

GEMEINDE RIEDERING



Bebauungsplan „Neukirchen“ 5. Änderung

Begründung

13.04.2021



Plangeber

Gemeinde Riedering

Söllhubener Straße 6
83083 Riedering

Planverfasser

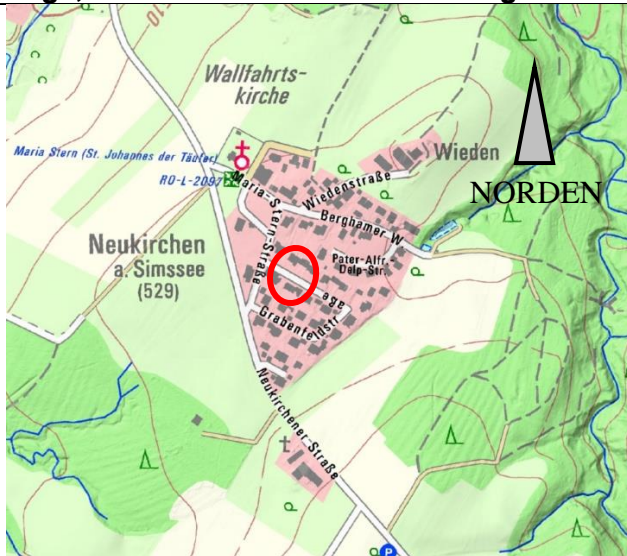
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Riedering

Inhalt

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

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Das Planungsgebiet liegt im zentralen Bereich des Ortsteiles Neukirchen der Gemeinde Riedering und umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha.

Das Plangebiet befindet sich nördlich und südlich der Grabenfeldstraße und wird allseitig durch Wohnbebauung begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung beinhaltet folgende Fl.Nr.: Fl.Nr. 92/1 (Teilfläche), 92/4, 92/7, Gemarkung Neukirchen

Übersichtsplan

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für den Teilbereich nördlich der Grabenfeldstraße gilt die rechtsverbindliche 4. Änderung des Bebauungsplans „Neukirchen I“, für den Teilbereich südlich der Grabenfeldstraße gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Neukirchen“.

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans „Neukirchen I“ wurden bereits Nachverdichtungsmöglichkeiten durch den zusätzlichen Ausbau des Dachgeschosses zugelassen. Für den Teilbereich der 4. Änderung wurden nun weitere Nachverdichtungswünsche vorgetragen, die nur im Rahmen einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umgesetzt werden können.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein weiterer Wunsch für das südlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 92/7 hinsichtlich eines Dachgeschossausbaus in Verbindung mit einer Aufstockung vorgetragen, der ebenfalls nur im Rahmen einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umgesetzt werden kann.

Die in der Begründung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne formulierten Zielvorstellungen einer städtebaulich verträglichen Entwicklung werden auch in der 5. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Mit der vorliegenden Planung will die Gemeinde die Potentiale der Innenentwicklung durch eine maßvolle Nachverdichtung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ausschöpfen. Damit wird auch 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 03.03.2020 den Beschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplans „Neukirchen“ gefasst. Am 02.02.2021 wurde der Beschluss zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs gefasst.

3. Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Riedering i.d.F.v. 29.01.1992 ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nach allen Seiten schließen allgemeine Wohngebietsflächen an.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB durchgeführt. 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 Bauherr 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.

Für das Plangebiet gelten derzeit der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Neukirchen I“, 4. Änderung, i.d.F.v. 12.03.2013, rechtsverbindlich seit 05.07.2013 sowie der Bebauungsplan "Neukirchen" i.d.F.v.01.04.1963, geändert 06.04.1964, genehmigt am 19.05.1967.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Planfolge ist nicht erforderlich.

4. Planungskonzeption

4.1 Planungsziele

Das städtebauliche Entwurfskonzept der Bebauungsplanänderung stellt eine Weiterentwicklung des Bebauungsplankonzeptes mit einer angemessenen Nachverdichtung dar. Die Bebauungsplanänderung betrifft Aufstockungsmöglichkeiten im Bereich der bestehenden Garagen nördlich der Grabenfeldstraße sowie eine Aufstockungsmöglichkeit des bestehenden Wohnhauses in Verbindung mit einem Dachgeschossausbau im Bereich südlich der Grabenfeldstraße. Ansonsten gelten die Regelungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf Grundfläche sowie Wandhöhe modifiziert.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind in dem zu ändernden nördlichen Teilbereich (Fl.Nr. 92/4) Flächen für Garagen vorgesehen. Diese Flächen für Garagen werden in den Bauraum miteinbezogen. Die Grundfläche sowie die Wandhöhe werden so angepasst, dass eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht wird.

Im südlichen Teilbereich (Fl.Nr. 92/7) wird die Wandhöhe so festgesetzt, dass zwei Geschosse sowie ein ausgebautes Dachgeschoss errichtet werden können.

Nach dem vorliegenden Entwurfskonzept ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt 235 m² für das nördliche Grundstück sowie eine Grundfläche von 165 m² für das südliche Grundstück.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Anordnung der Bauräume geregelt. Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Anwendung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Riedering in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

Zusätzlich wird im Bebauungsplan für das nördliche Grundstück abweichende Bauweise festgesetzt. Damit wird ermöglicht, dass im Bereich der bestehenden Grenzbebauung durch die östlich angrenzende Bebauung, für die eine Baugenehmigung vorliegt, ebenfalls Grenzbebauung zulässig ist.

4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Flächen für Garagen werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 92/4 durch den neu angeordneten Bauraum ersetzt. Im Übrigen werden Flächen für Stellplätze und Garagen festgesetzt. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß dem festgesetzten Stellplatzschlüssel nachzuweisen.

4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Grabenfeldstraße.

4.6 Anzahl der Wohnungen

Unter dem Aspekt einer verträglichen Nachverdichtung wird infolge der Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung auch die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude von 2 auf 3 erhöht.

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 5. Änderung des Bebauungsplans „Neukirchen“ nicht erforderlich.

5.2 Umwelt- und Landschaftsschutz

Durch die modifizierte Situierung der Baukörper und Nebenanlagen ergibt sich keine grundlegende Änderung hinsichtlich der Festsetzungen der Grünordnung. Es gelten die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bauleitplanung 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 5. Änderung des Bebauungsplans Neukirchen 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

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht 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. Brandschutz

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

9. 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. Für die Belange gemäß § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB ergeben sich durch die Planung keine neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen. Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Damit wird ein Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Gemeinde Riedering geleistet.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von befestigten Flächen gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) erlaubnisfrei und schadlos zu versickern.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Es wird auf die Meldepflicht für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

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.

Auf das Energienutzungskonzept der Gemeinde Riedering wird verwiesen

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

	5. Änderung	Rechtsverbindliche Bauleitplanung
Plangebiet	ca. 0,2 ha	ca. 0,2 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,19 ha	ca. 0,19 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,01 ha	ca. 0,01 ha

Gemeinde Riedering, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier