



GEMEINDE EDLING

BEBAUUNGSPLAN “ROSSHART-SÜDWEST“

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

BEGRÜNDUNG

Germering, 01. April 2019

**von Angerer
Konrad
Fischer
Urbaniak**

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21 b
82110 Germering
T 089 6142400
F 089 6142400 66
mail@akfu-architekten .de
www.akfu-architekten .de

1. Anlass der Planung

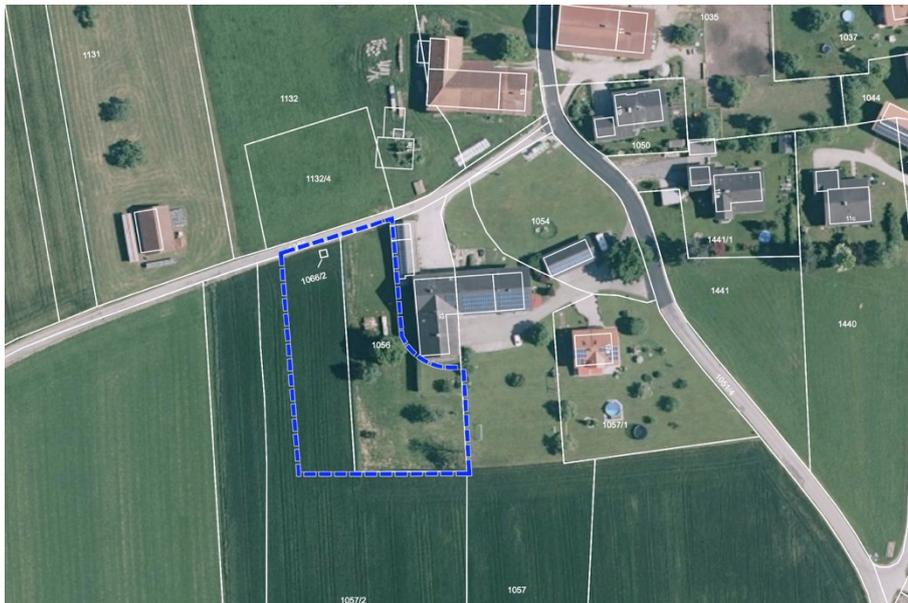
Für den Ortsteil Roßhart wurde der im Zusammenhang bebaute Bereich 1995 durch eine Satzung festgelegt, die seitdem drei Ergänzungen erfahren hat. Der Planungsbereich liegt unmittelbar südwestlich angrenzend an den Satzungsumgriff.

Hier beabsichtigt der Grundeigentümer in Abrundung der bestehenden Bebauung die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern.

Die Gemeinde will dieses Vorhaben durch die Aufstellung des Bebauungsplans Roßhart-Südwest ermöglichen.

Da keine anderweitigen Grundstücke zur Verfügung stehen, um den aktuell bestehenden Bedarf decken zu können, will die Gemeinde bislang gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Errichtung der Wohnhäuser heranziehen.

2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets



Umgriff im Luftbild (© DOP der Bayeri. Vermessungsverwaltung; o.M., Aufnahme 2015)

Der Ortsteil Roßhart liegt im südöstlichen Gemeindegebiet in einer Entfernung von ca. 2 km zur Ortsmitte von Edling.

Der Planungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 1056 (Teilfläche), 1057/2 (Teilfläche) und 1066/2. Mit einer Ausdehnung von ca. 80 m in Nord-Süd- und ca. 40 m in Ost-West-Richtung hat der Geltungsbereich eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 0,34 ha. Das Gelände im Planungsumgriff ist weitgehend eben. Im bislang gärtnerisch genutzten östlichen Teilbereich sind vereinzelte Obstbäume vorhanden.

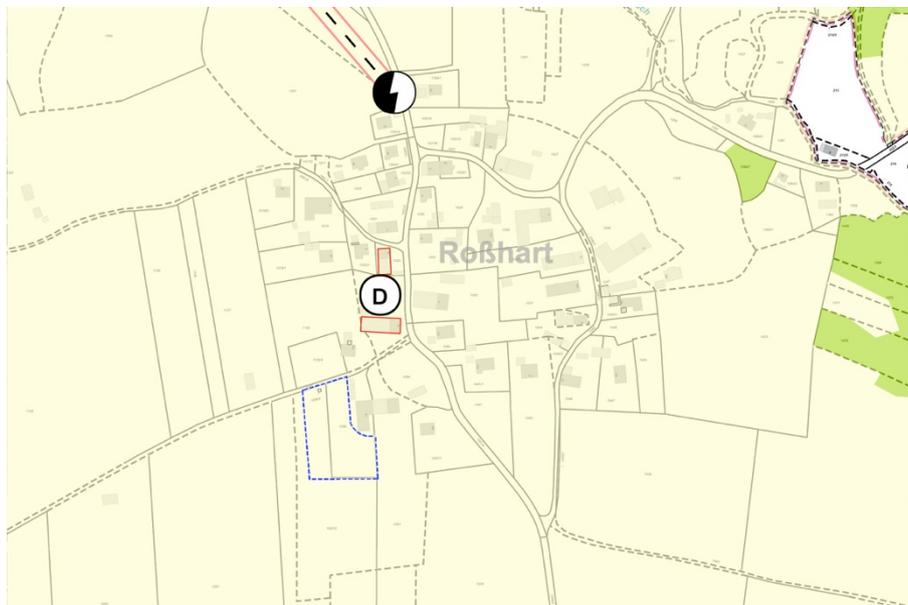
3. Beschleunigtes Verfahren

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. 260 m² und der Lage des Planungsgebiets im unmittelbaren Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Roßhart erfüllt der Bebauungsplan "Roßhart-Südwest" 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. Darstellung im Flächennutzungsplan



Geltungsbereich im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bebauungsplanumgriff als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

5. Verkehr

Das neue Baugebiet wird über die nördlich anliegende Renner Straße erschlossen, die ca. 800 m südwestlich des Planungsgebiets auf die Allmannsberger Straße trifft, die wiederum in nordwestlicher Richtung nach etwa 300 m in die Kreisstraße RO 34 und in südöstlicher Richtung nach ca. 2 km in die Bundesstraße B 15 mündet.

6. 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.

7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler in der Denkmalliste verzeichnet.

8. Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Bodenverunreinigungen bekannt.

9. Planungskonzept



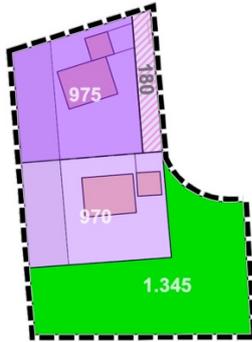
Vorentwurf Bebauungsplan Roßhart-Südwest

Der Umgriff wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Planung sieht zwei Bauparzellen zur Errichtung jeweils eines ost-west-gerichteten zweigeschossigen Einzelhauses vor. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundfläche von 130 m² (zuzüglich eines erdgeschossigen Anbaus / Wintergartens von 15 m²) festgesetzt. Der Ortsrandlage entsprechend wird die Wandhöhe der Häuser auf 5,50 m begrenzt.

Die Neubauten sind mit Satteldächern (DN 23° bis 28°) vorgesehen. Mit einer GRZ von 0,45 bleibt das festgesetzte Summenmaß der Versiegelung deutlich unter den Obergrenzen der BauNVO.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sieht für die Privatgrundstücke eine Durchgrünung mit standortgerechten einheimischen Arten vor, um eine übermäßige Versiegelung zu vermeiden. Um eine verträgliche Einbindung in das Landschaftsbild sicherzustellen, wird zu den freien Ortsrändern hin zusätzlich die Pflanzung einer Ortsrandeingrünung als Ergänzung der hier schon in Teilen vorhandenen Streuobstwiese festgesetzt.

10. Flächenbilanz



Bruttobauland		0,34 ha	100,0 %
Nettobauland		0,21 ha	61,8 %
Private Grünfläche (Ortsrandgrün)		0,13 ha	38,2 %

11. Realisierung

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

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

13.2 Erschließungskosten

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

Germering, 01. April 2019

Edling, 01. April 2019

.....
Till Fischer, AKFU-Architekten

.....
Matthias Schnetzer,
Erster Bürgermeister