

GEMEINDE RIEDERING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NEUKIRCHEN - NORD

2. ÄNDERUNG

(§ 13a BauGB - Innenentwicklung)

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 16.08.2019

Entwurf: 15.09.2020

redaktionell geändert: 26.01.2021

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
Huber.planungs-gmbh@t-online.de

Planungsgrundlage

Im Jahre 2015 wurde der Bebauungsplan im Planungsbereich der jetzigen Änderung aufgestellt. Damals wurde die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen. Grund der Mischgebietsausweisung war, dass im jetzigen Änderungsbereich ein großer Gastronomiebetrieb vorhanden war, zugleich aber einige ortsansässige Bürger Wohngebäude mit untergeordnetem Gewerbe (Büro, kleines Kellerlager) errichten wollten. Diese Gebäude wurden inzwischen errichtet. Aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen wurde nun jedoch die Gaststätte mit Gästezimmern nicht mehr weiterbetrieben. Damit sind kleinere Ersatzbauten mit geänderter Nutzung notwendig. Da sich keine gewerbliche Nutzung finden konnte, wird nun Wohnnutzung angestrebt.

Da sich damit der Gebietscharakter eindeutig in Richtung Wohnnutzung verschiebt (mit etwas nicht störendem Kleingewerbe in der Nachbarschaft) ist die Umwidmung einer Teilfläche von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet notwendig.

Bestand

Die Planungsfläche ist bereits bebaut. Die Fläche fällt leicht nach Nordwesten ab.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes befinden sich Wohngebäude sowie die große ehemalige Gaststätte Mesneralm mit Biergarten, Parkplätzen und Gästezimmern.

Umgebung

Im Norden und Nordosten grenzen an die Planungsfläche gemischt genutzte Gebäude und anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zwischen der ehemaligen Schule im Süden und der ehemaligen Mesneralm befindet sich eine freie Wiese. Um die Wallfahrtskirche liegt der alte Friedhof, an den sich im Norden eine neue Erweiterung anschließt.

Immissionsschutz

Zur Emissionsproblematik wurde seinerzeit eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, deren Ergebnis war, dass die Immissionswerte eingehalten werden konnten.

Nun entfällt die Immissionsproblematik, da der Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb der Mesneralm vor einigen Jahren aufgegeben wurde und kurzfristig als Wohnungen für Asylsuchende vermietet wurden.

Landwirtschaftliche Emissionen sind nicht problematisch, da zwischen der Bebauung und den landwirtschaftlich genutzten Flächen seinerzeit eine breite Eingrünungs- und Ausgleichsfläche festgesetzt wurde, die mit Obstbäumen überstellt wird und deren Wiesenflächen nicht mehr gedüngt werden.

Denkmalschutz

BODENDENKMÄLER. Auf der Planungsfläche sind keine Bodendenkmäler bekannt. Das nächstliegende Bodendenkmal befindet sich im Westen des Planungsgebietes; es handelt sich um das Denkmal D-1-8139-0124 „Untertägige Funde im Bereich der Wallfahrtskirche St.-Johannes-Baptist“. Das Bodendenkmal beschränkt sich auf den Friedhofsbereich mit Kirche.

BAUDENKMÄLER. Im Westen der Planungsfläche befindet sich das Baudenkmal D-1-87-167-19 „Wallfahrtskirche St.-Johannes-Baptist, Maria-Stern-Straße 1“; zugleich landschaftsprägendes Denkmal. Die Sicht auf das Baudenkmal bleibt auch durch die Bebauung weiter uneingeschränkt von Norden, Westen und Süden frei.

Im Osten befindet sich das sehr große und hohe Gebäude der Gaststätte Mesneralm; somit wurden durch die kleinteiligere und niedrigere Neubebauung im Nordosten keine Sichtachsen auf das Baudenkmal gestört. Hierzu wurde seinerzeit im Rahmen der Bebauungsplan-aufstellung ein Geländenivellement erstellt und die bestehenden und geplanten Gebäude maßstäblich in einer Schnittzeichnung eingezeichnet. Daraus war erkenntlich, dass durch die Neubebauung die Sicht auf die Kirche nicht beeinträchtigt, sondern verbessert wird.

Auch die Sicht auf das im Osten befindliche Baudenkmal D-1-87-167-35 „Stadel und Getreidekasten, Wieden 1“ wird durch die Planung nicht beeinträchtigt (Entfernung zur nächsten Neubebauung größer 100 m).

Durch die jetzige Planung entsteht ebenfalls keine Beeinträchtigung des Denkmals, da die geplanten Gebäude in der Bebauungsplanänderung mit kleinerer Fläche und geringerer Wandhöhe festgesetzt werden als die bisherige Mesneralm

Hinweise des Denkmalschutzes

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an das Bodendenkmal D-1-8139-0124, Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der katholischen Filial- und Wallfahrtskirche St. Johannes Baptist in Neukirchen a. Simssee und ihrer Vorgängerbauten, welches sich möglicherweise auch in dieses hineinstrecken könnte.

Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der angrenzenden Fl.Nr. 2 Gemarkung Neukirchen a. Simssee bedürfen daher einer vorherigen Erlaubnis nach Art. 7 (1) BayDSchG. Im übrigen Plangebiet gilt die Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim zu beantragen ist.

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen, von denen Baudenkmäler unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie und von der Genehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Gemeinde Riedering einzureichen ist.

Erschließung

SCHMUTZWASSER. Die Erschließung der Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal, der in Neukirchen vorhanden ist.

REGENWASSER. Die Erschließung des Neubaus zur Regenwasserentsorgung erfolgt wie bisher durch Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal, der in Neukirchen vorhanden und noch ausreichend aufnahmefähig ist. Eine Versickerung ist vermutlich nicht möglich, da nach 40 cm Oberboden mächtige undurchlässige Lehmschichten anstehen. Aus diesem Grund sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen vor der Einleitung in den Regenwasserkanal entsprechend den einschlägigen Richtlinien zu schaffen. Sollte wider Erwarten eine kleinflächige Kieslinse bei den Baumaßnahmen angetroffen werden, ist eine Versickerung zu prüfen.

TRINKWASSER. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung.

VERKEHR. Die bestehende Bebauung ist bereits durch die öffentliche Gemeindestraße bzw. eine Privatstraße voll verkehrsmäßig erschlossen.

MÜLLENTSORGUNG. Für die bestehenden und neu geplanten Gebäude ist die Müllentsorgung problemlos möglich.

BAUGRUND. Der Baugrund ist nach Auskunft der Grundeigentümer ausreichend tragfähig, aber nicht sickerfähig.

PLANUNG

Geplant ist die Umwidmung eines bestehenden Ortsteils von Neukirchen von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet, da die bisher gebietsprägende Gastwirtschaft mit Beherbergungsbetrieb aufgegeben wurde und Ersatzbauten mit Wohnnutzung entstehen sollen. Die gestalterischen Festsetzungen und das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes bleiben ansonsten unverändert.

Brandschutz

Im Bebauungsplan werden abweichende Festsetzungen zu den gesetzlichen Grenzabständen getroffen. Eventuelle Brandschutzaufgaben und Abstände sind im Rahmen der Objektplanung zu beachten.

Schutzgebiete

Auf der Planungsfläche befinden sich keine Schutzgebiete.

Im Abstand von gut 0,5 km befindet sich im Westen das Landschaftsschutzgebiet „LSG 0010011.01 [RO-13] Schutz des Simssees und seiner Umgebung“ nordwestlich der Kreisstraße RO 16.

Noch weiter im Nordwesten (ca. 700 m) liegt das FFH-Gebiet 8139-371 „Simssee-Gebiet“ sowie das Naturschutzgebiet „NSG 00433.01 Südufer des Simssees“

Nächstes Biotop ist ein Graben im Osten des Planungsgebietes – Biotopkartierung Bayern Flachland Nr. 8139-0091.003 „Bachschlucht (Angerbach) mit Seitenschluchten“; Entfernung mehr als 400 m.

Im Norden und Nordwesten von Neukirchen ist das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 25 „Simssee und Umgebung einschl. Priental“ im Regionalplan 18 Südostoberbayern ausgewiesen. Die Planungsfläche und der Ort Neukirchen befinden sich nicht mehr innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Sämtliche Schutzgebiete werden durch die Planung in keinsten Weise beeinflusst.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da keine neue Versiegelung erfolgt, ist kein Ausgleich notwendig.

Verfahren

Da der Gebietscharakter durch die Aufgabe der Gaststätte und der kurzzeitigen Nachfolgenutzung Wohnen ist, wird das Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend und es gelten in den Fällen des § 13a BauGB

Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a BauGB Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 BauGB Absatz 4.

Riedering,

Rosenheim, 15.09.2020

redaktionell geändert 26.01.2021

Christoph Vodermaier

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH