



## **GEMEINDE EDLING**

# **BEBAUUNGSPLAN “PFAFFINGER STRASSE“**

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

## **BEGRÜNDUNG**

Edling, 10.10.2019

**von Angerer  
Konrad  
Fischer  
Urbaniaik**

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

In dem Wohngebiet westlich des Friedhofs prägen überwiegend zweigeschossige, giebelständige Satteldachhäuser auf schmalen Grundstücken das Bild.

Vor dem Hintergrund von konkreten Nachverdichtungswünschen hat der Gemeinderat Edling beschlossen, für den Geltungsbereich einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der durch seine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhenentwicklung und Ausrichtung der Baukörper eine angemessene Nachverdichtung unter Beibehaltung des Gebietscharakters ermöglichen soll.



Bebauung an der Pfaffinger Straße (Blick von Südosten)

## 2. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Ortskerns von Edling zwischen der Pfaffinger Straße im Süden, der Kardinal-Faulhaber-Straße im Westen, dem Schelmwiesengraben im Norden und dem Friedhof im Osten.

Der Geltungsbereich umfasst die heute bereits weitgehend bebauten Grundstücke Fl.Nrn 348/3, 348/4, 348/5, 348/6 und 348/12 der Gem. Edling.

Mit einer Ausdehnung von ca. 80 m in Ost-West- und ca. 40 bis 90 m in Nord-Süd-Richtung hat der Geltungsbereich eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 0,44 ha. Das Gelände im Planungsumgriff fällt von der Pfaffinger Straße nach Norden zum Schelmwiesengraben um ca. 3 m.



Umgriff im Luftbild (© DOP der Bayerischen Vermessungsverwaltung; o.M.)

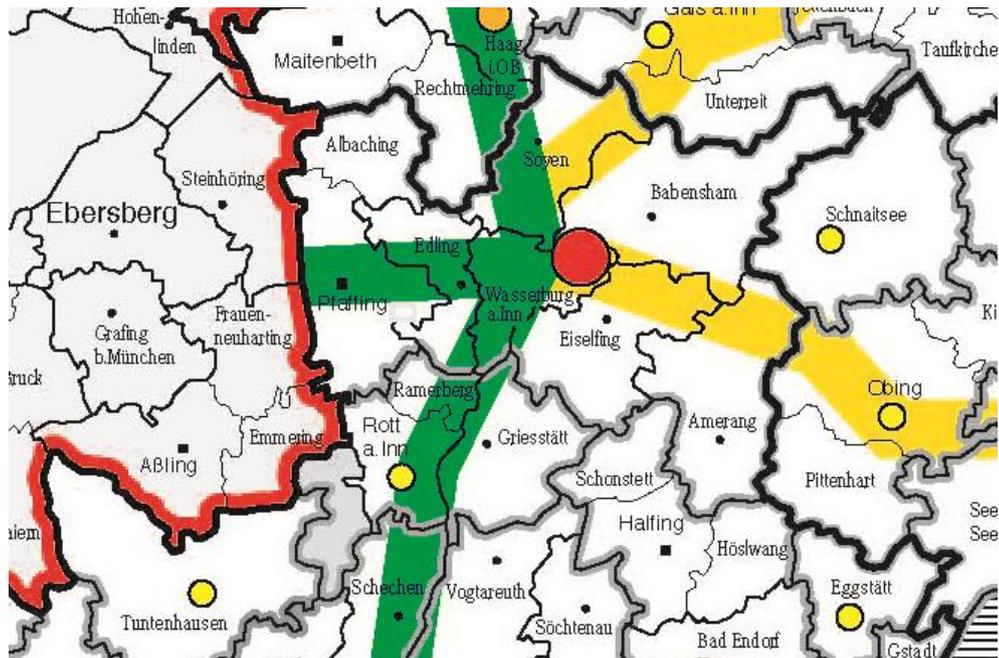
### 3. Beschleunigtes Verfahren

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. Der vorliegende Bebauungsplan dient dieser Zielsetzung.

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. Der Bebauungsplan kann deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

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. Übergeordnete Planungen



Regionalplan Region 18 – Karte Raumstruktur

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

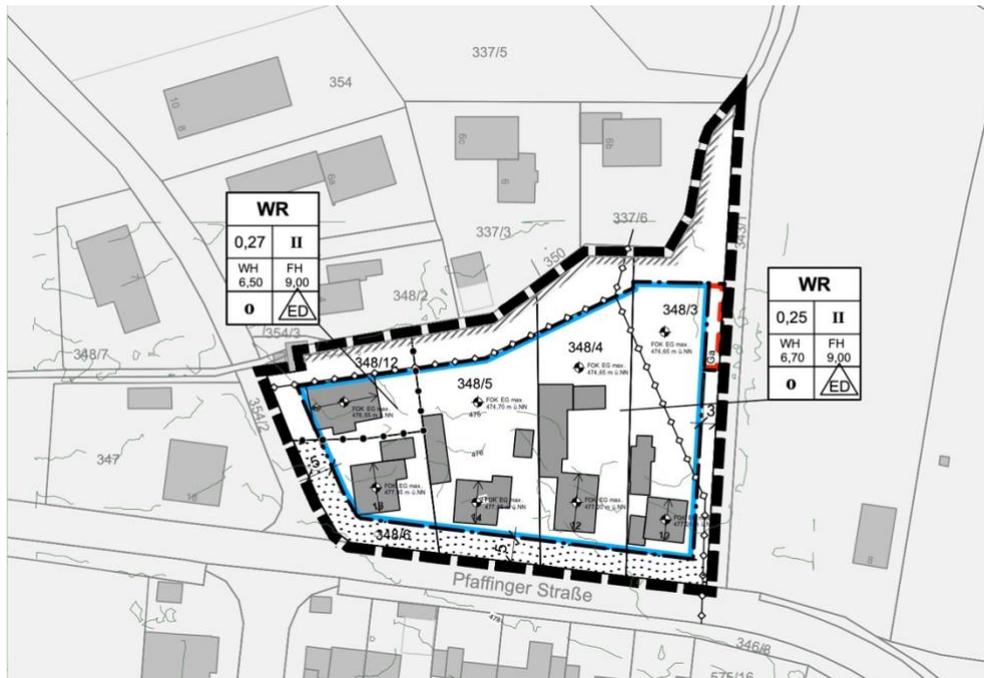
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Planungsumgriff als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird demnach nicht erforderlich.



Geltungsbereich im rechtswirksamen Flächennutzungsplan



## 9. Planungskonzept



Vorentwurf Bebauungsplan "Pfaffinger Straße"

Der Bebauungsplan sieht im Hinblick auf eine größtmögliche Flexibilität bei der baulichen Entwicklung eine durchgehende überbaubare Fläche vor, die zu den angrenzenden Straßen nach Westen und Süden hin eine 5 m tiefe Vorgartenzone freilässt. Der nördliche Abstand der Baugrenze zum Schelmwiesengraben wird durch die Lage des Schmutzwasserkanals bestimmt und beträgt ebenfalls mindestens 5 m. Da die Geltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO angeordnet wird, stellen angesichts der Grundstücksproportionen die gesetzlichen Abstandsflächen wohl den limitierenden Faktor bei der Grundstücksausnutzung dar.

Das Maß der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird bestimmt über die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Wand- (WH) und Firsthöhe (FH) und die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse (II).

Die GRZ wurde dabei mit 0,25 so festgesetzt, dass im Geltungsbereich eine angemessene Nachverdichtung ermöglicht wird, ohne die Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung auszuschöpfen. Lediglich auf dem bereits heute höher ausgenutzten Grundstück 348/12 wird die vorhandene GRZ von 0,27 festgesetzt. Außerdem wird festgesetzt, dass der Einzelbaukörper eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf, wodurch die Maßstäblichkeit der Umgebung gewahrt bleibt.

