

**GEMEINDE RIEDERING**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
UND DES LANDSCHAFTSPLANES  
FÜR DEN ORTSTEIL NEUKIRCHEN**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 02.03.2018

Entwurf: 15.09.2020

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
Huber.planungs-gmbh@t-online.de

## **Planungsgrundlage**

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für den Ortsteil Neukirchen wird auf der Grundlage der wirksamen 31. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Riedering entwickelt.

Im Jahre 2015 wurde der Flächennutzungsplan im Planungsbereich der jetzigen Änderung bereits geändert. Damals wurde der Ortsbereich erweitert und als Mischgebiet ausgewiesen. Grund der Mischgebietsausweisung war, dass im Planungsgebiet ein großer Gastronomiebetrieb war, zugleich aber einige ortsansässige Bürger Wohngebäude mit untergeordnetem Gewerbe errichten wollten. Diese Gebäude wurden inzwischen errichtet.

Aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen wird nun jedoch die Gaststätte mit Gästezimmern nicht mehr weiterbetrieben. Damit sind kleinere Ersatzbauten mit geänderter Nutzung notwendig. Da sich keine gewerbliche oder andere Nutzung finden konnte, wird nun Wohnnutzung angestrebt.

Da sich damit der Gebietscharakter eindeutig in Richtung Wohnnutzung verschiebt (mit etwas nicht störendem untergeordnetem Kleingewerbe (Büro, Kellerlager)) ist die Umwidmung von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet notwendig.

## **Bestand**

Die Planungsfläche ist bereits vollständig bebaut. Die Fläche fällt leicht nach Nordwesten ab. Zur bestehenden Bebauung hin im Süden befinden sich einige Bäume – sie werden erhalten. Auf Fl.Nr. 222, die noch nicht bebaut ist, befinden sich Obstbäume. Diese Fläche wird als Grünfläche erhalten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Wohngebäude (einige mit geringfügiger untergeordneter gewerblicher Tätigkeit) sowie die große bisherige Gaststätte Mesneralm mit Biergarten, Parkplätzen und Gästezimmern.

## **Umgebung**

Im Norden und Nordosten grenzen an die Planungsfläche Mischgebiet bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zwischen der ehemaligen Schule im Süden und der ehemaligen Mesneralm befindet sich eine freie Wiese. Um die Wallfahrtskirche liegt der alte Friedhof, an den sich im Norden eine neue Erweiterung anschließt. Zwischen der Kirche und der Mesneralm befindet sich ein Parkplatz, der sowohl von Kirchenbesuchern als auch von Gästen der Gaststätte Mesneralm benutzt wurde.

## **Immissionsschutz**

Zur Emissionsproblematik wurde seinerzeit eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis war, dass die Immissionswerte eingehalten werden konnten.

Nun entfällt die Immissionsproblematik, da der Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb der Mesneralm aufgegeben wurde.

Landwirtschaftliche Emissionen sind nicht problematisch, da zwischen der Bebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen seinerzeit eine breite Eingrünungs- und Ausgleichsfläche festgesetzt wurde, die mit Obstbäumen überstellt wird und deren Wiesenflächen nicht mehr gedüngt werden.

## **Denkmalschutz**

**BODENDENKMÄLER.** Auf der Planungsfläche sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das nächstliegende Bodendenkmal befindet sich im Westen des Planungsgebietes; es handelt sich um das Denkmal D-1-8139-0124 „Untertägige Funde im Bereich der Wallfahrtskirche St.-Johannes-Baptist“. Das Bodendenkmal beschränkt sich auf den Friedhofsbereich mit Kirche.

**BAUDENKMÄLER.** Im Westen der Planungsfläche befindet sich das Baudenkmal D-1-87-167-19 „Wallfahrtskirche St.-Johannes-Baptist, Maria-Stern-Straße 1“, zugleich landschaftsprägendes Denkmal. Die Sicht auf das Baudenkmal bleibt auch durch die Bebauung weiter uneingeschränkt von Norden, Westen und Süden frei.

