



GEMEINDE EDLING

BEBAUUNGSPLAN “BÖHMERWALDWEG“

**IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
GEMÄSS § 13b BauGB**

BEGRÜNDUNG

Germering, 16. Juli 2018
geändert, 08. November 2018
geändert, 17. Januar 2019 (red.)

1. Anlass der Planung

Die demographische Entwicklung und das anhaltende Bevölkerungswachstum in der Region führen auch in Edling zu einer stetig steigenden Bodenpreisentwicklung, zu Wohnraummangel und Mietsteigerungen. Die Nachfrage nach Wohnungen ist entsprechend hoch und kann nur zu einem Teil gedeckt werden. Probleme ergeben sich nicht nur für Zuziehende, sondern auch für Einheimische, die eine neue Bleibe suchen, etwa durch Haushaltsgründung oder -zuwachs.

Da im Gemeindegebiet derzeit keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen, um den aktuell bestehenden Bedarf decken zu können, will die Gemeinde bislang forstwirtschaftlich genutzte Flächen im Ortsteil Gschwendt für die Entwicklung eines Baugebietes zur Errichtung von Wohnhäusern heranziehen.

2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets



Umgriff im Luftbild

(© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M., Aufnahme 2015 vor Rodung)

Der Geltungsbereich liegt ca. 1,5 km nordwestlich des Ortskerns von Edling am südlichen Rand des Ortsteils Gschwendt zwischen der Bahnlinie Ebersberg-Wasserburg im Südwesten und dem Riesengebirgsweg im Nordosten. Er umfasst die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Fl.Nrn 493 Gem. Edling und 525 Gem. Steppach, außerdem die Grundstücke Fl.Nr. 526/4, Gem. Steppach (Verkehrsfläche Böhmerwaldweg) sowie 487/1, 479/3, 488/2, 489/2 (Teil) Gem. Edling und 524/1 (Teil), 532/9 (Teil) Gem. Steppach (Verkehrsfläche Riesengebirgsweg).

Mit einer Ausdehnung von ca. 100 m in Nord-Süd- und ca. 125 m in Ost-West-Richtung (Abmessung ohne Sichtdreiecke) hat der Geltungsbereich eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 1,27 ha (davon ca. 0,07 ha heute bereits vorhandene Straßenflächen). Die zur Bebauung vorgesehenen

Grundstücke sind ehemalige inzwischen gerodete Waldflächen. Das Gelände im Planungsumgriff ist weitgehend eben.

3. Beschleunigtes Verfahren

Der Gesetzgeber hat zur Erleichterung des Wohnungsbaus mit der Novellierung des Baugesetzbuches mit Bekanntmachung am 03.11.2017 den § 13b "Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren" befristet bis zum 31.12.2019 eingeführt. Demnach gilt § 13a "Bebauungspläne der Innenentwicklung" auch für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Mit der Festsetzung als reines Wohngebiet, einer zulässigen GR von ca. 2.000 m² und der Lage des Planungsgebiets im unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gschwendt erfüllt der Bebauungsplan "Böhmerwaldweg" die Voraussetzungen des § 13b BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet und Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes liegen nicht vor. Von der Durchführung einer Umweltprüfung wird abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung ist somit nicht erforderlich.

