

GEMEINDE RIEDERING

LANDKREIS ROSENHEIM

**44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
UND DES LANDSCHAFTSPLANES
FÜR DEN ORTSTEIL NEUKIRCHEN**

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 02.03.2018
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

Die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für den Ortsteil Neukirchen wird auf der Grundlage der wirksamen 31. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Riedering entwickelt.

Im Jahre 2015 wurde der Flächennutzungsplan im Planungsbereich der jetzigen Änderung bereits geändert. Damals wurde der Ortsbereich erweitert und als Mischgebiet ausgewiesen. Grund der Mischgebietsausweisung war, dass im Planungsgebiet ein großer Gastronomiebetrieb war, zugleich aber einige ortsansässige Bürger Wohngebäude mit untergeordnetem Gewerbe errichten wollten. Diese Gebäude wurden inzwischen errichtet.

Aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen wird nun jedoch die Gaststätte mit Gästezimmern nicht mehr weiterbetrieben. Damit sind kleinere Ersatzbauten mit geänderter Nutzung notwendig. Da sich keine gewerbliche oder andere Nutzung finden konnte, wird nun Wohnnutzung angestrebt.

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

Bestand

Die Planungsfläche ist bereits vollständig bebaut. Die Fläche fällt leicht nach Nordwesten ab. Zur bestehenden Bebauung hin im Süden befinden sich einige Bäume – sie werden erhalten. Auf Fl.Nr. 222, die noch nicht bebaut ist, befinden sich Obstbäume. Diese Fläche wird als Grünfläche erhalten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich Wohngebäude (einige mit geringfügiger untergeordneter gewerblicher Tätigkeit) sowie die große bisherige Gaststätte Mesneralm mit Biergarten, Parkplätzen und Gästezimmern.

Umgebung

Im Norden und Nordosten grenzen an die Planungsfläche Mischgebiet bzw. 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. Zwischen der Kirche und der Mesneralm befindet sich ein Parkplatz, der sowohl von Kirchenbesuchern als auch von Gästen der Gaststätte Mesneralm benutzt wurde.

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 aufgegeben wurde.

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 werden 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“ wurde durch die Planung nicht beeinträchtigt (Entfernung zur nächsten Neubebauung ca. 100 m).

Erschließung

Die Erschließung für Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser und Verkehr ist gesichert.

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 kleinere Ersatzbauten mit Wohnnutzung entstehen sollen. Die Ersatzbauten werden mit einer geringeren Wandhöhe als bei der bisherigen Gaststätte sowie mit einer geringeren Grundfläche in der Bebauungsplanänderung festgesetzt. Die gestalterischen Festsetzungen und das Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes bleiben ansonsten unverändert.

Auswirkungen der Planung auf Strukturwandel und Ortsplanung

Die Aufgabe der Wirtshausfunktion der Mesneralm war unumkehrbar. Eine gewerbliche Nachfolgenutzung ausgeschlossen. Würde hier keine Wohnnutzung zugelassen, würde dauerhaft eine Gaststättenruine den Ort verunstalten. Durch die Planung kann Wohnnutzung entstehen ohne dass zusätzlich Grund und Boden bebaut werden müsste.

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.

Riedering,

Rosenheim, 15.09.2020

redaktionell geändert 26.01.2021

Christoph Vodermaier

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH