



Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan „Buchenweg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Die Gemeinde Edling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.01.2023 den Bebauungsplan für das Gebiet „Buchenweg“ als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Im beschleunigten Verfahren wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Jedermann kann den Bebauungsplan nebst Begründung in der Gemeindeverwaltung Edling, Rathausplatz 2, Edling während der allgemeinen Dienststunden (Mo – Fr von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Mo, Di, Do von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr, jeden 1. und 3. Do im Monat bis 18:00 Uhr) in Zimmer 1.05 einsehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie der Bebauungsplan „Buchenweg“ nebst Begründung sind auch im Internet unter www.edling.de einsehbar.

Edling, 08.03.2023

GEMEINDE EDLING

.....
Matthias Schnetzer
Erster Bürgermeister



Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag an der Amtstafel

Angeheftet am 08.03.2023 _____

Abgenommen am: _____

Unterschrift, Dienstbezeichnung

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Buchenweg“

Gemeinde Edling, Landkreis Rosenheim

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke, Fl. Nr. 184, 186/1, alle Gemarkung Edling.

Die Gemeinde Edling erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 4 bis 4c, 8, 9, 10 und 13a i.V.m. 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 81 Abs. 1 - 3, Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatschG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung als

Satzung



Quelle: Bayern Atlas, Hintergrund digitales Ortophoto, Plangebiet rot umrandet
(Nicht zur Maßentnahme geeignet)


A Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Geltungsbereich


1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches


2. Nutzungsschablonen

2.1  Bezeichnung der Nutzungsschablonen je Baugrundstück (z.B. A).
(Doppelhäuser gehören zusammen)

2.2  Ergänzende/ abweichende Festsetzungen zu den jeweiligen
Nutzungsschablonen für z.B. Gartenwohnhäuser oder Tiny Häuser.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1  Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 (BauNVO)
Zulässig sind:
Wohngebäude und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche
Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe
Nicht zulässig sind:
Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, sonstige nicht störende
Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank-
und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für
Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen

3.2  Maximale Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude, z.B. 6

4. Maß der baulichen Nutzung

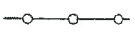

4.1 **0,4** Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4)
BauNVO beschriebenen Anlagen bis auf maximal **0,6** überschritten
werden.

4.2 BZH ü.NN Bezugshöhe in Metern über Normalnull (üNN) gilt für das gesamte
Baufenster je nach Eintrag in der Nutzungsschablone




4.3 FHmax Maximale Firsthöhe siehe Nutzungsschablone:
Die maximal zulässige Firsthöhe wird gemessen ab festgesetzter
Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

4.4 WHmax Maximale Wandhöhe siehe Nutzungsschablone:
Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen ab festgesetzter
Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Wand mit der
Dachhaut an der Traufseite des Hauptbaukörpers.


- 4.5 GBHmax Maximale Gebäudehöhe siehe Nutzungsschablone:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen ab festgesetzter Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlage. (Gebäude: Oberkante Gebäude, Oberkante Attika, Oberkante First)
- 4.6 **1** Profil und Festsetzungen für Bereich 1 innerhalb der Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone)
- 4.7 **2** Profil und Festsetzungen für Bereich 2 innerhalb der Baugrenzen (siehe Nutzungsschablone)
- 4.8  Abgrenzung Bereich 1 und Bereich 2 innerhalb der Baugrenzen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.
- 4.9  Abgrenzung der Nutzungsschablonen mit unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Begrenzung der Wohneinheiten je Wohngebäude.
- 4.10 Bereich zwingender Profilverfestsetzung laut Nutzungsschablone

5. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1  Baugrenze
- 5.2 Terrassen, Balkone, Treppenanlagen und untergeordnete Vorbauten nach Artikel 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.3  Nur Einzelhäuser zulässig
- 5.4  Nur Doppelhäuser zulässig

6. Gestaltung der Gebäude

- 6.1  Hauptfirstrichtung/ Gebäudehauptausrichtung

Die Hauptfirstrichtung/ Gebäudehauptausrichtung ist parallel zu den Richtungspfeilen zu stellen. Ausnahmen hiervon können bei Gebäudeteilen, die an Hauptgebäuden untergeordnet sind, zugelassen werden. Die Festsetzung gilt jeweils für das Baufenster.
- 6.2 **SD** Dachform: Satteldach
- gD** Dachform: geneigtes Dach


FD Dachform: Flachdach

16° – 35° Dachneigung z.B. 16° – 35°

Die Dächer dürfen einen Flachdachanteil von maximal 35 % des Gesamtgebäudes aufweisen.



- 6.3 Sonderdachformen sind für untergeordnete Bauteile gem. Art. 6 Abs. 6 BayBO zulässig und können auch mit glatten transparenten Materialien oder in Metall gedeckt werden.
- 6.4 Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.
- 6.5 Der Dachüberstand von Hauptgebäuden muss an allen Seiten min. 0,6 m betragen.
- 6.6 Dachgauben sind zulässig als Satteldachgauben oder Schleppegauben ab 20° Dachneigung des Hauptdaches max. 4.0 m breit, Gesamtbreite aller Gauben max. 40 % der Fassadenlänge; die Gauben müssen mind. 0.5 m unter dem Hauptfirst ansetzen und der Abstand der Dachaufbauten vom Giebel muss mind. 2 m betragen.
- 6.7 Solaranlagen in der Dachfläche sind zulässig; aufgeständerte Solaranlagen sind nur in der Neigungsrichtung der Dachfläche zulässig, wobei die Firsthöhe nicht überragt werden darf

7. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze



- 7.1  Fläche für Garagen und überdachte Stellplätze
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und auf den hierfür dargestellten Flächen zulässig.
Garagendachformen: wie in der Nutzungsschablone oder mit Flachdach
Garagen mit Flachdach sind in den Bereichen ohne Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss min. 10 cm betragen.
Eine Unterkellerung der Garagen ist zulässig.
- 7.2 Stellplätze ohne Überdachung sind auch außerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebengebäude, Garagen und überdachten Stellplätze zulässig. Sie sind in unmittelbarer Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. die Garagenzufahrt anzulegen.
- 7.3 Stellplätze, Garagenzufahrten und private Wege sind sickerfähig zu gestalten. Auf den
Privatgrundstücken sind Asphaltflächen jeglicher Art unzulässig.
- 7.4 Die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Edling in der Fassung vom 13.11.2008 ist einzuhalten.

Für Gebäude mit Wohnungen unter 30 m² Wohnfläche ist abweichend von der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Edling, nur ein Stellplatz herzustellen

8. Verkehrsflächen und Erschließung

- 8.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 8.2  Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg

9. Grünordnung

- 9.1  Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrünfläche)
- 9.2  Pflanzbindung: Gehölze und Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen. Maßnahmen zur Herstellung der Verkehrsfläche und technische Anlagen, die zur Versorgung des Gebietes dienen (wie z.B. Trafostationen), sind zulässig.
- 9.3 Es ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Kleinbaum nach Artenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen sowie bei Abgang durch Arten der Pflanzliste zu ersetzen.
- Für die Ein- und Durchgrünung der bebauten Flächen sind einheimische Gehölze autochthoner Herkunft zu verwenden. Die Herkunft ist mittels Zertifikat nachzuweisen.
- 9.4 Artenliste:
Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind Arten aus der nachfolgenden Liste zu verwenden.
- 9.4.1 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 1
Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 – 1
zudem zulässig:
Solitär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 250 – 300
- | | |
|---------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
- 9.4.2 Heimische Laubbäume, Wuchsklasse 2
Hochstamm, 3 x verschult, mit Drahtballen, 16 – 18
zudem zulässig:
Solitär, 3 x verschult, mit Drahtballen, 200 – 250
- | | |
|------------------|----------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Alnus incana | Weißerle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

9.4.3	Sträucher 2 x v. 100-150 cm	
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus monogyna	Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rosa spec.	Wildrose
	Salix caprea	Öhrchenweide
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Salix spec.	Weide
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

10. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (Vermeidungsmaßnahmen)**

10.1 *Zeitliche Einschränkung: Eingriffe in Gehölzstrukturen:*
Gehölzrodungen und –rückschnitte sind grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, durchzuführen. Totholz- oder Höhlenreiche Bäume, die potenziell Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel bieten (Stammdurchmesser ≥ 25 cm, Löcher sichtbar), sind im Oktober zu fällen. Damit sind Beeinträchtigungen sowohl während der Brutzeit von Vögeln als auch während der Jungenaufzucht (Wochenstuben) und des Winterschlafs von Fledermäusen hinreichend ausgeschlossen.

10.2 *Erhalt von Fledermausquartieren und Bruthöhlen:*
Bei zu fallenden Bäumen mit Stammdurchmesser ≥ 25 cm und sichtbaren Löchern sind die betreffenden Stammstücke, mit entsprechend Puffer nach oben und unten um die Höhlen nicht anzuschneiden, vorsichtig zu entnehmen. Die entnommenen Stammstücke sind an geeigneten Bäumen (nicht direkt an Straßen, stark genug um die Last zu tragen) auf dem Flurstück 181/15, Gemeinde und Gemarkung Edling, in mindestens 3 m Höhe (Unterkante aufgehängtes Stammstück) anzubringen.

