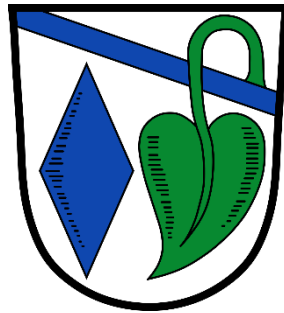


Gemeinde Edling



BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Viehhauser Straße"

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher

Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH

Schmidzeile 14

83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55

Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24

E-mail: s.jocher@jocher.com

www.jocher.com

GRÜNORDNUNG



Harald Niederlöhner

Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. FH

Schmidzeile 14

83512 Wasserburg a. Inn

Tel.: +49 (0)8071 – 7 26 68 60

Fax: +49 (0)8071 – 7 26 68 61

E-mail: mail@la-niederloehner.de

www.la-niederloehner.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Strukturdaten Gemeinde Edling
2	Anlass der Planung
3	Verfahren
4	Innenentwicklung / Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde
5	Bestand
5.1	Lage und Größe des Planungsgebiets
5.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
5.3	Landesentwicklungsprogramm (LEP), Regionalplan, Flächennutzungsplan
5.4	Belange der Raumordnung und Landesplanung
5.5	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
5.6	Denkmalschutz
5.7	Schutzgebiete
5.8	Boden / Grundwasser
5.9	Vorbelastungen
6	Ziele der Planung
7	Bebauungsplankonzept
7.1	Städtebauliches Konzept
7.2	Art der baulichen Nutzung
7.3	Maß der baulichen Nutzung
7.4	Baukörper
7.5	Bauweise
7.6	Wohneinheiten
7.7	Abstandsflächen
7.8	Garagen/Carports, Stellplätze und Zufahrten
7.9	Dächer
7.10	Solaranlagen
7.11	Einfriedungen
7.12	Abgrabungen und Aufschüttungen
8	Grünordnungskonzept
9	Technische Erschließung
9.1	Wasserversorgung
9.2	Abwasserbeseitigung
9.3	Strom- und Telekommunikationsversorgung
9.4	Energieversorgung
9.5	Müllbeseitigung
10	Verkehrliche Erschließung
11	Klimaschutz
12	Auswirkungen der Planung
13	Flächenbilanz
14	Umweltbelange
15	beteiligte Fachingenieure
16	Zusammenfassung

Anhang Luftbilder

1 Strukturdaten Gemeinde Edling

Einwohnerzahl: 4.575 (Stand 31.12.2021)

Einwohnerentwicklung

der letzten zehn Jahre:

4.323 (Stand 31.12.2012, lt. LfStat)
4.388 (Stand 31.12.2013, lt. LfStat)
4.408 (Stand 31.12.2014, lt. LfStat)
4.522 (Stand 31.12.2015, lt. LfStat)
4.550 (Stand 31.12.2016, lt. LfStat)
4.556 (Stand 31.12.2017, lt. LfStat)
4.584 (Stand 31.12.2018, lt. LfStat)
4.546 (Stand 31.12.2019, lt. LfStat)
4.561 (Stand 31.12.2020, lt. LfStat)
4.575 (Stand 31.12.2021, lt. LfStat)

Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat: + 0,5 % (Vorausberechnung bis 2023)

Verkehrsanbindung: Liegt an der B304
Entfernung ca. 10 km nach Wasserburg a. Inn

2 Anlass der Planung

Da in der Gemeinde Edling Wohnraum stets knapp ist, hat sich die Gemeinde entschlossen das Areal westlich der Viehhauser Straße zu entwickeln. So kann in angemessenem Maße Wohnraum geschaffen werden. Es soll gerade jungen Familien und Einheimischen ermöglichen, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhafte Bleibeperspektiven zu ermöglichen. Eine nachhaltige und vitale Entwicklung von Edling kann so ermöglicht werden.

3 Verfahren

Die überplante Fläche des Bebauungsplans „Viehhauser Straße“ schließt im Norden an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 10.000 m² und es werden ausschließlich Flächen für Wohnnutzung festgesetzt. Dem folgend wurde die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt.

Auf der Sitzung am 21.09.2023 wurde der Beschluss zur Änderung des Verfahrens gefasst. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3.2 und § 4.2 BauNVO erfolgt unter Berücksichtigung der Umweltbelange und einem Ausgleich für den Eingriff.

4 Innenentwicklung / Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. In Edling stehen mögliche Grundstücke oder ähnliche Potenziale (Brachflächen, Baulücken, etc.) nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Einzelgrundstücke (sh. Luftbild gemäß Anlage) sind vorhanden, jedoch veräußern die Grundstückseigentümer diese wegen Eigenbedarf nicht. Notwendige Baulandausweisungen müssen deshalb teilweise auf landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Bauland begründet werden.

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

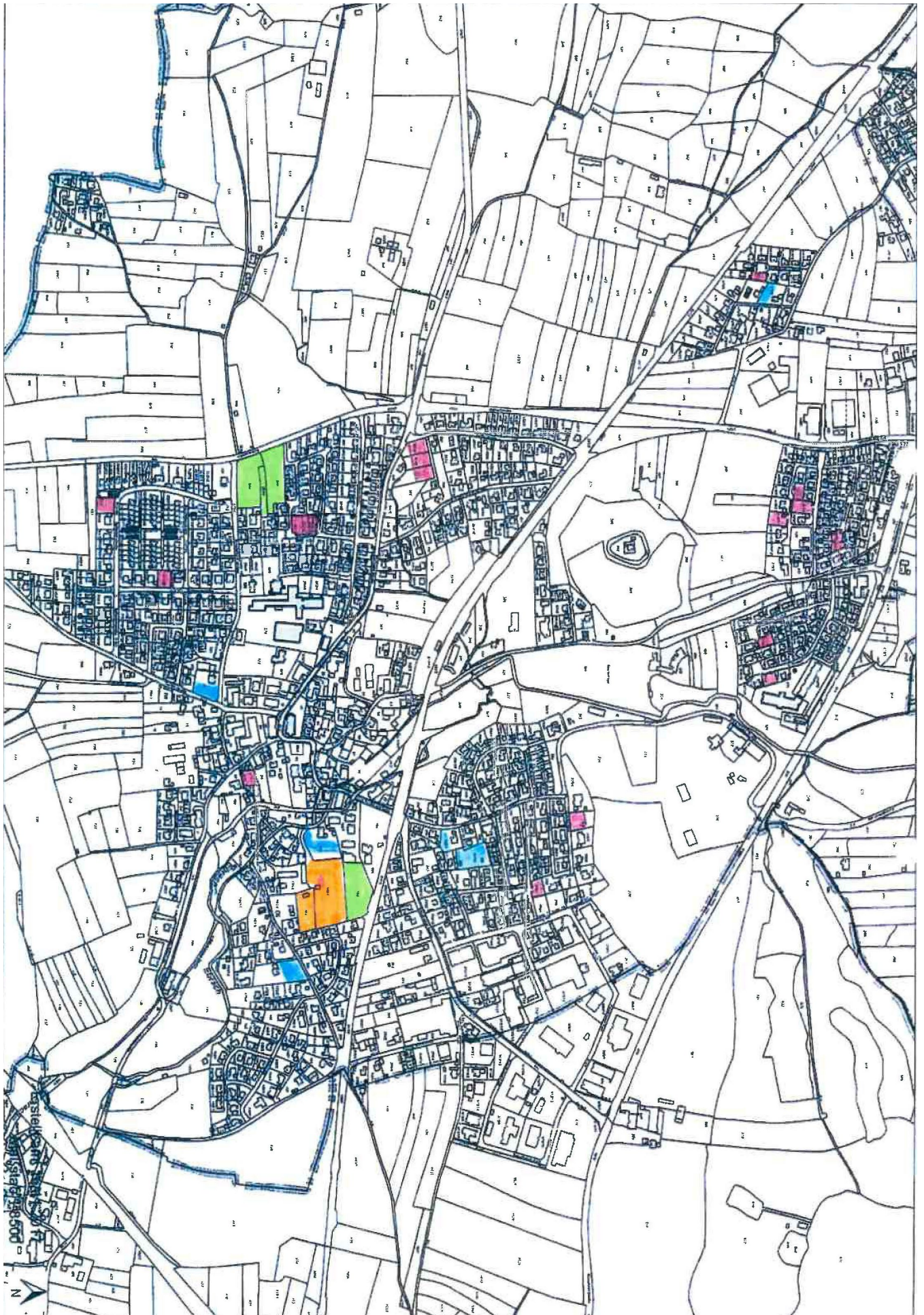
Fl.-Nr.	Gemarkung	Grundstückfläch	Bebauungsplan
491/4	Edling	456	Hochhaus
423/23	Edling	426	Hochhaus II
423/22	Edling	434	Hochhaus II
421/2	Edling	614	Hochhaus II
421/4	Edling	915	Hochhaus II
419/11	Edling	913	Hochhaus II
418/17	Edling	573	Hochhaus III
411/2	Edling	577	Hochhaus III
215	Edling	1161	Nord-Ost 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

Unbebaute Grundstücke im Außenbereich, aber in Ortsnähe

588	Edling	3894	Außenbereich
587/2	Edling	1014	Außenbereich
584	Edling	4050	Außenbereich
193	Edling	4337	Außenbereich

Unbebaute Grundstücke in einem Bereich in dem ein BP in Aufstellung ist

184	Edling	2417	BP in Aufstellung
186/1	Edling	7969	BP in Aufstellung
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



Trotz aller Aktivierungsbemühungen der Gemeinde bleibt festzuhalten, dass ein großer Teil des noch bestehenden Innenentwicklungspotentials bzw. der derzeit noch bestehenden Baulücken mit den bestehenden gesetzlichen Instrumentarien des BauGB von der Gemeinde nicht oder jedenfalls derzeit nicht aktiviert werden kann.

Das gewählte Areal ist für eine bauliche Entwicklung geeignet, da es an einen erschlossenen Siedlungsbereich anschließt.

5 Bestand

5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand von Edling. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Viehhauser Str." umfasst die Fl.-Nr. 135 Tfl. und 148 Tfl, Gmkg.Edling.



Luftbild mit Kennzeichnung Planungsgebiets (Pfeil), Quelle: bayernatlas

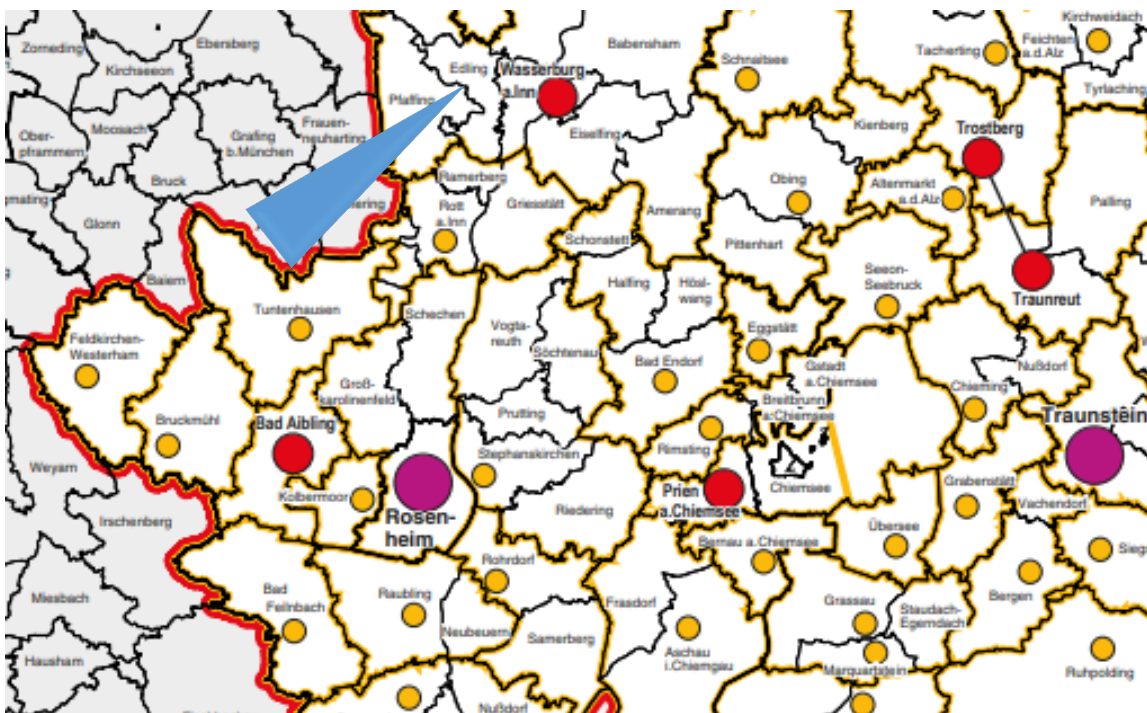


Luftbild mit Kennzeichnung Planungsgebiets (Pfeil), Quelle: bayernatlas

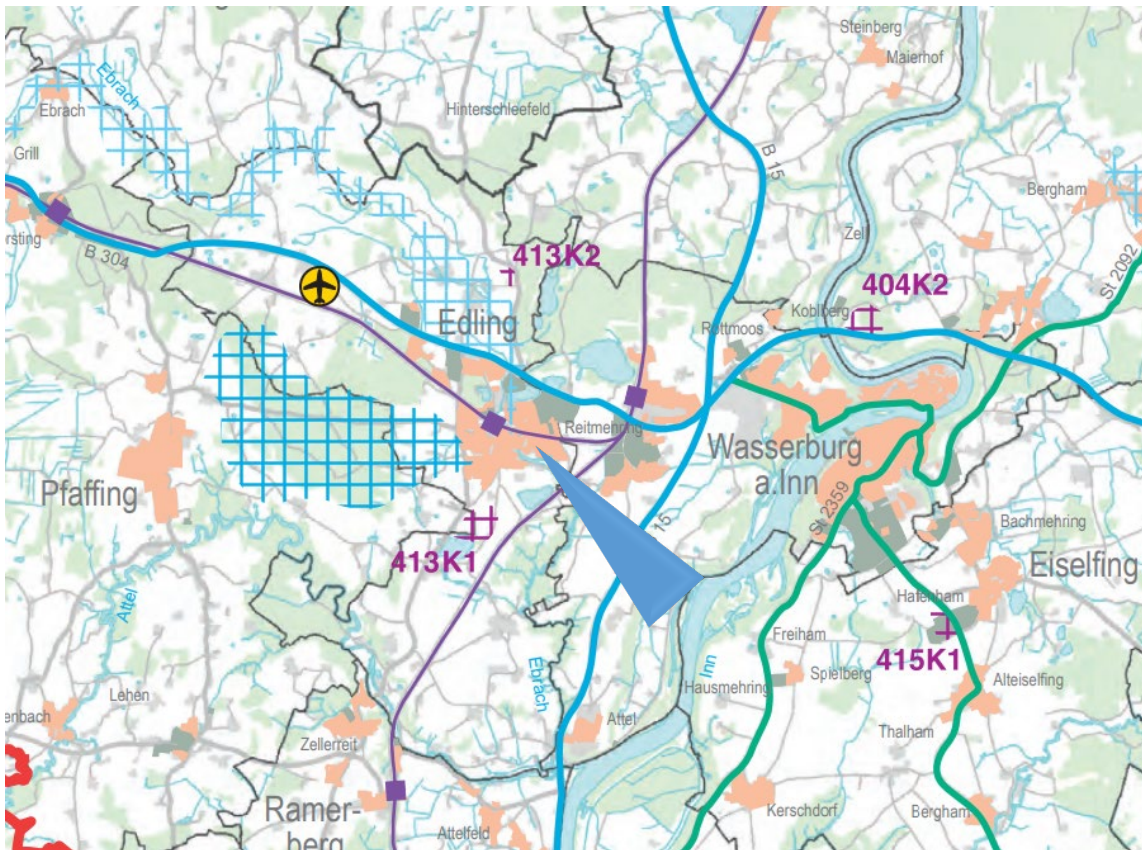
5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Edling gehört zum Landkreis Rosenheim, zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Südostoberbayern (Regionalplan 18) und liegt nah am Mittelzentrum Wasserburg a. Inn.



Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Nahbereiche der Zentralen Orte, Stand 05.05.2020 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (Pfeil)



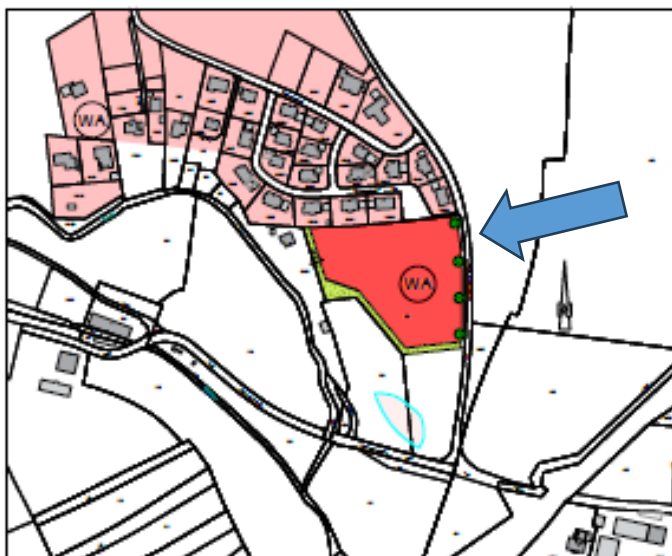
Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Karte Siedlung u. Versorgung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet **bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO** ausgewiesen.

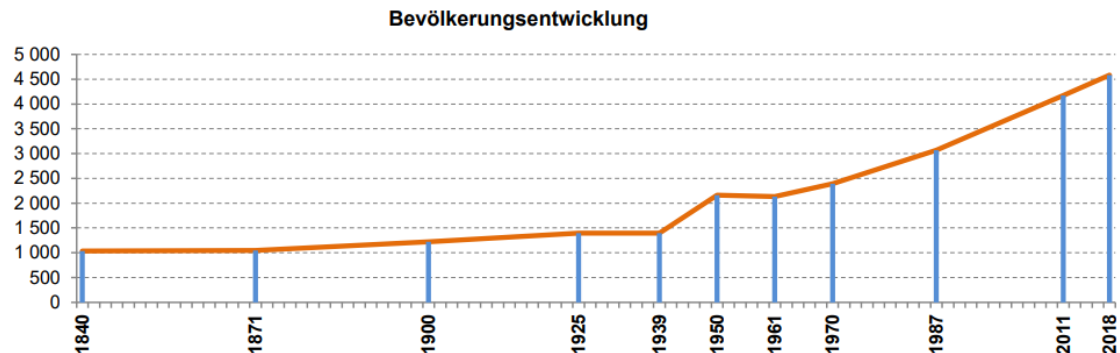


GEMEINDE EDLING, VIEHHAUSER STRASSE SÜD

5.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Angemessenheit der Flächenneuausweisung

Einwohnerentwicklung der Gemeinde Edling:



Laut Demographie-Spiegel für Bayern des LfStat für die Gemeinde Edling zeigt sich ein stetig steigender Bevölkerungszuwachs.

Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen:

Im geplanten Baugebiet kann die Erschließung (Straße, Kanal) der Parzellen über die neue Stichstraße erfolgen. Der Neubau von Anlagen wird auf das erforderliche Maß reduziert.

Begründung des Wohnflächenbedarfs:

Angesichts des prognostizierten Einwohnerzuwachses kann der Bedarf mit dem insgesamt erschlossenen Wohnraumpotential für ca. 100 Personen bedarfsgerecht und angemessen realisiert werden.

Berücksichtigung demographischer Herausforderungen der Siedlungsentwicklung:

Um in der Gemeinde auch ein differenziertes Wohnraumangebot für ältere Bevölkerungsgruppen in Form von altersgerechten, barrierefreien Wohnungen bereitstellen zu können, werden in den ortskernnahen Bereichen auch Gebäude mit kleineren, barrierefreien Wohneinheiten zugelassen und verwirklicht.

Konzentration auf Hauptsiedlungsbereiche:

Die Gemeinde Edling verfügt über 36 Gemeindeteile auf einer Gemeindefläche von knapp 20 km²; sie gehört flächenmäßig zu den kleineren Gemeinden im Landkreis Rosenheim.

In Edling und dem angrenzenden Wasserburger Ortsteil Staudham befinden sich sämtliche Infrastrukturen für den täglichen Bedarf wie z.B. Lebensmittelmärkte (Penny, Edeka, Aldi), Bäckereien, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Autohaus, Tankstelle, Gaststätten, Banken, Apotheke, sowie auch große Gewerbebetriebe mit vielen Arbeitsplätzen.

Für die Anwohner gibt es viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, u.a. Sportplatz mit Funktionsgebäude und Seen. Edling verfügt auch über ein breites Angebot an attraktiven Ortsvereinen, die sich mit großem ehrenamtlichem Engagement auch in der Jugendarbeit einbringen.

Entsprechend dem Zielentwicklungskonzept zum ÖPNV ist die Anbindung an die umliegenden Unter- und Mittelzentren gegeben.

Ziel der Gemeinde bleibt vorrangig der Erhalt eines eigenständigen Gemeindelebens.

