



Gemeinde Riedering
Lkrs Rosenheim

Bebauungsplan „Mitterfeldstraße“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung und Erläuterungen

Vorhabensträger	Gemeinde Riedering vertr. durch 1. BGM Christoph Vodermaier Söllhubener Str. 6 83083 Riedering
Planverfasser	PB Walter+Baltheiser GbR Eichenstraße 6c 83083 Riedering Tel.: 08036/2170 e-mail: mail@pbwb.de
Fertigstellungsdaten	Entwurf: Pl.Nr. 1001 vom 16.05.2020 Geändert 28.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1. Beschreibung des Planungsgebiets: Lage und Größe des Geltungsbereichs
2. Anlass der Planung, Planungsziele
3. Planungsrechtlich Voraussetzungen, Rechtsgrundlagen
4. Planungskonzept und daraus resultierende Festsetzungen
5. Emissionen
6. Grünordnung, Artenschutz, Vermeidungsmaßnahmen
7. Weitere Abwägungspunkte
8. Statistik
9. Verwendete Unterlagen

Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1. Beschreibung des Planungsgebiets: Lage und Größe des Geltungsbereichs

1.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Riedering, am nordwestlichen Rand des Ortsteils Mitterfeld. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,77 ha, im Zusammenhang bebaute Flächen im Osten und Süden grenzen unmittelbar an, diese liegen innerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Westlich der Tinninger Straße“ und „Westlich der Tinninger Straße II“.

Die Siedlungsstruktur auf diesen benachbarten Flächen entstand überwiegend in den 80iger und 90iger Jahren des letzten Jahrhunderts und besteht in der Mehrzahl aus Einzel- und Doppelhäusern mit fast ausschließlicher Wohnnutzung.

Die Lage zum Hauptort Riedering mit seiner Infrastruktur - Schule – Kindergarten – Rathaus – Nahversorger - ist äußerst günstig, die gesamten Einrichtungen liegen in einer fußläufig erreichbaren Entfernung von ca. 350 – 400 m.

Das Baugrundstück ist erschlossen durch die Mitterfeldstraße, die im Nordosten in die Tinninger Straße (zugleich RO 47) mündet.



1.2 Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Planungsumfeld, topographische Gegebenheiten

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen, die in intensiver Bewirtschaftung der Futtergewinnung für die Milchproduktion dienen.

Die Ost-West-Hanglage erfordert eine differenzierte parzellengerechte Höhenfestsetzung, bietet aber gleichzeitig günstigen Lichteinfall auf Grundstücks- und Fassadenflächen. Westlich des Planungsgebiets befindet sich der Rothbach, ein Fließgewässer, das beinahe durchgängig als Biotop kartiert ist. Zwischen Bachlauf und Planungsgebiet liegt eine zwischenzeitlich gerodete Waldfläche, die abgesehen vom Gehölzsaum entlang des Rothbachs erst in den 80iger Jahren durch Aufforstung entstanden ist und durch Schädlingsbefall und Windwurf stark beeinträchtigt war.

Die Fläche hat eine Größe von ca. 0,7 ha und wurde nach Rodung der natürlichen Sukzession überlassen. Nordwestlich des Geltungsbereichs, getrennt durch die Mitterfeldstraße, liegen weitere Wald- und Auwaldflächen, die ebenfalls als Biotope ausgewiesen sind sowie landwirtschaftlich bewirtschaftetes Grünland, das sich entlang der nördlich angrenzenden Mitterfeldstraße erstreckt. Die Grünstrukturen der bebauten Grundstücke im Süden und Osten ergeben sich aus der unterschiedlich dichten Wohnbebauung und den unterschiedlich großen Gartenflächen. Das Nutzungsspektrum der bebauten Flächen entspricht dem eines allgemeinen Wohngebiets.

1.3 Natürliche, geographische und geologische Grundlagen

Der Ortsteil Mitterfeld zählt zu den bevorzugten Wohnlagen im Gemeindebereich von Riedering. Das Planungsgebiet ist eiszeitlich geprägt. Im Untergrund sind sandig-tonige Lehme als Bodenart zu erwarten, in denen aber auch wasserführende Schichten in unterschiedlichen Tiefen, auch aufgrund der Hanglage, nicht auszuschließen sind.