11. **Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern**


11.1 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis 0,5 m zulässig.

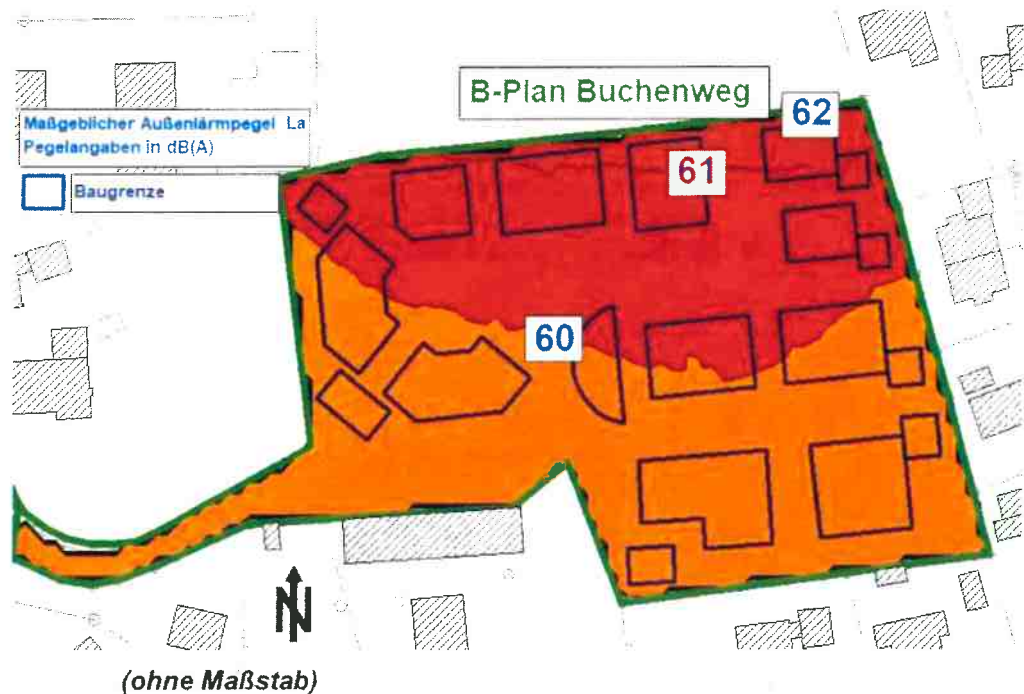
11.2 Stützmauern sind ausschließlich in Natursteinmauerwerk zulässig. Die Anschnitte der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen d. h die Fußpunkte von Böschungen oder Stützmauern sind höhenbündig mit dem natürlichen Gelände der Nachbargrundstücke auszuführen.

12. Einfriedungen




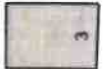

- 12.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit senkrechten Stäben in Holz oder Metall zulässig. Zäune sind zu 50% offen und/oder transparent zu gestalten. Kunststoffbänder u.ä. sind nicht zulässig.
- Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind zusätzlich als Maschendrahtzäune mit lockerer Hinterpflanzung mit heimischen Sträuchern (siehe Artenliste) zulässig.
- 12.2 Einfriedungen sind sockellos und mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche auszuführen. (Durchlässig für Kleintiere)
- Die zulässigen Mauerteile, Gabionen und geschlossenen Holzelemente sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
- 12.3 Einfriedungsabschnitte als Mauerteile, Gabionen oder geschlossene Holzelemente sind zulässig bis 5.00 m Länge, maximal einmal je Grundstücksseite und max. zweimal je Parzelle, nicht jedoch an gemeinsamen Garagenzufahrten.
- 12.4 Die Höhe der Einfriedung darf max. 1.20 m ab Geländeoberfläche betragen.
- 12.5 Garagenzufahrten dürfen entlang der Straße nicht eingefriedet werden. Toranlagen müssen einen Mindestabstand von 5.00 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

13. Schallschutzmaßnahmen

- 13.1  An den gekennzeichneten Fassaden sind keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von $> 0,5$ m vor dem zu öffnenden Fenster vorgesehen werden.
- 13.2 *Bau-Schalldämm-Maß*
- Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel L_a und der Raumart mindestens folgendes Gesamtschalldämm-Maß, jedoch mindestens $R'_{w,ges}$ 30 dB, erreichen:
- ➔ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume etc.: $R'_{w,ges} = L_a - 30$ dB
 - ➔ für Büroräume und Ähnliches: $R'_{w,ges} = L_a - 35$ dB
- Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a*



B Hinweise

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2. **186/1** Flurstücksnummer (z. B. 186/1)
3.  Projektierte Grundstücksgrenzen
4. 
 Bestehende Gebäude
5.  Abzubrechende Gebäude
6. Wasserwirtschaft
Sämtliche versorgungsrelevante Gebäude des Bauvorhabens sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Auf die Broschüre der BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ wird verwiesen.
7. Schallschutz
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Edling eingesehen werden.

Im Rahmen des Bauantrags ist der Immissionsschutzbehörde unaufgefordert ein Nachweis nach Ziffer 1 und 2 der Festsetzung vorzulegen.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung Punkt 1 abgewichen werden, wenn schallabschirmende Gebäude oder Gebäudeteile errichtet und durch Begutachtung im Rahmen des Bauantrags damit verminderte erforderliche Bauschalldämm-Maße nachgewiesen werden.

Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtbauschalldämm-Maß nach DIN4109-1:2018-01 basiert auf dem Straßenverkehr Prognose 2035, dem Schienenverkehr Prognose 2030 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Gebietseinstufung WA

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C; C_{tr}) = 37 (-1; -3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß R_w . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen
Hinsichtlich außenliegender Klima- und Heizgeräte wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ verwiesen. Aus der darin enthaltenen Abstandstabelle lässt sich vom Bauherrn entnehmen, wie das jeweilige Gerät aufzustellen ist. Die Broschüre kann unter folgendem Link bezogen werden:

https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm

8. Baugrund

Das geotechnische Baugrundgutachten des Büros für Baugrundberatung GmbH vom 23.12.2020 ist zu beachten. Die allgemeinen Ansätze und Anregungen des Baugrundgutachtens sind für die einzelnen Parzellen im Zuge weiterer, an das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte Baugrunderkundungen zu überprüfen und an die getroffenen Verhältnisse anzupassen. Mit der Eingabeplanung sind Entwässerungspläne mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers einzureichen.

9. Zur Sicherstellung der Höhenlage der Gebäude sind mit der Planvorlage Geländeschnitte entlang jeder Fassade mit Darstellung des vorhandenen sowie des geplanten Geländeverlaufes vorzulegen. Die Geländeschnitte sind von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze einschließlich der Anschnitte der Nachbargrundstücke anzulegen.

10. Altlasten

Im Rahmen der durchgeführten Bohrungen für das Baugrundgutachten wurden im Bereich der bestehenden Zufahrt Auffüllböden mit organoleptisch erkennbaren Bodenveränderungen festgestellt. Aus diesem Horizont wurden Mischproben entnommen und für weitere Untersuchungen zurückgestellt. Es

wird empfohlen unter Berücksichtigung der PN 98 / Deponie-Info 3 sowie des Leifadens Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen des LfU entsprechende Probenahmen und Verwertungskategorien in das LV aufzunehmen. Im Verdachtsfall sind die Aushubarbeiten fachtechnisch zu begleiten, ggf. ist auffälliges Aushubmaterial zu separieren und gemäß zu beproben, zu deklarieren und dann entsprechend zu verwerten.

11. Denkmalschutz
Bei Realisierung des Bebauungsplanes zutage kommende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. § 8 Denkmalschutzgesetz. In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Baudenkmäler bekannt.
12. Grünordnung
Der belebte Oberboden ist vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Abgeschobener und zwischengelagerter Oberboden soll nach Möglichkeit auf dem Grundstück wiederverwendet werden. Auf die geltenden Gesetze zum allgemeinen Natur- und Artenschutz wird hingewiesen. Insektenhotels werden empfohlen. Bei der Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entwickelt ist.
Vermeidungsmaßnahme (siehe Artenschutzrechtliches Gutachten des Büro Landschaftsarchitektur Niederlöhner vom 23.02.2021):
Schutz von Bestandsgehölzen
Zu erhaltende Bäume, Sträucher und Heckenstrukturen sind inkl. Wurzelraum (mind. Kronenbereich vor Rückschnitt + 1,5m) während der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und RAS-LP 4 zu schützen. Der Schutzbereich der Gehölze ist mit einem Zaun (z.B. Bauzaun) zu markieren. Dieser ist VOR Beginn jeglicher Arbeiten aufzustellen und erst nach Fertigstellung zu entfernen. In diesen Flächen sind Lagerung, Befahrung und sonstige Eingriffe verboten.
13. Der Einsatz regenerativer Energien wird empfohlen und auf die Ziele des Landkreises Rosenheim zur Energiewende ausdrücklich hingewiesen.
14. Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.
15. Der Einsatz ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte werden ausdrücklich empfohlen.
16. Es wird empfohlen, in den Garagen Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen zu installieren oder deren Installation wenigstens vorzusehen.
17. Es wird auf die Informationsschrift des LBV Bayern e.V. in Zusammenarbeit mit dem NABU Deutschland „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“ hingewiesen und deren Anwendung empfohlen.

Bebauungsplan der Innenentwicklung „Buchenweg“

Gemeinde Edling, Landkreis Rosenheim

Fertigungsdaten:

28.04.2022

19.01.2023

Entwurfsverfasser:

Edling, den.....



.....
Matthias Schnetzer, Erster Bürgermeister
Gemeinde Edling,
Rathausplatz 2, 83533 Edling
www.edling.de

Falkenberg, den.....



ARCHITECTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

.....
Hans Baumann, Architekt,
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
T 08091/56 980, F 08091/56 98 19
www.baufalken.de



C Verfahren

1. **Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Edling hat in der Sitzung vom 22.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Billigungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat die Billigung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2022 beschlossen.

3. **Behördenbeteiligung:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2022 bis 22.06.2022 beteiligt.

4. **Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 28.04.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2022 bis 22.06.2022 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 11.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

5. **Satzungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.01.2023 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. F. vom 19.01.2023 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Edling, den

(Siegel)

.....
Matthias Schnetzer, Erster Bürgermeister

6. **Ausgefertigt:**

Edling, den

(Siegel)

.....
Matthias Schnetzer, Erster Bürgermeister

7. **Bekanntmachung:**

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Edling, Rathausplatz 2, 83533 Edling, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 und der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Nach § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Edling, den

(Siegel)

.....
Matthias Schnetzer, Erster Bürgermeister



**Bebauungsplan der Innenentwicklung
 "Buchenweg"**

A

	BZH= 478,6 m ü.NN
0,4	FHmax= 10,45 m WHmax= 7,10 m
	SD 45° SD 22,5°

Abstandsflächen werden durch Einhaltung der Baugrenzen und Wandhöhen erfüllt

2 Die maximalen First- und Wandhöhen von Bereich 1 sind als **Höchstmaß einzuhalten**
Keine Festsetzung zur Dachform
Einseitige Grenzbebauung zulässig

Das Profil ist **zwingend** an Darüber hinaus sind Firsthöhe, der Kommunwand mit min. Wandhöhe, Dachneigung und 2,5 m Breite (senkrecht Dachform im gesamten Bereich 1 gemessen) auszubilden als **Höchstmaß** einzuhalten

Straßenseite

C

	BZH= 478,6 m ü.NN
0,4	FH= 9,50 m WH= 6,30 m
	SD 34°

Abstandsflächen werden durch Einhaltung der Baugrenzen und Wandhöhen erfüllt

2 GBHmax = 6,3 m
Keine Festsetzung zur Dachform
Einseitige Grenzbebauung zulässig

Das Profil ist im Bereich 1 **zwingend** einzuhalten

1

Das Profil ist im Bereich 1 **zwingend** einzuhalten

B

	BZH= 478,6 m ü.NN
0,4	FHmax= 9,80 m WHmax= 5,00 m
	SD 38°

Abstandsflächen werden durch Einhaltung der Baugrenzen und Wandhöhen erfüllt

2 Die maximalen First- und Wandhöhen von Bereich 1 sind als **Höchstmaß** einzuhalten
Keine Festsetzung zur Dachform
Einseitige Grenzbebauung zulässig

Das Profil ist **zwingend** an Darüber hinaus sind Firsthöhe, der Kommunwand mit min. Wandhöhe, Dachneigung und 2,5 m Breite (senkrecht Dachform im gesamten Bereich 1 gemessen) auszubilden als **Höchstmaß** einzuhalten

Straßenseite

D

	BZH= 478,6 m ü.NN
0,4	FHmax= 9,50 m
0	WHmax= 6,30 m
	SD 22,5° - 35°

E

	BZH= 478,6 m ü.NN
0,4	1 GBHmax= 9,0 m
0	2 GBHmax= 7,0 m
	alle Dachformen zulässig

F

	BZH= 478,6 m ü.NN
0,4	FHmax= 10,50 m
0	WHmax= 6,50 m
	gD 16° - 35°

G

Festsetzungen nach Nutzungsschablone des jeweiligen Baugrundstücks; davon abweichend gilt:

GBHmax = 3,5 m	GRmax = 30 m²
----------------	---------------

Keine Festsetzung zur Dachform
Abstandsflächen werden durch Einhaltung der Baugrenzen und Wandhöhen erfüllt



Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

„Buchenweg“

umfassend die Flurstücke, Fl. Nr. 184, 186/1, 186 (Teilfläche), alle Gemarkung Edling.



Plangebiet **rot** umrandet

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Hintergrund digitales Orthophoto

Entwurfsverfasser: Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach,
www.baufalken.de

INHALT:

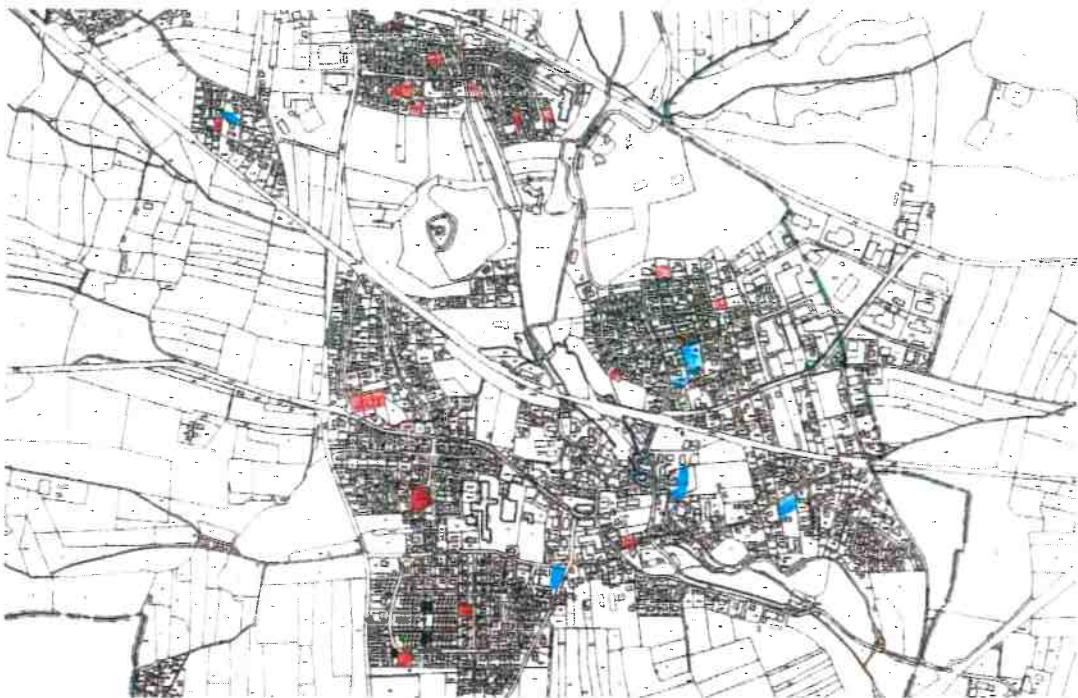
1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	4
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 01.09.2013, geändert 01.01.2020	4
2.2 Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern (RP)	5
2.3 Flächennutzungsplan	6
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	6
2.5 Rechtsverfahren	6
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation	7
3.1 Beschreibung des Plangebiets	7
3.2 Vorhandene Verkehrserschließung	8
3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen.....	8
4. Planinhalt	9
4.1 Städtebauliche Zielsetzung und Umgebung	9
4.2 Art der baulichen Nutzung	11
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung der Gebäude	11
4.4 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen	12
4.5 Erschließung und bodenordnende Maßnahmen	13
5. Grünordnung und Umweltbelange	14
5.1 Durchgrünung des Baugebiets	14
5.2 Umweltbezogene Belange im Verfahren	14
5.3 Artenschutz	16
5.4 Immissionsschutz.....	16
6. Flächen und Einwohner	17
7. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung	17
8. Regenerative Energien	18
9. Altlasten und Denkmalschutz	18
10. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	18

1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Buchenweg“ beabsichtigt die Gemeinde Edling Bauland für die Wohnnutzung bereitzustellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum sicherzustellen.

