



## **GEMEINDE EDLING**

# **BEBAUUNGSPLAN “EDLING-WEST III“**

1. Änderung  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung  
nach § 13a BauGB

## **BEGRÜNDUNG**

Edling, 09.01.2026

# 1. Anlass der Änderung



**Lage im Luftbild** (© Digitales Orthophoto der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

Der Änderungsbereich liegt im Westen von Edling am Rand des Geltungsbereichs des 1985 aufgestellten Bebauungsplans "Edling-West III". Die Grundstücke zwischen der Enzianstraße im Norden und Süden (Ringstraße) und westlich der Rosenstraße sind seit der Entwicklung des Baugebiets unbebaut geblieben. Der rechtswirksame Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich an der Rosenstraße die Errichtung eines Dreispanners (Reihenhäuser) und eines Einzelhauses mit Firstrichtung Nord-Süd und Westgärten vor.

Die Eigentümer der Grundstücke haben nun 40 Jahre nach Aufstellung des Bebauungsplans den Wunsch geäußert, die Grundstücke zu bebauen und hierbei gegenüber dem rechtswirksamen Bebauungsplan eine Verdichtung in Richtung Mehrfamilienhäuser vorgeschlagen.

Die Gemeinde steht einer zeitgemäßen Verdichtung grundsätzlich aufgeschlossen gegenüber und hat für die mögliche Neubebauung folgende städtebauliche Vorgaben beschlossen:

- die Wand- und Firsthöhe der Nachbargebäude dürfen nicht überschritten werden.
- die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer vorzusehen.
- die Zahl von zwei Vollgeschossen darf nicht überschritten werden.
- die Zahl der Grundstückszufahrten ist zu minimieren (ein früher Entwurfsstand hatte direkt von der Straße aus anfahrbare Senkrechtstellplätze vorgesehen)
- die überbaubare Grundfläche hat sich in die Umgebung einzufügen.

In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern hat die Gemeinde 2025 ein städtebauliches Konzept entwickelt, das nun die Grundlage für die vorliegende Bebauungsplanänderung bildet.



**Städtebaulicher Entwurf** (Baugeschäft Wilhelm Grundner, Soyen mit AKFU Architekten, Germering / © Digitales Orthophoto der Bayer. Vermessungsverwaltung; o.M.)

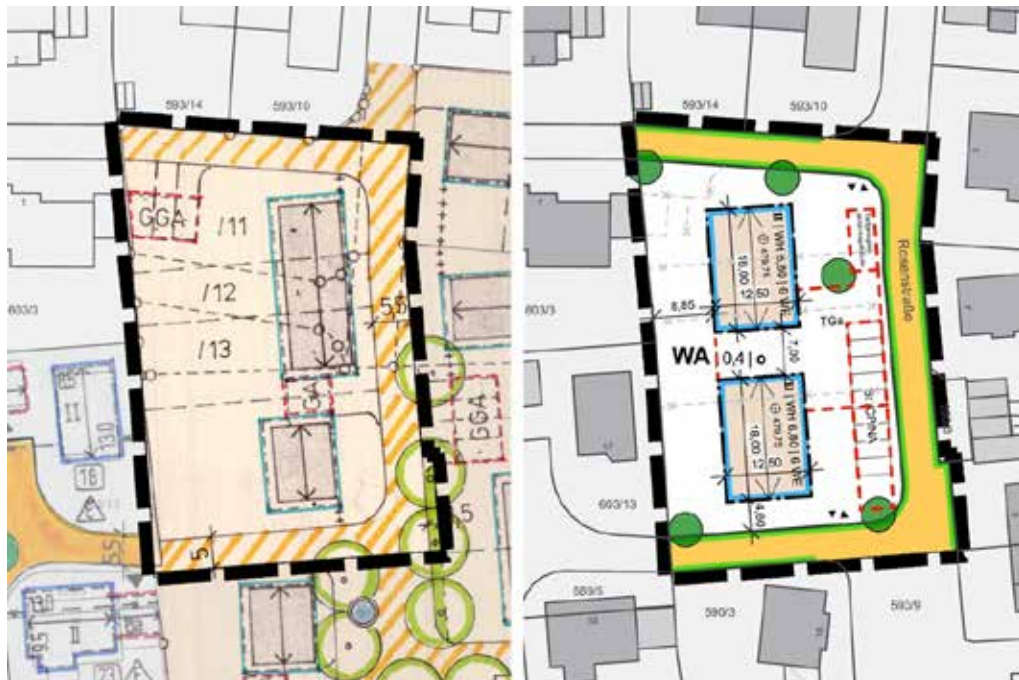
Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplans folgt dem Gebot einer Vorrangigkeit der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB; sie dient der Nachverdichtung (Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die im Bebauungsplan zugelassene Nutzung unterschreitet die Flächenbegrenzung des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB (Grundfläche), dient keinem UVP-pflichtigen Vorhaben (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und lässt keine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten erwarten (§ 13 Abs. 1 Satz 5 BauGB). Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zur entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB; Absehen von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung - vgl. § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Edling ist der Änderungsbereich derzeit als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Änderungsbebauungsplan entspricht unverändert dieser Darstellung.

## 2. Vorgenommene Änderungen



rechtswirksamer Bebauungsplan "Edling-West III" / Änderungsbereich  
Entwurf zur 1. Änderung (o.M.)

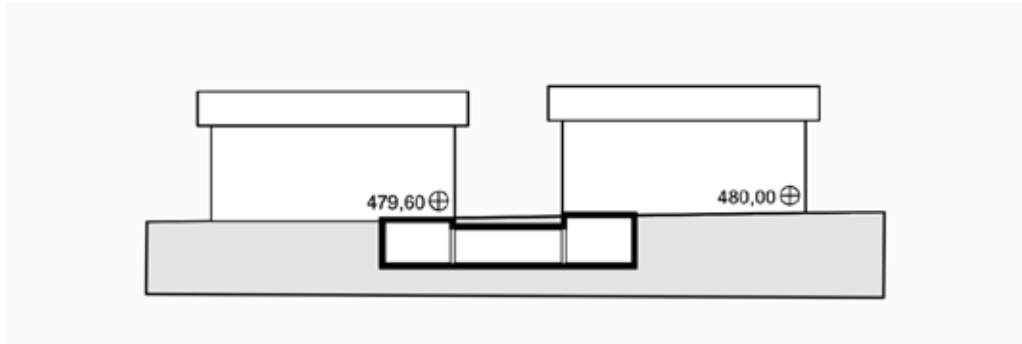
Der Änderungsbereich umfasst die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke, die unverändert als Allgemeines Wohngebiet (WA, gem. § 4 BauNVO) mit offener Bauweise ausgewiesen werden sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Rosen- und Enzianstraße.

Für das Nettobauland wird eine GRZ von 0,40 und eine max. zulässige Wandhöhe von 6,80 m festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe entspricht somit derjenigen beim unmittelbar nordwestlichen Nachbarhaus Enzianstraße 1 (Bebauungsplan "Edling-West II"). Es werden zwei Vollgeschosse als Obergrenze festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird je überbaubarer Grundstücksfläche auf sechs begrenzt. Die so insgesamt mögliche Anzahl der Wohneinheiten (zwölf) stellt, insbesondere da ein eines der nachzuweisenden Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht wird, eine für die kleinteilige Umgebung angemessene Größenordnung dar.

Für die nach § 19 (4) BauNVO zulässigen Flächen darf die festgesetzte GRZ bis zu einer GRZ von 0,60 (Summenmaß der Versiegelung) überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt zwei gleich große nord-süd-gerichtete Bauräume etwa in der Grundstücksmitte fest. Anfahrbar von Norden wird die Tiefgarage zwischen den Baukörpern vorgesehen, mit Zufahrt von Süden außerdem eine Reihe von offenen Stellplätzen oder Carports entlang der Rosenstraße.



Skizze zur Höhenlage / unterer Bezugspunkt (o.M.)

Insgesamt steigt das Gelände im Planungsumgriff von Süden nach Norden um ca. 1 m an. Als unterer Höhenbezug für die Bemessung der Wandhöhe wird für beide Baukörper jeweils eine absolute Höhe festgesetzt, die dem vorhandenen Geländeniveau im Bereich des jeweiligen Bauraums entspricht.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden nach außen durchgehend eingehalten, lediglich zwischen den Baukörpern minimal unterschritten (vgl. Abbildung auf Seite 3). Die Mindestabstandsflächen werden eingehalten, Belichtung und Belüftung sind gewahrt. Der Bebauungsplan enthält deshalb eine Festsetzung, dass die bei Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der festgesetzten Wandhöhe die sich ergebenden Abstände Vorrang haben vor den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.



Skizze zum Summenmaß der Versiegelung (o.M.)

Um eine ortstypische und verträgliche Gestaltung der Neubauten zu gewährleisten, enthält der Änderungsbebauungsplan außerdem Festsetzungen zur Dachform (symmetrischer Sattel) und -neigung der Hauptgebäude, die denjenigen des Ursprungsplanes entsprechen. Außerdem werden für Nebengebäude auch andere Dachformen zugelassen. Zusätzlich wird die Ausbildung von Solaranlagen auf den Dächern geregelt.

Die bestehenden Straßen werden unverändert als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan regelt die Durchgrünung der Baugrundstücke und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge.


Um die zusätzlichen Bedarfe zu einem größtmöglichen Teil aus lokal gewonnenen, erneuerbaren Energien decken zu können, enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung der einfallenden Solarenergie auf neuen Dachflächen.

Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird EG-Rohfußbodenkote von min. 25 cm über dem angrenzenden Gelände festgesetzt.

Edling, 09. Januar 2026

Germering, 09. Januar 2026

.....  
Matthias Schnetzer,  
Erster Bürgermeister

  
.....  
Till Fischer, AKFU-Architekten