

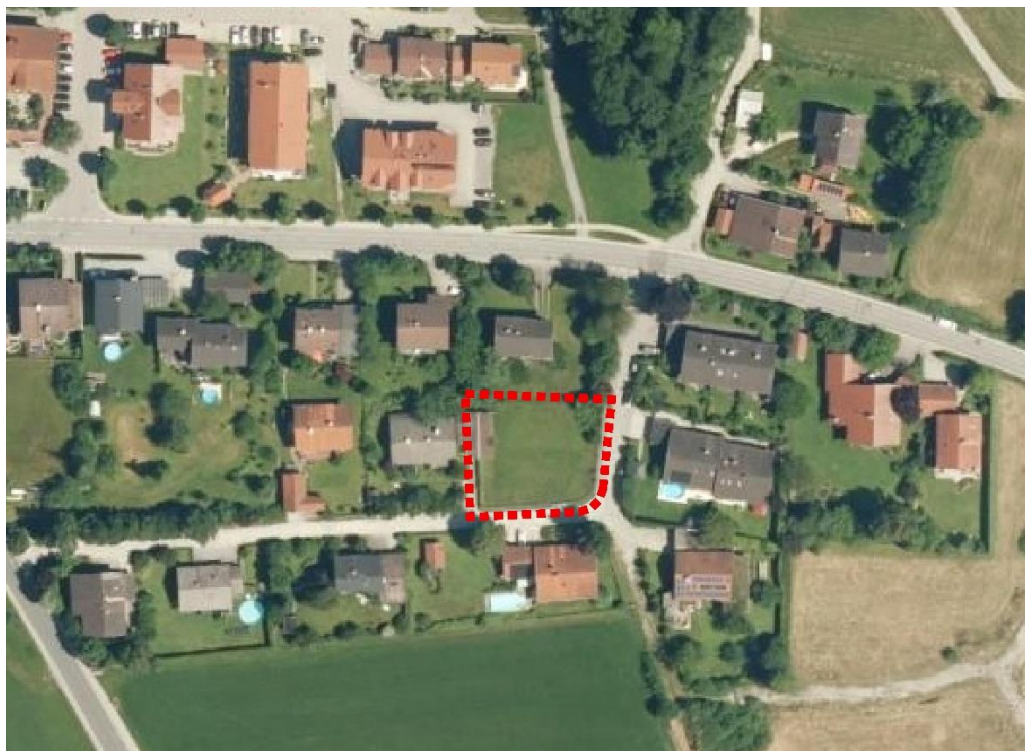
GEMEINDE RIEDERING



Bebauungsplan Nr. 3 „Riedering Süd“ 5.Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

20.10.2020



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.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Planungskonzeption	4
5.	Grünordnung	5
6.	Flächen mit Bodenbelastung	5
7.	Immissionsschutz	6
8.	Brandschutz	6
9.	Ver- und Entsorgung	6
10.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	6
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
12.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	6
13.	Städtebauliche Kennzahlen	6

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Das Planungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Riedering der Gemeinde Riedering und umfasst eine Fläche von ca. 0,08 ha.

Es wird im Süden und Osten von der Hochriesstraße begrenzt. Nördlich und westlich schließt Wohnbebauung an.

Folgende Flurnummer der Gemarkung Riedering ist erfasst: Fl.Nr. 136/10.

Übersichtsplan

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 sieht im Bereich des Plangebietes ein Baufenster mit einer eingeschossigen Bebauung vor. Es liegen nun Bauwünsche für eine zweigeschossige Bebauung in Verbindung mit einer Verschiebung des Baufensters vor, die somit von den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans abweichen.

Da das Planungskonzept der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 den städtebaulichen Zielen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht widerspricht, hat der Bauausschuss der Gemeinde Riedering am 23.06.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Riedering Süd“ beschlossen, um die Zulassungsfähigkeit des Bauvorhabens herbeizuführen und planungsrechtlich zu sichern und damit die Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen.

3. Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet fest. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Riedering ist ein Dorfgebiet dargestellt.

Am 23.06.2020 fasste der Bauausschuss der Gemeinde Riedering den Beschluss die 5. 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 Infrastrukturmaßnahmen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, 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 vorhandene 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“ bekannt gemacht am 31.10.1977.

4. Planungskonzeption

4.1 Planungsziele

Das städtebauliche Entwurfskonzept der Bebauungsplanänderung stellt eine Weiterentwicklung des Bebauungsplankonzeptes mit einer angemessenen Nachverdichtung in Verbindung mit einer Verschiebung des Baufensters dar. Ansonsten gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

4.2 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 und durch die Festsetzung eines Vollgeschosses bestimmt. Aufgrund des festgesetzten Baufensters ist allerdings das Maß der baulichen Nutzung, das durch die GRZ (0,3) und GFZ (0,6) zulässig wäre, nicht auszuschöpfen.

Nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die Größe des festgesetzten Baufensters übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird als Grund- und Geschossfläche festgesetzt. Die festgesetzten Werte entsprechen einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,38.

Statt der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse wird eine Wandhöhe von 6,25 m festgesetzt, welche die Errichtung von zwei Geschossen ermöglicht.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird geringfügig verschoben, sodass sie nicht mehr zur westlichen Grundstücksgrenze, sondern zur nördlichen Grundstücksgrenze parallel angeordnet ist.

4.4 Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Lage der Garage wird im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks neu situiert. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß dem festgesetzten Stellplatzschlüssel nachzuweisen.

4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Hochriesstraße.

4.6 Baugestaltung / Wasserhaushalt

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich Hang- und Schichtwasser auftreten kann. Keller, Lichtschächte, Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser sowie auftriebssicher auszuführen.

Hinsichtlich des Objektschutzes wird empfohlen, die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden mindestens 25 cm über Gelände anzuordnen. Alternativ können barrierefreie Zugänge mit entsprechenden Schutzmaßnahmen, wie z.B. Rampen, vorgesehen werden. Die möglichen Vorsorgemaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich zu prüfen.

5. Grünordnung

5.1 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 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 nicht erforderlich.

5.2 Umwelt- und Landschaftsschutz, Artenschutz

Durch die modifizierte Situierung der Baukörper und Nebenanlagen ergibt sich keine grundlegende Änderung hinsichtlich der Festsetzungen der Grünordnung.

Baumbestand ist nicht vorhanden. Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Grünordnung.

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, wie (z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.

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 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 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

Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und die Regelungen des Bebauungsplans nicht gestellt. 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. Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt.

9. Ver- und Entsorgung

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

10. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Innenbereich, der innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 ersetzt. Das Erschließungsnetz ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Riedering.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. 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. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

13. Städtebauliche Kennzahlen

	5.Änderung	Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 3
Mischgebiet	- . -	ca. 0,08 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,08 ha	- . -
GRZ / GR	160 m ² / (0,2)	0,3 / (240 m ²)
GFZ / GF	300 m ² / (0,38)	0,6 / (480 m ²)

Gemeinde Riedering, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Christpoph Vodermaier