Der vor allem in oberen Lagen relativ undurchlässige Untergrund wird sich für eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagwassers nicht anbieten, während gleichzeitig in Verbindung mit intensiven Niederschlägen ein hoher Oberflächenabfluss zu erwarten ist. Durch die erfolgte Bodenverdichtung bei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der letzten Jahrzehnte wird dieser Umstand verstärkt, der Höhenunterschied des Geländes von Südost (496,50 m) nach Nordwest (493,00 m) beträgt zudem 3,50 m.

Die Vegetation der Umgebungsflächen ist mit Ausnahme der ausgewiesenen Biotope und der ehemaligen Waldfläche aufgrund der vorausgehenden und aktuellen Nutzungen naturfern.

2. Anlass der Planung, Planungsziele

2.1 Historie

Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans „Westlich der Tinninger Straße“ im Jahre 1982 verfolgte die Gemeinde die Absicht, den Ortsteilrand von Mitterfeld um die jetzt planungsgegenständliche Fläche zu erweitern. Die Absicht scheiterte an der Verfügbarkeit des Grundstücks, eine Erschließungsanbindung wurde jedoch geplant und auch bereitgestellt.

2.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Riedering verzeichnet insgesamt einen hohen Bedarf an verfügbaren Bauflächen insbesondere für einheimische Bauwerber.

Der jetzige Grundstückseigentümer, ebenfalls ein Bürger aus Riedering, beabsichtigt selbst hier zu bauen und hat deshalb das Grundstück zur Überplanung angeboten.

Mit dem Ziel, den Ortsteil Mitterfeld an seinem nordwestlichen Rand ortsplanerisch geregelt weiterzuentwickeln und dabei der Nachfrage nach sozial verträglichen Bauflächen nachzukommen, hat deshalb der Gemeinderat am 10.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

3. Planungsrechtlich Voraussetzungen, Rechtsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind in den §§ 1-4 und 8-10 die Grundlagen geregelt, die für die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich sind.

Für die planungsrechtlichen Festsetzungen bilden neben dem BauGB auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) die Rechtsgrundlage. Festsetzungen der Grünordnung basieren auf dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG).

3.2 Ausgangssituation aus planungsrechtlicher Sicht

Der Flächennutzungsplan weist in seiner aktuellen Fassung das Planungsgebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist das Planungsgebiet deshalb gem. § 34 BauGB als Außenbereich zu werten. Aufgrund seiner unmittelbaren Lage an im Zusammenhang bebauten Siedlungsflächen, hat sich die Gemeinde bei Fassung des Aufstellungsbeschlusses entschlossen, das Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Hierfür liegen, sowohl der Lage als auch der Größe des Geltungsbereichs nach, die vom Gesetzgeber geschaffenen Bedingungen als Voraussetzung vor. Eine vorausgehende oder zeitgleiche Änderung des Flächennutzungsplans ist deshalb nicht veranlasst.



4. Planungskonzept und daraus resultierende Festsetzungen

4.1 Planungsziele

Neben der Absicht, den Ortsrand des Ortsteils Mitterfeld städtebaulich verträglich und in diesem Bereich eindeutig zu erweitern und damit auch abzuschließen wird angestrebt, ein vielfältiges Angebot an Haus- und Wohnungstypen zu schaffen. Deshalb beschränkt sich die Gebäudestruktur nicht auf Einzel- und Doppelhäuser, wie im übrigen Siedlungsgebiet ansonsten in der Hauptsache anzutreffen, sondern es werden auch gereifte Haustypen angeboten.

4.2 Konzept

Basierend auf einer Verkehrserschließung, die an einen vorhandenen Straßenstich mit Wendeplatz anbindet und diesen zu einer Ringerschließung komplettiert, wurde die verfügbare Fläche parzelliert. Wesentliches Merkmal dieser Verkehrserschließung ist es, einen Großteil der Verkehrsfläche als Spielstraße zu gestalten.

Die erforderliche Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit wird, neben geeigneter Beschilderung, erreicht durch Ausbildung von Straßenversätzen, auf denen entsprechender Belagswechsel stattfindet sowie die optische Einengung des Straßenraums durch Platzierung von Carports unmittelbar am Straßenrand.

Die variierenden Gebäudetypen gruppieren sich mit wechselnden Firstrichtungen an und um diese Erschließung. Das städtebauliche Konzept zielt darauf, ein möglichst differenziertes Wohnangebot zu schaffen und dem Teilquartier des Ortsteils eine eigene Prägung zu geben. Mit der Spielstraße wird ein Angebot geschaffen, das in dieser Form in der Gemeinde noch nicht anzutreffen ist und über den Planungsbereich hinaus genutzt werden kann.

Die beinahe ideale Lage, weit genug entfernt von Durchgangsstraßen oder sonst stark befahrenen Verkehrslinien begünstigt dieses Vorhaben.

4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der bereits bebauten Flächen in der Umgebung ist das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ist festgesetzt durch Grundflächen, die sich an den Planungsmaßen der Parzellen orientieren und trotz kleiner Grundstücksflächen einen ausreichenden planerischen Spielraum bieten im Zusammenhang mit den festgesetzten Baugrenzen bzw. Bauflächen.

Die durchschnittliche GRZ beträgt ca. 0,280. Der Bebauungsplan regelt, dass die festgesetzten Grundflächen gem. § 19 Abs. 2 BauNVO nach § 19 Abs. 4 für Stellplätze und Zufahrten überschritten werden können.

Max. Höhenlage und Wandhöhe der Gebäude sind durch eindeutige Festsetzungen festgeschrieben, wobei zur Bestimmung der Wandhöhe von der Höhenkote üNN auszugehen ist, mit der die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß festgelegt ist (siehe auch: Gestalterische Festsetzungen Pkt. 3.5 Höhenlage).

Für die Bebauung aller Parzellen ergibt sich daraus die Möglichkeit, jeweils 2 Vollgeschoße zu errichten.

4.4 Bauweise

Es gilt generell die offene Bauweise innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Auch wenn diese Baugrenzen planerischen Spielraum bieten, sind die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 1 BayBO in der jeweils gültigen Fassung zu bestimmen bzw. einzuhalten.

4.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die geplante Verkehrserschließung ist Teil des Planungsziels und Planungskonzepts. Ansonsten ist über die Tinninger Straße (gleichzeitig RO 47) sowie den bereits bestehenden Teil der Mitterfeldstraße eine ausreichende Verkehrsanbindung gewährleistet.

Die Lage von Stellplätzen, Carports und Garagen sind durch Planzeichen geregelt. Nicht auf den Baugrundstücken liegende Stellplätze und Carports sind den jeweiligen Parzellen bereits zugeordnet. Um möglichst variable Planungsspielräume zu ermöglichen, können Stellplätze, bei nachgewiesenem Bedarf, auch außerhalb der gekennzeichneten Flächen liegen, sofern sie nicht überdacht sind. Belange des fließenden Verkehrs sind dabei zu beachten.

4.6 Gestaltung und Ortsbild

Grundsätzliche Regelungen und Hinweise zur Gestaltung von Fassaden, Dächern und Dachaufbauten sind im Bebauungsplan getroffen. Sie orientieren sich an den ansonsten ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Als Besonderheit werden Dächer für Carports und Garagen als begrünte Flachdächer oder auch als Zeltdächer festgesetzt. Dies ist Teil des Planungskonzepts und im Zusammenhang mit der gesamten ortsplanerischen Zielsetzung für dieses Quartier von Bedeutung.

4.7 Alternative Planungskonzepte

Der für die Ortsrandentwicklung vorgesehene Bereich ist alternativlos. Allerdings wurde im Zusammenhang mit der Konzeptfindung, die zur jetzt ausgearbeiteten Planungslösung führte durchaus ein alternatives Baukörper- und Nutzungskonzept überlegt. So wurde vorgeschlagen, in einer noch wesentlich höher verdichteten Form die zur Verfügung stehende Fläche intensiver zu nutzen, etwa durch einen Anteil an Geschößwohnungsbau. Wohnmodelle, wie „Generationenhäuser“ und „Betreutes Wohnen“ wurden in diesem Zusammenhang konzipiert und auch planerisch dargestellt. In den Geltungsbereich sollte die gerodete Waldfläche als ökologisch gestaltete Grünfläche miteinbezogen werden. Der Gemeinderat hat festgestellt, dass für diese Art der Wohnbebauung kein aktueller Bedarf besteht und der Schaffung von Bauland für Einheimische die Präferenz zu geben ist. Auch waren Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild bei dieser Entscheidung maßgebend.



5. Emissionen

Für das Plangebiet selbst ist davon auszugehen, dass keine Emissionen schädlicher Art ausgehen und auf die Umgebung einwirken. Dies gilt auch für die angrenzenden bebauten Flächen.

Aus den unmittelbar anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können temporäre unvermeidliche Emissionen ausgehen, die zu dulden sind, um eine angemessene Bewirtschaftung dieser Flächen zu gewährleisten. Temporäre Emissionen können gelegentlich auch vom ca. 320 m entfernten Trainingsplatz des örtlichen Sportvereins ausgehen. Da aber ausschließlich Trainingsbetrieb ohne Zuschauer stattfindet, ist hier die Wahrscheinlichkeit der Lärmbelästigung als gering anzusehen. Ansonsten sind derzeit keine erkennbaren Störungen oder Beeinträchtigungen z.B. durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Stäube, Abgase oder Erschütterungen bekannt, die schädlich auf das Plangebiet einwirken. Durch die Erweiterung des Ortsteils ist keine Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu befürchten.

6. Grünordnung, Artenschutz, Vermeidungsmaßnahmen

Vorbemerkung

Aufgrund des gewählten Bauleitplanverfahrens unter Miteinbeziehung des § 13b BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 wird auf die Ausarbeitung eines Umweltberichts verzichtet. Flächen zum Ausgleich von Eingriffen sind für dieses Plangebiet nicht nachzuweisen bzw. bereitzustellen.

Gleichwohl wird den Schutzgütern „Mensch – Tiere und Pflanzen – Boden – Wasser – Klima und Luft – Landschaft – Kultur“ hohe Bedeutung zugemessen, Konzeption und städtebauliche Planungsziele zielen darauf ab, dass auch in Planfolge eine möglichst geringe Umweltwirkung entsteht.

Negative Umweltwirkungen entstehen i.d.R. hauptsächlich dann, wenn Planungsgebiete ihrer Nutzung und Lage nach an ungeeigneten Standorten entstehen. Im vorliegenden Fall kann im Hinblick auf Lage und Nutzung festgestellt werden, dass die Baufläche genau dem entspricht, was der Gesetzgeber offenbar beabsichtigte: Schaffung der Möglichkeit, verkürzte Bauleitplanverfahren durchzuführen, um den Gemeinden die Ortsentwicklung in Randlagen zu vereinfachen und dem wachsenden Bedarf von Bauflächen nachzukommen. Diese Möglichkeit befreit Planer und Plangeber jedoch nicht von der Pflicht des sorgfältigen Umgangs mit den erwähnten Schutzgütern.

6.1 Konzeption und Zielsetzung der Grünordnung

Das planungsgegenständliche Gebiet ist aufgrund seiner aktuellen Nutzung als von ökologisch geringer Bedeutung zu bezeichnen – im Geltungsbereich ist weder Baumbestand noch sonstiger Gehölz- oder Strauchbewuchs anzutreffen. Nachdem bei der Konzeption der Bebauung einer effizienten Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche die Präferenz gegeben wurde, ist ein mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad der verbleibenden unbebauten Flächen die bedarfsnotwendige Folge.

Dem wird mit einer Reihe von Festsetzungen entgegengewirkt, um eine Minderung des Eingriffs herbeizuführen:

a) Die Mehrzahl der Nebenanlagen wie Carports und Garagen sind mit begrünten Flachdächern zu überdachen. Dies erhöht, auch bei extensiver Begrünung den Anteil der bepflanzten Flächen und wirkt sich vorteilhaft auf die Rückhaltung d.h. Abflussgeschwindigkeit von Niederschlagswasser aus. Die Versiegelung von Flächen wird durch diese Festsetzung wenigstens teilweise kompensiert. Die begrünten Dachflächen erhöhen den Grad der Verdunstung und beeinflussen das Kleinklima in positiver Weise.

b) Stellplätze und deren Zufahrten und Wege sind ausschließlich mit wasserdurchlässigen und damit sickerfähigen Belägen auszustatten.

c) Das Pflanzgebot für heimische Laub- und Obstbäume ist so angelegt, dass eine ausreichende Durchgrünung des gesamten Planungsgebiets gewährleistet ist. Die Einzelbäume sind im Zusammenhang mit den individuell gestalteten Gartenflächen wesentlicher Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung. Sie erhöhen die Strukturvielfalt, in der Vegetationsperiode wirken sie klimaausgleichend und schadstoffmindernd.

d) Die differenzierte Höhenfestsetzung für Gebäude aufgrund der Hanglage bedingt auch eine differenzierte Flächenstrukturierung mit höhenausgleichenden, maßstäblich verträglichen Stützbauwerken. Trockenmauern oder begrünte Stützmauern schaffen zusätzliche Vegetationsflächen und Lebens- bzw. Rückzugsraum für Kleinreptilien und Insekten.

6.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die Standortwahl des Baugebiets kann als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme betrachtet werden. Die Anbindung und Mitnutzung vorhandener Erschließungsstrukturen und das Vermeiden der Beeinträchtigung von Lebensräumen, etwa durch Zerschneidung mittels Erschließungs- oder Baumaßnahmen sichert einen intakten weiteren Außenbereich.

Zusammengefasst sind folgende Vorkehrungen im Bebauungsplan getroffen, die eine grundsätzliche Minderung der Eingriffsfolgen gewährleisten:

- günstige Standortwahl im Siedlungszusammenhang
- Nutzung bestehender Erschließungsanbindungen
- Festsetzung von Baugrenzen und Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung von Baumpflanzungen
- Festsetzung zu Grünflächen und Geländestrukturierung
- Festsetzung zur Materialauswahl für die Befestigung von Oberflächen und Stützbauwerken sowie Einfriedungen
- Festsetzung zur Gestaltung / Begrünung von Dachflächen
- Hinweise zu sachgemäßem Umgang mit Niederschlagswasser

7. Weitere Abwägungspunkte

7.1 Brandschutz

Soweit die Notwendigkeit im Rahmen der Bauleitplanung besteht, Belange des abwehrenden Brandschutzes zu berücksichtigen und ausreichende Rettungswege für die Feuerwehr zu schaffen, ist diese erfüllt. Die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist eine Pflichtaufgabe der Kommune und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

7.2 Bodenbelastungen

Nach bisheriger Erkenntnis der Gemeinde Riedering ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet frei von Bodenbelastungen ist. Zwei angelegte Schürfgruben haben keinerlei Hinweise auf eine etwaige Bodenbelastung ergeben.

7.3 Ver- und Entsorgung

Wie schon dargestellt, ist für das Plangebiet die Verkehrserschließung durch Anbindung an vorhandene Straßen gewährleistet.

Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu konzipiert bzw. es werden bestehende Kapazitäten bedarfsgerecht erweitert.

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist dem gemeindlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Eine ansonsten wünschenswerte oberflächennahe Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der Parzellengrößen, vor allem aber aufgrund der Bodenbeschaffenheit kaum möglich.

Das gesammelte Niederschlagswasser wird in ein ausreichend dimensioniertes Absetz- und Rückhaltebecken eingeleitet. Der gedrosselte Ablauf des Beckens wird dann an den gemeindlichen

Regenwasserkanal angeschlossen, der in den Rothbach einleitet. Verschmutzte Abwässer sind in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Sämtliche Berechnungen und Planungen zu Entwässerungsmaßnahmen sind der Gemeinde in Form eines Entwässerungsplans zur Genehmigung vorzulegen.

Spätestens bei Abschluss der Baumaßnahmen müssen die Gebäude an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

Für freigestellte und baugenehmigungsfreie Anlagen im 60 m-Bereich des Rothbachs ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Sachgebiet Wasserrecht im LRA Rosenheim zu beantragen.

7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet, noch in der näheren Umgebung befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Es gibt auch keinerlei Hinweise auf Bodendenkmäler.

Sollten dennoch bei Arbeiten im Erdreich Bodendenkmäler aufgefunden werden, die nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht unterliegen, so ist dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

7.5 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich bzw. vorgesehen.

7.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Im vorliegenden Verfahren ist die abschließende Ortsrandentwicklung eines Ortsteils geplant. Durch die Erweiterung werden vorhandene Erschließungsstrukturen nicht nachteilig berührt. Für die Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB u.a. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen bzw. auch unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer ergeben sich durch die Planung keinerlei neue oder gar negative Auswirkungen.

8. Statistik

Größe des Geltungsbereichs	0,7378	ha
Fläche des allgemeinen Wohngebiets	0,6393	ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,0985	ha
GRZ Ø (§ 19 abs. 2 BauNVO)	0,280	

9. Verwendete Unterlagen

9.1 Gemeinde Riedering

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan „Westlich der Tinninger Straße“

9.2 Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik: Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung

Gemeinde Riedering, den

.....
 Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier