

**GEMEINDE RIEDERING**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**UMWELTBERICHT**

**zur 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes für den Ortsteil Neukirchen**

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

## **1.0. Einleitung**

### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Geplant ist die Umwidmung eines Ortsteils von Neukirchen im Nordwesten des Ortes von einem Mischgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet, da der Gaststättenbetrieb aufgegeben wurde und hier nun Wohnungen entstehen sollen, so dass die bereits vorhandene und die Folgenutzung der inzwischen leer stehenden Gaststätte (hier sollen zwei Wohneinheiten entstehen), dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

### **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung sowie weitere Planungsgrundlagen**

Planungsgrundlagen waren

- der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Riedering sowie dessen Änderungen
- der Landschaftsplan der Gemeinde Riedering
- das Landesentwicklungsprogramm Bayern
- der Regionalplan 18 Südostoberbayern – keine gegenteiligen Aussagen gegen die Planung, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete nicht berührt
- die Listenauszüge des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege – Boden- oder Baudenkmäler sind nicht direkt betroffen (die angrenzende Kirche und der Friedhof sind nicht im räumlichen Geltungsbereich der Änderung)
- Verordnungen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten, Natura-2000-Gebieten
- die Biotopkartierung Bayern Flachland
- eine örtliche Bestandsaufnahme
- Aussagen der Grundeigentümer zu Bodenverhältnissen und bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen

## **2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Im Bereich der bestehenden Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist überwiegend ortstypische gärtnerische Bepflanzung vorhanden. Durch die Planung wird sie in diesem Bereich nicht verändert. Besondere Tierarten sind nicht vorhanden. Die geplanten Ersatzbauten für die Gaststätte finden am selben Ort in geringerer Größe statt, so dass hier keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt entstehen. Die wenigen Randbäume können erhalten bleiben. Durch die umfangreiche Streuobstwiese mit extensiver Blumenwiese und Obstbaumhochstämmen erfolgte bereits durch die bisherige Planung eine Verbesserung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### Schutzgut Klima und Luft

Da die Ersatzbauten an gleicher Stelle und in geringerer Größe vorgenommen werden, hat die Planung keinen Einfluss auf Klima und Luft; es erfolgt keine Verschlechterung des Schutzgutes Klima und Luft. Die Neubebauung beeinflusst keine Kaltluftentstehungsgebiete; Luftaustauschzonen sind ebenfalls nicht betroffen. Die Neubebauung bedingt keine zusätzliche Versiegelung mit höherer Erwärmung.

### Schutzgut Boden und Wasser

Die Überplanung des Bestandes hat für das Schutzgut Boden und Wasser ebenfalls keine Auswirkungen. Für die Neuplanung sind keine Auswirkungen zu erwarten. Es erfolgt keine zusätzliche Versiegelung. Das nicht sofort versickerbare Wasser wird über Rückhalteeinrichtungen geregelt abgeführt. Durch die leichte Hanglage fließt auch bereits jetzt Oberflächenwasser in Richtung Simssee.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Grundwasserabstand zur Geländeoberfläche ist hoch, so dass durch die Planung auch das Grundwasser nicht beeinflusst wird.

### Schutzgut Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild hat die Planung keinen Einfluss, da die Ersatzbebauung bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Durch die bestehenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Ersatzbebauung harmonisch in den Bestand und das Landschaftsbild eingefügt.

### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Als Kulturgut befindet sich zwar im Westen die Wallfahrtskirche, sie wird jedoch bereits jetzt durch das große und hohe Gebäude der ehemaligen Gaststätte Mesneralm beeinflusst. Die geplante Neubebauung ist niedriger und kleiner als der Bestand, so dass die Wallfahrtskirche hiervon nicht zusätzlich beeinflusst wird. Sichtbeziehungen zur Wallfahrtskirche werden nach Abbruch der Mesneralm und der Errichtung kleinerer Ersatzbauten sogar verbessert. Der denkmalgeschützte Stadel und Getreidekasten in Wieden im Osten hat einen größeren Abstand zur Neubebauung, so dass auch dieser nicht negativ beeinflusst wird.

Auch auf das Bodendenkmal um die Wallfahrtskirche hat die Planung keinen Einfluss, da sich dieses auf die Fläche des Friedhofs beschränkt.

### **3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Gaststätte verfallen und es könnten keine neuen Wohnungen errichtet werden bzw. es müsste neues Bauland auf der "grünen Wiese" geschaffen werden.

### **4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

#### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

Es sind keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen notwendig, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt.

#### **4.2. Ausgleich**

Es ist kein zusätzlicher Ausgleich notwendig, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

### **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht geprüft werden, da es sich um kleinere Ersatzbauten mit anderer Nutzung handelt (Wohnbebauung statt Gaststätte mit Beherbergungsbetrieb).

### **6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Eine besondere Methodik wurde nicht angewandt.

Schwierigkeiten traten nicht auf; Kenntnislücken ergaben sich nicht.

### **7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung notwendig.

### **8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter erkennbar.

Riedering,

Christoph Vodermaier  
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 15.09.2020

redaktionell geändert: 26.01.2021

Huber Planungs-GmbH