Im Osten befindet sich das sehr große und hohe Gebäude der Gaststätte Mesneralm; somit werden durch die kleinteiligere und niedrigere Neubebauung im Nordosten keine Sichtachsen auf das Baudenkmal gestört. Hierzu wurde seinerzeit im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Geländenivellement erstellt und die bestehenden und geplanten Gebäude maßstäblich in einer Schnittzeichnung eingezeichnet. Daraus war erkenntlich, dass durch die Neubebauung die Sicht auf die Kirche nicht beeinträchtigt, sondern verbessert wird.

Auch die Sicht auf das im Osten befindliche Baudenkmal D-1-87-167-35 „Stadel und Getreidekasten, Wieden 1“ wurde durch die Planung nicht beeinträchtigt (Entfernung zur nächsten Neubebauung ca. 100 m).

### **Erschließung**

**SCHMUTZWASSER.** Die Erschließung der Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal, der in Neukirchen vorhanden ist.

**REGENWASSER.** Die Erschließung des Neubaus zur Regenwasserentsorgung erfolgt wie bisher durch Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal, der in Neukirchen vorhanden und noch ausreichend aufnahmefähig ist. Eine Versickerung ist vermutlich nicht möglich, da nach 40 cm Oberboden mächtige undurchlässige Lehmschichten anstehen. Aus diesem Grund sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen vor der Einleitung in den Regenwasserkanal entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu schaffen. Sollte wider Erwarten eine kleinflächige Kieslinse bei den Baumaßnahmen angetroffen werden, ist eine Versickerung zu prüfen.

**TRINKWASSER.** Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung.

**VERKEHR.** Die bestehende Bebauung ist bereits durch die öffentliche Gemeindestraße voll verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließung des neu geplanten Gebäudes erfolgt über eine private Gemeinschaftsstraße von Norden her. Diese private Erschließungsstraße, in der auch die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt wurden, wird über die bestehende Zufahrt der Mesneralm erschlossen. Privatrechtliche Vereinbarungen über Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte liegen der Gemeinde vor.

MÜLLENTSORGUNG. Für die bestehenden Gebäude ist die Müllentsorgung problemlos möglich.

BAUGRUND. Der Baugrund ist nach Auskunft der Grundeigentümer ausreichend tragfähig, aber nicht sickerfähig.

## **PLANUNG**

Geplant ist die Umwidmung eines bestehenden Ortsteils von Neukirchen von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet, da die bisher gebietsprägende Gastwirtschaft mit Beherbergungsbetrieb aufgegeben wurde und kleinere Ersatzbauten mit Wohnnutzung entstehen sollen. Die Ersatzbauten werden mit einer geringeren Wandhöhe als bei der bisherigen Gaststätte sowie mit einer geringeren Grundfläche in der Bebauungsplanänderung festgesetzt. Die gestalterischen Festsetzungen und das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes bleiben ansonsten unverändert.

## **Schutzgebiete**

Auf der Planungsfläche befinden sich keine Schutzgebiete.

Im Abstand von gut 0,5 km befindet sich im Westen das Landschaftsschutzgebiet „LSG 0010011.01 [RO-13] Schutz des Simssees und seiner Umgebung“ nordwestlich der Kreisstraße RO 16.

Noch weiter im Nordwesten (ca. 700 m) liegt das FFH-Gebiet 8139-371 „Simssee-Gebiet“ sowie das Naturschutzgebiet „NSG 00433.01 Südufer des Simssees“

Nächstes Biotop ist ein Graben im Osten des Planungsgebietes – Biotopkartierung Bayern Flachland Nr. 8139-0091.003 „Bachschlucht (Angerbach) mit Seitenschluchten“; Entfernung mehr als 400 m.

Im Norden und Nordwesten von Neukirchen ist das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 25 „Simssee und Umgebung einschl. Priental“ im Regionalplan 18 Südostoberbayern ausgewiesen. Die Planungsfläche und der Ort Neukirchen befinden sich nicht mehr innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Sämtliche Schutzgebiete werden durch die Planung in keinsten Weise beeinflusst.

### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Da keine neue Versiegelung erfolgt, ist kein Ausgleich notwendig.

Riedering,

Rosenheim, 15.09.2020

Christoph Vodermaier

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH