

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Edling vom 20.07.2023

---

### Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

---

- |  |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bebauungsplan „Viehhauser Straße“ (Verfahren nach § 13 b BauGB)<ol style="list-style-type: none"><li>a) Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen nach Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB</li></ol></li></ol> |
|--|

### A. Behörden und Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren beteiligt:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
3. Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern (Ale-ob.bayern.de)
4. Bayerischer Bauernverband, Rosenheim
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Blfd.bayern)
6. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Ifu bayern)
7. Bayernwerk AG Netzcenter, Ampfing
8. Bund Naturschutz, Rosenheim
9. Bayernets GmbH
10. DB Services Immobilien GmbH
11. Deutsche Telekom
12. Eon Bayern AG
13. Erzbischöfliches Ordinariat
14. Handwerkskammer
15. Industrie- und Handelskammer
16. Vodafone Kabel Deutschland GmbH
17. Kreisheimatpfleger
18. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung
19. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
20. Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
21. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde
22. Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde
23. Landratsamt Rosenheim, Kreistiefbauverwaltung
24. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
25. Landratsamt Rosenheim, Wasser- und Bodenschutz
26. Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz
27. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
28. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
29. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
30. Regierung Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
31. Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
32. Staatliches bauamt Rosenheim, Straßenbau
33. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
34. Stadt Wasserburg a. Inn
35. Gemeinde Albaching
36. Gemeinde Pfaffing
37. Gemeinde Ramerberg
38. Gemeinde Soyen

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.



  
Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Edling vom 20.07.2023

---

### Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

---

39. Gemeinde Rechtmehring

#### **A.1. Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt und haben keine Stellungnahme abgegeben:**

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (Blfd.bayern)
- Bund Naturschutz, Rosenheim
- DB Services Immobilien GmbH
- eOn Bayern AG
- Erzbischöfliches Ordinariat
- Handwerkskammer
- Vodafone Kabel Deutschland GmbH
- Kreisheimatpfleger
- Landratsamt Rosenheim, Gesundheitsamt
- Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde
- Landratsamt Rosenheim, Untere Straßenverkehrsbehörde
- Landratsamt Rosenheim, Wasser- und Bodenschutz
- Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Regierung von Oberbayern, Brand- und Katastrophenschutz
- Stadt Wasserburg a. Inn
- Gemeinde Soyen
- Gemeinde Rechtmehring

Anwesend: 11

#### **A.2. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten weder Bedenken, Einwände noch Anregungen gegen die Planung vorgetragen:**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten – Schreiben vom 24.03.2023  
Bayerischer Bauernverband – Schreiben vom 27.02.2023  
Bayerisches Landesamt für Umwelt (Ifu Bayern) – Schreiben vom 06.03.2023  
Bayernets GmbH – Schreiben vom 16.02.2023  
Industrie- und Handelskammer für München und Obb – Schreiben vom 17.02.2023  
Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde – Schreiben vom 14.02.2023  
Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau – Schreiben vom 22.03.2023  
Landratsamt Rosenheim, Brandschutzdienststelle – Schreiben vom 08.03.2023  
Regierung von Oberbayern – Schreiben vom 24.02.2023  
Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern – Schreiben vom 15.03.2023  
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern – Schreiben vom 27.02.2023  
Staatliches Bauamt Rosenheim – Schreiben vom 14.02.2023  
Gemeinde Albaching – Schreiben vom 21.02.2023

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.



  
Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Edling vom 20.07.2023

---

### Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

---

Gemeinde Pfaffing – Schreiben vom 16.02.2023

Gemeinde Ramerberg – Schreiben vom 15.02.2023

Anwesend: 11

### A.3. Folgende am Verfahren beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen vorgebracht, die wie folgt abgewogen und beschlossen werden:

#### 1) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim

Stellungnahme v. 09.03.2023

„keine Einwendungen“

Es wird jedoch die Feststellung der Grenze zwischen den Flurstücken 135 und 148 empfohlen.

#### B e s c h l u s s :

Der Hinweis des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim wird zur Kenntnis genommen

Anwesend: 11

Beschlossen mit: 11

gegen: 0

Stimmen

#### 2) Bayernwerk Netz GmbH

Stellungnahme v. 14.02.2023

„Unsere Stellungnahme vom 18.09.2022 zu o. g. Verfahren bleibt unverändert bestehen“.

#### B e s c h l u s s :

Die Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vom 18.09.2022 wurde bereits im Rahmen der Bürger – und Behördenbeteiligung in der Sitzung vom 08.12.2022 abgewogen und beschlussmäßig behandelt.

Anwesend: 11

Beschlossen mit: 11

gegen: 0

Stimmen


#### 3) Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern (ALE)

Stellungnahme v. 24.03.2023

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.



  
Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Edling vom 20.07.2023

---

### Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

„aktuell wird das Gemeindeentwicklungskonzept erarbeitet. Hier ist ein Austausch der Daten und Informationen zu empfehlen, das u. a. die Bevölkerungsprognosen und Wohnraumbedarfsabschätzungen abgestimmt werden, so dass hier nicht mit unterschiedlichen Angaben und Bedarfsermittlungen gearbeitet wird. Weitere Aspekte und Anliegen wurden bereits in der ersten Stellungnahme vom 30.09.2022 angemerkt. Auf diese wird verwiesen.“

#### **B e s c h l u s s :**

Die erste Stellungnahme des ALE vom 30.09.2022 wurde bereits im Rahmen der Bürger – und Behördenbeteiligung in der Sitzung vom 08.12.2022 abgewogen und beschlussmäßig behandelt.

Das Gemeindeentwicklungskonzept wurde am 13. Mai 2023 final vorgestellt und in der Gemeinderatssitzung vom 25.05.2023 genehmigt.

Anwesend: 11                      Beschlossen mit: 11                      gegen: 0                      Stimmen

#### **4) Deutsche Telekom**

##### Stellungnahme vom 15.03.2023

„Unsere Stellungnahme vom 27.09.2022 gilt unverändert weiter“

#### **B e s c h l u s s :**

Die Stellungnahme der Telekom vom 27.09.2022 wurde bereits im Rahmen der Bürger – und Behördenbeteiligung in der Sitzung vom 08.12.2022 abgewogen und beschlussmäßig behandelt.

Anwesend: 11                      Beschlossen mit: 11                      gegen: 0                      Stimmen

#### **5) Wasserwirtschaftsamt**

##### Stellungnahme v. 10.03.2023:

*Die Aufnahme zu den Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen im Punkt 5 der Hinweise des o.g. Bebauungsplanes begrüßen wir sehr. Trotz der Niederschrift der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 08.12.2022 bitten wir den Punkt 5 und den dritten und vierten Absatz im Punkt 9 der Hinweise in die Festsetzungen zu übertragen. Darüberhinaus haben wir keine weiteren Anregungen.*

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.



  
Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Edling vom 20.07.2023

---

### Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

---

#### B e s c h l u s s :

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die hier angeführten Punkte wurden bereits im Rahmen der Bürger – und Behördenbeteiligung abgewogen und beschlussmäßig behandelt.

Anwesend: 11

Beschlossen mit: 11

gegen: 0

Stimmen

#### 6) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung

Stellungnahme v. 15.03.2023: (bauplanungsrechtliche Anmerkungen zum Entwurf)

*Die Festsetzung des Maßes der Nutzung sollte nochmals geprüft und ggfs. ergänzt werden.*

*Die Festsetzung einer Grundfläche von lediglich 75 qm je DHH und 105 qm je Einzelhaus dürfte nicht ausreichen, um die heute üblichen Bauvorhaben innerhalb des Baugebiets zu ermöglichen.*

*Zur festgesetzten Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB rechnen u.a. Erker, Treppenaufgänge, tiefere Balkone und insbesondere Terrassen (unabhängig ob überdacht oder nicht). Diese Bauteile wären bei der im Plan angedeuteten vorgeschlagenen Bebauung und der festgesetzten GR gar nicht möglich.*