4. Flächeninanspruchnahme (Begründung gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 4 BauGB)

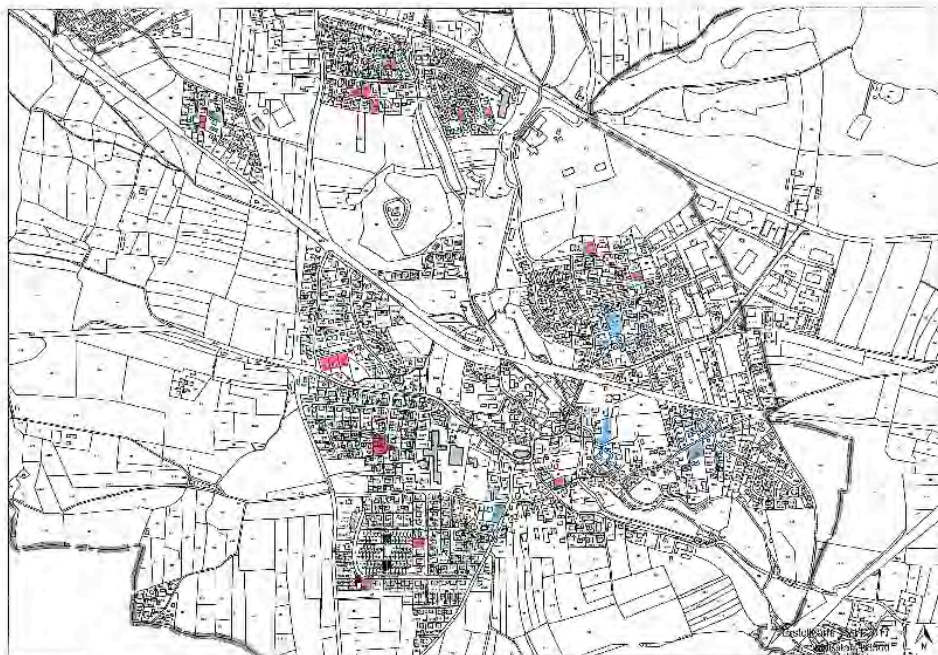
In § 1 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a Abs. 2 BauGB ergänzt, dass zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. Diese Umnutzung ist unter Beachtung der Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungen zählen können, entsprechend zu begründen.

Die Gemeinde Edling hat die im Gemeindegebiet vorhandenen Bauflächen erhoben (vergleiche Anhang). Bei den ermittelten Innenpotenzialflächen handelt es sich überwiegend um Grundstücke, die nur mit einem Einfamilien- oder Doppelhaus bebaut werden könnten.

Zudem hat die Gemeinde bereits von Eigentümern unbebauter Grundstücke innerhalb der Ortslagen mitgeteilt bekommen, dass aktuell keine konkreten Veräußerungsüberlegungen oder Bauwünsche bestehen. Dies deckt sich mit den Erfahrungen aus anderen Gemeinden.

Die wenigen Baulücken innerhalb des Siedlungsbereiches stehen für die Errichtung von Wohngebäuden deshalb aktuell allenfalls in sehr geringfügigem Maß zur Verfügung.

Dies bedeutet, dass zur Deckung des Bedarfs neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen, denn allein über Nachverdichtung und Baulückenaktivierung kann die Gemeinde dem derzeitigen Wohnbauflächenbedarf nicht nachkommen.



Bauflächen im Gemeindegebiet – Erhebung 2018 (vgl. Anhang)

Die durch den Bebauungsplan in Anspruch genommene forstwirtschaftlich genutzte Fläche war durch Käferbefall stark geschädigt und musste abgeholzt werden. Wegen der hohen Windbruchgefahr in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehender Bebauung und Bahnlinie soll von der Wiederaufforstung abgesehen werden.

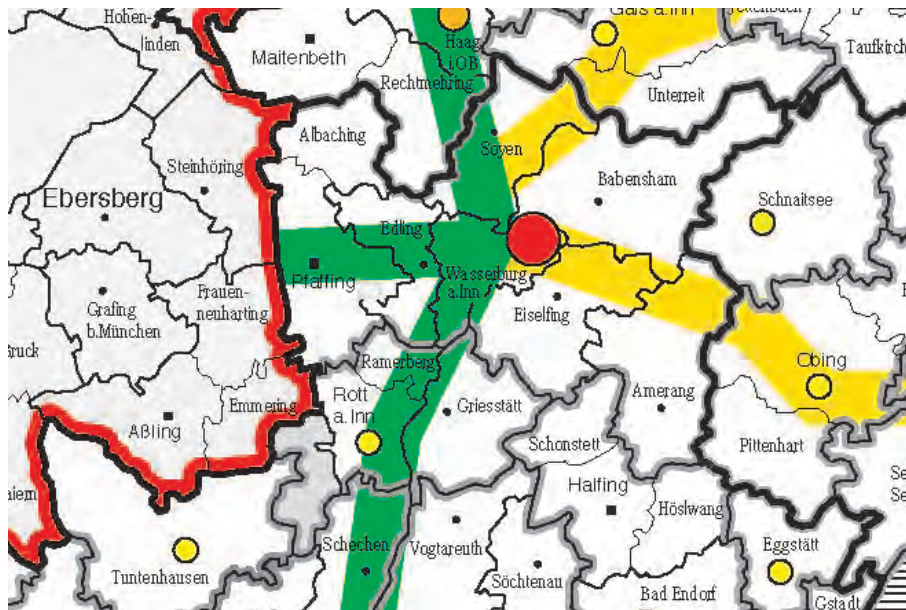
Der Wald im Plangebiet hat weder Schutz- noch Bannwaldfunktion. Für die Erholung ist das Waldstück ebenfalls nicht von Bedeutung, da dort keine Rad- oder Spazierwege existieren. Außerdem ist es durch den Bahnverkehr der Bahnstrecke Ebersberg-Wasserburg lärmtechnisch belastet. Somit hatte der Wald dort rein forstwirtschaftlichen Nutzen.

Auch als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten ist die Waldfläche nicht geeignet. Bedingt durch die vorhandenen, häufig vorkommenden Bodenarten Braunerde und Parabraunerde (FIS Natur) ist auch für die Zukunft kein Potential hinsichtlich seltener Arten von Flora und Fauna zu erwarten. Und auch die bereits vorgenannte Bahnstrecke bringt Störungen für die Fläche v.a. hinsichtlich des Lärms.

Das neue Wohngebiet ist weiterhin gut eingebunden in die Landschaft. Im Süden und Osten ist nach wie vor Wald vorhanden. Im Westen und Norden grenzt Bebauung an.

Vom neuen Siedlungsgebiet soll mittels des festgesetzten gestuften Wald-
rands ein fließender, natürlicher Übergang geschaffen werden. Waldrand-
bereiche bieten als Biozönosen hochwertige Lebensräume. Weiterhin ha-
ben sie durch die Höhenstaffelung einen windlenkenden Effekt, starke
Böen werden über den bestehenden Waldbestand gelenkt und minimieren
so die Angriffsfläche für den Wind.

5. Übergeordnete Planungen



Regionalplan Region 18 – Karte Raumstruktur



Geltungsbereich im Flächennutzungsplan

Edling liegt an der überregionalen Entwicklungsachse München – Wasserburg/Inn und kommt somit grundsätzlich für eine verstärkte Siedlungsentwicklung in Betracht.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Waldfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Verkehr

Das neue Baugebiet wird über den Riesengebirgsweg erschlossen, der ca. 150 m nördlich des Planungsgebiets in die Bundesstraße B 304 mündet. Der am südlichen Rand der bestehenden Bebauung liegende Böhmerwaldweg wird verbreitert und zur Ringstraße ausgebaut.

7. Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan "Böhmerwaldweg" hat das Ingenieurbüro Greiner, Germering die schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 218090/3, vom 16. Juli 2018 angefertigt, um die von der Bahnlinie und der Bundesstraße einwirkenden Verkehrslärmimmissionen quantifizieren zu können.

Die Berechnungen zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WR-Gebiete in Teilbereichen überschritten werden. Jedoch ergeben sich trotz dieser Überschreitung keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz gemäß der DIN 4109.

Eine weitergehende Prüfung zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete ebenfalls eingehalten werden und somit keine aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von beispielsweise einer Schallschutzwand entlang der Bahnlinie erforderlich sind.

Die Empfehlungen zum Schalldämm-Maß lärmbeaufschlagter Fassaden wurden als Hinweis in die Satzung übernommen.

8. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde Edling, die Wasserversorgung über das gemeindliche Leitungsnetz.

Das Gebiet wird von der Bayernwerk AG mit Strom versorgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

9. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet.

10. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

11. Planungskonzept



Vorentwurf Bebauungsplan Böhmerwaldweg

Das Planungskonzept sieht entlang der neuen Ringstraße insgesamt fünf Einfamilienhäuser à 2 WE, vier Doppelhaushälften à 2 WE, zehn Doppelhaushälften à 1 WE, sowie ein Mehrfamilienhaus mit 6 WE vor. Letzteres wird die Gemeinde selbst errichten, um kleine Wohnungen im eigenen Bestand zu haben. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,5 Bewohnern je Wohneinheit kann so im Geltungsbereich Wohnraum für bis zu 95 Einwohner geschaffen werden.

Die nach Süden und Westen orientierten Gebäude sind mit einer Grundfläche von 120 bis 130 m² und zusätzlich jeweils 15 m² für erdgeschossige Anbauten und Wintergärten (Einzelhäuser) bzw. 75 m² und zusätzlich jeweils 12 m² für erdgeschossige Anbauten und Wintergärten (Doppelhaushälfte) sowie 165 m² und zusätzlich 15 m² für einen erdgeschossigen Anbau oder Wintergarten (Mehrfamilienhaus) durchgängig zweigeschossig (max. Wandhöhe 6,70 m) und mit Satteldächern (DN 23° bis 28°) vorgesehen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich damit wie auch die zur Gestaltung an den jüngeren Bebauungsplänen der Gemeinde.

Die Breite der öffentlichen Straßenräume ermöglicht eine Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten, insbesondere zur Unterbringung von Stellplätzen im öffentlichen Raum und zur Gliederung durch Straßenbäume. Durch einen kurzen Fußweg an die Ringstraße angebunden bildet eine öffentliche Grünfläche den südlichen Abschluss des neuen Quartiers. Im Nordwesten wird

ein Straßenstich zur Erschließung der nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung zielen im Bereich der öffentlichen Grünfläche auf die Ausbildung eines abgestuften Waldrands und Einrichtung eines Kinderspielplatzes, im Bereich der privaten Grundstücke auf eine Durchgrünung mit standortgerechten einheimischen Arten und auf eine Vermeidung von übermäßiger Versiegelung. Um eine verträgliche Einbindung der neuen Siedlung in das Landschaftsbild sicherzustellen, wird zum freien östlichen Ortsrand hin zusätzlich die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung festgesetzt.

12. Flächenbilanz



Bruttobauland		1,27 ha	100,0 %
Nettobauland		0,90 ha	70,9 %
Öff. Grünfläche		0,12 ha	9,5 %
Verkehrsflächen	0,09 (bereits vorh.)		
	0,16 (neu)	0,25 ha	19,6 %

13. Realisierung

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

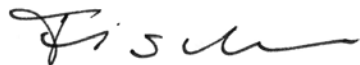
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da sich die Planungsgrundstücke in der Hand der Gemeinde befinden.

13.2 Erschließungskosten

Für die leitungsgebundenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen von Neubauten werden die nach den einschlägigen Satzungen zu entrichtenden Beiträge erhoben.

Germering, 16. Juli 2018
geändert, 08. November 2018
geändert, 17. Januar 2019 (red.)

Edling, 16. Juli 2018
geändert, 08. November 2018
geändert, 17. Januar 2019 (red.)



.....
Till Fischer, AKFU-Architekten

.....
Matthias Schnetzer,
Erster Bürgermeister

Anhang

**Unbebaute Grundstücke in Bebauungsplangebieten bzw. in Gebieten gem.
§ 34 BauGB in Privatbesitz**

Fl.-Nr.	Gemarkung	Grundstückfläche	Bebauungsplan
491/4	Edling	456	Hochhaus
423/23	Edling	426	Hochhaus II
423/22	Edling	434	Hochhaus II
421/2	Edling	614	Hochhaus II
421/4	Edling	915	Hochhaus II
419/11	Edling	913	Hochhaus II
418/17	Edling	573	Hochhaus III
411/2	Edling	577	Hochhaus III
215	Edling	1161	Nord-Ost II (Mischgebiet)
240/1	Edling	980	Nord-Ost II (Mischgebiet)
215/8	Edling	747	Nord-Ost II (WA)
240/4	Edling	734	Nord-Ost II (WA)
351/3	Edling	1.098	West V
351/2	Edling	1186	West V
351/1	Edling	1627	West V
593/11	Edling	376	West III
593/12	Edling	276	West III
593/13	Edling	431	West III
593	Edling	666	
703/50	Edling	724	Süd III
703/7	Edling	941	Süd III
426/25	Edling	561	§ 34 BauGB - Hochhaus
421/11	Edling	649	§ 34 BauGB - Hochhauser Str.
220/3	Edling	1418	§ 34 BauGB-Sperberweg
256/28	Edling	897	§ 34 BauGB-Schwalbenstr.
94	Edling	649	§34 BauGB-Ebrachweg

247/6	Edling-Amselweg	2407	bebaut - Nachverdichtung möglich
186	Edling-Birkenstr.	3464	bebaut - Nachverdichtung möglich
175	Edling-Birkenstr.	3519	bebaut - Nachverdichtung möglich
18	Edling-Schellwieser Str.	20187	bebaut - Nachverdichtung möglich

