

Für die Unterbringung von Gartengeräten usw. sind im Plangebiet insgesamt zwei Gerätehäuschen als Nebenanlagen zulässig. Zudem ist eine Fläche für mobile Abfallsammelbehälter vorgesehen, auf der z.B. eine Mülltonnenbox oder eine Einhausung für die Mülltonnen untergebracht werden können.

4.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Zufahrt erfolgt im Bestand von der Söllhubener Straße. Das neue Erschließungskonzept sieht die Zufahrt zu den Stellplätzen und der Tiefgarage über die Hochriesstraße vor.

Eine Haltestelle des ÖPNV befindet sich etwa in 100 m Entfernung in der Söllhubener Straße. Die Haltestelle wird von der Buslinie 9496 (Rosenheim – Aschau) bedient. Zudem wird Riedering auch vom Anruf-Sammel-Taxi (AST) versorgt.

5. Grünordnung

5.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Derzeit ist entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze Gehölz- und Baumbestand vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um Nadelgehölze. Teilweise sind die Bäume mit Efeu bewachsen. In der südwestlichen Ecke des Grundstücks befindet sich ein prägender Obstbaum.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist bezogen auf das Plangebiet nur eine einzelne grünordnerische Festsetzung hinsichtlich der Anzahl der zu pflanzenden Bäume enthalten. Nach dieser Festsetzung wären 5 Bäume neu zu pflanzen.

Der Gehölz- und Baumbestand kann in der Planfolge weitgehend nicht erhalten bleiben. Als Ersatz werden entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen. Der prägende Obstbaum wird als zu erhalten festgesetzt.

Der Bebauungsplan verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trifft neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, auch Festsetzungen zum Maß der baulichen

Nutzung, zur Höhenentwicklung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Ergänzt wird dieser Regelungsumfang u.a. durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zur Begrünung. Die Regelungen zur Grünordnung dienen insgesamt einer funktionsgerechten Eingrünung und stadtlandschaftlichen Einbindung des Plangebiets. Es werden Vorgaben für gestalterisch wirksame Baumpflanzungen und sonstige Bepflanzungen getroffen. Art und Umfang der Bepflanzungen sowie die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen stellen sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen innerhalb einer kurzen Zeitspanne entstehen können. Bei Abgang von Bäumen ist eine Neupflanzung vorzunehmen. Ergänzt werden diese raumbildenden Bepflanzungen durch die Begrünung der Tiefgaragendecken, sofern letztere außerhalb von Gebäuden liegen und nicht als zulässige Nebenanlagen, wie Wege, Zufahrten usw. genutzt werden. Diese beiden Maßnahmen dienen vornehmlich siedlungsökologischen Funktionen, indem sie den lokalen Wasserhaushalt positiv beeinflussen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind unter Beachtung der Nutzungsansprüche die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und nach Möglichkeit für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangeltungsbereichs. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Nutzung eines Innenentwicklungspotentials für die Weiterentwicklung von Bauflächen
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von GR als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung zum Erhalt von Bäumen
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzung einer ausreichenden TG-Überdeckung
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne angenommen wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein bauleitplanerischer Ausgleich ist demzufolge für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht erforderlich.

5.4 Umwelt- und Landschaftsschutz / Belange des besonderen Artenschutzes

Die Standortwahl des Planvorhabens auf einem bereits überplanten und erschlossenen Bereich kann als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft oder an einer ökologisch sensibleren Stelle vermieden werden kann.

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, sind in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans ausreichend Maßnahmen, wie z.B. Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Festsetzungen zur Tiefgaragenbegrünung etc., enthalten, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft zu entsprechen.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten.

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind.

Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Riedering, noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

6. Flächen mit Bodenbelastung

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

7. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Diesbezüglich ist das Verhältnis zwischen dem Immissionsschutzrecht und dem Bauplanungsrecht für die Planungspraxis von besonderer Bedeutung, da hierdurch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet werden soll. Insbesondere die dem Wohnen dienenden Baugebiete genießen insoweit eine besondere Schutzbedürftigkeit, so dass neben dem Schallschutz Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden müssen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr.3 „Riedering Süd“ erfolgt eine Nachverdichtung auf dem Grundstück Fl.Nr. 136/9 der Gemarkung Riedering. Anstelle eines Baufensters werden auf dem Grundstück zwei Baufenster á 4 Wohneinheiten zugelassen und das bis dato als Mischgebiet ausgewiesene Grundstück wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr (St 2362) und dem Gewerbegebiet Holzbau PERR GmbH berechnet und beurteilt (CHC, Proj. Nr. 2487-2022, März 2022).

Einwirkender Straßenverkehr

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber über 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung durch die Staatsstraße 2362 liegt an der Nordfassade des nördlich gelegenen Gebäudes bei bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, wird am Tag sowie in der Nacht überschritten. Die Berechnung zeigt auch, dass lärmabgeschirmte Bereiche vorhanden sind und ruhige Außenbereiche geschaffen werden können.

Mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h und/oder einem lärmindernden Fahrbahnbelag könnte die Immissionsbelastung zwischen 2 und 5 dB(A) reduziert werden. Neben dem Vorhaben würde auch die Nachbarschaft profitieren. Da es sich bei der Söllhubener Straße um eine Staatsstraße handelt und die Durchsetzung einer dieser Maßnahmen nicht der Gemeinde obliegt, kann die Pegelminderung im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 nicht in Aussicht gestellt werden.

Eine wirksame Schallschutzwand oder ein Wall kann mit den notwendigen Grundstückszufahrten für die geplante Bebauung nicht umgesetzt werden, so dass neben den Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile eine so genannte architektonische Selbsthilfe im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Mit der Maßnahme sind gesunde Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren gewahrt.

Einwirkender Gewerbelärm

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit den im Bebauungsplan „Puttinger Bach – Gewerbegebiet Perr“ festgesetzten Geräuschkontingenten der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten und unterschritten wird.

Ansonsten sind derzeit keine mehr als unerheblichen Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. im Plangebiet bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten. Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

8. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Flächen und Räume sind vorgegeben. Ziel des Bebauungsplans ist die zusätzliche Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Riedering.

9. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes sind berücksichtigt, soweit diese Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert und kann bedarfsgerecht erweitert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern ist. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden.

Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser"(TRENGW) einzuhalten. Soll von den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Das DWA-Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung, Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.

http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Wenn Niederschlagswasser nicht in den Untergrund eingeleitet werden kann, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG).

Hinsichtlich des Objektschutzes wird durch die Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet, dass die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden mindestens 25 cm über Gelände angeordnet werden kann oder dass ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude vorgesehen werden kann. Bei der Planung eines barrierefreien Zugangs ist der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Rampen oder Dammbalken, sicher zu stellen. Die möglichen Vorsorgemaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich zu prüfen.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind.

12. Klimaschutz

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Riedering den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der behutsamen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

15. Städtebauliche Kennzahlen

	6.Änderung	Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 3
Mischgebiet	- . -	ca. 0,13 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,13 ha	- . -
GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO) / GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	(0,4) / 500 m ² (=2x250m ²)	0,3 / (375 m ²)

Gemeinde Riedering, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier