

# GEMEINDE RIEDERING



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Riedering – südöstlich der Mehrzweckhalle“

### Begründung mit Umweltbericht

13.10.2020



Plangeber	Gemeinde Riedering	Söllhubener Straße 6 83083 Riedering
Entwurfsverfasser	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen
Grünordnung	Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur PartG mbB	Hirnsberg 34 83093 Bad Endorf

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
1. Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	5
3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	6
4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen	7
5. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	10
6. Immissionsschutz	13
7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	14
8. Statistik	17
9. Verwendete Untersuchungen / Gutachten	17

# Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

## 1. Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs

### 1.1 Einleitung

Die Gemeinde Riedering liegt gemäß Regionalplan Südostoberbayern im allgemeinen ländlichen Raum. Als allgemeiner Grundsatz des Regionalplans ist u.a. formuliert, dass in der Region eine ausreichende, flächendeckende Warenversorgung gewährleistet sein soll.

Der vorliegende Bebauungsplan dient demgemäß der Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes in städtebaulich integrierter Lage, um die Nahversorgung in Riedering zu sichern. Zudem stellt die Planung einen Beitrag zur Stärkung der lokalen Wirtschafts- und Arbeitsmarktsituation sowie der Wohn- und Standortqualität der Gemeinde Riedering dar. Für die Umsetzung dieser Grundsätze werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Insofern trägt die Planung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei und folgt demgemäß auch den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans Südostoberbayern.

### 1.2 Größe, Lage und Abgrenzung



Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Riedering. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha. Im Osten begrenzt die Tinninger Straße (RO 47) das Plangebiet, nördlich schließen Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen und westlich ein Kinderspielplatz an; im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Riedering: Fl. Nr. 124 (Teilfläche), 126 (Teilfläche), 127 (Teilfläche), 128 (Teilfläche), 128/1 (Teilfläche), 129/1 (Teilfläche), 136/18 (Teilfläche)

### 1.3 Bau- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt westlich der Tinninger Straße am südlichen Ortsrand der Gemeinde Riedering.

Unmittelbar nördlich und östlich der Tinninger Straße grenzen Wohngebiete mit Einzelhausbebauung an. Im nordwestlichen Bereich befindet sich die Turn- und Mehrzweckhalle der Gemeinde Riedering. Daran schließen der neue Kindergarten am Kirchberg, die Annette-Thoma-Grundschule sowie das Rathaus der Gemeinde Riedering an. Westlich des Plangebiets liegt ein großzügiger Kinderspielplatz.

Ansonsten schließen im Südwesten und Süden wirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an.

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Das Gelände ist leicht wellig und weist eine Höhendifferenz von ca. 2 m auf.

### 1.4 Natürliche Grundlagen, Grünstrukturen und Schutzgebiete Boden

Aus der geologischen Karte geht eine Lage des Bauvorhabens im Bereich eines eiszeitlichen Moränengürtels hervor. Demnach sind auf dem Grundstück unter dem

Mutterboden Moränenablagerungen zu erwarten, was sich durch die durchgeführten Untersuchungen jedoch nicht bestätigt hat.

Die Baugrunderkundung, durchgeführt von IGEWA GmbH, Slezakweg 2-4, 84478 Waldkraiburg, ergab zusammengefasst folgenden Untergrundaufbau:

Mutterboden bis 0,3 m unter GOK

Teilweise örtliche Auffüllung bis 1,6 m unter GOK

Hochflutlehm bis 1,4 m unter GOK

Beckenschluff ab 0,8 m unter GOK

örtlich Beckensand ab 3,6 m unter GOK

Altlasten im Planungsgebiet sind aktuell nicht bekannt und auch am Bohrgut aus den Sondierungen und an der Geländeoberfläche waren keine Hinweise auf umwelt- und entsorgungsrelevante Bodenbelastungen und somit Altlasten festzustellen. Bei den Auffüllungen handelt es sich augenscheinlich um umgelagerte Böden, die nur wenig inerte Fremd Beimengungen aufweisen.

Eine besondere kulturhistorische Bedeutung besteht im Planungsgebiet nicht. Seltene Böden kommen nicht vor. Bodendenkmäler sind laut Denkmalliste Bayrischer Denkmatalas (Stand: Juli 2019) nicht bekannt. ([www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de))

### **Grundwasser und Schichtenwasser**

Bei den Bohrungen und Sondierungen wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 1,8 m und 3,2 m unter Gelände angetroffen.

Der zu Bemessungsgrundwasserstand wird, beruhend auf den Geländeuntersuchungen und unter Berücksichtigung jahreszeitlicher Schwankungen ( $\pm 1$  m) sowie einem Zuschlag für den kapillaren Aufstieg von 0,3 m mit einem Pegel von  $HGW = 493,0$  m NHN angegeben. Darin ist evtl. auftretendes Schichtwasser eingeschlossen. Diese Kote liegt nur wenig unter der Geländeoberkante.

### **Sickerfähigkeit**

Eine Versickerung von gesammelten Niederschlagswasser kommt aufgrund der schlechten Durchlässigkeitsbeiwerte auf dem untersuchten Grundstück nicht in Betracht. Stattdessen muss das Niederschlagswasser gedrosselt in den nächstgelegenen Regenwasserkanal abgegeben werden.

### **Gewässer**

Im Planungsgebiet selber befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Osten verläuft der Puttinger Bach und im Süden liegt der Tinninger See. Der Abstand beider Gewässer zur Planungsfläche ist jedoch so groß, dass die Planung keine Auswirkungen darauf hat.

### **Starkregenereignisse**

Durch die voralpine Lage und dem sog. Nordstau am nördlich Alpenrand können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaveränderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dies sollte bei der baulichen Ausführung, durch beispielsweise eine ausreichende Dimensionierung von Versickerungs- und Retentionsanlagen, entsprechend berücksichtigt werden.

### **Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet schließt die letzte Lücke der südlichen Dorfgrenze, wodurch eine klare Abgrenzung zu den umgebenden Landwirtschaftsflächen und dem noch südlicher gelegeneren Ortsteil Mitterfeld entsteht. Eine Ortsrandeingrünung der angrenzenden Grundstücke sind ist bereits vorhanden. Das Grundstück weist noch keine Eingrünung auf.

### **Vegetationsbestand**

Entsprechend der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich bei der Fläche im Planungsgebiet um eine artenarme Wiese. Im Osten der Fläche stehen als Begleitgrün entlang der Tinninger Straße vereinzelte Solitär-bäume (*Acer platanoides*).

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich einige, teils wild aufgewachsene Bäume im Alter von ca. 20-30 Jahren (u.a. *Betula pendula*, *Carpinus betulus*, *Fraxinus excelsior*, *Acer pseudoplatanus* und *Acer platanoides*). In der anschließenden Rasenfläche des Kinderspielplatzes stehen ausgewachsene Solitärbäume (u.a. *Acer pseudoplatanus*), die das Bauvorhaben nach Westen eingrünen. Im Norden schließen Privatgärten mit Rasenflächen und vereinzelt Sträuchern an.

### **Schutzgebiete**

Im Planungsgebiet selbst und dessen direkter Umgebung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) vorhanden. In größerer Entfernung, ca. 750m nördlich des Planungsgebiets, direkt an den Nordrand von Riedering angrenzend, befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-00111.01) zum Schutz des Simssees und seiner Umgebung. Auf Grund der Distanz hat die Planung auf dieses Gebiet jedoch keinerlei Einfluss oder negative Folgen.

### **Biotopkartierung**

Ca. 200 m in nordöstlicher Richtung zum Planungsgebiet beginnt die Teilfläche 1 (Feuchtwald am Puttinger Bach) des Biotops (Flachland) 8139-0187. Aufgrund der Entfernung und der Zäsur durch die vorhandene Wohnbebauung, ist jedoch von keinen direkten Wechselwirkungen auszugehen. In Etwa derselben Entfernung südlich liegt die Teilfläche 2 (Zwei kleine Eichen-Hainbuchenbestände) des Biotops (Flachland) 8139--0189. Auch hier können negative Auswirkungen durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Planungsbereich liegt in keinem durch das ABSP als besonders zu schützen definierten Bereich.

In ca. 500 m nördlicher Richtung beginnt das Wasserschutzgebiet Riedering (2210813900052). Ein Einfluss auf dieses Schutzgebiet durch das Bauvorhaben kann ausgeschlossen werden.

### **Artenschutz**

Für das Planungsgebiet selbst ist kein Artnachweis aufgeführt, jedoch gab es einige Fledermausnachweise im Umkreis des Plangebietes:

- Ca. 209 m nördlich des Plangebietes wurde in den Jahren 2002, 2007, 2014 an einem Gebäude im Kirchbachlweg die kleine Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*) nachgewiesen.
- Ca. 290 m nördlich des Plangebietes wurde 2007 ein Individuum der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen.
- Ca. 1 200 m südlich des Plangebietes wurden im Jahr 2013 Fledermäuse der Gattung *Myotis*, die Mückenfledermaus (*Pipistrellus Pygmaeus*), Fledermäuse aus der Artengruppe der Nyctaloide (*Nyctalus leisleri*, *Epitesicus serotinus*, *Vespertilio discolor*), die Rauhaut- oder Weißbrandfledermaus (*Pipistrellus nathusii/ kuhlii*) sowie die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) nachgewiesen.

(Quelle: Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Steil Landschaftsplanung)

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

---

Bereits im Jahre 2016 hatte der Gemeinderat der Gemeinde Riedering beschlossen, einen neuen Standort für einen neuen Lebensmittelmarkt zuzulassen, um eine langfristige Nahversorgung in Riedering sicherstellen zu können.

Nach umfangreichen Diskussionen in der Öffentlichkeit im Vorfeld wurde schließlich von 2 Bewerbern jeweils ein Standort gesichert und ein entsprechendes Konzept vorgestellt. In der Gemeinderatssitzung vom 10.07.2018 entschied sich der Gemeinderat schließlich dafür, einen Bürgerentscheid zum Thema „Lebensmittelmarkt in Riedering“ durchzuführen. Als mögliche Standorte standen eine Fläche westlich des Friedhofs an der Niedermoosener Straße und eine Fläche südlich des Rathauses an der Tinninger Straße zur Auswahl. Der am 14.10.2018 durchgeführte Bürgerentscheid fiel zugunsten des Standortes an der Tinninger Straße aus.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes zu ermöglichen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Riedering am 03.09.2019 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel und Zweck der Planung ist es, unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie unter besonderer Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange, im Plangebiet ein funktions- und sachgerechtes Angebot an Einzelhandelsflächen in der Gemeinde Riedering bereitzustellen und langfristig zu sichern.

Mit dieser Vorgehensweise wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Versorgung mit Gütern des Grundbedarfs sowie zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze geleistet.

### 3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 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 folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG

#### 3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung



42. Änderung des FNP

In der zwischenzeitlich rechtswirksamen Fassung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet als Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel / Wohnen / Büro“, der südliche Bereich als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Vorgaben der 42. Flächennutzungsplanänderung entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplans überein.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.



Nach den Festlegungen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind in allen Gemeinden Betriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, landesplanerisch zulässig. Die Entstehung von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen kann in der vorliegenden Fallgestaltung ausgeschlossen werden.

## 4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

### 4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept



Das städtebauliche Konzept sieht einen zweigeschossigen Baukörper mit teilweise begrüntem Flachdach sowie westlich und südlich vorgelagerten Stellplätzen vor. Die teils verputzte, teils holzverkleidete Hauptfassade mit dem erdgeschossigen, vorge-lagerten Eingangsbereich ist zur Tinninger Straße

hin orientiert. Diese Gestaltung bietet die notwendige Erkennbarkeit des Einzelhandelsbetriebs. Das gesamte Erdgeschoss wird vom Lebensmittelmarkt beansprucht. Im Obergeschoss sind insgesamt 9 Wohnungen sowie in einem kleinen Teilbereich Büros geplant. Das Wohnungsangebot umfasst 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen.

Der gesamte Kunden- und Besucherverkehr ist oberirdisch angeordnet, Zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sieht die Freiflächengestaltungsplanung u. a. eine umfassende Eingrünung sowie die unmittelbar anschließende Anordnung der Ausgleichsfläche im Süden des Lebensmittelmarktes vor. Die enge städtebauliche Anbindung an die unmittelbar benachbarten Nutzungen wie Kindergarten, Rathaus und Schule wird durch eine direkte fußläufige Anbindung gewährleistet. Ergänzend wird eine fußläufige Verbindung im Süden des Plangebiets zwischen der Tinninger Straße und dem westlich angrenzenden Spielplatz vorgesehen. Im Bereich der Tinninger Straße werden die Verkehrsflächen durch zusätzliche Gehweggestaltung und Querungshilfen fußgängerfreundlicher gestaltet.

Aufgrund von im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Abstandsflächen wurde entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets eine ca. 3 Meter breite private Grünfläche als Pufferstreifen zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung angeordnet und der Gebäudekomplex sowie die Parkplatzflächen und die Ausgleichsfläche entsprechend nach Süden verschoben. Die zulässige Wandhöhe wurde um 0,5 m reduziert, indem die umlaufende Attika als Dachabschluss durch eine herkömmliche Traufe ersetzt wurde.

### 4.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird gewählt, um die Durchführung dieses konkreten Vorhabens sicherzustellen. Die Vereinbarungen des Durchführungsvertrags verpflichten den Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Zeitspanne. Der rechtsverbindliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der die Details des Vorhabens und die Erschließung regelt, wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

#### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Nutzungen wird der nördliche Teilbereich des Plangebietes als sonstiges Sondergebiet SO „großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter) / Wohnen / Büro“ festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie zur Steuerung des Einzelhandels in der Gemeinde werden die Gesamtverkaufsflächen auf höchstens 1.200 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zusätzlich wird der Flächenanteil der sogenannten Sortimente des Innenstadtbedarfs sowie der Sortimente des sonstigen Bedarfs auf höchstens 25 % der Gesamtverkaufsfläche beschränkt. Da für die Gemeinde Riedering keine ortsspezifische Sortimentsliste vorliegt, wurde im Grundsatz die Sortimentsliste des LEP vom 01.09.2013 i.V.m. der Änderungsverordnung vom 01.03.2018 als Vorlage für die Festsetzungen herangezogen:

Zu den Sortimenten des Innenstadtbedarfs zählen:

- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Produkte
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel / Unterhaltungselektronik ("braune Ware"), Haushaltselektronik ("weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren, Schmuck

Zu den Sortimenten des sonstigen Bedarfs zählen:

- Autoteile und Zubehör
- Badeeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
- Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
- Boote und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
- Leuchten und Zubehör
- Möbel, Küchen
- Zooartikel, Tiere

Ergänzend zur Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss sind im Obergeschoss noch Wohnungen und Büronutzung zulässig. Die Büronutzung ist aus Gründen des Lärmschutzes im Bereich oberhalb der Anlieferung angeordnet.

Mit den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz wird gewährleistet, dass sich in der Planfolge keine Nutzungen mit hohem Stör- oder Konfliktpotential entwickeln können.

#### 4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie der zulässigen Wandhöhe geregelt.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche von 2.150 m<sup>2</sup> entspricht einer GRZ von 0,30, die festgesetzte zulässige Geschossfläche von 3.250 m<sup>2</sup> entspricht einer GFZ von



0,46. Die in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen für Sonstige Sondergebiete werden deutlich unterschritten.

Mit den Regelungen zur Wandhöhe wird hinsichtlich der Höhenentwicklung aufgrund der gestaffelten Höhenentwicklung eine möglichst schonende Einbindung in die Landschaft gewährleistet

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,80 überschritten werden. Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 ist zulässig, wenn befestigte Oberflächen, wie z.B. Stellplätze, wasserdurchlässig ausgeführt werden und mindestens einen Flächenanteil von 10 % der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen aufweisen.

#### **4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

#### **4.6 Äußere Gestaltung und Ortsbild**

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der besonderen Lage am Ortsrand sind grellfarbige Fassadenflächen oder Verfließungen sowie oberirdische Versorgungs- oder Freileitungen unzulässig.

Im Bebauungsplan sind differenzierte Festsetzungen und Regelungen zur Errichtung und zum Anbringen von gewerblichen Werbeanlagen getroffen, um unter Abwägung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte eine weitgehende Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und Störungen vor allem durch Leuchtreklame oder Lichtsignale zu vermeiden.

#### **4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes sowie der Büros, der Wohnungen und der Tiefgarage erfolgt ausschließlich über den neu geplanten Anschluss an die Tinninger Straße. In Richtung Mehrzweckhalle, Kindergarten, Schule und Rathaus ist nur ein fußläufiger Übergang vorgesehen.

Während der Parkverkehr des Lebensmittelmarktes ausschließlich oberirdisch angeordnet ist, werden die Stellplätze für die Wohnungen sowie eines Teils der Mitarbeiter des Marktes in der Tiefgarage nachgewiesen. Die Besucherstellplätze für die Wohnungen und des Büros sind im Bereich der Tiefgaragenabfahrt situiert.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Tinninger Straße sowie der Erschließung des Edeka-Marktes über die Tinninger Straße eingeholt. Demnach stehen ausreichende Kapazitäten zur leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs zur Verfügung.

Zudem wurde die Planung und Gestaltung der Gehwegsituation an der Tinninger Straße sowie der Zufahrtsbereich mit der Unteren Straßenverkehrsbehörde, Landratsamt Rosenheim, abgestimmt. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen hinsichtlich des Straßenumbaus werden noch vereinbart.

## **5. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**

---

### **5.1 Grünordnungskonzept**

- freiraumplanerische Eingliederung des neuen Baukörpers und der Parkplätze in die bestehende Ortsrandsituation anhand von Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen
- Baumpflanzungen auf den Stellplätzen unter Definition von ausreichend großen Wurzelbereichen und Verwendung straßenbaumtauglicher, heimischer Baumarten
- Pflanzung von Großbäumen entlang der Tinninger Str. zur Gestaltung des Ortseingangs
- Erhalt der beiden bestehenden Bergahorne an der Westgrenze.
- Westliche Eingrünung durch einen 3-5m breiten Streifen mit Gehölzen als Korridor für ggf. wandernde Tierarten, mit Anbindung der Ausgleichsfläche im Süden und zum Nachbargrundstück 127/2 im Norden
- Schaffung einer Fußwegeverbindung an der südlichen Grundstücksgrenze zwischen Spielplatz und Tinninger Straße als klare Abgrenzung des Ortsrandes nach Süden.
- Eingrünung nach Süden durch Pflanzung von Feldgehölzen entlang des Fußweges
- Anordnung einer extensiv genutzten („Blumen“) Wiese als Ausgleichsfläche mit direkten Bezug zum Ort des Eingriffes zur Sicherung des Grünkorridors zwischen Mitterfeld und Riedering
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in naturnah gestalteten Retentionsmulden
- Flächensparende Anordnung der Erschließungsflächen und Stellplätze
- Beschränkung einer 100%-Flächenversiegelung auf intensiv befahrene Zufahrtbereiche und Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf den Stellplätzen.
- Abschnittsweise Begrünung der Dachflächen
- Mind. 3 m breiter Grünstreifen als Puffer zur nördlichen Bebauung

### **5.2 Grünordnerische Festsetzungen**

Zur Sicherung einer grundsätzlichen Grünqualität und zum Schutz vor Erosion werden nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen als zu begrünen und zu bepflanzen festgesetzt.

Zur Eingrünung der Gebäude werden Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zur Durchgrünung der Parkplätze werden ausreichend große Wurzelbereiche festgelegt und straßenbaumtaugliche, heimische Baumarten 2. Wuchsordnung festgesetzt. Die Eingrünung nach Süden und Westen erfolgt durch Feldgehölze und Bäume 2. Wuchsordnung in lockeren Gruppen von 3-5 Gehölzen. Die Artenauswahl erfolgte mit dem Ziel heimische, blüten- und fruchtreiche Gehölze für Vögel und Insekten anzubieten. Durch die strukturreichen und thermophilen Gehölzsäume werden auch für die Zauneidechse potentielle Lebensräume geschaffen.

Die Baumreihe an der Tinninger Straße wird durch Pflanzung eines Großbaumes vor dem Markt sowie der Pflanzung einer Gehölzgruppe als markanten Ortseingang ergänzt. Der bestehende Straßenbaum kann allerdings aufgrund der Zufahrtssituation nicht erhalten werden.

Die zeichnerische Festsetzung mit einer maximal zulässigen Abweichung von 5m garantiert ihre räumliche Wirkung. Die Festsetzung einer Artenliste für die vorgeschriebenen Pflanzungen stellt eine heimische und somit standortgerechte Pflanzung sicher. Um von Beginn an eine angemessene Durchgrünung gewährleisten zu können, sind mindestens einzuhaltende Pflanzqualitäten und der Pflanzzeitpunkt festgesetzt.

Die zwei bestehenden Bergahorne an der Westseite des Geltungsbereiches bzw. auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 126 werden nicht durch das Bauvorhaben beeinträchtigt und bleiben erhalten. Die bestehende Eingrünung muss aufgrund der Baustelle entfallen und wird durch einen 3-5m breiten Streifen mit Gehölzen wiederhergestellt. Zum Biotopverbund soll der Grünkorridor auch für ggf. wandernde Tierarten, mit Anbindung der Ausgleichsfläche im Süden und zum Nachbargrundstück 127/2 im Norden, dienen.

Durch eine Dachbegrünung von min. 500m<sup>2</sup> werden die großen Baukörper optisch besser in das Orts- und Landschaftsbild integriert und Freiraumqualitäten für die Wohnungen und Dachterrassen in den Obergeschossen geschaffen. Weiterhin bietet die Dachbegrünung gegenüber einer herkömmlichen Dachdeckung Lebensraum für Pflanzen- und Tierarten und ermöglicht eine Rückhaltung und Speicherung von anfallendem Niederschlagswasser, was aufgrund schlechter Durchlässigkeitsbeiwerte des Planungsgebietes bedeutend ist.

Nachdem eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist, wird das anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet. Zur Wasserrückhaltung sind naturnah gestaltete Retentionsmulden vorgesehen. Die Gestaltung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Sickerfuge) ermöglicht zudem eine Rückhaltung und Speicherung von anfallendem Niederschlagswasser. Zur Steigerung der Artenvielfalt sind die Retentionsmulden als ein naturnaher Blühstreifen auszubilden (Ansaat mit autochthonem blütenreichem Saatgut auf kiesigem Magersubstrat).

### **5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Auf dem größten Teil des Plangebiets (7.541 m<sup>2</sup>) befindet sich „intensiv genutztes Grünland“. Es wurde entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (LfU 2003) in die Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft.

Der westliche Gehölzstreifen (ca. 340,00 m<sup>2</sup>) wurde der Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet. Aufgrund des geringen Flächenanteils des Gehölzstreifens wurde unter Rücksprache mit der UNB Rosenheim für die Bestandsbewertung Kategorie I zu Grunde gelegt.

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung (LfU 2003) ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:

- Baugebiet mit Eingriffstyp A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ > 0,35)
- Bestandsbewertung: Kategorie I
- Ausgleichsfaktor: durch Minimierungsmaßnahmen auf 0,4 reduziert.
- Kompensationsbedarf in ha: 7.541 m<sup>2</sup> x 0,4 = 3.016 m<sup>2</sup>

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird südlich an das Baugrundstück angrenzend im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff über die Ausgleichsflächen A.1 auf Fl.Nr. 124 Gemeinde und Gemarkung Riedering nachgewiesen. Die Anordnung der Ausgleichsfläche dient zur Sicherung des Grünkorridors zwischen Mitterfeld und Riedering. Die ökologische Aufwertung erfolgt durch das Entwicklungsziel „extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit lockerer Feldhecke“. Als attraktive Blumenwiese und lockerer Feldhecke ist die Fläche bedeutend für die Gestaltung des südlichen

Ortseingangs von Riedering. Maßnahmen zu Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### 5.4 Besonderer Artenschutz

Es wurde eine Relevanzprüfung und Reptilienkartierung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung von Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, angefertigt und in den Umweltbericht eingearbeitet.

Für das Planungsgebiet selbst ist kein Artnachweis in der Artenschutzkartierung aufgeführt jedoch gab es einige Fledermausnachweise im Umkreis des Plangebietes. Das Plangebiet stellt zwar ein potentiell Nahrungshabitat dar, da Fledermäuse je nach Art in Gehölzen, Wäldern, Offenland, an Gewässern oder auch in Siedlungen jagen. Im Plangebiet wurden keine potentiellen Fledermausquartiere identifiziert, da die wenigen Bäume zu jung sind um entsprechende Höhlungen aufzuweisen und auch für gebäudebewohnende Arten keine Quartiermöglichkeiten vorhanden sind. Im Plangebiet oder dessen Umkreis wurden keine prüfungsrelevanten Reptilienarten nachgewiesen. Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vorgetragen, dass ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) auf dem nördlich angrenzenden Grundstück geben soll. Im Plangebiet selbst gibt es für Reptilien keine Eiablageplätze, auch geeignete Jagdhabitats und Winterquartiere fehlen. Da jedoch im Rahmen der Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen werden konnte, dass entlang der nördlichen und der westlichen Grenze Tiere aus den angrenzenden Grundstücken wandern und somit Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde während der Fortpflanzungszeit 2020 eine Reptilienkartierung durchgeführt. Potentielle Habitate wurden darum durch eine Reptilienkartierung an fünf Terminen während der Fortpflanzungszeit bei geeigneter Witterung genauer geprüft. Als geeignete Strukturen wurden die nördliche und die westliche Plangebietsgrenze identifiziert. Zusätzlich wurde auch der Saum, der westlich des Plangebietes an den Spielplatz angrenzt, miterfasst. Es wurden bei keiner Begehung Tiere nachgewiesen. Die Gutachterin führt dies v. a. auf den Mangel an Eiablageplätzen und Winterquartieren zurück.

Ergebnis der vorliegenden Relevanzprüfung und Reptilienkartierung ist, dass eine Beeinträchtigung prüfungsrelevanter Tier- und Pflanzen-Arten durch die Planung ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der Ausgleichsmaßnahme (artenreiche Blühwiese mit Feldgehölzen) im Süden des Plangebietes sollen zudem neue Habitate für die Zauneidechse entstehen, die mit einem Grünkorridor entlang der Westgrenze mit dem nördlichen Garten verbunden werden. Damit ist die Gefahr einer Schädigung nach § 44 BNatSchG nicht gegeben. Dieses Vorgehen wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Im Bebauungsplan werden zudem folgende Empfehlungen ausgesprochen und in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Beleuchtung:
  - Begrenzung der Beleuchtungsdauer auf das unbedingt notwendige Maß.
  - Abschaltung der Parkplatzbeleuchtung spätestens 1 Stunde nach Betriebsschluss.
  - Verwendung von warmweißen LED-Lampen und Bewegungsmeldern.
  - Vermeidung von Abstrahlungen und Streulicht durch gezielte Ausrichtung der Leuchtköpfe nach unten.
  - Verwendung geschlossener Gehäuse mit möglichst wenig Wärmeabstrahlung.
- Optimierung der Gebäude im Hinblick auf eine Reduzierung des Vogelschlag-Risikos (Vermeidung größerer, stark reflektierender Glasflächen etc.).
- Verwendung heimischer Pflanzenarten im Rahmen der Freiflächengestaltung um im Plangebiet die Nahrungsgrundlage für Vögel, Insekten u. a. Tierarten zu erhöhen.

## 6. Immissionsschutz

---

### 6.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch der Immissionsschutz zu berücksichtigen. Neben dem Schallschutz müssen Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden. Das Immissionsschutzrecht gibt dabei den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen durch Immissionen vor, greift aber grundsätzlich erst auf der Ebene der Anlagenzulassung.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartGmbH, Germering, mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Aufgabe war, die zu erwartende Immissionsbelastung durch den neuen Verbrauchermarkt, die Geräuschemissionen der Stellplätze, die Geräuschemissionen der Tinninger Straße zu erfassen und zu beurteilen. Zudem war zu klären, ob die Immissionsrichtwerte an der geplanten Wohnbebauung aufgrund der angrenzenden Sportanlagen eingehalten werden können.

#### Gewerbegeräusche:

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an sämtlichen maßgebenden Immissionsorten eingehalten werden. Es ist weder tags noch nachts mit Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel zu rechnen.

#### Anlagenbezogener Verkehr:

Hinsichtlich der Verkehrsbelastung durch den An- und Abfahrtsverkehr wird in der schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

#### Anwohnerstellplätze/Tiefgaragen:

Die Geräuschemissionen, die von den Anwohnerstellplätzen verursacht werden, unterschreiten nach den Angaben der schalltechnischen Untersuchung ebenfalls die zulässigen Immissionsrichtwerte.

#### Verkehrsgeräusche:

Nach der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV an allen Fassaden eingehalten.

#### Geräusche aus Jugendeinrichtungen:

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV unterschritten. Unabhängig davon wird darauf verwiesen, dass gemäß § 22 Abs. 1 BImSchG Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen oder ähnlichen Einrichtungen ausgehen, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen darstellen.

#### Geräuschemissionen Mehrzweckhalle:

Nach nochmaliger Überprüfung der schalltechnischen Untersuchung aufgrund der Anregungen der Unteren Immissionsschutzbehörde ist als Ergebnis zu konstatieren, dass von der Mehrzweckhalle selbst keine Sport- oder Freizeitgeräusche ausgehen. Weiter haben die Berechnungen ergeben, dass bei einer vollständigen Leerung des Parkplatzes in der lautesten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. der 18. BImSchV an der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden können, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Maßnahmen, wie z.B. Beschränkung der Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen, Asphaltierung der Fahrgassen sowie Einhaltung der vorgegebenen Bauschalldämm-Maße, eingehalten werden.

Auch unter Berücksichtigung der Verschiebung des Edeka-Marktes, einschließlich Parkplatz und Ausgleichsflächen, bestehen weiterhin aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken. Die getroffenen Schallschutzmaßnahmen haben weiterhin Gültigkeit.

## 6.2 **Sonstige Immissionsschutzfachliche Belange**

Es liegen keinerlei Informationen über derzeitige Beeinträchtigungen durch Licht, Luft/Feinstaub- oder Geruchsemissionen vor. Solche sind auch in der Planfolge nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind deshalb nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erforderlich.

Auf § 3 BImSchG sowie die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Länderausschuss für Immissionsschutz) wird hingewiesen.

Aufgrund der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Bedenken hinsichtlich der Lichtimmissionen durch die in die Tiefgarage einfahrenden Fahrzeuge wurde eine ca. 25 m lange und 2 m hohe Sicht- und Blendschutzwand aus Holz neu vorgesehen.

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.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis können temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind zu dulden.

## 7. **Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

---

### 7.1 **Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung sind.

### 7.2 **Flächen mit Bodenbelastungen**

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Riedering frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

### 7.3 **Ver- und Entsorgung, Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen. Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Riedering (EWS) zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen.

Auf die Baugrunduntersuchung "Neubau Edeka-Markt in Riedering", Gutachten Nr. 18173, 26.06.2019, IGEWA GmbH, Waldkraiburg, wird verwiesen. Laut Baugrunduntersuchung sind die im Aushubbereich anstehenden Böden empfindlich gegenüber dynamischen Beanspruchungen. Der Baugrund kann außerdem in Verbindung mit zutretendem Wasser noch stärker aufweichen, als dies ohnehin der Fall ist. Bei der Durchführung von Aushubarbeiten muss daher z.B. durch rückschreitende Arbeitsweise oder stehendes Gerät ein Aufweichen der Aushubsohle vermieden werden. Verdichtungsarbeiten sollten möglichst mit einer Erdbauwalze rein statisch erfolgen, da Teile der untersuchten Bodenschichten durch den Eintrag von Vibrationen ins Fließen geraten können.

Aufgrund der besonders schlechten Baugrundverhältnisse und der nur bedingten Tragfähigkeit ist eine einfache Gründung für Gebäude und befestigte Flächen nicht



möglich und es wird zu besonderer Gründungsmaßnahmen und großflächigen Bodenaustausch kommen.

Gemäß dem Ergebnis der Baugrunduntersuchung ist zudem davon auszugehen, dass eine Versickerung nicht in Betracht kommt. Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser ist in den in der Planzeichnung vorgesehenen Wasserrückhalte-Mulden und zusätzlich in unterirdischen Rückhalteräumen zurückzuhalten und gemäß den Vorgaben der Gemeinde Riedering in den Regenwasserkanal gedrosselt einzuleiten. Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungsplanes der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

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 grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Niederschlagswasser, das von sog. Manipulationsflächen, also Flächen mit Nutzungen von denen Verunreinigungen ausgehen können abfließt, darf generell nicht über Versickerungsanlagen bzw. unbefestigte Flächen in das Grundwasser eingeleitet werden, da dabei eine nachhaltige nachteilige Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist. Bei Bedarf erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren sind durchzuführen.

Grundsätzlich ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen, deshalb sind Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

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

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Das Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. 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/shop-link/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shop-link/lfw_was_00157.htm)“.

#### **7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet 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. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

## **7.5 Bodenordnung, sonstige Maßnahmen**

Im Zuge der Umgestaltung der Tinninger Straße sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese bodenordnenden Maßnahmen werden im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen geregelt.

## **7.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um die Neuplanung für ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung insofern positive Auswirkungen, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine langfristige verbrauchernahe Versorgung geschaffen werden.

Das Erschließungsnetz ist grundsätzlich vorhanden und wird durch die vorliegende Planung verbessert, da neue Fußwegverbindungen entlang der Tinninger Straße und zwischen der Tinninger Straße und dem Kinderspielplatz mit Bolzplatz neu geschaffen werden.

Die Belange der Baukultur werden dergestalt berücksichtigt, dass durch die getroffenen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Eingrünung usw., der vorherrschende städtebauliche Maßstab sowie die bislang bereits ablesbare Ordnung und Gestaltung des Plangebietes aufgenommen und funktionsgerecht weiterentwickelt werden.

## **7.7 Energieeffiziente Planung und Klimaschutz**

Mit dem Bebauungsplan setzt die Gemeinde Riedering den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung. Zur Umsetzung der Zielvorstellungen im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange sind im Bebauungsplan Regelungen, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können, getroffen.

Der Bebauungsplan ordnet einen Siedlungsbereich neu und verfolgt unter Rückgriff auf vorhandene Erschließungsanlagen eine funktionsgerechte Siedlungsentwicklung. Die Energieversorgung soll mittels einer Luftwärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage gewährleistet werden. Zur Förderung der Elektromobilität werden im Bereich der Stellplätze Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos installiert.

## **7.8 Sonstige Belange**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Bedenken hinsichtlich einer ausreichenden Besonnung des nördlich angrenzenden Grundstücks vorgetragen.

Es gibt zur Beurteilung der Besonnung bzw. Verschattung keine baurechtlich eingeführten Kriterien oder Normen. Deshalb werden üblicherweise zur detaillierten Beurteilung der Besonnung bzw. Verschattung die Empfehlungen der DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen, in der allgemeine Anforderungen an die Tageslichtbeleuchtung in Form von Richtwerten über die minimal erforderliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen formuliert werden, z.B. soll die tägliche Mindestbesonnungsdauer eines Wohnraumes am 17. Januar 1 Std. betragen. Im Zuge des Abwägungsprozesses wurde deshalb eine Besonnungs- bzw. Verschattungsstudie durchgeführt. Diese Besonnungsstudie zeigt auf, dass am 17. Januar eine ausreichende Besonnung der Wohnräume, die weit über der Mindestdauer der DIN 5034 liegt, gegeben ist. Die Besonnungsstudie zum Äquinoktium, also zur Tag- und Nachtgleiche, am 22. September zeigt, dass durch das geplante Gebäude nur in den frühen Morgenstunden eine marginale Verschattung in einem kleinen Randbereich erfolgt. Tagsüber erfolgt keine Verschattung. Erst in den Abendstunden ist eine Verschattung durch die Mehrzweckhalle und das eigene Wohngebäude zu konstatieren. Damit sind in jedem Fall die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, wie eine ausreichende Belichtung und Belüftung, sowie die Anforderungen an ein störungsfreies Wohnen gewährleistet.

Sonstige mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind nicht ersichtlich.

## 8. Statistik

räumlicher Geltungsbereich	ca. 1,19 ha
Sonstiges Sondergebiet	ca. 0,71 ha
GR / GRZ	2.150 m <sup>2</sup> / 0,30
private Grünfläche / Ausgleichsfläche	ca. 0,30 ha
Private Grünfläche / Pufferstreifen	ca. 0,03 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,15 ha

## 9. Verwendete Untersuchungen / Gutachten

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Riedering – südöstlich der Mehrzweckhalle“, Gemeinde Riedering, Landkreis Rosenheim, 28.07.2020, Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, Berg
- Sonnenstudie: Verschattung des Nachbargebäudes in der Tinniger Straße 4, Sonnenstudie für 17. Januar, Sonnenstudie für 22. September
- Baugrunduntersuchung, Gutachten Nr. 18173, Neubau Edeka-Markt in Riedering, IGEWA Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser GmbH, Waldkraiburg, 26.06.2019
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche sowie Sport- und Freizeitgeräusche (Jugendspieleinrichtungen)), Bericht Nr. 219044 / 2 vom 07.06.2019, Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung eines Edeka-Marktes mit 2 Büros und 9 Wohnungen in der Tinniger Straße, Gemeinde Riedering, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbH, Germering
- Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung eines Edeka-Marktes mit 2 Büros und 9 Wohnungen in der Tinniger Straße, Gemeinde Riedering, Stellungnahme Nr. 219044 / 4 vom 22.11.2019, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbH, Germering
- Aufstellung eines Bebauungsplans zur Errichtung eines Edeka-Marktes mit 2 Büros und 9 Wohnungen in der Tinniger Straße, Gemeinde Riedering, Stellungnahme Nr. 219044 / 5 vom 27.02.2020, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbH, Germering
- Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 2 Büros, 9 Wohneinheiten und einer Tiefgarage in der Tinniger Straße, Gemeinde Riedering, Stellungnahme Nr. 219044 / 6 vom 13.08.2020, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure für Schallschutz PartG mbH, Germering
- Verkehrstechnische Stellungnahme zur Ansiedlung eines EDEKA-Marktes an der Tinniger Straße in Riedering, Mai 2019, PVT Planungsbüro für Verkehrstechnik Essen GmbH, Essen
- Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Edeka-Supermarktes an der Tinniger Straße in 83083 Riedering, Januar 2020, BBE Handelsberatung GmbH, München