*Sofern eine GR ausschließlich für den Hauptbaukörper (GR 1) festgesetzt wird, sollte eine weitere GR (GR 2) für die genannten Bauteile festgelegt werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Erst danach ist dann die Grundflächenermittlung nach § 19 Abs. 4 BauNVO (GR 3) planerisch zu prüfen und ggfs. durch BPL Festsetzung anzupassen (wieviel Überschreitungsfläche für Garagen, Nebenanlagen und Zufahrten ist erforderlich bzw. soll max. zulässig sein?).*

*Kommen Bauteile in nicht mehr geringfügigen Ausmaß außerhalb der Baugrenze zu liegen, müsste das ausdrücklich als Ausnahme durch den Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO). Freistellungsverfahren sind dann jedoch nicht möglich.*


*Sofern die Baugrenze für den Hauptbaukörper nicht großzügiger festgesetzt werden soll, könnte auch eine zusätzliche Baugrenze zeichnerisch festgelegt werden, innerhalb derer nur Bauteile wie Erker, Terrassen, Balkone, Quergiebel etc. zulässig sind (§ 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO)..*

#### A b w ä g u n g u n d B e s c h l u s s :

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.



  
Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Edling vom 20.07.2023

---

### Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

---

Bei der festgesetzten max. Grundfläche von 75 / 105 m<sup>2</sup> handelt es sich um die Grundfläche ausschließlich für den Hauptbaukörper.

Der Stellungnahme des LRA wird gefolgt und die Festsetzung **A 3 Maß der baulichen Nutzung** wie folgt ergänzt / geändert:

- 3.1 GR (1) 105 max. zulässige Grundfläche Hauptbaukörper  
in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z.B. GR (1) = 105 m<sup>2</sup>)
- 3.2 GR (2) 50 max. zulässige Grundfläche für Anlagen die mit dem Hauptbaukörper  
verbunden sind (z.B. Erker, Wintergarten, Terrassen, Balkone,  
Außentreppen) in m<sup>2</sup> je Baugrundstück (z.B. GR (2) = 50 m<sup>2</sup>)
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche aus GR (1) + GR (2) darf durch die Grundflächen der  
in §19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 80% überschritten werden.

Daraus resultierend wird die Festsetzung **A 4 Baugrenzen, Bauweise** wie folgt ergänzt / geändert:

- 4.2 Baugrenze innerhalb derer nur bauliche Anlagen wie Terrassen,  
Balkone, Erker und Treppenaufgänge zulässig sind.
- 4.3 o offene Bauweise
- 4.4 nur Einzelhäuser zulässig (-> Punkt A 7.6 wird verschoben)
- 4.5 nur Doppelhäuser zulässig (-> Punkt A 7.7 wird verschoben)

Die Planzeichnung wird ergänzt.

Ebenfalls wird Punkt **C 3** wie folgt ergänzt: **Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

- 3.3 Pro Parzelle wird jeweils 1 Nebengebäude mit max. 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie  
zusätzlich benötigte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen (außer in  
den Flächen nach A 6.3 und A 6.5).

Anwesend: 12

Beschlossen mit: 12

gegen: 0

Stimmen

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.



Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Edling vom 20.07.2023

---

### Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

---

#### Stellungnahme:

*C 9. Die Versickerungspflicht besteht bereits gesetzlich, sofern eine Versickerung möglich ist. Im Bebauungsplan sind Rückhalte- und Versickerungsflächen festgelegt.*

*Nicht festzusetzen ist, dass die technischen Regeln beim Einbau von Versickerungsanlagen einzuhalten sind. Dass die Niederschlagswasserentsorgung in den Bauunterlagen darzustellen ist, ist ein Verfahrenshinweis und wird nicht als Bebauungsplanfestsetzung angegeben.*