Innerhalb des östlich des Gemeindekerns liegenden Wohngebiets steht hierfür eine geeignete Fläche mit insgesamt ca. 10400 m², in Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur sowie an unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung zur Verfügung. (Flurnummer 184, 186/1, Teilfläche 186)

Die in den letzten Jahren in der Gemeinde Edling ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden zwischenzeitlich realisiert und alternative Potenziale der Nachverdichtung oder verfügbare Baulücken sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Dies hat die Gemeinde bereits durch eine Bauflächenerhebung geprüft. (Siehe nachfolgende Darstellung)



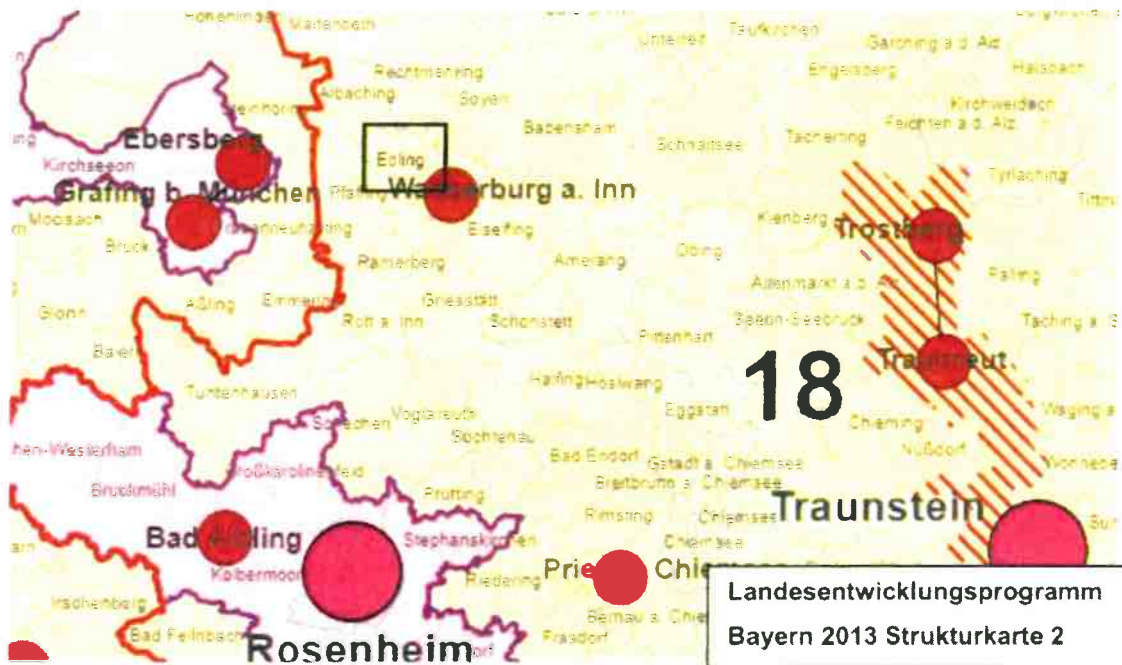
Hier wird ersichtlich, dass es sich bei den ermittelten Flächen überwiegend um Grundstücke handelt, die eine Einfamilien- oder Doppelhausbebauung zulassen. Für einen Großteil der Baulücken besteht von den Eigentümern weder die Motivation einer Veräußerung, noch ein Bebauungswunsch. Entsprechende Aussagen liegen der Gemeinde bereits vor.

Die Anzahl der vorhandenen Bewerbungen aus dem Gemeindegebiet übersteigt das Angebot an Wohnungen und Baugrundstücken einschließlich der in Planung befindlichen Baulandausweisungen deutlich. Die Ausweisung eines zusätzlichen Wohngebiets ist deshalb dringend notwendig

Da der angedachte Bereich den städtebaulichen Zielen „Stärkung der Innenentwicklung“ und „Aktivierung innenstadtnaher Stadtbereiche“ entspricht, besteht ein öffentliches Interesse an der Realisierung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig wird mit der Nachverdichtung der Flächenverbrauch im Außenbereich vermieden. Die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sowie die Schonung von Flächenressourcen im Außenbereich stellen ebenfalls ein öffentliches Interesse dar.





2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 01.09.2013, geändert 01.01.2020



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

	Allgemeiner ländlicher Raum		Oberzentrum
	Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen		Mittelzentrum

Das Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP) stuft die Gemeinde Edling als allgemeinen ländlichen Raum ein (Ziff. 2.2.1 (Z) und Strukturkarte Anhang 2 i. d. F. vom 01.01.2012). Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, die eine unterdurchschnittliche Verdichtung aufweisen.

Die Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns ist insbesondere im Hinblick auf die Schaffung und den Erhalt von gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen von besonderer Bedeutung. Wirtschaftliche Leistungs- und Innovationsfähigkeit aller Teilräume sind entscheidende Faktoren für den Ausgleich von regionalen Disparitäten und die Verbesserung der Chancengleichheit (zu 1.4 (B)).

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden (zu 2.2.5 (B)).

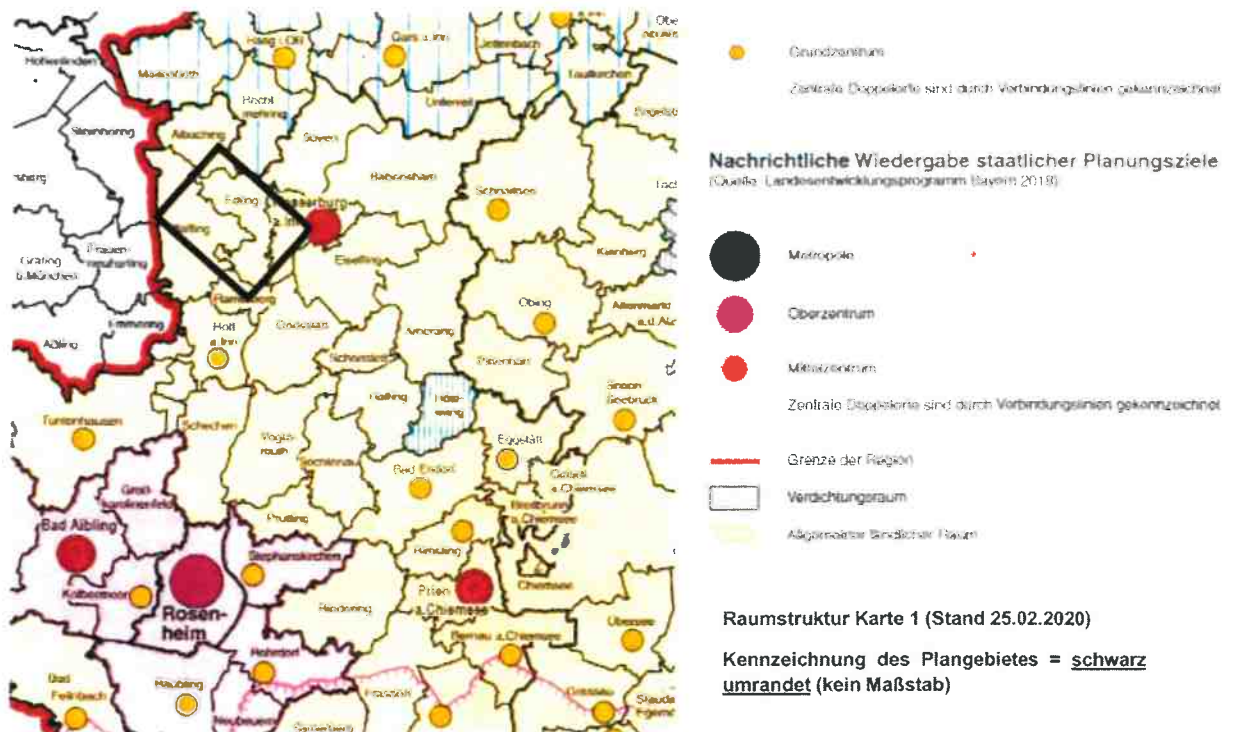
Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den

ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u. a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie (Ziff. 3.1 (G)).

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 legt außerdem fest, dass neue Siedlungsflächen möglichst an geeignete Siedlungseinheiten anzugliedern sind (Ziff. 3.3. (Z)). Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung (Streubebauung) geleistet werden. Durch die Anbindung neuer Siedlungsflächen sollen insbesondere ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht werden. (Zu 3.3 (B)). Ausnahmen von dem Ziel der Anbindung sind in Ausnahmefällen zulässig wenn z. B. aufgrund der Topographie, schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist (Ziff. 3.3 (Z)).

2.2 Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern (RP)

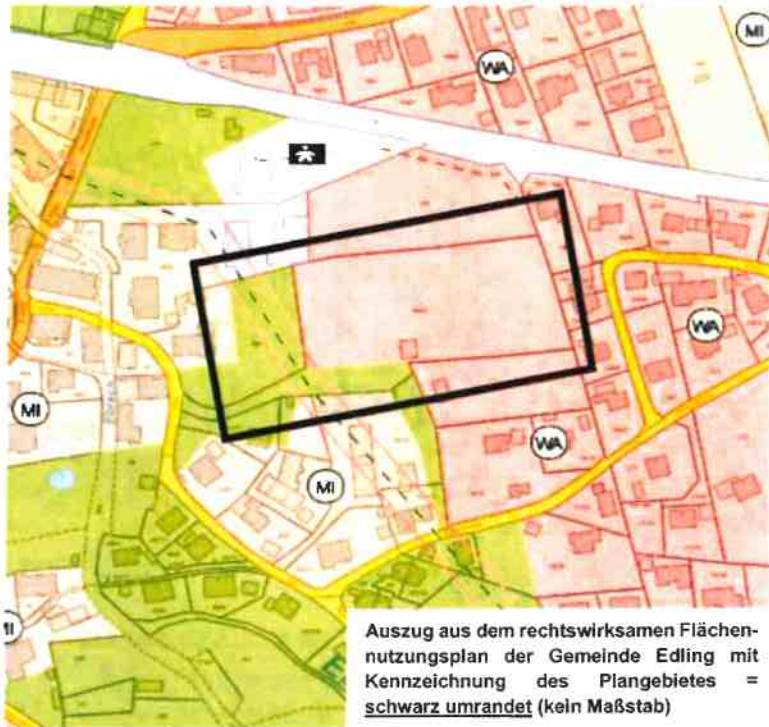
Die Gemeinde Edling liegt gemäß Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern (Stand 05.05.2020) im „Allgemeinen ländlichen Raum“.



Fazit:

Die Gemeinde Edling weist keine zentralörtliche Funktion auf. Im Osten unmittelbar angrenzend befindet sich das Mittelzentrum Wasserburg.

2.3 Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Edling stellt das Plangebiet als „Fläche für allgemeines Wohngebiet“ dar. Insofern entspricht das Vorhaben dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das östlich und südlich liegende Wohngebiet (WA) sowie an das westlich liegende Mischgebiet (MI) und an Grünfläche an. Mittelbar grenzt das Gebiet im Norden an den Bahndamm.

Fazit: Bei Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan zur Innenentwicklung“ steht dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan nichts entgegen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist.

2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.5 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Abgrenzung befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Östlich, südlich und westlich schließen Wohn- und Mischgebietsflächen an. Nördlich befindet sich eine weitere innerörtliche Grünfläche.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die Fläche des Wohngebiets (Nettobauffläche) ca. 8187 m². Bei einer GRZ von 0,4 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO ca. 3275 m². Da bei der Betrachtung der zulässigen Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO auch die kumulierenden Vorhaben berücksichtigt werden müssen, wird das angedachte Wohngebiet an der Viehhauser Straße mit betrachtet. Derzeit befindet sich die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes für dieses Gebiet im Verfahren. Die zukünftige Fläche für die Wohnnutzung soll insgesamt maximal 7000 m² betragen. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO wird also kleiner, als 2500 m² sein.

Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO vom Bebauungsplan „Buchenweg“ und von der Bebauung, die entlang der Viehhauser Straße entwickelt werden soll, weit unter der nach § 13a (1) 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Gem. Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG ist auf Grundlage des § 3c UVPG für sonstige Gebiete in denen ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 bis 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls und mit 100.000 m² oder mehr eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Da es sich bei der vorgesehenen Planung um eine deutlich geringere Grundfläche als 20.000 m² handelt, begründet die Planung keine UVP-pflichtigen Vorhaben.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

In dem „beschleunigten Verfahren“ kann somit von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht sowie einer Eingriffs-/Ausgleichs-Regelung abgesehen werden.

3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich östlich des Gemeindekerns, innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen von Edling. Die unbebaute Grünfläche liegt zwischen der nördlich verlaufenden Bahnlinie, der östlichen Tannenstraße, der Birkenstraße im Süden bzw. Südwesten und der Hauptstraße im Westen.

Westlich und südwestlich grenzen Wohngebäude, ein Kloster mit Kindergarten und gewerblich genutzte Flächen an. Im Norden (hinter der Bahnlinie), Osten und Süden befinden sich Wohngebäude.

Die nördlich des Plangebietes liegende Grünfläche auf Flurnummer 193 wird nicht mit beplant, da die schalltechnische Belastung durch die Bahn hier kritischer wäre, schon seit sehr vielen Jahren Planungsuneinigkeiten bestehen und die Zufahrtssituation von der Birkenstraße einem noch größeren Gebiet nicht gerecht werden würde.

Die verkehrliche Belastung wäre in dem geplanten Einmündungsbereich von der Birkenstraße zu hoch, da sich ein Wohngebiet anschließt das ausschließlich in Sackgassen endet und die Zufahrt gleichzeitig die Ausfahrt sein muss.

Die Zu- und Ausfahrt kann, aufgrund des Grundstückszuschnitts von Flurnummer 186/1, lediglich eine Straßenbreite von 5,5 m aufweisen. Kommt es hier zum Begegnungsverkehr, während sich Fußgänger im Straßenraum aufhalten, muss ein Fahrzeug ausweichen und warten. Ein Rückstau bis zur Birkenstraße muss vermieden werden, da sonst der Verkehrsfluss der Ortschaft beeinträchtigt wäre. Somit ist die Gebietsgröße ausschlaggebend für ein Verkehrsaufkommen, welches für die Zufahrt vertretbar ist. Eine Anzahl von ca. 30 Wohneinheiten (max. 46 Wohneinheiten möglich) mit ggf. 2 PKW je Haushalt, die eine im Gebiet mögliche Bebauung mit sich bringt, stellt ohnehin eine hohe Belastung der geplanten Erschließung dar.

Ein zusätzlicher Anschluss des Grundstücks 193, auf dem in etwa 30 zusätzliche Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) möglich wären, bewirkt somit eine deutliche Überbelastung der schmalen Zufahrt von der Birkenstraße.

Das Grundstück 193 muss deshalb von Westen über die Hauptstraße erschlossen werden (ggf. privatrechtlich). Eine Zufahrt zu den Gebäuden Hauptstraße 5a bis 5c besteht bereits.

Vor vielen Jahren war eine städtebauliche Entwicklung für den gesamten innerörtlichen Grünbereich angedacht, die nie realisiert werden konnte, da hier Uneinigheiten zwischen den Beteiligten bestanden. Nun wird die nördliche Fläche von Flurnummer 193 durch den Bebauungsplan Buchenweg zu einem Gebiet, welches nach § 34 BauGB geplant werden darf. Dies ist der Gemeinde bewusst. Eine zukünftige Bebauung soll generell ermöglicht werden, um Außenbereichsflächen zu schonen.

Ebenso ist zu beachten, dass die schalltechnische Belastung des nördlichen Bereichs deutlich höher wäre und die Maßnahmen, die somit zu ergreifen sind, auch aufwändiger wären. Die Entwicklung einer schalltechnisch problematischeren Bebauung wird derzeit von der Gemeinde nicht beabsichtigt.

Die Gemeinde steht einer bauleitplanerischen Entwicklung auf Flurnummer 193 offen gegenüber, soweit eine verkehrstechnisch ordentliche Erschließung gesichert werden kann.

3.2 Vorhandene Verkehrserschließung

Die südwestlich verlaufende Birkenstraße bindet das Gelände an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

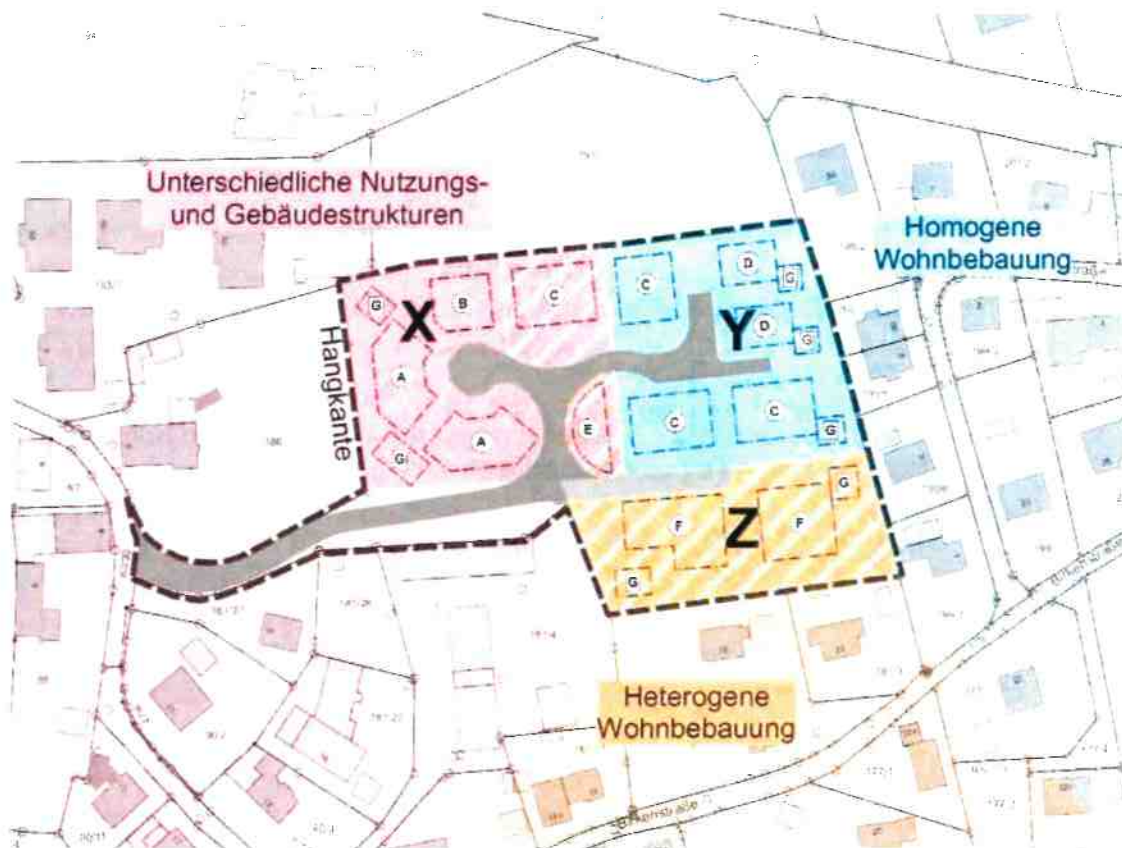
Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den Verkehrsflächen der Birkenstraße bestehend.

4. Planinhalt

4.1 Städtebauliche Zielsetzung und Umgebung

Der Planbereich stellt einen Zusammenschluss verschiedener Gebietscharaktere und Strukturen dar, die in exponierter Lage in einem Wohngebiet vereint werden sollen.

Der umliegende Bestand und auch die Struktur im Gebiet lassen sich grob in drei Bereiche gliedern, die unterschiedliche Eigenschaften aufweisen (siehe nachfolgende Darstellung und Beschreibung).



Bei der bestehenden Bebauung im blauen Bereich handelt es sich um ein Wohngebiet mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit Satteldächern, die alle ähnliche Dachneigungen aufweisen, also um ein homogenes Gebäudegefüge.

Südwestlich, im orange dargestellten Bestand, schließen Wohngebäude (Einfamilien- und Doppelhäuser) mit Satteldächern, Walmdächern und Krüppelwalmdächern an. Die Gebäudestruktur wird hier heterogener.

Alle Gebäude im bestehenden blauen und orangen Bereich sind ein oder zweigeschossig mit Dach.

Der westlich und südwestlich liegende Bestand (rosa Bereich) wird städtebaulich durch einen starken Geländeversatz hangabwärts und durch verschiedenste Gebäudestrukturen und unterschiedliche Nutzungen geprägt. Hier sind Wohngebäude (Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser), ein Kloster mit Kindergarten und gewerblich genutzte größere Gebäudestrukturen zu finden. Ebenfalls die Dachformen reichen von flach geneigten Satteldächern bis zu steilen Walmdächern. Fällt der Blick nach Westen über die Hangkante

hinweg, erscheinen der Klosterkindergarten mit seinem steil geneigten Walmdach und sogar noch die Pfarrkirche St. Cyriakus mit dem steilen Kirchdach und dem Kirchturm als gebietsprägend.

Die beschriebenen umliegenden Bereiche sollen im Plangebiet nun städtebaulich in den Geltungsbereich hineingezogen werden. Somit lässt sich auch das zukünftige Wohngebiet grob in drei Bereiche (X, Y, Z) unterteilen (siehe oben dargestellte Planzeichnung).

Die hierdurch entstehenden Teile des Baugebiets werden bereits durch die Erschließung deutlich, die sich mit den beiden Hauptstichen einmal nach Westen (Bereich X) und einmal nach Osten (Bereich Y) wendet. Zusätzlich entsteht im südöstlichen Bereich ein öffentlich gewidmeter Eigentümerweg, der den Bereich Z erschließt.

Im blauen Bereich Y soll die homogene Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern (Nutzungstyp C und D mit Satteldach) fortgeführt werden, die sich um eine Wendefläche gliedern.

Eine etwas höhere Flexibilität für die zukünftigen Einfamilienhäuser lässt der Bereich Z (Nutzungstyp F) zu. Dies ist zusätzlich durch die großzügigen Grundstücke bedingt. Hier können Wohngebäude mit unterschiedlichen Dachformen und Höhen entstehen, die sich gestalterisch dennoch gut an den Bereich Y anschließen und einen Übergang entstehen lassen.

Eine starke Durchmischung der Gebäudetypen, auch mit besonderen Nutzungszwecken und Eigenschaften soll im Bereich X entstehen. Hier gruppiert sich um den Platzbereich, der auch zum Wenden dient, eine Art „Mehrgenerationenschloss“, welches sich gestalterisch an der Kirche und dem Klostergebäude anlehnt (Typ A und B der Nutzungsschablonen). Doppelhäuser mit mehreren Wohneinheiten, abgeknickte Gebäudekubaturen und steilere Dachformen werden hier prägend sein. Durch die Gebäudegestaltung, Ausrichtung und Anordnung entsteht ein attraktiver Platzbereich, der eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist. Hier können, wie auch in den angrenzenden Mehrfamilienhäusern vorhanden, bis zu drei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte entstehen.

Ergänzend findet sich im nördlichen Übergangsbereich X (gestreifte Fläche, Nutzungstyp C) ein Doppelhaus, wie im Bereich Y. Diese Fläche lässt den Bereich Y in den Bereich X einfließen, um eine Verbindung herzustellen.

Als Mittelpunkt und Zusammenschluss der drei Bereiche soll das Einfamilienhaus im Bereich X (orange und blau gestreift, Nutzungstyp E) gesehen werden. Hier fließt die Durchmischung der drei Bereiche zusammen und es soll ein besonderes Gebäude ermöglicht werden, welches eine freie Dachform wählen kann. Zusätzlich entsteht durch die Bebauung eine Torwirkung für das Gesamtgebiet, die auch einen dreidimensionalen Abschluss für den Hofraum des „Mehrgenerationenschlosses“ bildet. Die Höhenbeschränkung lehnt sich an das Gesamtgebiet an, ermöglicht jedoch durch die schlanken Gebäudeabmessungen ein turmhaftes Erscheinungsbild.

Als gemeinsames Merkmal im gesamten Geltungsbereich und als verbindendes Element werden die Gartenwohnhäuser (Nutzungstyp G) und die Bebauungsbereiche für flexible Anbauten genutzt (siehe „Maß der baulichen Nutzung“). Zusätzlich werden die Gebietsart, die überbaubare Fläche und die Höhengestaltung als verbindendes Gebietsselement gesehen.

Zusammenfassend entsteht also ein Wohngebiet, das sich sowohl in drei gestalterische Bereiche gliedern lässt als auch als Gesamtgebiet verstanden werden kann.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. In den Gebäuden sollen von maximal zwei bis sechs Wohneinheiten zulässig sein. Diese Vorgaben entsprechen auch der baulichen Nutzung und Nutzungsdichte in den direkt angrenzenden Bereichen von Edling.

Unter Einhaltung der für das WA festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sollen zusätzlich zumindest Nutzungen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Es handelt sich hierbei z.B. um Therapie- und Beratungsräume, kleinere Arztpraxen, Gesundheitsangebote wie Yoga etc. oder ähnliche Angebote – jeweils in einem relativ kleinen Rahmen, der innerhalb der festgesetzten Nutzungsdichte möglich wäre. Um zu ermöglichen, dass in die Wohngebäude auch kleine, nicht störende Handwerksbetriebe, wie z.B. Friseur-, Nagel- und Kosmetikstudios, integriert werden dürfen, sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Anders verhält es sich mit kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, wie z. B. Gebetsräume oder Orte für religiöse oder sonstige öffentliche Zusammenkünfte. Diese sollten wegen ihrer gesellschaftlichen Sonderstellung ausschließlich in zentralörtlicher Lage errichtet werden und nicht in einer kleinräumigen Wohnsiedlung, wie sie das vorliegende Plangebiet darstellt. Außerdem benötigen solche Einrichtungen meist größere Gebäude und Stellplatzflächen, generieren zusätzliches Verkehrsaufkommen durch Besucherverkehr und sollen daher im Plangebiet nicht zugelassen werden.

Läden und Gaststätten sollen in dem Gebiet nicht angesiedelt werden, da sich weder die geplanten Gebäude noch die Grundstückszuschnitte für derartiges Kleingewerbe eignen, insbesondere die hierfür erforderlichen Stellplatzflächen könnten nicht erbracht werden.

Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO wie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen können aufgrund der Erschließungssituation, der Lage und geringen Größe des Baugebietes sowie damit verbundener Immissionen, wie z.B. nächtlicher Verkehrs- und Gewerbelärm, im vorliegenden Baugebiet nicht angesiedelt werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Gestaltung der Gebäude

Das Baugebiet soll, wie bereits erwähnt, einen Zusammenschluss der Eigenschaften der angrenzenden Bestandsbebauung darstellen und gleichzeitig als harmonisches eigenes Gefüge funktionieren. Dies wird mit Hilfe des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Gebäudegestaltung vorgegeben.

Um die spezielle Gestaltungsabsicht der unterschiedlichen Bereiche zu sichern, enthält der Bebauungsplan sehr detaillierte Nutzungsschablonen, die teilweise Regelquerschnitte vorgeben, die in einigen Bereichen zwingend einzuhalten sind. In der Planzeichnung sind in den Nutzungsbereichen A, B, C und E die Baufenster in zwei Bereiche aufgeteilt. Bereich 1 gilt für den höheren und größeren Gebäudeteil. Bereich 2 dient zur flexiblen Gestaltung der Gebäude. In dem Bereich 2 der Baufenster können sehr unterschiedliche Anbauten entstehen, die je nach Nutzungsschablone unterschiedliche Höhenbeschränkungen aufweisen. Die Dachform kann frei gewählt werden. Hier sollen also

Anbauten wie z.B. Türme, Erker oder Wintergärten entstehen, die sich vom vorgegebenen größeren Gebäudeteil absetzen. Bereich 1 der Baugrenzen gibt also den hauptsächlich städtebaulich prägenden Baukörper vor. Bereich 2 stellt den Spielraum für die individuelle Gestaltung dar.

Zusätzlich wird durch die Vorgaben der beiden Bereiche innerhalb der Baugrenzen bei den Grundstücken der Nutzungsschablonen A und B erreicht, dass die Gebäude in Richtung Hangkante an Höhe verlieren und sich somit der Topographie anpassen.

Die Nutzungsschablonen A, B und C setzen eine Doppelhausbebauung fest, deren Profilgleichheit über die Querschnitte mit zwingend einzuhaltenden Höhen und Dachneigungen erreicht wird. Der Querschnitt von A und B ist lediglich im Bereich der Kommunwand mit einer Breite von 2,5 m auszubilden und muss nur im Bereich der lila Fläche (siehe Planzeichnung) zwingend eingehalten werden. Im übrigen Baufenster (Bereich 1) gilt der Querschnitt nur als maximale Begrenzung. Dies ist der sonderbaren Form der Baufenster und der angedachten hohen Flexibilität für das „Mehrgenerationenschloss“ geschuldet.

Die Nutzungsschablonen D, E und F dienen den Festsetzungen für die geplanten Einfamilienhäuser und geben lediglich Obergrenzen vor, die sich an den benachbarten Doppelhäusern anlehnen.

Um dem aktuellen Wohnraummangel gerecht zu werden, befinden sich im rückwärtigen Bereich der Hauptgebäude kleinere Baufenster (Nutzungsschablone G), die für Gartenwohnhäuser oder Tiny Häuser zur Verfügung stehen. Hier können Familienmitglieder, wie z.B. Großeltern oder volljährige Kinder untergebracht werden. Diese Möglichkeit wird auf allen Grundstücken angeboten, die von der Dimensionierung ausreichend groß sind.

Wie oben bereits beschrieben, werden die Dachformen, in den Gestaltungsbereichen unterschiedlich festgesetzt. Somit entstehen im Gebiet Satteldächer, geneigte Dächer, Flachdächer oder auch frei wählbare Dachformen (Baufensterbereich 2 oder bei Nutzungstyp E und G).

Die Festsetzung der Bezugshöhen über NN ergibt sich aus den bestehenden Geländehöhen und aus dem Höhenverlauf der geplanten Verkehrsflächen. Dies ist der untere Bezugspunkt von dem aus die Wandhöhen, die Firsthöhen und die maximalen Gebäudehöhen gemessen werden. Diese Bezugshöhen bedeuten nicht eine Höhenvorgabe für die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses.

Die vorgegebenen Wandhöhen orientieren sich an der beschriebenen städtebaulichen Absicht und an der Umgebungsbebauung.

Die Dichte der Bebauung passt sich den Vorgaben des § 17 BauNVO an. Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser GRZ ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,6 zulässig. Somit können neben den Gebäuden auch entsprechende Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze und Zuwege auf privater Fläche realisiert werden.

Durch die Festsetzung der GRZ, der Baufenster und der Gebäudehöhen kann die Obergrenze der GFZ aus der BauNVO nicht überschritten werden.

4.4 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen

Auf jeder Bebauungsplanparzelle ist eine Fläche für Garagen oder überdachte Stellplätze eingezeichnet. Zusätzliche Stellplätze können in das Gebäude integriert werden, im

Bereich der Baufenster oder auf den nicht überbaubaren Bereichen der Grundstücke entstehen.

Garagen mit Flachdächern sollen begrünt und somit ökologisch aufgewertet werden. Die Nutzung der Garagendächer als Dachterrassen ist grundsätzlich möglich, soweit die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten und die Baugrenzen (für die Wohnnutzung) nicht überschritten werden. In diesen Bereichen müssen die Garagendächer nicht begrünt werden.

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze zu erbringen. Dies sagt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Edling aus. Zusätzlich setzt der Bebauungsplan allerdings fest, dass für Wohnungen unter 30 m² Wohnfläche nur ein Stellplatz zu erbringen ist. Sonst müssten für jedes Gartenwohnhaus 2 Stellplätze erbracht werden, die weder auf den Grundstücken untergebracht werden können, noch benötigt werden.

4.5 Erschließung und bodenordnende Maßnahmen

Verkehr:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets wird durch eine Zufahrt von der westlich verlaufenden Birkenstraße aus gesichert. Die Zufahrtsstraße führt hangaufwärts zum Gebiet und teilt sich anschließend in 3 Bereiche. Im nördlichen Bereich können die Grundstücke von 2 Wendebereichen aus erschlossen werden; Ein westlicher Platzbereich für das „Mehrgenerationenschloss“ und ein östlicher Wendebereich für die Doppel- und Einfamilienhausbebauung. Im Südosten entsteht ein öffentlich gewidmeter Eigentümerweg, der lediglich den Nutzungsbereich F anschließt.

Bodenordnung:

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden die aufgeführten Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und die Fläche in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt.

Baugrund:

Vom Büro für Baugrundberatung GmbH wurde mit Datum vom 23.12.2020 eine Orientierende Baugrunderkundung durchgeführt und ein Geotechnischer Bericht zum Baugrund erarbeitet. (Berichtnummer 113/01)

Das Gutachten ist zu beachten und enthält folgende Schlussbemerkung:

Bei den durchgeführten Untersuchungen handelt es sich um punktuell angelegte Aufschlüsse, mit deren Hilfe ein Baugrundmodell erarbeitet wurde. Mit solchen Modellen können in der Natur auftretende Abweichungen und Inhomogenitäten im Baugrundaufbau nicht völlig ausgeschlossen werden. Die Ergebnisse gelten daher streng genommen nur für die Untersuchungspunkte. Es empfehlen sich daher eine sorgfältige Überwachung sowie ein Vergleich der angetroffenen Böden mit den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung. Im Zweifelsfall ist der Baugrundsachverständige einzuschalten.

Wasser und Starkregen:

Das Schmutzwasser wird abgeleitet durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Edling.

Durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Edling wird die Wasserversorgung sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird gesichert durch Überprüfung und ggf. Erweiterung des Hydrantennetzes.

Strom:

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Abfall:

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.

5. Grünordnung und Umweltbelange

5.1 Durchgrünung des Baugebiets

Wie bereits erwähnt, wird das Gebiet durch eine Zufahrt erschlossen, die sich im Gebiet in verschiedene Bereiche teilt. Eine durchgehende Eingrünung entlang dieser kleinteiligen Straßenverläufe ist nicht erforderlich. Lediglich der Zufahrtsbereich ist durch den Grünbestand entlang der südlichen Böschung begrünt. Eine Äußere Gebietseingrünung ist aufgrund der innerörtlichen Lage ebenfalls nicht notwendig.

Zur inneren Durchgrünung der Baugrundstücke wurde die Pflanzung von Klein- oder Obstbäumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (mind. ein Klein- oder Obstbaum je angefangene 300 m² Grundstücksfläche) festgesetzt. Die weitere gärtnerische Gestaltung wurde lediglich durch die Garagendachbegrünung und eine Artenliste von zulässigen Bäumen und Sträuchern reglementiert.

5.2 Umweltbezogene Belange im Verfahren

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Dennoch sind die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen und Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu untersuchen:

Auswirkungen der Planung:

- Das Baugebiet liegt innerörtlich und umfasst nur ca. 10.000 m², die klimatisch nur lokal relevant sind.
- Durch die geplante Wohnnutzung wirken keine nennenswerten Lärm-, Staub oder andere Emissionen auf die Umgebung ein.
- Die Versickerung des verschmutzten Niederschlagswassers erfolgt auf den eigenen Grundstücken.
- Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die partielle wasserundurchlässige Befestigung im Bereich der geplanten Gebäude und Erschließungsstraßen gestört.

- Derzeit befinden sich auf der Baufläche intensiv genutzte Grünfläche, 2 landwirtschaftlich genutzte offene Unterstände (für Brennholz und Maschinen), eingewachsene Maschinen und ein Schotterweg gesäumt von Gehölzbestand. Eine Bedeutung für die Naherholung ist nicht gegeben, da keinerlei Nutzungsmöglichkeiten zur Freizeitgestaltung in diesem Bereich vorhanden sind.
- Die Extensivwiese wird durch die Wohnbebauung mit Gärten ersetzt.
- Das Landschaftsbild wird durch die Wohnbebauung verändert.
- Kulturgüter sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen.

Vermeidung und Minimierung:

Die zu betrachtenden Schutzgüter sind von der geplanten Baugebietsausweisung nicht oder nur gering betroffen. Durch folgende Maßnahmen soll der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dennoch minimiert werden:

- Im Bebauungsplan sind gestalterische Festsetzungen zur schonenden Einfügung des Baugebietes in die Umgebung sowie zu einer ortstypischen Bauweise enthalten. Weiterhin wurde die Höhenentwicklung der Gebäude der Topografie angepasst.
- Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensräume.
- Mit der Begrünungsvorgabe der flachen Garagendächer sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert und das Schutzgut Boden aufgewertet werden.
- Um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, werden im Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt werden.
- Durch sockellose Zäune sollen Tierwanderungen ermöglicht und Wechselbeziehungen zur freien Landschaft hin erhalten werden.

Monitoring:

Gemäß § 2 Abs. 4 S.1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB hat die Gemeinde die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorzubereiten und ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen darzustellen.

Folgende Ziele sind dabei zu berücksichtigen:

- Feststellung der Umsetzung und der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen,
- Feststellung, dass die Eingrünungsmaßnahmen tatsächlich durchgeführt worden sind, und zwar auch hinsichtlich der Pflege, da hiervon deren Wirksamkeit abhängt,
- Feststellung der Wirksamkeit von Eingrünungsmaßnahmen,
- Feststellung von Defiziten in der Wirkung der Eingrünungsmaßnahmen und
- Feststellung von zuvor nicht erkannten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Im Rahmen des Monitorings wird die Gemeinde nach Realisierung der Planung prüfen, ob die festgesetzten Minimierungs – und Eingrünungsmaßnahmen umgesetzt bzw. eingehalten wurden, bzw. ob zuvor nicht erkannte Umweltauswirkungen auftreten.

Die erforderliche Zeitdauer der Überwachung ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

5.3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vom Landschaftsarchitekturbüro Niederlöhner ein Artenschutzrechtliches Gutachten ausgearbeitet worden, das zu folgendem Fazit kommt:

In dem artenschutzrechtlichen Gutachten wurden geschützte Pflanzen und Tiergruppen auf ihre Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Vorhaben eingeschätzt. Im vorliegenden Fall sind Vögel und Fledermäuse potentiell vom Vorhaben beeinträchtigt. Alle anderen Arten können aufgrund ihrer Verbreitung, der Lebensraumsprüche oder ihrer Wirkungsunempfindlichkeit gegenüber dem geplanten Eingriff ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben umfasst den Neubau von Gewerbe- und Wohnbebauung auf bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche (Intensivwiese). Neben der Versiegelung von Grünfläche werden zwei landwirtschaftliche Gebäude abgebrochen und Gehölze gerodet. Hierdurch können Quartiere und Brutmöglichkeiten von Fledermäusen und Vögeln verlorengehen.

An den Gebäuden sind keine Nutzungsspuren durch Tiere erkennbar, ein Abbruch ist somit unbedenklich. Der Verlust von Brutmöglichkeiten in Gehölzen kann kurzfristig durch zahlreiche Gehölze in der näheren Umgebung aufgefangen werden, langfristig können die zur Durchgrünung gepflanzten Gehölze diese Rolle wieder übernehmen. Um den Verlust von Fledermausquartieren zu verhindern, sind entsprechende Stammstücke an Bäumen in der Umgebung anzubringen.

Durch die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (V1-V4) können Verbotstatbestände (gemäß §44 BNatSchG) ausgeschlossen werden.

5.4 Immissionsschutz

Die *C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH* wurde von der *Gemeinde Edling* mit der schalltechnischen Untersuchung für das Vorhaben beauftragt. Es war die einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen zu berechnen und zu beurteilen. Zudem wurde eine Aussage zur Verkehrszunahme durch das Vorhaben getroffen.

Zusammenfassend kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgendem Ergebnis:

Einwirkender Verkehrslärm

Ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung kann der $ORW_{DIN18005}$ für ein Allgemeines Wohngebiet tagsüber auf dem gesamten Plangebiet und nachts nahezu auf dem gesamten Plangebiet eingehalten werden. Der um 4 dB(A) erhöhte $IGW_{16,BlmSchV}$ kann tagsüber und nachts durchgehend eingehalten werden.

Mit Berücksichtigung der geplanten Bebauung entstehen zusätzlich lärmabgewandte Fassaden, an denen der $ORW_{DIN18005}$ von 45 dB(A) nachts unterschritten werden kann. Der $IGW_{16,BlmSchV}$ von 59 dB(A)/49 dB(A) tags/nachts kann an allen Fassaden der

geplanten Gebäude über alle Geschosse eingehalten werden, sodass auf die Überschreitungen mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile reagiert werden kann.

Einwirkender Gewerbelärm

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von $IRW_{TALärm} = 55 \text{ dB(A)}$ am Tag und 40 dB(A) in der Nacht sowohl bei freier Schallausbreitung wie auch mit Berücksichtigung der geplanten Gebäude durch die gewählten Ansätze für die umliegenden gewerblich genutzten Mischgebietsflächen teilweise überschritten wird.

Zum Schutz der Bewohner und der Betriebe werden für die von den Überschreitungen betroffenen Baufenster Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Rechnung getragen wird.

Verkehrszunahme

Die Abschätzung in Abschnitt 8.2 zur Verkehrszunahme kam zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben mit einer Verkehrszunahme zu rechnen ist, jedoch kein Anspruch auf Schallschutz für die Nachbarschaft entsteht. Schallschutzmaßnahmen sind nicht notwendig und ein abwägungsbeachtlicher Sachverhalt liegt nicht vor.

6. Flächen und Einwohner

Flächenbilanz:

Geltungsbereich	ca.	10422 m ²
-----------------	-----	----------------------

abzüglich:

Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	1923m ²
----------------------------	-----	--------------------

Öffentlich gewidmeter Eigentümerweg	ca.	218 m ²
-------------------------------------	-----	--------------------

Öffentliche Grünfläche	ca.	109 m ²
------------------------	-----	--------------------

Nettobauland	ca.	8172 m ²
--------------	-----	---------------------

7. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- Das geplante Wohngebiet soll die Gemeinde in die Lage versetzen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Vorhandene örtliche Strukturen werden in keiner Weise beeinträchtigt.
- Die gemeindliche Infrastruktur mit Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- und Hauptschule, ÖPNV etc. weisen Kapazitäten auf, die den geringen Einwohnerzuwachs aufgrund der vorliegenden Planung aufnehmen können.

- Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung sind auf das Plangebiet zu erweitern. Engpässe in der Ver- bzw. Entsorgung sind nicht zu erwarten.
- Die Kosten für die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes sowie die Versorgung mit allen Sparten werden auf die Baugrundstücke umgelegt.

8. Regenerative Energien

Die Gebäude sollen überwiegend geneigte Dächer in Form von Pult- bzw. Satteldächern erhalten, was bei günstiger Ausrichtung eine Voraussetzung für die Anbringung von Anlagen zur Solarnutzung schafft. Eine Solarnutzung ist möglich im Rahmen des Art. 57 BayBO.

Grundsätzlich wird die Nutzung regenerativer Energieformen analog der vom Regionalmanagement des Landkreises angestrebten nachhaltigen und autarken Energieversorgung dringend empfohlen.

9. Altlasten und Denkmalschutz

Im Rahmen der durchgeführten Bohrungen für das Baugrundgutachten wurden im Bereich der bestehenden Zufahrt Auffüllböden mit organoleptisch erkennbaren Bodenveränderungen festgestellt. Aus diesem Horizont wurden Mischproben entnommen und für weitere Untersuchungen zurückgestellt. Es wird empfohlen unter Berücksichtigung der PN 98 / Deponie-Info 3 sowie des Leifadens Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen des LfU entsprechende Probenahmen und Verwertungskategorien in das LV aufzunehmen. Im Verdachtsfall sind die Aushubarbeiten fachtechnisch zu begleiten, ggf. ist auffälliges Aushubmaterial zu separieren und gemäß zu beproben, zu deklarieren und dann entsprechend zu verwerten

Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

10. Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzgebung, Immissionsschutzgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung werden beachtet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Edling, wurde als Grundlage herangezogen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt im Rathaus der Gemeinde Edling (Bauamt, Zimmer 1.05) mit dem Planentwurf einschließlich Begründung.

Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erfolgt auf der Basis der bekannten örtlichen Gegebenheiten und der Angaben von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

In der Endfassung werden Planzeichnung, Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke zu einem Gesamtwerk zusammengefasst.

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
„**Buchenweg**“
Gemeinde Edling, Landkreis Rosenheim

Entwurf vom 28.04.2022

Fassung vom 19.01.2023

Edling, den

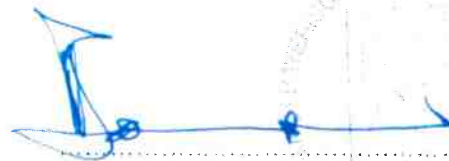



.....
Matthias Schnetzer, Erster Bürgermeister
Gemeinde Edling
Rathausplatz 2, 83533 Edling
edling-poststelle@edling.de

Falkenberg, den



ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE



.....
Hans Baumann, Architekt,
Architekten Hans Baumann & Freunde
Falkenberg 24, 85665 Moosach
www.baufalken.de