Die Nähe zu Wasserburg a. Inn, mit dem Neubau des Krankenhauses und zur Gemeinde Reitmehring mit dem dort ansässigen großen Molkereibetrieb setzen Edling zudem einem besonderen Siedlungsdruck aus. Der Bedarf an Wohnflächen wird künftig weiter steigen.

5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 476,0 m üNNH und fällt im Südwesten zur Ebrach hin ab. Im Norden grenzt das bestehende Siedlungsgebiet, im Osten die Viehhauser Straße und im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen verläuft die Ebrach mit Grüngürtel.

Das Areal ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Wiese.

5.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet, jedoch wurden in der Nähe Gräber der frühen Latènezeit bekannt, die bereits durch einen Kiesabbau in vergangener Zeit zerstört worden sind. Die zugehörige Siedlung könnte im überplanten Gebiet liegen. Weitere Denkmäler aus der Eisenzeit werden vermutet.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Vor der Verwirklichung des Bebauungsplans wird die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht bzw. der Oberbodenabtrag qualifiziert beobachtet, um die Kosten für die einzelnen Bauwerber zu reduzieren. Die Abstimmung erfolgt mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

5.6 Schutzgebiete

Im Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Biotope.

5.7 Boden / Grundwasser

Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt, die Erkundung des Baugrunds obliegt dem Bauherrn.

5.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Nutzung als landwirtschaftlich genutzte Wiese lässt zudem auf keine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen. Es werden jedoch Hinweise aufgeführt, wie man sich im Falle des Vorfindens von Auffüllmaterial oder von belastetem Untergrund bei den Bauarbeiten zu verhalten hat.

Immissionen / Lärm

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchsmissionen, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Diese können je nach Wetterlage auch in den Abendstunden, an Sonn- und Feiertagen auftreten. Im Bebauungsplan wird auf die Duldung dessen hingewiesen.

Schallschutz

Eine schalltechnische Untersuchung liegt nicht vor. Es wird empfohlen, im gesamten Plangebiet für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ein bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN einzuhalten, fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen einzubauen und den Grundriss so zu planen, dass schutzbedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

Starkregenereignisse

Um auf die immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und damit verbundenen Sturzfluten zu reagieren und diesen vorzubeugen, da Starkregenereignisse flächendeckend überall auftreten können und voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen werden, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen worden.

6 Ziele der Planung

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von neuem Baurecht unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Bauweise mit einer angemessenen Begrünung und Durchgrünung mittels Einzelbäumen und Gehölzgruppen (Ortsrandeigrünung).

7 Bebauungsplankonzept

7.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sollen 9 neue Gebäude mit Garagen / Carports entstehen.

7.2 Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur von Edling und entsprechend der Lage im Ortsgefüge wird das Baugebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundfläche aus **GR 1 + GR 2**, die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, sowie die maximale Wandhöhe bestimmt.

Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 80 % überschritten werden. Dies ist erforderlich, wenn die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und die daraus erforderliche Stellplatzanzahl in Anspruch genommen wird.

Festgesetzt ist für die einzelnen Parzellen eine max. Wandhöhe bezogen auf die Oberkante **Fertigfußboden** im Erdgeschoss.

Um den Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes zu berücksichtigen, sind weitere Festsetzungen getroffen worden.

7.4 Baukörper

Die Orientierung der Hauptbaukörper ist durch die festgesetzte Firstrichtung geregelt. Die Doppelhäuser sind traufständig nach Süden orientiert, die Einzelhäuser mit je 2 WE stehen traufseitig in Ostwest-Richtung. Durch diese Anordnung kann eine wirtschaftlich günstige Erschließung gewählt werden.

7.5 Baugrenzen, Bauweise

Es werden Baugrenzen für den Hauptbaukörper sowie eine zusätzliche Baugrenze festgesetzt, innerhalb derer nur bauliche Anlagen wie z.B. Terrassen, Balkone, Erker und Treppenaufgänge zulässig sind. Zudem wird eine offene Bauweise analog der angrenzenden Siedlung mit Einzelhäusern im südlichen und Doppelhäusern im nördlichen Geltungsbereich festgesetzt. Aufgrund der höheren Siedlungsdichte wird auch sozial schlechter gestellten Bürgern die Möglichkeit geboten Wohneigentum erlangen zu können.