Die festgesetzte Wand- und Firsthöhe orientiert sich an dem im Umgriff vorkommenden Höchstmaß. Um angesichts des hängigen Geländes einen eindeutigen Höhenbezug zu haben, werden jeweils für die höher gelegene West- bzw. Südseite sowie für die rückwärtigen nördlichen Bereiche Bezugspunkte als maximale Fußbodenoberkante Erdgeschoss in m üNN festgesetzt.

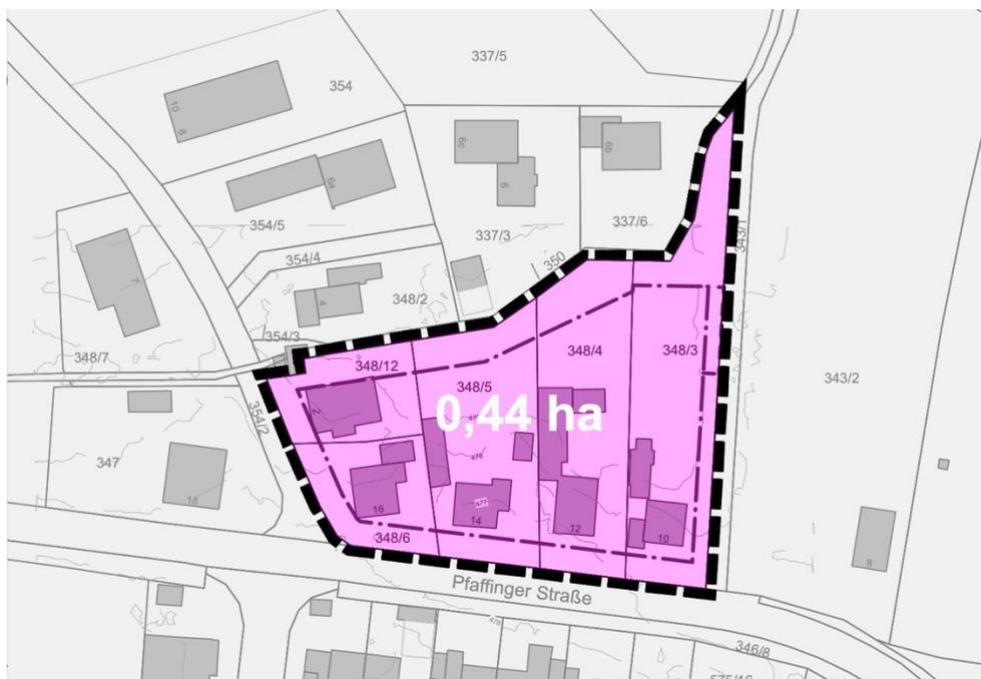
Zur Wahrung des vorhandenen Gebietscharakters wird eine offene Bauweise ausschließlich in Form von Einzel- und Doppelhäusern zugelassen.

Die prägende giebelständige Baukörperstellung der straßenbegleitenden Bebauung wird über die verbindliche Festsetzung der Firstrichtung festgeschrieben.

Die Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugrundstücke orientieren sich an denjenigen anderer Edlinger Bebauungsplänen aus jüngerer Zeit.

Entlang des gemeindeeigenen Schelmwiesengrabens wird auf den privaten Grundstücken ein 1,50 m breiter Streifen festgesetzt, der für die Gewässerbewirtschaftung freizuhalten ist und nicht eingefriedet werden darf.

## 10. Flächenbilanz



Bruttobauland = Nettobauland:	0,44 ha	100,0 %
-------------------------------	---------	---------

## 11. Realisierung

### 11.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine Änderung der bestehenden Grundstücksteilung beabsichtigt ist

### 11.2 Erschließungskosten

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

Germering, 10. Oktober 2019

Edling, 10. Oktober 2019



.....  
Till Fischer, AKFU-Architekten

.....  
Matthias Schnetzer,, Erster Bürgermeister