

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

Entwurf 18.01.2024

Datum der Endfertigung 19.09.2024

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**

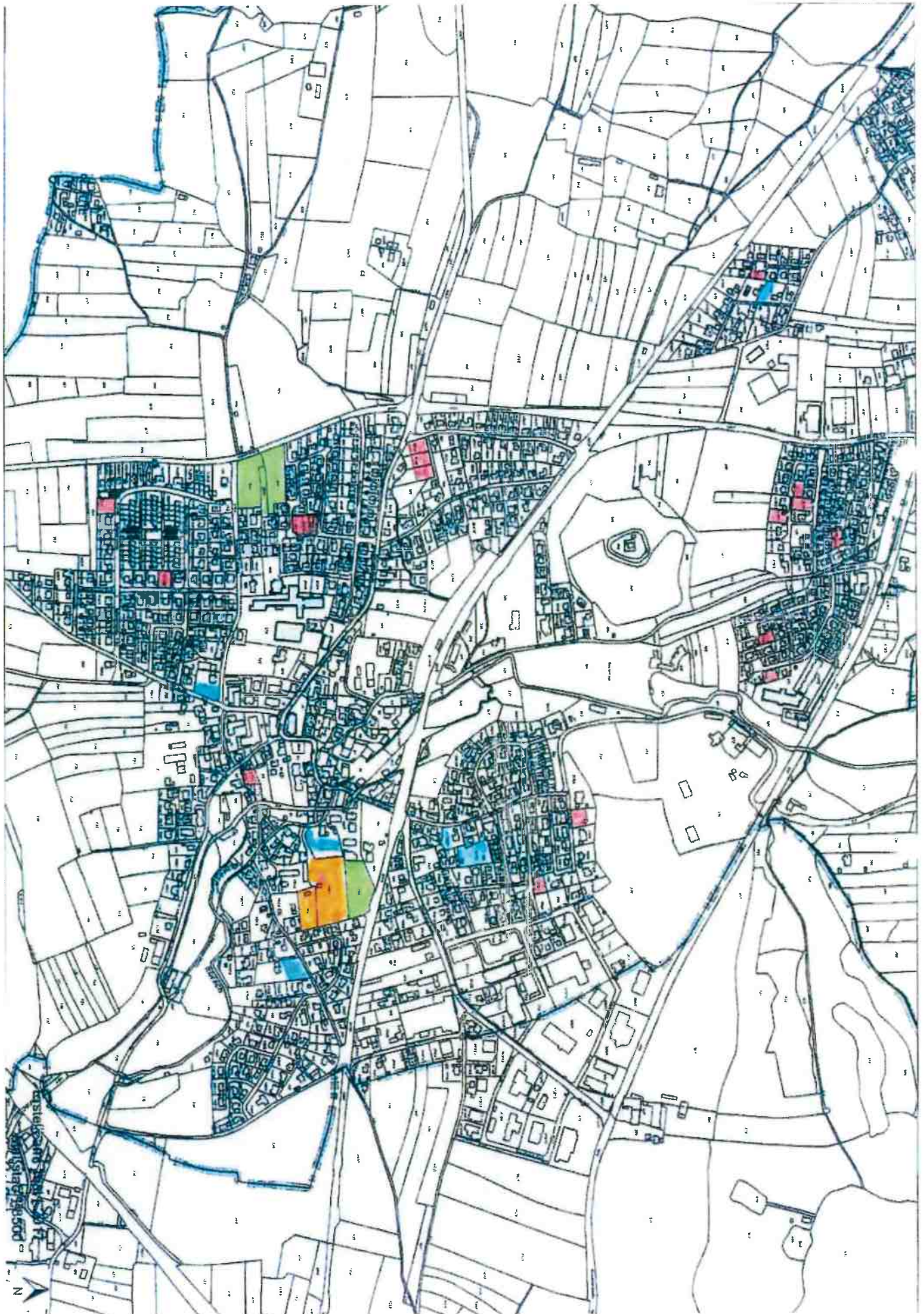
Fl.-Nr.	Gemarkung	Grundstückfläc	Bebauungsplan
491/4	Edling	456	Hochhaus
423/23	Edling	426	Hochhaus II
423/22	Edling	434	Hochhaus II
421/2	Edling	614	Hochhaus II
421/4	Edling	915	Hochhaus II
419/11	Edling	913	Hochhaus II
418/17	Edling	573	Hochhaus III
411/2	Edling	577	Hochhaus III
215	Edling	1161	Nord-Ost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

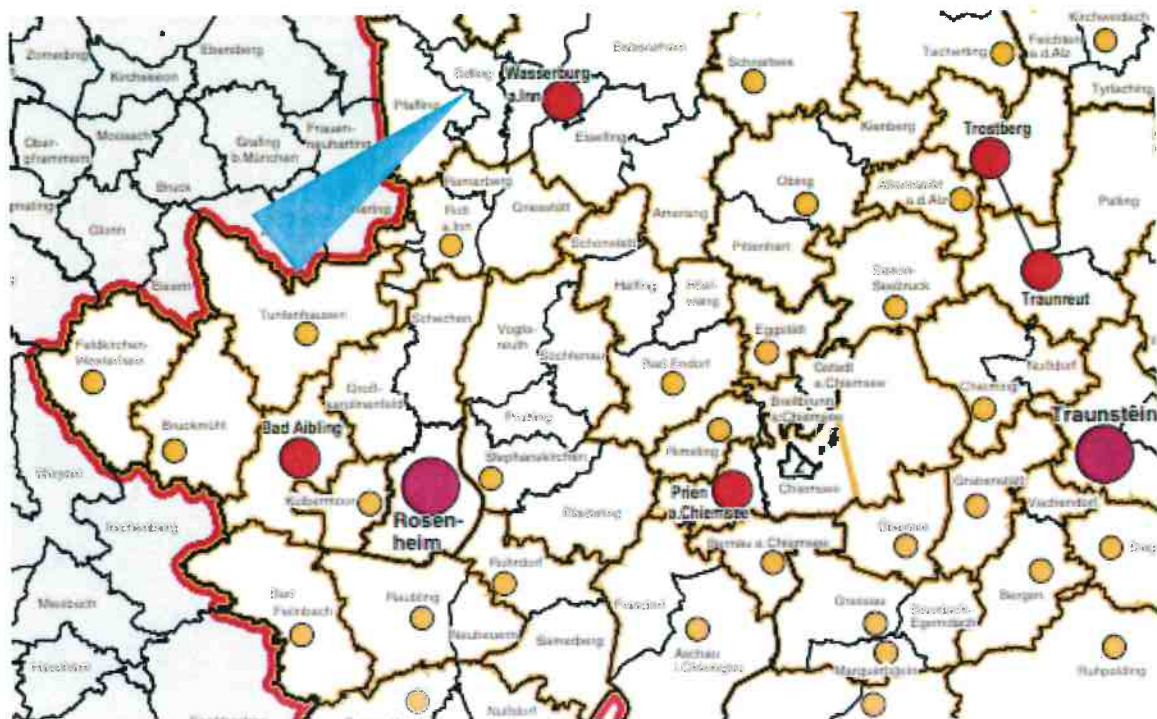


Luftbild mit Kennzeichnung Planungsgebiets (Pfeil), Quelle: bayernatlas

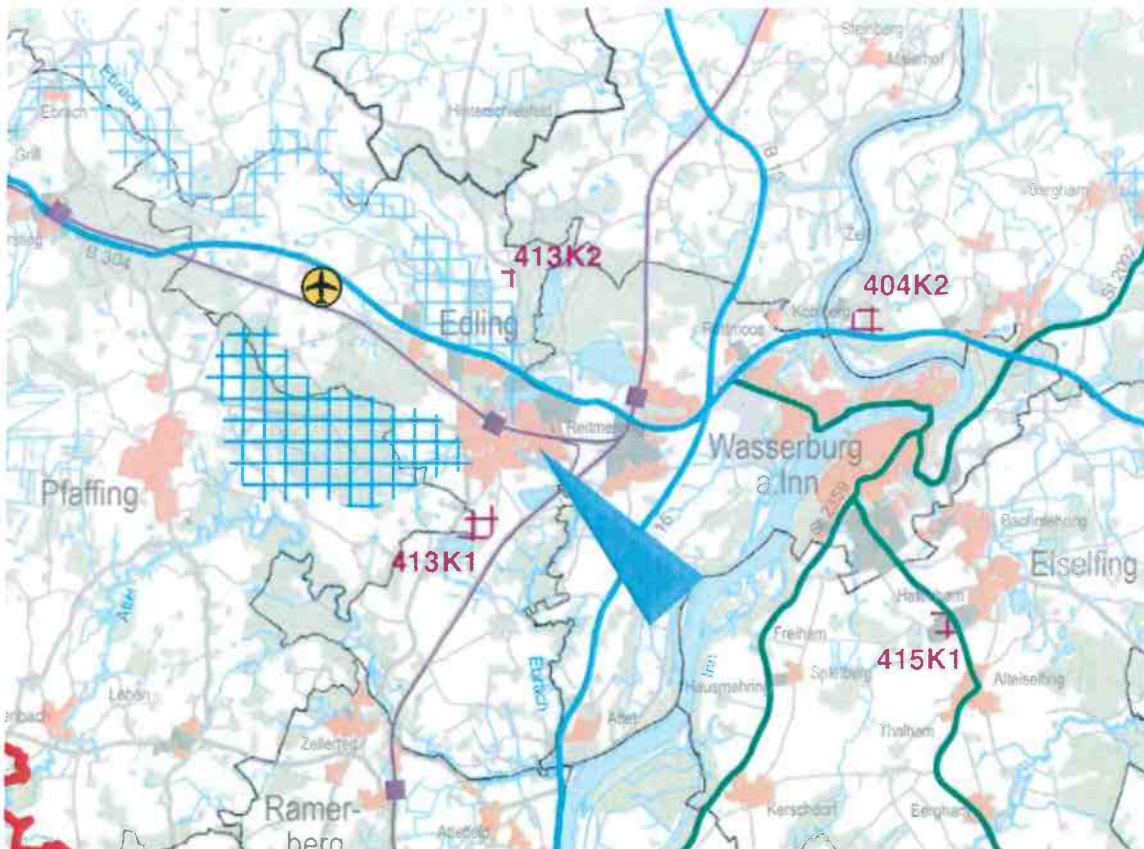
5.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

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.

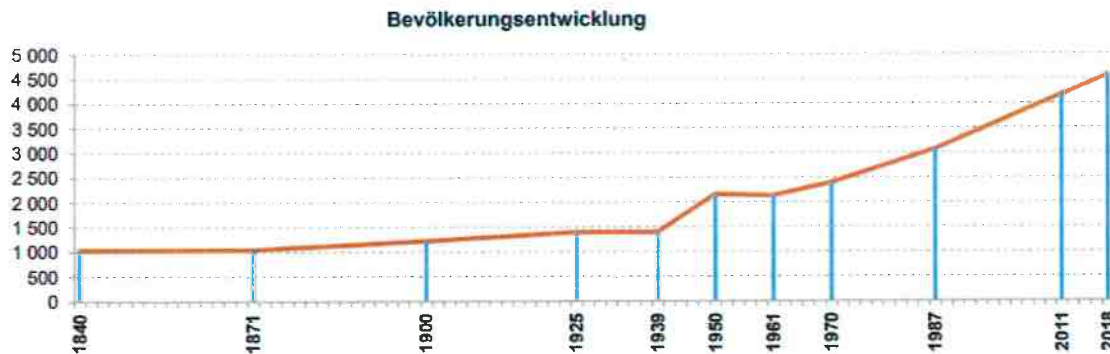


GEMEINDE EDLING, VIEHHAUSER STRASSE SÜD

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 üNN 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 (Ortsrandeingrünung).

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 Solarenergie geschaffen (nachhaltige Energieerzeugung).

Die Festsetzung von sickerfähigen 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:

Nettobauand	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, 05. Dez. 2024

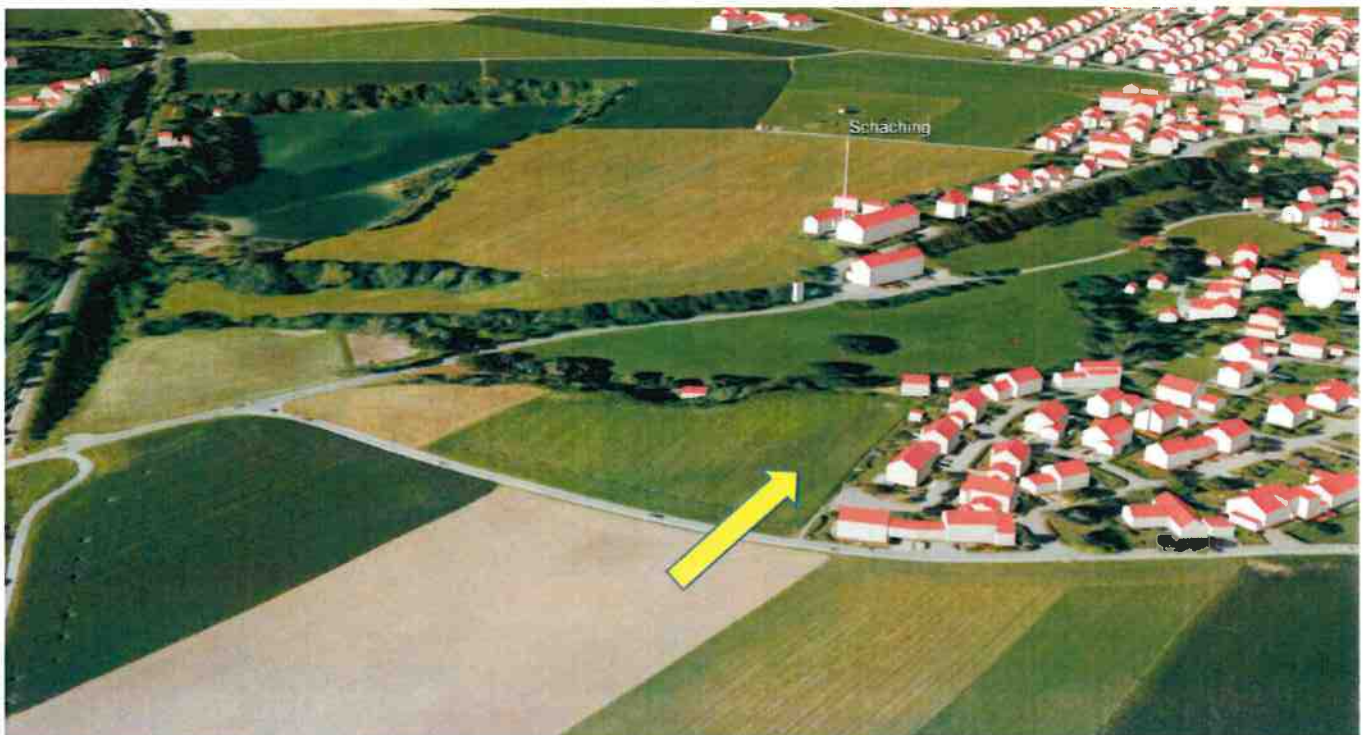


Matthias Schnetzer
Erster Bürgermeister

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

Gemeinde Edling



Bebauungsplan "Viehhauser Straße"

mit integrierter Grünordnungsplanung

LAGEPLAN M 1:500

PLANVERFASSTER



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

BEBAUUNGSPLAN "Viehhauser Straße"

Die Gemeinde Edling erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1 Geltungsbereich

■ ■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplans

2 Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 GR (1) 105 max. zulässige Grundfläche Hauptbaukörper in m² je Baugrundstück (z.B. GR (1) = 105 m²)
- 3.2 GR (2) 50 max. zulässige Grundfläche für Anlagen die mit dem Hauptbaukörper verbunden sind (z.B. Erker, Wintergarten, Terrassen, Balkone, Außentreppen) in m² je Baugrundstück (z.B. GR (2) = 50 m²)
- 3.3 Die max. zulässige Grundfläche aus GR (1) + GR (2) darf durch die Grundflächen der in §19 (4) BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 80% überschritten werden.
- 3.4 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. 2 Vollgeschosse)
- 3.5 WH 6,2 Höchstmaß der baulichen Anlage (z.B. Wandhöhe WH= 6,2 m)

4 Baugrenzen, Bauweise

- 4.1 - - - - - Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 4.2 Baugrenze innerhalb derer nur bauliche Anlagen wie Terrassen, Balkone, Erker und Treppenaufgänge zulässig sind.
- 4.3 o offene Bauweise
- 4.4 nur Einzelhäuser zulässig
- 4.5 nur Doppelhäuser zulässig

5 Verkehrsflächen

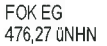
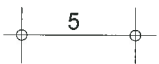
- 5.1 ————— Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
Breite Erschließungsweg 5m + 1m Schotterrasen
Viehhauser Straße wird verbreitert + 1,5m breiter Fußweg neu

6 Grünordnung

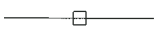
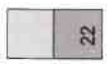
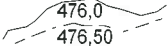
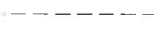
- 6.1 Einzelbaum I. Wuchsordnung gem. Artenliste C 5.4.1 zu pflanzen
- 6.2 Strauchgruppe (gemäß Artenliste C 5.4.3 zu pflanzen, 3-5 Stk. pro Pflanzsymbol, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m)

- 6.3  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (nach Artenliste C 5.4.3) und Ausbildung einer Sickersmulde.
- 6.4  private, nicht einzufriedende Flächen als Vorgartenzone mit Hauszugang, KFZ- Stellplätze und Garagenzufahrt.
- 6.5  Ausgleichsfläche (artenreiche Blühwiese) im Bereich des Sichtdreiecks. Jegliche Art der Flächenversiegelung ist in dieser Fläche unzulässig.
- 6.6  Gesetzlich geschütztes Biotop „Gehölzsaum an der Ebrach S-Edling“ Eingriffe jeglicher Art sind unzulässig. Das Biotop ist während der Bauphase vor Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen wie Bauzaun zu schützen.

7 Sonstige Planzeichen

- 7.1  **Ga** Umgrenzung von Flächen für Garagen / Carport
- 7.2  Satteldach, Firstrichtung zwingend
- 7.3  FOK EG 476,27 üNNH Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (z.B. 476,27 m üNNH)
- 7.4  5 Maßangabe in Metern (z.B. 5,0m)
- 7.5  70 -70 Sichtdreieck, l= 70 m (von Bepflanzung, Werbeanlagen und sonst. sichtbehindernden Gegenständen über 0,80 m Höhe sowie Stellplätzen freizuhalten).

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- 1 135 bestehende Flurstücksnummer (z.B. 135)
- 2  bestehende Grundstücksgrenze
- 3  bestehende Haupt- / Nebengebäude mit Hausnummer (z.B. Haus Nr. 22)
- 4  476,0 476,50 Höhenlinien bestehendes Gelände (z.B. 476,0 m üNNH)
- 5  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 6  1 Nummerierung der Parzellen (z.B. Parzelle 1)
- 7  Zufahrt Garage / Carport
- 8  476,07 Höhenkote OK Straße (z.B. 476,07 m üNNH)
- 9  vorgeschlagene Bebauung

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 u. 3, sowie nach § 4 (3) BauNVO werden nicht zugelassen.
- 1.2 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundfläche je Baugrundstück, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, sowie die Festsetzung der Wandhöhen bestimmt.
- 1.3 Die festgesetzte maximale Wandhöhe wird bestimmt durch den Abstand von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKF EG) mit dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Es gilt eine **max.** Wandhöhe des Hauptbaukörpers von **6,20 m**.
- 1.4 Je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte werden maximal 2 Wohneinheiten (WE) zugelassen.
- 1.5 Für die Bemessung der Abstandsfläche gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

2 Gestaltung der Gebäude

2.1 Form der Baukörper

Hauptgebäude müssen eine deutlich erkennbare rechteckige Grundrissform aufweisen. Das Verhältnis Hausbreite zu Hauslänge muss mindestens 1:1,3 betragen.

Vor- und Rücksprünge bis 1,25 m sind zulässig.

Doppelhäuser und Doppelgaragen sind als **gestalterische Einheit** auszuführen. Die Sturzhöhen von Fenstern und Fenstertüren müssen gleich sein, die Oberkante des Balkongeländers muss ebenfalls gleich hoch sein. Die Bauherren sind verpflichtet sich abzustimmen.

2.2 Dachform, Dachneigung, Firstrichtung und Dacheindeckung

2.2.1 Für sämtliche Hauptgebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 22°- 27° festgesetzt. Dachflächen von Doppelhäusern müssen im selben Neigungswinkel ausgeführt werden. Für untergeordnete Nebengebäude werden auch begrünte Pultdächer zugelassen.

2.2.2 Die Firstrichtung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2.3 Allgemein zulässig ist für die geeigneten Dächer eine Dachziegel- oder Dachpfannendeckung. Die Dacheindeckung ist in Rot, Braun oder Grautönen auszuführen.

2.2.4 Für Doppelhäuser und Doppelgaragen wird festgesetzt, dass beide Hälften die gleiche Firsthöhe und Traufhöhe erhalten müssen. Die Bauherren sind verpflichtet sich abzustimmen.

2.3 Dacheinschnitte, Dachgauben, Quergiebel

2.3.1 Dacheinschnitte und Dachgauben werden nicht zugelassen.

2.3.2 Quergiebel sind zulässig, sofern sie 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Der First des Quergiebels muss mindestens 60 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen. Pro Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig (1 Quergiebel je DHH oder Einzelhaus). Nordseitige Quergiebel sind unzulässig.

2.4 Fassadengestaltung

2.4.1 Für die Außenwände der Gebäude werden Putzflächen oder Holzverkleidungen festgesetzt. Putzfassaden sind in ruhiger Oberflächenstruktur auszubilden.

Gebäude in Holzbauweise werden ebenfalls zugelassen.

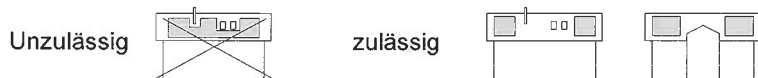
2.4.2 Der Anstrich von Putzflächen hat hellfarbig (gebrochenes weiß) zu erfolgen. Holzflächen und Holzteile sind in hellen Braun- oder Grautönen bzw. farblos zu lasieren oder unbehandelt zu lassen.

2.4.3 Außenwände mit reflektierenden Oberflächen, sowie in Signal- oder Leuchtfarben sind unzulässig.

2.4.4 Verkleidungen aus Blech, Kunststoff oder sonstigen ortsunüblichen Materialien sind unzulässig.

2.5 Nutzung der Sonnenenergie

Auf den Dächern sind Photovoltaik- und thermische Solaranlagen zulässig, diese sind in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung auf das Dach zu montieren. Aufgeständerte Anlagen werden nicht zugelassen. Die Elemente müssen in der Fläche ein Rechteck ausbilden, Umzahnungen von Kaminen, Dachflächenfenstern und Quergiebeln sind unzulässig. Beispiel:



Gebäudeunabhängige Solaranlagen werden ebenfalls nicht zugelassen.

3 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

3.1 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird auf 2 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

3.2 Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Pflaster mit Splitt- oder Rasenfugen, Rasengittersteinen oder ähnlichen Materialien) herzustellen.

Bei stark befahrenen Flächen (z.B. vor Garagen) ist Granit-Großstein mit Rasenfuge oder Rasenfugenpflaster zulässig.

3.3 Pro Parzelle wird jeweils 1 Nebengebäude mit max. 30 m³ Brutto-Rauminhalt sowie zusätzlich benötigte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen (außer in den Flächen nach A 6.3 und A 6.5).

4 Grundstückseinfriedungen

- 4.1 Zulässig sind ausschließlich Staketen- bzw. Holzzäune mit senkrecht stehenden Latten, Metallzäune, Hecken, sowie gartenseitig hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis max 1,20 m Höhe ab Geländeoberfläche. Einfriedungen in Form von Mauern und Steingabionenwänden sowie mit diesen Einfriedungen vergleichbare Einfriedungen sind unzulässig.

Der Abstand vom Erdreich zum Zaun muss mindestens 15 cm betragen.

- 4.2 Zausäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Streifenfundamente und durchlaufende Zaunsockel sind unzulässig.

- 4.3 Hecken sind ausschließlich aus heimischen Gehölzen nach Artenliste und nur bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zur Grundstücksgrenze ist ein Pflanzabstand von 0,5 m einzuhalten.

5 Grünordnung

- 5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft beträgt gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) insg. 5.929 Wertpunkte und wird auf folgenden Flächen erbracht (Details s. Umweltbericht):

- 5.1.1 Ausgleichsflächen in der Gemeinde/Gemarkung Edling

Ausgleichsfläche AF1 (zweiteilig), intern, Flnr. 135 (Teilfl.), 145 m² (725 Wertpunkte)

Ausgleichsfläche AF2, extern, Flnr. 133/0 (Teilfl.), 340 m² (1.700 Wertpunkte)

- 5.1.2 Ökokonten

Ökokonto der Gemeinde Edling: ÖFK-Lfd-Nr. 140991, Gemarkung Edling, Flnr. 527/0, 193 m² (1.158 Wertpunkte)

Ankauf von Ökopunkten: ÖFK-Lfd-Nr. 194663, Gemeinde und Gemarkung Thaining, Flnr. 1608; Landkreis Landsberg am Lech, 255 m² (2.346 Wertpunkte)

- 5.1.3 Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen

Auf den Ausgleichsflächen AF1 und AF2 sind artenreiche Blühwiesen (G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) herzustellen (autochthones Saatgut, 3g/m², Kräuteranteil ca. 70 %, mind. 30 Arten, Herstellungsgebiet 17 "Südliches Alpenvorland", Details siehe Umweltbericht).

Mahd zweimal jährlich, 1x Ende Juni und 1x Mitte September, Entfernung des Mahdguts nach Aus-samen. Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

- 5.1.4 Fristsetzung und Flächensicherung

Die Ausgleichsflächen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Gebäude herzustellen. Die Fertigstellung ist der unteren Naturschutzbehörde (Landkreis Rosenheim) anzuzeigen (§17 Abs. 4 BNatSchG). Ein grundbuchrechtlicher Eintrag der Ausgleichsflächen zugunsten des Freistaates Bayern mit Zweckbestimmung Naturschutz ist aufzunehmen. Die Ausgleichsflächen sind mit Lageplan ans Ökoflächenkataster zu melden.

- 5.2 Je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den Pflanzgeboten mit Planzeichen, mindestens ein Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung nach Artenliste zu pflanzen. Zulässig sind auch starkwüchsige Obstbäume als Hochstamm.

- 5.3 Je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind zwei heimische Sträucher der Artenliste unter Punkt 5.4.3 zu pflanzen.

- 5.4 Artenliste

Die folgende Artenauswahl ist für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen mit angegebener Mindestpflanzqualität verbindlich. Es sind nur autochtone Gehölze zulässig.

5.4.1 Bäume I. Wuchsordnung (Bäume > 15 m)

Pflanzqualität: Hochstamm, Sol, mind. 3 xv., mDB, StU 16-18 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme

5.4.2 Bäume II. Wuchsordnung (Bäume > 10m)

Pflanzqualität: Hochstamm, Sol, mind. 3 xv., mDB, StU 14-16 cm oder Heister, 2 xv, Höhe 150 -200 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus spp.	Zieräpfel in Arten
Mespilus germanica	Echte Mispel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
heimische Obstbäume	in Sorten - Halb-, Hochstamm)

5.4.3 Bäume III. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume) mind. 3 xv., mDB, StU 14-16 cm

Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus domestica subsp. syriaca	Mirabelle
Prunus padus	Gew. Traubenkirsche
Pyrus pyraister	Holzbirne
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

5.4.4 Sträucher vStr., mind. 4-5 Triebe, H 60 - 100 cm

Amelanchier ovalis	Gew. Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe/Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Ribes spec.	Johannisbeere, Stachelbeere in Arten
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose, Bereifte Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix nigricans	Schwarz-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5.4.5 Negativliste

Alle nachgenannten Gehölze und Wuchsformen wirken sich durch ihren fremdartigen und oder störenden Charakter so negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, dass ihre Verwendung nicht zulässig ist.

- Trauer- und Hängeformen von Laub- u. Nadelgehölzen, z.B. Hänge - Zypressen
- Säulen- und pyramidenförmige Gehölze, z.B. Thujen, Scheinzypressen
- Gehölze mit blauer Blattfärbung, z.B. Blau-Fichte, Blau-Tanne

5.5 Pflanzpflicht und Fristsetzung

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft durch Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Absterbens sind Neuanpflanzungen entsprechend der abgestorbenen Bestände vorzunehmen.

- 5.6 Die Gehölzpflanzungen auf den einzelnen Grundstücken sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit des jeweiligen Gebäudes folgende Pflanzperiode (Herbst/Frühjahr) durchzuführen. Etwaige Ausfälle sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

5.7 Vermeidungsmaßnahmen

Bestehende Gehölz- und Grünstrukturen im Bereich der Ebrach sind als Eingrünung zu erhalten und bei den Baumaßnahmen durch baumerhaltende und schadenbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung zu schützen (DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

6 Freiflächengestaltung

- 6.1 Die Freiflächengestaltung ist bis spätestens einem Jahr nach Bezugsfertigkeit auszuführen.

- 6.2 Freiflächen sind zu begrünen, Schottergärten werden nicht zugelassen.

7 Artenschutz

- 7.1 Für Außenbeleuchtung sind gemäß BayNatSchG insektenfreundliche Leuchtmittel ohne UV-Anteil (z.B. LED-Leuchten) und ohne Streuwirkung (z.B. mit nach unten gerichteten Lichtkegeln) zu verwenden. Die Leuchten dürfen keine Beeinträchtigung für nachtaktive Tiere darstellen.

- 7.2 Lichtschächte und ähnliche Bauteile sind so auszuführen, dass diese keine Fallen für Kleintiere, Reptilien und Amphibien darstellen (z.B. Abdeckungen oder Fluchtmöglichkeiten).

- 7.3 Bei der Errichtung von Gebäuden mit großflächigen Verglasungen sind Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag zu tätigen (z.B. Vogelschutzglas).

8 Geländemodellierung

Höhenunterschiede sind vorzugsweise als natürliche Böschungen auszubilden und in ihrer Lage und Höhe dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Stützmauern bis 50 cm Höhe werden allgemein zugelassen. Die Geländemodellierung ist im Bauantrag einzutragen (natürliches / geplantes Gelände).

D HINWEISE DURCH TEXT

1 Bodenfunde

Eventuell auftretende Bodenfunde bei der Realisierung der Bauarbeiten unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

2 Bodendenkmäler

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 3 Schutz des Oberbodens
Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens sind nach DIN 18915 durchzuführen. Bei allen Baumaßnahmen ist der Oberboden so zu schützen und zu pflegen, dass er zu jeder Zeit verwendungsfähig ist. Oberbodenmieten sind flächig mit einer Decksaat zu versehen.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 19731. Das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 sind zu beachten.
- 4 Geologie, Geotechnik und Baugrund
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf auch gegen auftretendes Grundwasser sichern muss.

Wird beim Baugrubenaushub Grundwasser angetroffen, sodass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Hinsichtlich Baugrundaufbau, Bodenkennwerten, Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, Baugrubensicherung, Grundwasser etc. wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.
- 5 Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Rosenheim zu benachrichtigen (Mittteilungspflicht gem. Art 2 BayBodSchG).

Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen.

Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Material darf auf Grund der Vorbelastungen der Umgebung bis zu einem maximalen Zuordnungswert von Z 1.1 wieder eingebaut werden. Bei beabsichtigter Verfüllung von Aushub mit höheren Zuordnungswerten ist Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu halten.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Rosenheim und das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim zu benachrichtigen.

Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.
- 6 Umgang mit Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberflächenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei.

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Sickertest beauftragt.

Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten.

Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten. (Merkblatt DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser).

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim LRA Rosenheim zu beantragen. Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt), ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

- 7 **Starkniederschläge**
Sturzfluten als Folge von Starkniederschlägen können grundsätzlich überall auftreten. Die oftmals kostenintensiven Auswirkungen einer Sturzflut können jedoch bereits durch fachgerechte Planungen und angepasste Bauweisen verringert, teilweise sogar beherrscht werden. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung behandelt.

Zur Vermeidung evtl. Folgeschäden aus möglichen Extremniederschlägen wird allen Bauherren empfohlen, die Gartengestaltung so vorzunehmen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers vom Gebäude weg orientiert ist. Wohngebäude und Garagen sollten so errichtet werden, dass zwischen den Baukörpern das Oberflächenwasser ungehindert ablaufen kann.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der geplanten Gebäude sollte mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen. Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

Auf eine wassersensible Gebäudeplanung ist zu achten. Ebenfalls ist § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu berücksichtigen.

Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de) - Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern;
(http://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/abwasser/wassersensible_siedlungsentwicklung/index.htm)

Auf die Möglichkeit zum Abschluss einer Elementarschaden-Versicherung und die Empfehlungen der „Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums“ wird ergänzend hingewiesen.
- 8 **Emissionen**
Bei der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist mit Geruch, Lärm und Staub aufgrund der Pflege, Düngung und Ernte zu rechnen. Das umfasst auch die Ausbringung von Gülle/ Mist. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen. Dies ist zu dulden. Lärmemissionen durch Freizeitaktivitäten in der näheren Umgebung sind ebenfalls zu dulden.
- 9 **Baulicher Schallschutz**
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen befindet. Im Hinblick auf die Viehauser Straße im Osten, ist auf eine entsprechende Grundrissorientierung von schutzbedürftigen Räumen wie Kinder- und Schlafzimmer zu achten. Der Einbau von zentralen / dezentralen Lüftungsgeräten wird empfohlen.

Eventuelle Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können gemäß Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSch R97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- 10 **Eingriffe wie Rodungen oder Rückschnitte dürfen nicht in der Vogelbrutzeit zwischen 1. März bis 30. September durchgeführt werden.**
- 11 **Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 einzureichen, welcher die in diesem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.**
- 12 **Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m an der Ebrach, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.**

D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Edling hat in der Sitzung vom 23.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Viehhauser Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2022 bis 30.09.2022 im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 08.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 erneut im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Edling hat in der Sitzung vom 21.09.2023 beschlossen, das Verfahren nach § 13 b BauGB ins Regelverfahren überzuleiten, in welchem eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden muss.
7. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2024 nebst Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2024 bis 09.08.2024 beteiligt.
8. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2024 wurde mit der Begründung und Umweltbericht erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2024 bis 09.08.2024 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
9. Die Gemeinde Edling hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Edling 05. Dez. 2024
Edling, den

Matthias Schnetzer, 1. Bürgermeister

10. Ausgefertigt:

Gemeinde Edling 06. Dez. 2024
Edling, den

Matthias Schnetzer, 1. Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Edling 18. Dez. 2024
Edling, den

Matthias Schnetzer, 1. Bürgermeister





UMWELTBERICHT
als Teil der Begründung
zum Bebauungsplan

„Viehhauser Straße“

Gemeinde Edling
Gemarkung Edling

Projekt-Nr.: 9011

Verfasser:



Harald Niederlöhner
Landschaftsarchitekt bdlA, 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

Bearbeitung: V. Keller,
M.Sc. Naturschutz und Landschaftsplanung

Antragsteller:



Gemeinde Edling

Rathausplatz 2
83533 Edling

Tel.: (08071) 9188-0
Fax: (08071) 9188-99
E-mail: edling-poststelle@edling.de
www.edling.de

Datum der Endfertigung

19.09.2024

Inhalt

1	Einleitung.....	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans.....	5
1.2	Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Fachpläne.....	5
2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	6
2.1	Aktuelle Flächennutzung.....	6
2.2	Schutzgut Mensch – Wohnen, Arbeiten, Erholung, Freizeit	8
2.3	Schutzgut Arten (Pflanzen/Tiere).....	9
2.4	Schutzgut Boden	12
2.5	Schutzgut Wasser.....	13
2.6	Schutzgut Landschaftsbild	15
2.7	Schutzgut Klima und Luft.....	15
2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.9	Schutzgut Fläche.....	16
3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und alternative Planungsmöglichkeiten.....	17
4	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
4.1	Ermittlung des rechnerischen Ausgleichbedarfs	18
4.2	Ausgleichs- und Ökokontoflächen.....	19
4.2.1	Ausgleichsflächen.....	20
4.2.2	Ökokonten	22
4.3	Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild	26
5	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	26
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	27
	Anlage 1 Unterlagen zum Ankauf externer Ökopunkte.....	28

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Geltungsbereich Bebauungsplan Viehhauser Straße (roter Umgriff; ohne Bestand Viehhauser Str.); rosa: Flächen der Biotopkartierung, pink: denkmalgeschützte Gebäude, gelb: Flurstücke/-nr.; unmaßstäbl. (Bay. Vermessungsverwaltung 2023).	5
Abb. 2	Plangebiet, Blickrichtung Nordwest (Aufnahme vom 25.03.2021).....	6
Abb. 3	Plangebiet, Blickricht. Ost (Fa. Meggle im Hintergrund; 25.03.2021).....	6
Abb. 4	Gehölzsaum im Westen, Blickricht. Nordwest (30.10.2023)	7
Abb. 5	Neophytensaum in nordwestl. Teil des Geltungsbereichs (30.10.2023).....	7
Abb. 6	Geltungsbereich (rechts) westl. der Viehhauser Straße (links), Blickricht. Süden (30.10.2023)	7
Abb. 7	Saum an Baustelleneinrichtungsfläche im Norden des Geltungsbereichs (30.10.2023)	7
Abb. 8	begrünter Wall südlich der Baustelleneinrichtungsfläche mit dichtem Aufwuchs (30.10.2023)	7
Abb. 9	Fernradweg (blau) südlich des Geltungsbereichs (rot); unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).....	8
Abb. 10	Umgriff der Altablagerungen gemäß Genesis Umwelt Consult GmbH (2017) und Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden	9
Abb. 11	Auszug aus der Übersichtsbodenkarte 1:25.000, rot markiert die FlNr. 135 (UmweltAtlas Bayern: Boden, 2023).	12
Abb. 12	Topographische Karte mit Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).....	13
Abb. 13	Gewässerstrukturkartierung (GSK) der Ebrach im Bereich Edling; Lage des Geltungsbereichs schwarz; unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).	14
Abb. 14	Fundstelle 1939 der Körpergräber aus der frühen Latènezeit (blau, FlNr. 136); Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich (BLfD 2021).	16
Abb. 15	Darstellung der Ausgleichsfläche AF1 innerhalb des Geltungsbereichs mit Bemaßung der Teilflächen AF 1.1 und AF 1.2	21
Abb. 16	Ausgleichsfläche AF 2 (extern) liegt ca. 135 m südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Rosa: Flächen der Biotopkartierung. Darstellung unmaßstäbl. (Bay. Vermessungsverwaltung 2023)	22
Abb. 17	Ökokontofläche Nr. 140991 (FlNr. 527/0, Gemeinde und Gemarkung Edling; orange) ca. 1,9 km nordwestlich des Planungsgebiets (rot) (BayernAtlas 2024).	23
Abb. 18	Lage der Ökokontofläche Nr. 194663 (FlNr. 1608), Gemeinde u. Gemarkung Thaining; obere Darstellung, ÖFK orange/rot markiert; ca. 90 km westlich von Edling (BayernAtlas 2024).	24
Abb. 19	Ökokonto Nr. 194663 mit Lage und Bemaßung der dem Eingriff zugeordneten Fläche (rot schraffiert; 255 m²). Quelle: Ökoagentur Bayern, 24.05.2024	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten (WP).....	19
Tab. 2: Bilanzierung der Ausgleichsflächen mit Lage innerhalb der Gemeinde Edling (ohne Ökokontoflächen).....	20
Tab. 3: Bilanz zur Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde.....	22
Tab. 4: Informationen zum Ökokonto der Gemeinde Edling.....	23
Tab. 5: Bilanzierung privates Ökokonto	25
Tab. 6: Zusammenfassung der erwarteten erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	27

Anlagen

Anlage 1: Ökoagentur Bayern (2024): **Abbuchungsgutachten** der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV (ÖFK-Nr. 194663)

Abkürzungsverzeichnis

StMB Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
WP Wertpunkte (Eingriffsregelung)

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Edling beabsichtigt im Südosten der Viehhauser Straße auf der Flnr. 135 (Tfl.), Gemarkung Edling, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO auszuweisen (ca. 0,72 ha, bislang Fläche für die Landwirtschaft). Der Bereich wurde zuvor in der 13. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes für den Raum Wasserburg am Inn als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (zuvor Fläche für die Landwirtschaft).



Abb. 1 Geltungsbereich Bebauungsplan Viehhauser Straße (roter Umgriff, ohne Bestand Viehhauser Str.); rosa: Flächen der Biotopkartierung, pink: **denkmalgeschützte** Gebäude, gelb: Flurstücke/-nr.; unmaßstäbl. (Bay. Vermessungsverwaltung 2023).

1.2 Zugrundeliegende wesentliche Gesetze und Fachpläne

Als Teil der Begründung bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, gemäß §§ 1a BauGB, 2 (4) BauGB, 2a Satz 2 Nr.2 BauGB und 1 (6) 7 BauGB. Dabei sind die voraussichtlich erheblichen **Umweltauswirkungen** zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Bei der Erstellung ist die Anlage 1 zum BauGB zu verwenden.

Grundlagen, die für diesen Umweltbericht herangezogen wurden, sind:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- der Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde, 2005
Ergänzungen zum o. g. Leitfaden aus dem Jahr 2006
- **Standortauskunft UmweltAtlas**, zuletzt aufgerufen am 30.10.2023

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP Lkr. Rosenheim)
- Biotopkartierung Bayern (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 2014)
- Daten der Artenschutzkartierung (ASK, Stand Feb. 2023)
- Ortsbegehung am 25.03.2021 / 30.10.2023 (LA Niederlöhner)
- BayernAtlas, zuletzt aufgerufen am 30.10.2023
- Bodengutachten (Ergebnisbericht über Bodenuntersuchungen zur Altlastenerkundung der ehem. Hausmülldeponie Edling, 2017), Genesis Umwelt Consult GmbH

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans und der Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ für die einzelnen Schutzgüter, in Bezug auf den Ausgangszustand der Fläche. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen. Berücksichtigt werden bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren, die negativ auf das jeweilige Schutzgut einwirken.

2.1 Aktuelle Flächennutzung

Die Flnr. 135 wurde bislang intensiv ackerbaulich genutzt, zuletzt für Maisanbau. Im Süden und östlich der Viehhauser Straße befinden sich weitere Flächen für die Landwirtschaft. Im Norden grenzt Wohnbebauung an, im Westen der Gehölzsaum der Ebrach (Hanglage, Exposition West). Die folgende Fotodokumentation zeigt den aktuellen Bestand und die Umgebung des Geltungsbereichs (Stand 30.10.23).



Abb. 2 Plangebiet, Blickrichtung Nordwest (Aufnahme vom 25.03.2021)



Abb. 3 Plangebiet, Blickricht. Ost (Fa. Meggle im Hintergrund; 25.03.2021)



Abb. 4 Gehölzsaum im Westen, Blickricht. Nordwest (30.10.2023)



Abb. 5 Neophytensaum in nordwestl. Teil des Geltungsbereichs (30.10.2023)



Abb. 6 Geltungsbereich (rechts) westl. der Viehhauser Straße (links), Blickricht. Süden (30.10.2023)



Abb. 7 Saum an Baustelleneinrichtungsfläche im Norden des Geltungsbereichs (30.10.2023)



Abb. 8 begrünter Wall südlich der Baustelleneinrichtungsfläche mit dichtem Aufwuchs (30.10.2023)

2.2 Schutzgut Mensch – Wohnen, Arbeiten, Erholung, Freizeit

Derzeitiger Zustand

Die Viehhauser Straße begrenzt die Fläche im Osten. Im Norden schließt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung und die Lindenstraße an. Der Fernradweg „Panorama-weg Isar-Inn“ verläuft entlang der Lärchenstraße im Süden (Abb. 9). Ca. 200 m östlich verläuft die Bahnlinie von Rosenheim Richtung Wasserburg. Die Fläche erfüllt aufgrund der ackerbaulichen Nutzung derzeit keine **Naherholungsfunktion**. Durch die Viehhauser Str. ist eine Vorbelastung des Gebietes durch Lärmemissionen gegeben.

Zur **Altlastenerkundung** wurde 2017 ein Gutachten¹ zu der im Bereich der FlNr. 136 bekannten, ehem. **Hausmülldeponie** (verfüllte Sand-/ Kiesgrube) u. **Altablagerungen** durch das Fachbüro Genesis Umwelt Consult GmbH durchgeführt. Der nördliche und östliche Bereich der Altablagerungen konnte durch Sondierungen gut abgegrenzt werden (vgl. Abb. 10). **Sicherheitsrisiken** oder Gesundheitsgefährdungen durch Deponiegase können gemäß Gutachten (S. 21) für zukünftige Anwohner **ausgeschlossen** werden. Auch der Oberboden zeigt keine Prüfwertüberschreitungen für die Nutzungsart Wohngebiet bzw. **Kinderspielflächen**. Dem Gutachten zufolge kann „[...] eine **Baugebietsausweisung** nur in den eindeutig von der Altablagerung abgegrenzten Flächen des Grundstücks FlNr. 135 mit einem Sicherheitsabstand von etwa 5 – 10 m erfolgen. Eine altlastenbedingte **Beeinträchtigung** oder Gefährdung von künftigen Anwohnern [...] ist dann praktisch auszuschließen.“ (S.22)¹.



Abb. 9 Fernradweg (blau) südlich des Geltungsbereichs (rot); unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

¹ Genesis Umwelt Consult GmbH (15.05.2017): ALVF Grundstück Fl.-Nr. 136, Gemarkung Edling — Ergebnisbericht über Bodenuntersuchungen zur Altlastenerkundung der ehem. Hausmülldeponie Edling

Betroffene **Umweltmerkmale** und voraussichtlich erhebliche **Umweltauswirkungen**

Durch die geplante Nutzungsänderung geht **landwirtschaftliche Fläche** verloren. Während der Bauphase ist aufgrund von erhöhtem Verkehrsaufkommen, Feinstaub- und Lärmemissionen eine z.T. hohe Belastung für Anwohner zu erwarten. Die Gehölzeingrünung der Parzelle 9 überschneidet sich im Südwesten geringfügig mit der Altablagerung von 1987 (vgl. Abb. 10). Für das Schutzgut Mensch ist dennoch von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

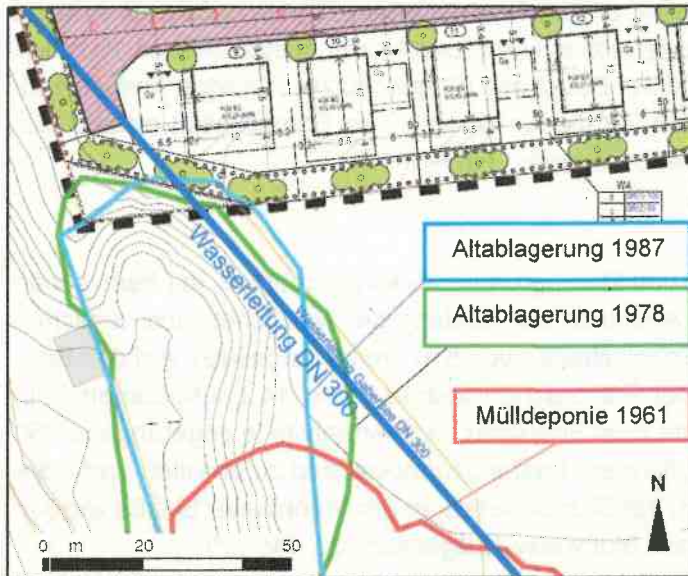


Abb. 10 Umgriff der Altablagerungen gemäß Genesis Umwelt Consult GmbH (2017) und Geltungsbereich des Bebauungsplans im Norden

Vermeidung und Verminderung

Durch die Standortwahl wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden, die Erschließung ist bereits gesichert. Ein- und Durchgrünung wirken sich positiv auf die menschliche Gesundheit aus. Im Bereich der Viehhauser Straße sind bauliche Maßnahmen zum Schallschutz zu ergreifen. Ggf. belasteter Aushub ist fachgerecht zu entsorgen. Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden und Klima/Luft.

2.3 Schutzgut Arten (Pflanzen/Tiere)

Derzeitiger Zustand

Bei der Fläche handelt es sich um einen intensiv bewirtschafteten Acker ohne (bzw. mit stark verarmter) Segetalvegetation. Ein Vorkommen geschützter oder seltener Pflanzenarten ist auf der Fläche nicht zu erwarten. Die Säume sind artenarm und werden von **Stickstoffzeigern** und z.T. Neophyten (Kanadische Goldrute) dominiert. Aufgrund der fehlenden **Saumstrukturen** entlang der Viehhauser Straße sowie des sonst dichten Bewuchses, ist eine Habitateignung für Reptilien (Zauneidechse) aktuell nur im Randbereich der aktuellen **Baustelleneinrichtungsfläche** (Kies, lückiger Bewuchs) gegeben (vgl. Abb. 7). Westlich des Plangebiets liegt das amtlich kartierte Biotop „Gehölzsaum an der Ebrach S-Edling (7939-0082)“ (vgl. Abb. 14, Kapitel 2.5 Schutzgut Wasser). Die **Gehölzstrukturen** stellen wertvolle Habitate für Tiere dar. In der ASK (Stand 2023) wurde ca. 200 m östlich des Geltungsbereichs ein Kiebitz-Brutpaar (mit Repro-

duktionsnachweis, zuletzt 2013) kartiert. Innerhalb des **Geltungsbereichs** ist aufgrund der umgebenden Vertikalstrukturen (westlicher Gehölzstreifen, nördliche Häuserreihe) nicht von einer Habitategnung für Wiesenbrüter auszugehen.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Das amtlich kartierte Biotop bleibt von der Planung unberührt. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung werden **Nährstoffeinträge** reduziert. Daher sind durch die Planung keine erheblichen negativen Effekte auf das Schutzgut zu erwarten, sofern Randeffekte auf die wertvollen **Gehölzstrukturen** ausgeschlossen werden können und **Verbotstatbestände** während der Bauphase für geschützte Tierarten (insb. Reptilien, Vögel) durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Die Erheblichkeit potenzieller Auswirkungen auf das Schutzgut Arten wird als gering bewertet.

Vermeidung und Verminderung

Die Planung sieht eine großzügige Ein- und Durchgrünung des Wohngebiets mit heimischen und standortgerechten Gehölzen nach Artenliste vor. Entlang der westlichen und südlichen Grenze des **Geltungsbereichs** wird ein Gehölzstreifen von 5 m Breite festgesetzt. Auf den Baugrundstücken sind, zusätzlich zu den per Planzeichen festgesetzten 14 Laubbäumen (I./II. Wuchsordnung), mind. ein Laubbaum und zwei Sträucher nach Artenliste je angefangene 350 m² bzw. 100 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. **Bestandsgehölze** sind zu erhalten und während der Bauzeit zu schützen. Im Bereich der Sichtdreiecke an der Viehhauser Straße werden Flächen zur Herstellung einer artenreichen Blühwiese festgesetzt (ca. 145 m²).

Die **Durchgängigkeit** für **Kleinlebewesen** ist zu sichern, indem Einfriedungen mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden angebracht werden. Fundamente von Zaunsäulen sind nur als Einzelfundamente zulässig. Barrieren wie z.B. Mauern, die Wanderkorridore für wildlebende Tiere versperren, und Fallen (z. B. Lichtschächte) sind zu vermeiden. Für **Außenbeleuchtung** sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden; eine Beleuchtung angrenzender Flächen ist zu vermeiden. Vor Eingriff in für Reptilien potenziell geeignete Strukturen sind ggf. vorkommende Einzeltiere (z.B. durch vorsichtige Mahd oder Abdecken der Flächen mit Folie) zu vergrämen. Wechselwirkungen ergeben sich insbesondere zu dem Schutzgut Boden.

Artenliste

Bäume I. Wuchsordnung (Bäume > 15 m)

Pflanzqualität: Hochstamm, Sol, mind. 3 xv., mDB, StU 16-18 cm

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Bäume II. Wuchsordnung (Bäume > 10m)

Pflanzqualität: Hochstamm, Sol, mind. 3 xv., mDB, StU 14-16 cm o. Heister, 2 xv, Höhe 150 - 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus spp.</i>	Zieräpfel in Arten
<i>Mespilus germanica</i>	Echte Mispel
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
heimische Obstbäume	in Sorten (Halb-, Hochstamm)

Bäume III. Wuchsordnung (kleinkronige Bäume) mind. 3 xv., mDB, StU 14-16 cm

<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Malus sylvestris</i>	Holzäpfel
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge
<i>P. domestica subsp. syriaca</i>	Mirabelle
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Pyrus pyrausta</i>	Holzbirne
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher vStr., mind. 4-5 Triebe, H 60 - 100 cm

<i>Amelanchier ovalis</i>	Gew. Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Ribes spec.</i>	Johannisbeere, Stachelbeere in Arten
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose, Bereifte Rose
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix nigricans</i>	Schwarz-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

2.4 Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand

Gemäß **Übersichtsbodenkarte** 1:25.000 setzen sich die Böden im Geltungsbereich aus (Para-)Braunerde im Osten und Gleyen im Westen zusammen (s. Abb. 11). Die zu erwartende Tragfähigkeit ist mittel bis hoch. Die Gleye sind im Oberboden sehr stark humos, die Nährstoffverfügbarkeit ist hoch. Die (Para-)Braunerde hat eine mittlere Nährstoffverfügbarkeit und Humosität sowie ein geringes Potential als **Wasserspeicher**. Bzgl. Altlasten vgl. Kapitel 3.1, Schutzgut Mensch.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch Aushub, Versiegelung, Bebauung und Verdichtung wird das Schutzgut Boden dauerhaft beeinträchtigt, ebenso die Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion. Der Bereich von **Altablagerungen** (vgl. Kapitel 3.1, Schutzgut Mensch) wird ausschließlich von der südwestlichen Eingrünung tangiert (ca. 150 m²). Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird als mittel bewertet.



Abb. 11 Auszug aus der **Übersichtsbodenkarte** 1:25.000, rot markiert die Flnr. 135 (UmweltAtlas Bayern: Boden, 2023).

Vermeidung und Verminderung

Versiegelung und Eingriffe in den Baugrund, sowie Massenbewegungen und Geländemodellierung sind soweit wie möglich zu minimieren. Parkplätze und private Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Durch die geplante Ein- und Durchgrünung sowie die zu erhaltenden Gehölze wird die Evaporation gefördert. Abgetragener (unbelasteter) Oberboden ist vorschriftsmäßig geordnet in Mieten zu lagern, **wiederzuverwenden** oder einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Belastetes Bodenmaterial ist fachgerecht zu entsorgen. Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Wasser, Mensch u. Kultur/Sachgütern.

2.5 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand

Der Geltungsbereich grenzt im Westen an den abfallenden Steilhang zur Ebrach, welche ca. 8 m tiefer als die beplante Fläche liegt (Abb. 12). Die Ebrach weist hier eine deutlich veränderte Gewässerstruktur auf (Abb. 13). Abb. 14 zeigt das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ebrach und die Hochwassergefahrenfläche HQ100 (blau; außerhalb Geltungsbereich).



Abb. 12 Topographische Karte mit Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).

Aufgrund der Lage an der Hangoberkante ist das Hochwasserrisiko im Plangebiet gering. Die Gleye (vgl. Kapitel 3.3, Schutzgut Boden) kennzeichnen einen wassersensiblen Bereich. Gemäß 'Standortauskunft Bodenkundliche Basisdaten' (UmweltAtlas Bayern, 2023) liegt das Grundwasser, räumlich stark wechselnd, meist weniger als 1,3 m tief, örtlich oberflächennah; im Bereich der (Para-)Braunerde über 2,0 m tief. Gemäß Bodengutachten (Genesis Umwelt Consult GmbH, 2017¹) ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität im untersuchten Bereich aufgrund der ehemaligen Deponie nicht auszuschließen. Amtliche Messstellen zu Grundwasserständen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Durch den Südwestteil des Geltungsbereichs verläuft eine alte Wasserleitung, deren genauer Verlauf bislang nicht geklärt ist (vgl. Abb. 10, Schutzgut Mensch; Tiefenlage mutmaßlich 1,5 – 2 m u. GOK, vgl. Bodengutachten Genesis, 2017).

¹ Ergebnisbericht über Bodenuntersuchungen zur Altlastenerkundung der ehem. Hausmülldeponie Edling (vgl. Kap. 3.1, Schutzgut Mensch)



Abb. 13 Gewässerstrukturkartierung (GSK) der Ebrach im Bereich Edling; Lage des Geltungsbereichs schwarz; unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).



Abb. 14 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenfläche HQ100 (blau), Geltungsbereich (rot) und biotopkartierte Flächen (rosa); unmaßstäblich (Bayerische Vermessungsverwaltung 2023).

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Versiegelung und Bebauung wirken sich negativ auf den Rückhalt von Niederschlagswasser, die Versickerung und die Grundwasserneubildung aus. Ohne geeignete Maßnahmen wird zudem der Abfluss von Oberflächenwasser im Untersuchungsgebiet verstärkt. Es besteht die Gefahr, dass während der Bauphase verschmutztes Oberflächenwasser in die Ebrach gelangt. Die Wasserleitung im Südwestteil des Geltungsbereichs kann bei Erdarbeiten beschädigt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind zunächst als mittlere Beeinträchtigung zu bewerten.

Vermeidung und Verminderung

Entlang der südlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs wird eine Eingrünung von 5 m Breite mit Ausbildung einer Sickermulde festgesetzt. Diese ermöglicht die Versickerung innerhalb des Geltungsbereichs und schützt die Ebrach vor potenziellen Immissionen. Weitere öffentliche und private Grünflächen sorgen für eine flächenhafte Versickerung. Der Verlauf der o.g. Wasserleitung ist zu erkunden, um Beschädigungen durch Erdbauarbeiten auszuschließen. Durch die geplante Ein- und Durchgrünung wird die Evapotranspiration gefördert. Stellplätze und private Zufahrten sind versickerungsfähig herzustellen. Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden und Klima/Luft.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand

Die Fläche liegt in einer von Landwirtschaft und dörflichen Strukturen geprägten Kulturlandschaft. Im Osten wird die Fläche durch die Viehhauser Straße begrenzt. Die Hochbauten im Bereich des Betriebsgeländes der Fa. Meggle sind landschaftsprägend für die Umgebung und vom Planungsgebiet sichtbar. Die Gehölzstrukturen entlang der Ebrach im Westen wirken sich positiv auf das Landschaftsbild aus, die Ackerfläche selbst hat hierfür eine geringe Relevanz.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Das Vorhaben wird in direktem Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung und Hauptverkehrsstraße realisiert. Mit der Erweiterung des bestehenden Wohngebiets nach Süden verändert sich das Landschaftsbild geringfügig. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

Vermeidung und Verminderung

Die bestehenden dörflichen Strukturen werden mit einer möglichst kleinteiligen Bauweise aufgegriffen und durch die geplante Ein- und Durchgrünung aufgelockert. Bestandsgehölze sind zu erhalten. Bei der Aufschüttung von Materialien wie Bodenmieten sind Sichtbeziehungen zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu einer für das Ortsbild typischen Gestaltung der Baukörper getroffen.

2.7 Schutzgut Klima und Luft

Derzeitiger Zustand

Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5°C. Die mittlere Niederschlagshöhe liegt bei ca. 525 mm pro Jahr. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als moderates Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung. Der Gehölzsaum im Westen wirkt sich positiv auf Kleinklima und Luftqualität aus.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Kaltluftproduktion, Verdunstung und Windgeschwindigkeit sind vom Vorhaben betroffen. Baukörper und Belagsflächen tragen durch Wärmeaufnahme und -speicherung zur vermehrten Warmluftentstehung bei, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Emissionen durch Bau und Wohnnutzung wirken sich negativ auf die Luftqualität in der nahen Umgebung aus. Aufgrund der nach wie vor überwiegenden Offenlandflächen ist jedoch insgesamt von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf Klima und Luft auszugehen.

Vermeidung und Verminderung

Die festgesetzten Grünflächen und Gehölzpflanzungen schaffen kleinklimatisch einen Ausgleich und wirken sich positiv auf die Luftqualität aus. Photovoltaik- und thermische Solaranlagen auf Dächern sind zulässig. Für untergeordnete Nebengebäude werden begrünte Pultdächer zugelassen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Zustand

Ca. 75 m südlich des **Geltungsbereichs** liegt die Fundstelle dreier Körpergräber aus der frühen Latènezeit (5. Jhd. v. Chr.; vgl. Abb. 14). Diese wurden im Jahr 1939 während eines Kiesabbaus entdeckt. Der Bereich wurde durch den Kiesabbau großräumig ausgebeutet und später als Hausmülldeponie verfüllt. Bei dieser Art von Gräbern ist laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) mit Grabgruppen von bis zu 50 Gräbern sowie einem nahegelegenen Siedlungsplatz zu rechnen. Deshalb vermutet das BLfD¹ „im gesamten, nicht durch moderne Bodeneingriffe gestörten Bereich [der Flurstücke 135 und 136], weitere Bodendenkmäler aus der frühen Eisenzeit“, d.h. außerhalb der ehemaligen Abbau- und Deponieflächen.



Abb. 14 Fundstelle 1939 der Körpergräber aus der frühen Latènezeit (blau, Flnr. 136); Geltungsbereich (rot); unmaßstäblich (BLfD 2021).

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Durch das geplante Vorhaben finden im Bereich vermuteter Bodendenkmäler zukünftig Bodeneingriffe statt, die zu deren Beschädigung oder Zerstörung führen können. Daher wird zunächst eine hohe Erheblichkeit für das Schutzgut angenommen.

Vermeidung und Verminderung

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer **denkmalrechtlichen Erlaubnis** gemäß Art. 7.1 BayDSchG und sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. **Wechselwirkungen** ergeben sich zum Schutzgut Boden.

2.9 Schutzgut Fläche

Derzeitiger Zustand

Die aktuelle Fläche für die Landwirtschaft im **Geltungsbereich** umfasst ca. 0,72 ha.

Betroffene Umweltmerkmale und voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen

Zur Schaffung von neuem Wohnraum erfolgt eine Überplanung der **landwirtschaftlichen Fläche**. Die Flächeninanspruchnahme umfasst ca. 4.775 m² für **Wohnbauflächen** (Nettobauland inkl. private Grünflächen, abzüglich Flächen für **Gehölzeingrünung**), 1.350 m² für öffentliche Verkehrsflächen und 1.075 m² für öffentliche Grünflächen/Gehölzeingrünung. Es ist ein Ver-

¹ Martina Pauli, BLfD, Gebietsreferentin Abt. Bodendenkmalpflege, schriftliche Aussage per Mail vom 24.03.2021 im Rahmen der Abstimmung zur 13. Flächennutzungsplanänderung

siegelungsgrad von max. 40 % zulässig. Insgesamt ist die Nutzungsänderung und Neuversiegelung im Geltungsbereich für das Schutzgut Fläche nicht ausgleichbar. Somit ist die Erheblichkeit der Auswirkungen als hoch zu bewerten.

Vermeidung und Verminderung

Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen. Versiegelung ist zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Private Stellplätze und Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden (wasserdurchlässige Bauweise). Der Flächenverbrauch wird durch eine kleinteilige, im Vergleich zum angrenzenden Bestand jedoch verdichtete Bebauung, sowie die Anbindung an bereits vorhandene Infrastruktur reduziert. Wechselwirkungen ergeben sich zu den Schutzgütern Boden und Wasser.

3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung und alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans weiterhin als ackerbauliche Fläche genutzt. Folgende Umweltmerkmale demnach voraussichtlich wie folgt beeinflusst:

- Mensch: der Erholungswert des Gebiets sowie das Verkehrsaufkommen blieben unbeeinflusst. Zusätzlicher Wohnraum würde nicht entstehen.
- Pflanzen: die Artenvielfalt bliebe wie bisher gering, der Nährstoffeintrag in die angrenzenden Gehölzstrukturen bliebe bestehen, schützenswerte Pflanzen wären weiterhin nicht zu erwarten,
- Tiere: die intensive Nutzung ließe weiterhin keinen Raum für schützenswerte oder gefährdete Arten,
- Boden: eine zusätzliche Inanspruchnahme von Boden wäre nicht gegeben, die Filter-, Speicher-, Puffer- und Transformationsfunktion des Bodens bliebe unverändert,
- Wasser: Grundwasserneubildung sowie Regenwasserrückhalt blieben unbeeinflusst,
- Landschaftsbild: es gäbe keine Beeinflussung des Landschaftsbilds durch das neue Wohngebiet,
- Klima / Luft: bliebe unverändert,
- Kultur- / Sachgüter: es gäbe keine Beeinträchtigung von ggf. bestehenden Bodendenkmälern,
- Fläche: es käme an dieser Stelle zu keiner Nutzungsumwandlung landwirtschaftlicher Flächen.

Für die Planung eines Wohngebiets im Gemeindegebiet Edling bestehen derzeit keine besser geeigneten Alternativen in ausreichendem Umfang.

4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung geschieht ein Eingriff in Natur und Landschaft, welcher ausgeglichen werden muss. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StmB 2021) abgehandelt. Die **Bewertungsmethodik** lehnt sich an die Regelungen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) an. Die Bewertung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt nach den Listen 1a und 1b der Anlage 1 (StmB 2021) und einer pauschalierten Bewertung (3 bzw. 8 Wertpunkte). Im Falle von BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Grundwert WP = 11 bis 15) muss eine konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung nach Biotopwertliste vorgenommen werden. Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient i.d.R. die Grundflächenzahl (GRZ; hier: 0,4). Für BNT hoher naturschutzfachlicher Bedeutung entspricht der Beeinträchtigungsfaktor = 1.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen ggf. entsprechend Anlage 2 zum Leitfaden, Tabelle 2.2, um einen Planungsfaktor von bis zu 20% reduziert werden. Voraussetzung ist, dass diese Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB).

4.1 Ermittlung des rechnerischen Ausgleichsbedarfs

Der **Ausgleichsbedarf** wurde wie folgt ermittelt (Tab. 1). Durch den Planungsfaktor wird der **Ausgleichsbedarf** um 15 % reduziert, aufgrund

- der Festsetzung zur Herstellung einer naturnahen Eingrünung,
- der Festsetzung zur naturnahen Gestaltung (Herstellung und Pflege) der Grünflächen im Geltungsbereich und
- der naturnahen Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs / der Anlage von **Versickerungsmulden**.

Die Berechnung ergibt einen **Ausgleichsbedarf von insg. 5.929 WP** für den Eingriff in den Naturhaushalt (vgl. Tab. 1).

Tab. 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten (WP)

Ausgangszustand (BNT)	WP(BNT) gemäß Biotopwertliste	WP gem. Leitfaden 2021 0/3/8/11-15	Eingriffsfläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ bzw. 1)	Art des Eingriffs	Ausgleichsbedarf (WP)
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	3	4.425	0,4	geplante Grundstücksflächen	5.310
			1.003	0,4	geplante Verkehrsflächen	1.204
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren (Randstrukturen)	4	3	385	0,4	geplante Grundstücksflächen	462
abzügl. Planungsfaktor (max. 20% Abschlag)						-15%
Ausgleichsbedarf (WP)						5.929

4.2 Ausgleichs- und Ökokontoflächen

Der erforderliche Ausgleich wird auf folgenden Flächen erbracht:

- I. Ausgleichsflächen („AF“) innerhalb der Gemeinde Edling:
 - AF1, intern, Flnr. 135 (Teilfl.), vgl. Kap. 4.2.1; 145 m² (725 WP)
 - AF2, extern, Flnr. 133/0 (Teilfl.), Gemeinde u. Gemark. Edling, vgl. Kap. 4.2.1; 340 m² (1.700 WP)
- II. Ökokonto der Gemeinde Edling, vgl. Kap. 4.2.2.1
Flnr. 527/0, Gemark. Edling (ÖFK-Lfd-Nr. 140991) 193 m² (1.158 WP)

Σ 3.583 WP

- III. Die **verbleibenden 2.346 Wertpunkte** werden durch den Ankauf von Ökopunkten (Zuordnung von Wertpunkten zum Eingriff) von folgendem privaten Ökokonto erbracht (vgl. auch Kap. 4.2.2.2): ÖFK-Lfd-Nr. 194663, Landkreis Landsberg am Lech, Gemeinde und Gemarkung Thaining, Flnr. 1608; 255 m²).

Insgesamt ergibt sich folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz:

Ausgleichsflächen innerhalb der Gemeinde Edling:		AF1	725 WP
		AF2	+ 1.700 WP
Ökokonto Gemeinde Edling			+ 1.158 WP
Ökokonto von privat			+ 2.346 WP
Ausgleich insgesamt			= 5.929 WP
abzüglich Ausgleichsbedarf (vgl. Tab. 1)			- 5.929 WP
			0 WP

Der Eingriff ist damit vollständig ausgeglichen. Die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen und Ökokontoflächen ist in den Tab. 2 und Tab. 3 dargestellt.

4.2.1 Ausgleichsflächen

4.2.1.1 Bilanzierung

Tab. 2: Bilanzierung der Ausgleichsflächen mit Lage innerhalb der Gemeinde Edling (ohne Ökokontoflächen)

Lage	Ausgangszustand		Prognosezustand			Aufwertung			
Flnr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Ab-schlag*	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Fläche (m²)	Kompensationsumfang (WP)
135 (Sichtdreiecke Viehhauser Str.)	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1**	5	0	145	725
133			G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1**	5	0	340	1.700
Wertpunkte Ausgleichsflächen									2.425

* i.d.R. aufgrund langer Entwicklungszeit **hier: aufgrund Straßennähe (< 50 m Entfernung)

Die Straßennähe der **Ausgleichsflächen** wurde, trotz geringer Verkehrsdichte, mit einem Abschlag von -1 Wertpunkten bei der Aufwertung berücksichtigt. Die Ausgleichsflächen weisen zwar aufgrund ihrer Lage und Maße Randeffekte auf, stellen aber für den Boden- und Wasserhaushalt wichtige Pufferflächen und für Insekten wertvolle Nahrungsflächen dar.

4.2.1.2 Herstellung und Pflege

Die Blühwiesen (AF1, AF2) sind wie folgt herzustellen und zu pflegen:

Es ist ausschließlich autochthones Saatgut aus dem **Ursprungsgebiet** 17 „Südliches Alpenvorland“ (Kräuteranteil ca. 70%, mind. 30 Arten) zu verwenden (§ 40 (4) BNatSchG). Um sicherzustellen, dass die Ausgleichsflächen ihren Zielzustand erreichen sind die folgenden Maßnahmen umzusetzen. Bei Nichtbeachtung der Auflagen können die Flächen nicht als Ausgleichsflächen anerkannt werden.

- Herstellung der Flächen: **Oberbodenabtrag** (10 - 15 cm) zur Aushagerung der Flächen. **Durchmischung** des Bodensubstrats mit Sand. Vorbereitung der Ansaatflächen mittels Fräse und Kreiselegge, Boden vor Ansaat 3 Tage setzen lassen. Ansaatstärke 3 g/m², mit einer Saathilfe aus Sand 7g/m² ohne Entmischung, Ansaatfläche anwalzen. Ggf. Schröpfschnitt nach ca. 8-10 Wochen (bei Herbstansaat im nächsten Frühjahr), je nach Aufwuchs.
- Pflege: Mahd zweimal jährlich, 1x Ende Juni und 1x Mitte September, Entfernung des Mahdguts nach Aussamen. Mulchen, Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

- Die Ausgleichsflächen sind mit Findlingen abzugrenzen und mit Hinweisschildern zu kennzeichnen inklusive kurzer **Pflegeanleitung** („Extensive Blühwiese“; „Mahd zweimal jährlich, 1x Ende Juni, 1x Mitte September. Nicht mulchen!“).
- Damit die Ausgleichsflächen während der Bauphase nicht beeinträchtigt oder zerstört werden, sind diese bis spätestens ein Jahr nach **Nutzungsaufnahme** der Gebäude herzustellen.

4.2.1.3 Lage und Bemaßung

Die folgenden Abbildungen zeigen die Lage und Maße der Ausgleichsflächen.

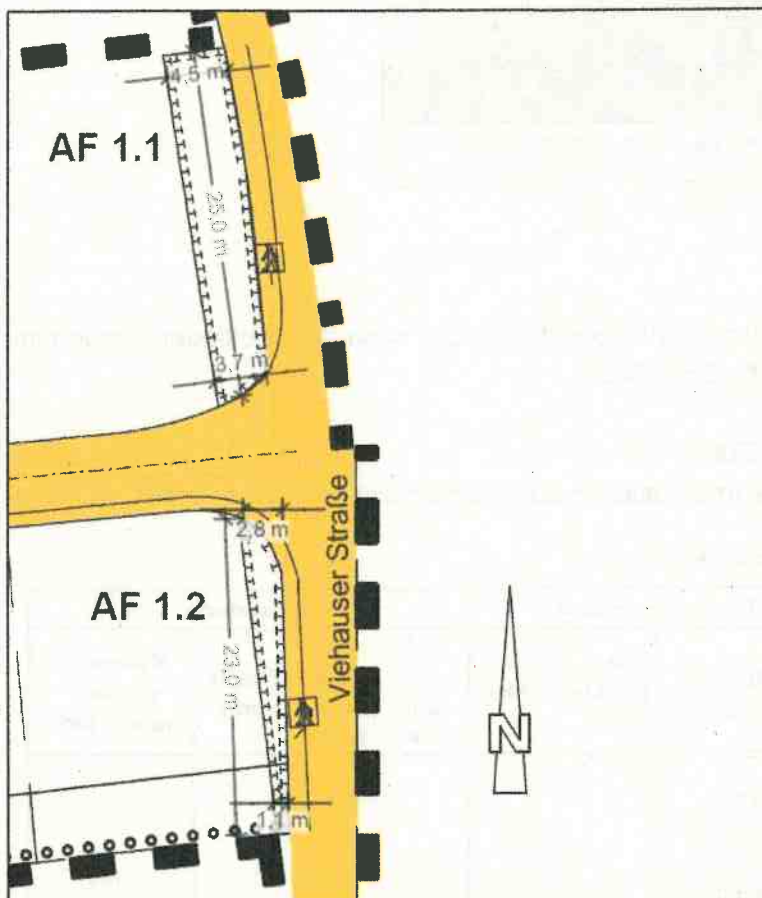


Abb. 15 Darstellung der Ausgleichsfläche AF1 innerhalb des Geltungsbereichs mit Bemaßung der Teilflächen AF 1.1 und AF 1.2



Abb. 16 Ausgleichsfläche AF 2 (extern) liegt ca. 135 m südlich des Geltungsbe-
reichs des Bebauungsplans. Rosa: Flächen der Biotopkartierung. Darstellung un-
maßstäbl. (Bay. Vermessungsverwaltung 2023)

4.2.2 Ökokonten

Die Umrechnung von Quadratmetern in Wertpunkte erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StmB 2021).

4.2.2.1 Ökokonto der Gemeinde Edling

Bilanzierung siehe Tab. 3. Weitere Informationen zum gemeindlichen Ökokonto siehe Tab. 4.

Tab. 3: Bilanz zur Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde

Lage	Ausgangszustand		Prognosezustand			Aufwertung			
Flnr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Ab-schlag	Aufwertung (WP)	Entsiegelfaktor	Fläche (m²)	Kompensationsumfang (WP)
527	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker / G11 Intensivgrünland	3	W12 Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	0	6	0	193	1.159
Wertpunkte Ökokonto Gemeinde Edling									1.159

Tab. 4: Informationen zum Ökokonto der Gemeinde Edling

Ökokonto Edling	Flur-Nr. 527/0
Eigentümer	Gemeinde Edling
Grundstücksgröße	4.571 m ²
Meldung an das Ökoflächenkataster am	
Bestand und Entwicklung	
Nutzung	Grünland und Acker
Bestand – Wertstufe laut altem Leitfaden	Kategorie I
Entwicklungsziel	kleinstrukturierter Waldrand mit Krautsaum
Entwicklungsziel – Wertstufe	II
Beginn der Maßnahmen	2005
Pflege	Mahd 1 x p.a. im September
Flächenbuchungen	
Einbuchung ins gemeindliche Ökokonto (Jahr)	2005
Eingebuchte Fläche in m ²	4.570

Die folgende Abbildung zeigt die Lage und Maße der gemeindlichen Ökokontofläche (ÖFK 140991).



Abb. 17 Ökokontofläche Nr. 140991 (Flur. 527/0, Gemeinde und Gemarkung Edling; orange) ca. 1,9 km nordwestlich des Planungsgebiets (rot) (BayernAtlas 2024).

4.2.2.2 Ankauf weiterer Wertpunkte

Der Ankauf von Ökopunkten erfolgt vom Ökokonto Nr. 194663, Flnr. 1608, Gemeinde Thaining, Gemarkung Thaining (Landkreis Landsberg am Lech). Die Fläche von 255 m², entsprechend 2.346 Wertpunkten, wird vom Ökokonto abgebucht und dem Eingriff zugeordnet. Das Ökokonto liegt ca. 1 km östlich von Thaining und ca. 90 km westlich von Edling (vgl. Abb. 18). Mit der gemeinsamen Lage im Naturraum D66 können die Wertpunkte für den Eingriff angerechnet werden.

Weitere Informationen zur Ökokontofläche:

Biotop-Ersteinrichtung (Herstellung): 2017

Istzustand seit Biotopersteinrichtung (als Bewertungsgrundlage für die Verzinsung):

Eichen-Birkenwälder frischer bis feuchter Standorte, junge Ausprägung (L221, 9 WP)

Darstellung der Fläche siehe in Abb. 19 (vgl. auch Anlage 1).

Bilanzierung siehe Tab. 5 (vgl. auch Anlage 1).



Abb. 18 Lage der Ökokontofläche Nr. 194663 (Flnr. 1608), Gemeinde u. Gemarkung Thaining; obere Darstellung, ÖFK orange/rot markiert; ca. 90 km westlich von Edling (BayernAtlas 2024).

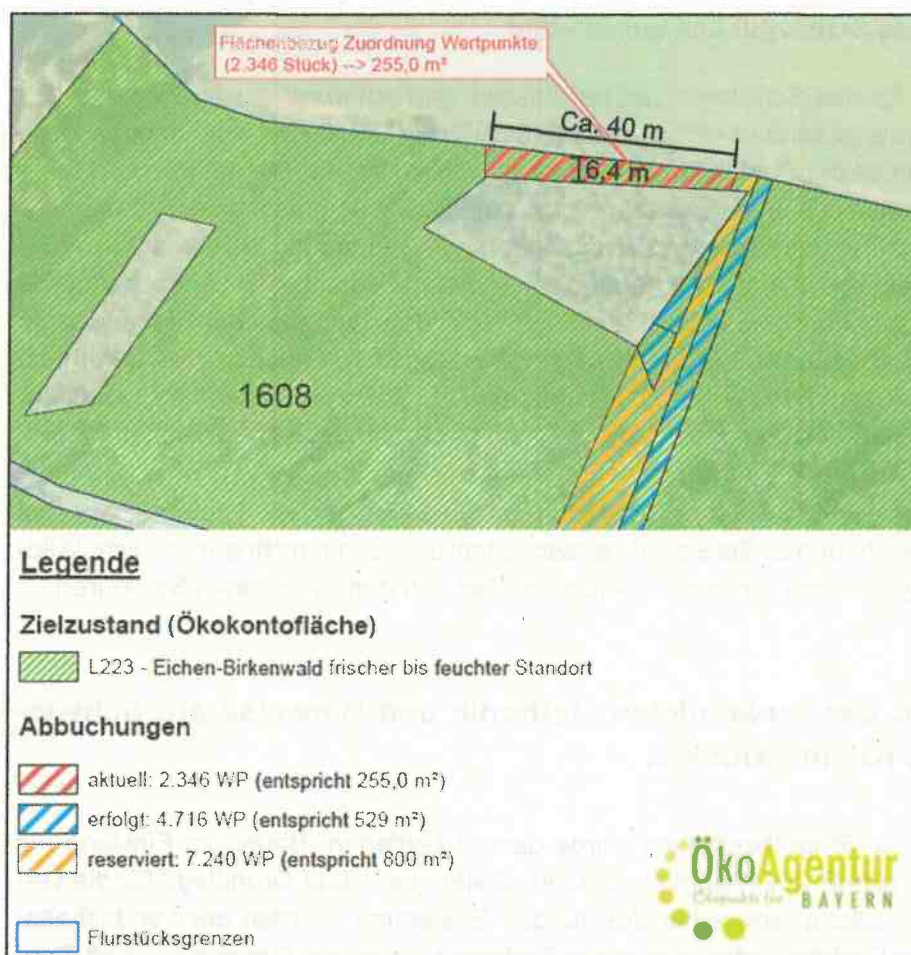


Abb. 19 Ökokonto Nr. 194663 mit Lage und Bemaßung der dem Eingriff zugeordneten Fläche (rot schraffiert; 255 m²). Quelle: Ökoagentur Bayern, 24.05.2024 (Auszüge)

Tab. 5: Bilanzierung privates Ökokonto

Ausgleichsberechnung privates Ökokonto (ÖFK-Lfd-Nr. 194663)									
Lage	Ausgangszustand		Prognosezustand			Aufwertung			
Flnr.	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Biotop- und Nutzungstyp	Wertpunkte (WP)	Ab-schlag, aktuell (*)	Aufwer-tung (WP), aktuell (*)	Ent-siege-lungs-faktor	Fläche (m²)	Kompensa-tionsumfang (WP), aktueller Wertstand (*)
Flnr. 1608, Gemeinde/ Gemark. Thaining, Lkr. Landsberg am Lech	N712 Struktur-arme Alters-klassen-Nadelholz-forste, mittl. Auspräg.	4	L223 Eichen-Birkenwälder frischer bis feuchter Standorte, alte Ausprägung	15	1,8(*) (bei Herstell-ung: 3)	9,2(*) (bei Herstell-ung: 8)	0	255	2.346

* Aktuelle Aufwertung (WP/m²) gemäß Berechnung der ÖkoAgentur Bayern (Stand 24.05.24), vgl. Anlage 1 („Abbuchungsgutachten der Ökokontomaßnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKomp“).