Im Bebauungsplan ist das Seitenverhältnis Hausbreite zu Hauslänge festgesetzt, um eine gute Einbindung in den Bestand zu gewährleisten.

Die vorherrschenden Materialien im Ortsbild sind Putzflächen und Holz. Für die Außenwände wird als Oberfläche Putz in ruhiger Oberflächenstruktur und in heller Farbe festgesetzt. Außenwandverkleidungen sind in Holz zulässig.

7.6 Wohneinheiten

Insgesamt können 26 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, davon 10 WE in Einzelhäusern und 16 WE in Doppelhäusern (8 Doppelhaushälften à max. 2 WE).

7.7 Abstandsflächen

Die Regelungen des Art. 6 BayBO gelten unverändert, um den Anforderungen an Belichtung, Belüftung und dem vorbeugenden Brandschutz gerecht zu werden.

7.8 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zufahrten

Die Lage der Garagen / Carports und Stellplätze wird auf den Grundstücken festgeschrieben.

Im Bauantrag sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

Stellplätze, private Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden zugelassen, wenn Sie den Festsetzungen nicht widersprechen.

7.9 Dächer

Die im Ort vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Für die Hauptbaukörper im Geltungsbereich werden ebenfalls Satteldächer festgesetzt. Die Dacheindeckung folgt der regionalen Bautradition.

Dachgauben und Dacheinschnitte werden nicht zugelassen, da diese nicht typisch für die örtliche Dachlandschaft sind. Quergiebel werden zugelassen, wenn Sie die Festsetzungen im Bebauungsplan einhalten.

7.10 Solaranlagen

Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind für eine nachhaltige Energiegewinnung sinnvoll. Diese sind jedoch nur parallel zur Dachfläche zulässig und dürfen nicht abgestuft werden (um Kamine, Dachflächenfenster, o.ä.), um eine gestalterisch hochwertige Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Anlagen müssen sich optisch unterordnen und sind nur auf Dächern zulässig.

7.11 Einfriedungen

Das Planungsgebiet grenzt an eine landwirtschaftlich genutzte Wiese. Um einen offenen Charakter des Planungsgebiets zu gewährleisten, sind nur Einfriedungen zulässig, welche optisch nicht dominieren, wie z.B. einfache Holzzäune, Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Kombinationen von Beiden. Auf den Abstand vom Zaun zum Erdreich von mind. 15 cm ist zu achten, damit kleine Säugetiere wie z.B. Igel bei Ihrer Nahrungssuche nicht behindert werden.

Im Bereich des Sichtdreiecks (Ausfahrt in die Viehhauser Str.) sind jegliche sichtbehindernden Einfriedungen unzulässig. Auch Bäume deren Äste in den definierten Bereich hineinragen, müssen einen Abstand von Ast zum Boden von mindestens 4,50 m aufweisen um jegliche Sichtbehinderung zu Vermeiden.

7.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Da das natürliche Gelände möglichst nicht verändert werden soll, sind Aufschüttungen oder Abgrabungen im ebenen Gelände nicht zulässig. Stützmauern bis 0,50 m sind zulässig, wenn dies für die Erschließung erforderlich ist. Dies muss bei der Bauvorlage exakt dargestellt werden.

8 Grünordnungskonzept

- Abstand zum Baumbestand entlang der Ebrach
- Begrünung / Durchgrünung der Gartenbereiche;
- Baumpflanzungen für ein gutes Ortsbild und auch für Bienen
- Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.
- Alle neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nach Artenliste zu pflanzen. Der gesetzliche Mindestabstand zur Grundstücksgrenze muss dabei eingehalten werden.
- Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall zu ersetzen.
- Um die angestrebte Qualität der Grünräume schnellst möglich zu erhalten, wurden Mindestpflanzqualitäten festgesetzt, sowie Pflanzpflicht und Fristsetzung.

Die Fläche erhält aufgrund der Festsetzungen somit auch eine ökologische Aufwertung.

9 Technische Erschließung

9.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke werden über die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.

Für die Löschwasserversorgung werden entsprechende Hydranten bei der Erschließung berücksichtigt.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über einen neuen Schmutzwasserkanal.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierbei ist die ortsnahe flächenhafte Versickerung zu wählen. Ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich, ist die Muldenversickerung der Versickerung über Sickerschächte vorzuziehen.

Es wurde festgesetzt, dass im Bereich der Ortsrandeingrünung eine **Sickermulde** ausgebildet wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Sickertest beauftragt. Gemäß der Sickerfähigkeit des Bodens werden dann die geeigneten Maßnahmen für Rückhalt und Versickerung ausgewählt und umgesetzt.

9.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung

Die Strom- und Telefonversorgung erfolgt über die örtlich zuständigen Netzbetreiber bayernwerk und Telekom.

9.4 Energieversorgung

Da vor Ort keine Fernwärme genutzt werden kann, liegt die Wahl der Heizenergieversorgung beim Bauherrn, der die daraus resultierenden Emissionen gemäß den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerten nachweisen und einhalten muss (u.a. Schallemissionen bei Luftwärmepumpen).

Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

9.5 Müllbeseitigung

Die Restmüllbeseitigung ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Rosenheim sichergestellt.

10 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt westlich der Viehhauser Straße, von welcher aus die Erschließung des Baugebiets erfolgt. Im Westen mündet die neue Stichstraße in einen Wendehammer.

Die Viehhauser Straße wird zudem analog der nördlichen Bestandsstraße verbreitert und erhält einen Gehweg von 1,50 m Breite.

Den Anforderungen wie Mindestbreiten für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllfahrzeuge etc. wird Rechnung getragen.

Die festgesetzten Stellplätze müssen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

Der Zielsetzung der Minimierung der versiegelten Flächen wird entsprochen.

11 Klimaschutz

Durch die Gebäudestellungen werden gute Voraussetzungen für aktive und passive Nutzung von Solarnergie geschaffen (nachhaltige Energieerzeugung).

Die Festsetzung von sickertfähigen Belägen, kann die abzuleitende Regenmenge bei Starkregenereignissen reduzieren.

12 Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen wie folgt beschrieben werden:

- Umwandlung von landwirtschaftlich genutztem Grünland in ein allgemeines Wohngebiet
- Einbindung der neuen Bebauung durch Festsetzung zu pflanzender Gehölze und Gehölzgruppen, für mehr Artenvielfalt

13 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches ca. 0,72 ha

davon:

Nettobauland	ca. 5.500 m ²
Erschließung Straße	ca. 1.350 m ²
Grünfläche Gemeinde	ca. 350 m ²

14 Umweltbelange**14.1 Umweltbericht**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist als Teil der Begründung eine Umweltprüfung durchzuführen, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind (§§ 1a BauGB, 2 (4) BauGB, 2a Satz 2 Nr.2 BauGB und 1 (6) 7 BauGB).

14.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 5.929 Wertpunkte und wird durch die Herstellung von artenreichen Extensivwiesen (innerhalb Planungsgebiet und extern), sowie anteilig durch Abbuchungen von Ökokonten erbracht (Details siehe Umweltbericht). Ein- und Durchgrünung tragen zur Vermeidung und Verminderung bei.

14.3 Artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen sind durch die Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten zu erwarten.

14.4 Sonstige umweltrechtliche Belange

Ein Vorkommen von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden, weshalb Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG bedürfen. Ansonsten weist das Planungsgebiet, mit Ausnahme des Hangwaldes im Südwesten, eine geringe Bedeutung für den Naturschutz auf.

15 Beteiligte Fachingenieure**15.1 Vermessung, Höhenkartierung und Straßenplanung**

Europplan Ingenieure GmbH
Bahnhofstraße 7, 83093 Bad Endorf

15.2 Bauleitplanung

Jocher Architekten + Stadtplaner
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

15.3 Naturschutz

Niederlöhner Landschaftsarchitekten
Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

16 Zusammenfassung

Die Gemeinde Edling hat die für den Geltungsbereich zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller Argumente für und gegen die Realisierung der Planung kommt die Gemeinde Edling zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren, da keine maßgeblichen Nachteile zu erwarten sind.

Aufgestellt:

Edling,

Matthias Schnetzer
Erster Bürgermeister

Anhang



Luftbild Blickrichtung von Osten aus mit Kennzeichnung Planungsgebiet (Pfeil), Quelle: bayernatlas



Luftbild Blickrichtung nach Süden mit Kennzeichnung Planungsgebiet (Pfeil), Quelle: bayernatlas



Blickrichtung bestehender Siedlungsbereich



Blickrichtung Plangebiet



Blickrichtung nach Osten Richtung Reitmehring