

GEMEINDE RIEDERING



Bebauungsplan Nr. 6 „Niedermosen Ost“ 19. Änderung

Begründung

20.04.2021



Plangeber

Gemeinde Riedering

Söllhubener Straße 6
83083 Riedering

Planverfasser

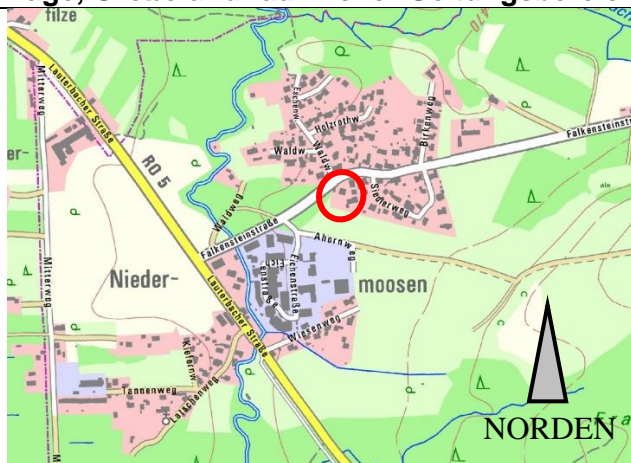
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

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	7
9.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	7
10.	Ver- und Entsorgung	7
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
12.	Klimaschutz	8
13.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	8
14.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	8
15.	Städtebauliche Kennzahlen	8

1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Übersichtsplan

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Niedermoosen und umfasst eine Fläche von ca. 0,19 ha.

Im Norden begrenzt die Falkensteinstraße das Plangebiet. Im Westen schließen eine baumbestandene Grünfläche, im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Osten Wohnbebauung an.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Riedering sind erfasst: Fl.Nr. 736, 736/14

2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 6 „Niedermoosen Ost“. Der Bebauungsplan Nr. 6 sichert durch seine Festsetzungen im Wesentlichen den baulichen Bestand.

Für den Teilbereich der 19. Änderung wurden nun Nachverdichtungswünsche vorgetragen, die nur im Rahmen einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umgesetzt werden können.

Mit der Planung 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 20.10.2020 den Beschluss für die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Niedermoosen Ost“ gefasst.

3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 ein Reines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung fest. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Riedering ist ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Am 20.10.2020 fasste der Bauausschuss der Gemeinde Riedering den Beschluss die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 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 Investor 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. Dies

entspricht auch der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans ist insofern nicht erforderlich.

Folgender Bebauungsplan ist rechtsverbindlich:

Bebauungsplan Nr. 6 „Niedermoosen Ost“, rechtsverbindlich seit 28.06.1978.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a 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 neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

4. Planungskonzeption

4.1 Planungsziele

Das städtebauliche Entwurfskonzept der Bebauungsplanänderung stellt mit einem größeren Baukörper im nördlichen Bereich des Grundstücks und einem kleineren Baukörper im südlichen Ortsrandbereich eine angemessene Nachverdichtung dar, welche den Maßstab und die Proportion der umliegenden Bebauung aufnimmt.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert. Ausnahmen im Sinne des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig, da sie weder der baulichen Struktur, noch der Nutzungsstruktur angemessen sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

4.2 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in Bezug auf Grundfläche übernommen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist für das ungeteilte Baugrundstück eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies entspricht einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 525 m². Für die beiden neu geplanten Baugrundstücke WA 1 und WA 2 ist ebenfalls eine GRZ von 0,3 vorgesehen, sodass sich insgesamt eine Grundfläche von 525 m² ergibt, die sich aus der Grundfläche des WA 1 von 305 m² und der Grundfläche des WA 2 von 220 m² zusammensetzt.

Für die baulichen Hauptanlagen ergab sich nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Grundfläche von ca. 270 m². Bezüglich der Grundfläche für die Hauptanlagen ist eine maßvolle Nachverdichtung vorgesehen. In Addition der Grundflächen für die Hauptanlagen des WA 1 (185 m²) und des WA 2 (135 m²) ergibt sich eine Gesamtgrundfläche der Hauptanlagen von 320 m².

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundfläche von 725 m² im WA 1 und einer Grundfläche von 475 m² im WA 2 überschritten werden.

Auf die Festsetzung einer GFZ oder Geschossfläche sowie der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Dafür werden Regelungen zur zulässigen Wandhöhe getroffen, die eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen ermöglicht.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Anordnung der Bauräume neu geregelt. Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Riedering in der jeweils geltenden Fassung angeordnet. Für den Abschnitt 1 der Lärmschutzwand gemäß Festsetzung durch Planzeichen A.7.9 wird eine Grenzbebauung an der westlichen Grenze festgesetzt. Die Lärmschutzwand grenzt an eine baumbestandene Grünfläche an, die im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt ist. Insofern sind nachbarliche Belange hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Belüftung von Gebäuden nicht berührt.

4.4 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Die Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen werden neu angeordnet. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß dem festgesetzten Stellplatzschlüssel nachzuweisen. Zugleich übernehmen die Garagen und Carports entlang der Falkensteinstraße die Funktion des Lärmschutzes, indem ihre der Falkensteinstraße zugewandten Außenwände gemäß den Angaben der schalltechnischen Untersuchung als Lärmschutzwand ausgebildet werden.

4.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Falkensteinstraße.

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 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 nicht erforderlich.

5.2 Umwelt- und Landschaftsschutz

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Regelungen zur Grünordnung enthalten. Derzeit sind die nicht überbauten und versiegelten Flächen typische Gebrauchsrasenflächen ohne Baumbestand.

Die Regelungen zur Eingrünung legen einen aus städtebaulich-gestalterischen und siedlungsökologischen Gesichtspunkten wünschenswerten Mindeststandard fest und enthalten keinerlei tiefgreifende Reglementierungen. Durch die Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen werden die gewünschte, räumliche und gestalterische Wirkung des Baukonzeptes und seine Integration in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt. In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen für die Baumpflanzungen in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans damit Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

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 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 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

Mit der 19. Änderung des Bebauungsplan Nr.6 „Niedermoosen Ost“ erfolgt eine Nachverdichtung auf dem Grundstück Fl. Nr. 736 Gemarkung Riedering. Anstelle eines Baufensters werden auf dem Grundstück zwei Baufenster mit einer II-geschossigen Bebauung zugelassen. Ein Dachgeschossausbau ist möglich (II-D).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr (RO16) und dem südlichen Gewerbegebiet berechnet und beurteilt (CHC, Proj. Nr. 2189-2020, November 2020).

Einwirkender Gewerbelärm

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit den in den Bebauungsplänen (Gewerbegebieten „Niedermoosen“ und „Niedermoosen II“) festgesetzten Geräuschkontingenten mit keinen Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwerts zu rechnen ist.

Einwirkender Straßenverkehr

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert der nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber über 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung durch die Kreisstraße RO16 liegt an der Nordfassade des nördlich gelegenen Gebäudes parallel zur Kreisstraße RO16 bei bis zu 62 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts. Auch der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, wird am Tag sowie in der Nacht überschritten.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird ein aktiver Schallschutz an der West- und Nordseite festgesetzt. Mit den Maßnahmen kann im Erdgeschoss und Obergeschoss der Orientierungswert der DIN 18005 und im Dachgeschoss zumindest der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV eingehalten werden. Dieser kann auch über eine entsprechend hohe Garage oder Carport mit geschlossener Rückwand ausgeführt werden.

Mit der Maßnahme sind gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Ansonsten sind keine mehr als unerheblichen Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. derzeit im Plangebiet 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 Regelungsgegenstände 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. Ziel des Bebauungsplans ist die zusätzliche Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Niedermoosen / Riedering.

10. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert.

Die Entsorgung des unverschmutzten Oberflächenwasser hat nach den Empfehlungen des Büro Europplan, Bad Endorf, mit einer Kombination aus Regenspeicher mit integrierter Drosselung und Speicherboxen zu erfolgen.

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenfällen mit Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu rechnen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf ausreichenden Schutz von Türen und Fenstern und entsprechend wasserdichte Ausführung der Keller, Spartendurchführungen etc. gegen Grund- und Oberflächenwasser zu achten ist. Bei Eingriffen in das Grundwasser sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler 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.

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.

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

	19. Änderung	Rechtsverbindlicher B-Plan
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,19 ha	ca. 0,19 ha
GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO / GR	0,3 / 525 m ²	0,3 / 525 m ²

Gemeinde Riedering, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Christoph Vodermaier