4.3 Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut **Landschaftsbild** wird aufgrund der spezifischen Eigenart dieses Schutzguts gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Hierfür sind insbesondere der Wirkraum (Sichtbarkeit der Planung in der Landschaft) und der aktuelle **naturschutzfachliche** Wert des Landschaftsbilds unter Einbezug von **Vorbelastungen** entscheidend. Durch die Viehhauser Straße und das angrenzende Wohngebiet ist die Umgebung bereits durch Wohnen und Verkehr geprägt. Auch in der Umgebung ist eine Vorbelastung des Landschaftsbilds durch das weiträumig sichtbare und **landschaftsprägende Betriebsgelände** der Firma Meggle (Reitmehring) bereits vorhanden. Gemäß Festsetzung sind wertvolle **Landschaftselemente** im Geltungsbereich (Gehölzsaum an der Ebrach) zu erhalten. Zusätzlich sind durch die Neupflanzungen neue, naturnahe Strukturen zu schaffen. Zur Freihaltung von Sichtdreiecken ist entlang der Viehhauser Straße eine Blühwiese vorgesehen.

Damit kann das Landschaftsbild als **landschaftsgerecht wiederhergestellt** betrachtet werden. Ein zusätzlicher Ausgleich für das Schutzgut Landschaftsbild ist damit nicht erforderlich. Wildlebende Tiere (Schutzgut Arten) profitieren gleichermaßen von den naturnahen Strukturen.

5 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die **naturschutzrechtliche** Eingriffsregelung wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StmB 2021) abgehandelt. Als Datenquelle und Grundlage für die verbal argumentative Darstellung, sowie der dreistufigen Bewertung, wurden der Landschaftsplan, Informationen der Fachbehörden, sowie das **Bodengutachten** der Genesis Umwelt Consult GmbH (2017) herangezogen. Die genauen **Grundwasserstände** sowie der Verlauf der alten Wasserleitung im Plangebiet sind bislang nicht bekannt bzw. nicht abschließend geklärt. Als Schwierigkeiten sind das Vorkommen potenzieller Bodendenkmäler und Altablagerungen bzw. davon ausgehende Schädwirkungen zu nennen.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen eines Monitorings ist zu überprüfen, ob

1. die festgesetzten **Gehölzpflanzungen** durchgeführt und etwaige Ausfälle ersetzt wurden,
2. die Herstellung der **Ausgleichsflächen** spätestens in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode erfolgt ist,
3. die Ausgleichsflächen den angestrebten Zielzustand erreichen und eine regelmäßige, extensive Pflege erfolgt.

Für das Monitoring wird ein Turnus von 2 - 3 Jahren empfohlen (Ersttermin 2 Jahre nach Baubeginn, Abschluss 4 Jahre nach Bauende).

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet weist derzeit für die Schutzgüter Mensch, Arten, Boden, Wasser, Landschaftsbild und Klima/Luft im **naturschutzfachlichen** Sinne eine geringe Bedeutung auf. Zur Erweiterung des Siedlungsgebiets ist die Lage von Vorteil, da die Fläche an ein bestehendes Wohngebiet grenzt und die Erschließung gesichert ist. Durch die Fortsetzung einer eher kleinteiligen Bebauung, jedoch in eher kompakter Form, werden der Flächenverbrauch und die Beeinträchtigung der Schutzgüter reduziert. Für Boden und Wasser hat das Vorhaben aufgrund der Versiegelung von Flächen dennoch eine mittlere Erheblichkeit, für das Schutzgut Fläche (nicht ausgleichbar) ist die Erheblichkeit hoch. Die geplante Ein- und Durchgrünung und der Erhalt von Bestandsgehölzen minimieren die **Negativwirkungen** insb. für die Schutzgüter Arten, Wasser, Klima und **Landschaftsbild**. Als Maßnahmen für den Hoch- und **Grundwasserschutz** erfolgt die Entwässerung über Sickermulden. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt über die Herstellung von **Ausgleichsflächen**, sowie anteilig durch Verrechnung mit dem Ökokonto der Gemeinde Edling und dem externen Ankauf von Ökopunkten. Die **Ausgleichsflächen** im Gemeindegebiet Edling werden als artenreiche Blühwiesen hergestellt. Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter hat das Vorhaben, bei der tatsächlichen Feststellung von **Bodendenkmälern**, ggf. erhebliche Auswirkungen. Diese sind in Abstimmung mit der **Denkmalschutzbehörde** zu vermeiden oder zumindest zu minimieren. Weitere erhebliche **Umweltauswirkungen** sind nicht zu erwarten.

Tab. 6: Zusammenfassung der erwarteten erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen			Erheblichkeit vor Maßnahmen	Verbesserung	Erheblichkeit nach Maßnahmen
	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt			
Mensch	mittel	gering	gering	gering	Schaffung von neuem Wohnraum und Grünflächen	gering
Arten (Pflanzen, Tiere)	gering	gering	gering	gering	Schaffung neuer Lebensräume durch Begrünung, Pflanzung von Gehölzen und Ausgleichsflächen	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel	Gehölzeingrünung u. Extensivwiese sichern unversiegelten Boden, verminderte Bodenerosion	mittel
Wasser	mittel	mittel	gering	mittel	Wasserdurchlässige Wegedecken und Stellplätze, Sickermulden	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	gering	Aufwertung durch Ausgleichsflächen und Gehölzeingrünung	gering
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering	Verbesserung des Kleinklimas durch Ein- und Durchgrünung	gering
Kultur- und Sachgüter	Ggf. hoch	Ggf. hoch	gering	Ggf. hoch	Klärung Vorkommen Bodendenkmäler, Einholung denkmalrechtliche Erlaubnis (Art. 7.1 BayDSchG), Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde	gering
Fläche	mittel	hoch	---	hoch	Sicherung von Ausgleichsflächen	mittel

Abbuchungsgutachten der Ökokontonabnahme nach BayKompV i.S.v. § 16 BayKompV (Privates Ökokonto)

Flurnummer 1638, Gemarkung Theding
Objekt - ID (ÖFK): 194563
Biotopsteinrichtung: 2017

Zuordnung/Abbuchung von WP:

Bauvorhaben (Eingriff): Aufstellung des BEBAUUNGSPANS „Vierhäuser Straße“ Gemeinde Edling (Fin: 195, Gemarkung Edling)
Naturraum: DNE
Bezug Wertpunkte: 2.346
Ausgleichsfläche m²: 255,0

Flur-Nr.	Ausgangszustand		Zielzustand	
	BNT	WP	BNT	WP
1638 N712	4	1.223		15 (3)

	Aufwertung	Fläche (m²)	Aufwertungs-potential in WP	akt. Zustand seit Biotopsteinrichtung als Bewertungsgrundlage für die Verzinsung	WP/m² (für Verzinsung)	anzurechnende Aufwertung
	8	11.761	94.088	1.221	9	5

Angaben Ökokonto - aktuell	
1638 N712	1 1.223

	0	10.432,0	83.456	1.221	9	5
--	---	----------	--------	-------	---	---

Bisherige Abbuchungen		Anzahl WP (Abbuchung)		Abbuchung (ÖFK ID) Name		Flächenbezug (m²)		Restfläche ÖK (m²)	
KJ	Abbuchung - Nr.								
2022	1	3.703		ATC Germany Holdings GmbH		416,1		11.344,9	
2022	2	911		ATC Germany Holdings GmbH		97,4		11.287,5	
2022	3	502		Kindra Farm		55,5		11.232,0	
2024	4	7.240 (maximal)		Adonia & Söhne		839,0		10.432,0	
Summen			11.056			1339,0			

Verzinsungsberechnung		KJ für Verzinsung		Summe WP-Verzinsung (3% je KJ)		WP aktuell ohne Verzinsung		aktuelle Aufwertung WP/m²	
1638	Verzinsbare Fläche (m²)	2017-2019-2020-2021-2022-2023-2024		12.518		85.496		9.23	

Ausgangswert Anzahl Wertpunkte (Zielzustand):		83.456
Summe Wertpunkte Verzinsung (zum Zeitpunkt der aktuellen Abbuchung):		12.518
Aktuell verfügbare Anzahl Wertpunkte Ökokonto H:		95.974

Abbuchung aktuell		Abbuchung WP		Flächenbezug (m²)		verbleibende WP (nach Abbuchung)	
1638	Verfügbare WP (vor Abbuchung)	2.346		255,0		93.628	

Angaben Ökokonto nach Abbuchung von 2.346 WP		
Verfügbare Anzahl Wertpunkte Ökokonto H (nach aktueller Abbuchung):		93.628
Verfügbare Ökokonto-Fläche (m²) nach aktueller Abbuchung:		10.177,0



München, den 24.05.2024

ÖkoAgentur Bayern

Zuordnung Wertpunkte zum Eingriff:
Aufstellung des BEBAUUNGSPLANS „Viehhauser Straße“, Gemeinde Edling (FINr. 135, Gemarkung Edling)

- konkreter Flächenbezug

Flächenbezug Zuordnung Wertpunkte:
(2.346 Stück) --> 255,0 m²

Legende

Zielzustand (Ökokontofläche)

L223 - Eichen-Birkenwald frischer bis feuchter Standort

Abbuchungen

aktuell: 2.346 WP (entspricht 255,0 m²)

erfolgt: 4.716 WP (entspricht 529 m²)

reserviert: 7.240 WP (entspricht 800 m²)

Flurstücksgrenzen

Privates Ökokonto H

ÖFK-ObjNr.: 194663

FINr. 1608

Gemarkung: Thaining

LKR LL

Naturraum D66

Größe: 11.761 m²

Ausgangszustand: N712

Entwicklungsziel: BNT L223

GENEHMIGUNGSENTWURF

Projekt	Aufstellung des BEBAUUNGSPLANS „Viehhauser Straße“, Gemeinde Edling (FINr. 135, Gemarkung Edling)		
Planinhalt	Landschaftspflegerischer Begeleitplan (LBP) - Abbuchung Wertpunkte (Flächenbezug)		
FINr./Gmk	1608, Thaining	Bearbeitung: Dr. Zahmatar	Datum: 24.05.2024
Auftrag- geber		Unterschrift	
Planung	ÖkoAgentur Bayern GmbH Karolinenplatz 2 80333 München		
	ÖkoAgentur Bayern GmbH		
	Planverfasser:		