*Die Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wiederholen sich z.T. auch nochmals im Hinweisteil unter 5, 8, und 9. Statt der Hinweise auf die allgemeinen gesetzlichen Vorgaben sollten die für das Baugebiet konkret vorgesehenen Anforderungen und Möglichkeiten aufgezeigt und zusammengefasst werden.*

#### Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Niederschlagswasserthematik wurde nochmals mit Herrn Gerhart vom Wasserwirtschaftsamt, insbesondere in Bezug auf die Stellungnahme von Herrn Liepold wie folgt besprochen:

-Punkt C 9 Niederschlagswasser kann entfallen

-zu den Hinweisen Altlasten- und schädliche Bodenveränderungen, Umgang mit Niederschlagswasser und Starkniederschläge wird auf die Stellungnahme des WWA vom 10.03.2023 verwiesen.

#### B e s c h l u s s :

-Punkt C 9 Niederschlagswasser wird gestrichen

-Hinweise zu Altlasten- und schädliche Bodenveränderungen, Umgang mit Niederschlagswasser und Starkniederschläge verbleiben unter Hinweise.

Anwesend: 12

Beschlossen mit: 12

gegen: 0

Stimmen

#### Stellungnahme:

*Der Hinweisteil des Bebauungsplanes sollte auf wirklich einschlägige und aussagekräftige Hinweise reduziert werden. Insbesondere die Ziffern 10 - 22 sind eine Auflistung von Forderungen.*

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.



Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Edling vom 20.07.2023

---

### Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

---

- a) *Die Ziffern 6., 7., 11., 12., 13., 14., 16., 21. sollten weggelassen werden, zumal sich teilweise auch die Begründung damit befasst.*
- b) *Die Anwendung der gesetzlichen Abstandsflächenregelung im Baugebiet kann im Festsetzungsteil ausdrücklich bestimmt werden; sie ist in der Begründung erwähnt.*
- c) *Auch die Ordnungswidrigkeitentatbestände müssten konkret bestimmt werden, wenn die Gemeinde tatsächlich Bußgelder bei Verstößen gegen Festsetzungen durchsetzen möchte.*
- d) *Angemessen erscheinen Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler, Altlasten ggfs. erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen, die aufgrund Naturschutzrecht beachtlichen Rodungszeiten, sowie Empfehlungen zum Lärmschutz.*

### **B e s c h l u s s :**

- a) Dem Vorschlag des LRA wird gefolgt, die Ziffern 6, 7, 11, 12, 13, 14, 16, und 21 werden gestrichen
- b) Der Anmerkung des LRA wird gefolgt, die Anwendung der Abstandsflächenregelung gemäß BayBO wird unter Ziffer C 1.5 ergänzt, Hinweis D 17 kann somit entfallen.
- c) Der Hinweis D22 Ordnungswidrigkeiten wird gestrichen, da es ohnehin schwer durchzusetzen ist.
- d) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
  - Die Nummerierung wird angepasst.
  - Ziffer D 12 wird als Hinweis in der Begründung aufgeführt

Anwesend: 12

Beschlossen mit: 12

gegen: 0

Stimmen

### **B      Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB sind keine Anregungen oder Einwände von Bürgerseite eingegangen. Hiervon wird Kenntnis genommen.

Anwesend: 12

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.



Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister

# Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift

## über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Edling vom 20.07.2023

---

### Gegenstand und Inhalt des Beschlusses

---

- |   |
|---|
| 1. Bebauungsplan „Viehhauser Straße“ (Verfahren nach § 13 b BauGB)<br>b) Beschluss zur erneuten Auslegung |
|---|

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 4 a BauGB den geänderten Bebauungsplan „Viehhauser Straße“ erneut öffentlich auszulegen und die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu wiederholen. Stellungnahmen können nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden; hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen

Anwesend: 12

Beschlossen mit: 12

gegen: 0

Stimmen

---

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird beglaubigt.



Matthias Schnetzer  
1. Bürgermeister