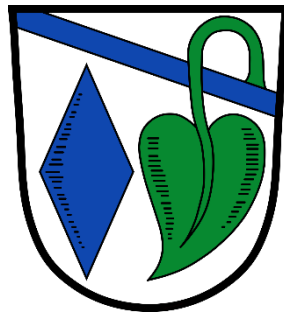


# BEGRÜNDUNG

## ZUR 19. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

### GEMEINDE EDLING



#### 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: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)

## Inhalt

- 1 Planrechtliche Voraussetzungen
- 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung
- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung
- 5 Anlage (Orthofoto, Bilder)



Orthofoto Gemeinde Edling mit Lage der 19. Flächennutzungsplanänderung, Quelle: bayernatlas

## 1 Planrechtliche Voraussetzungen

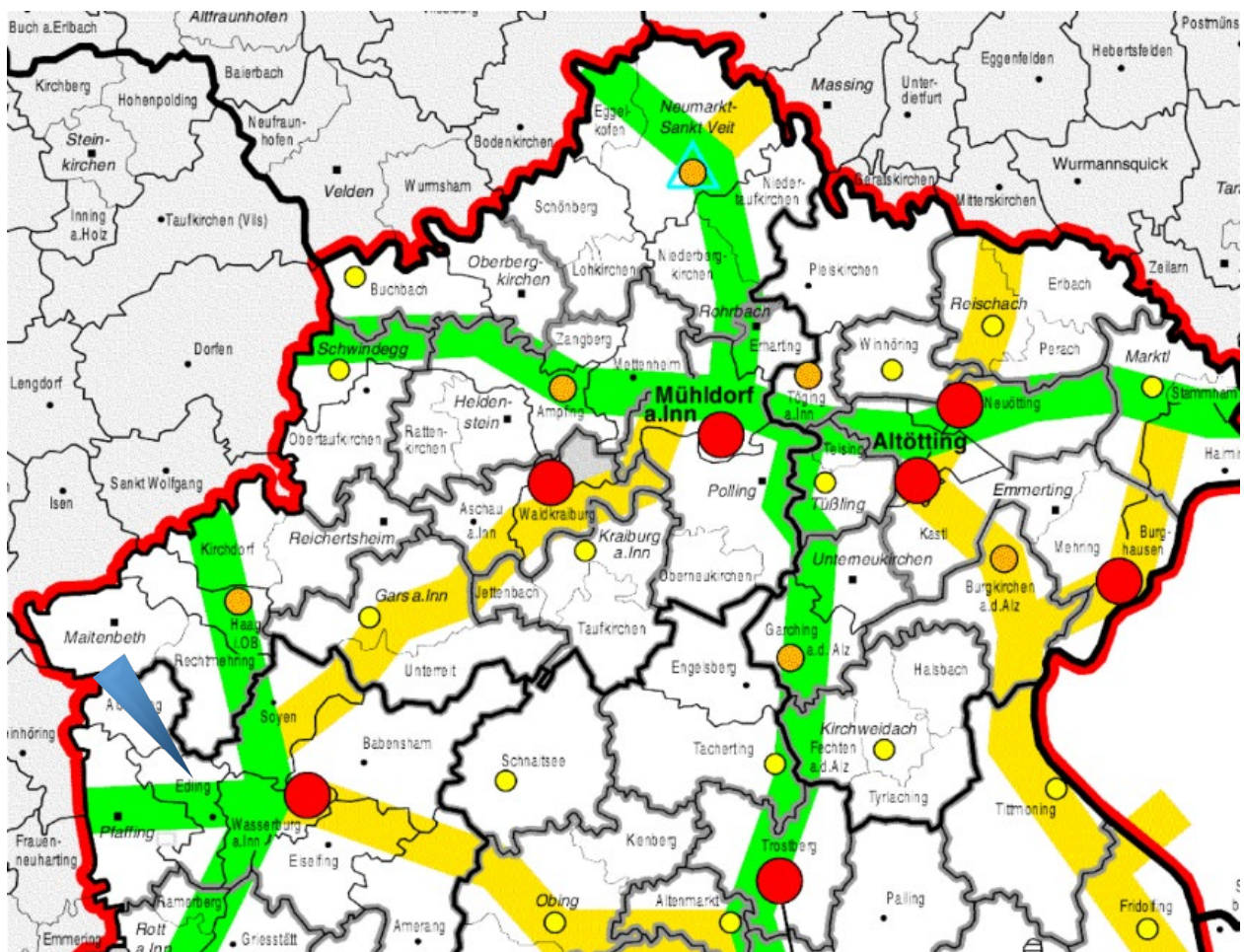
Die Stadt Wasserburg a. Inn und die Gemeinden Edling, Eiselfing und Soyen besitzen einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern ausgearbeiteten gemeinsamen Flächennutzungsplan mit detailliertem Landschaftsplan, der mit Bescheid vom 03.08.2000 vom Landratsamt Rosenheim genehmigt wurde. Dieser Plan wurde bisher 18 mal geändert.

Nachdem in der Gemeinde Edling weitere Flächenänderungen / Flächenausweisungen notwendig werden, muss der Flächennutzungsplan zum **19.** Mal geändert werden.

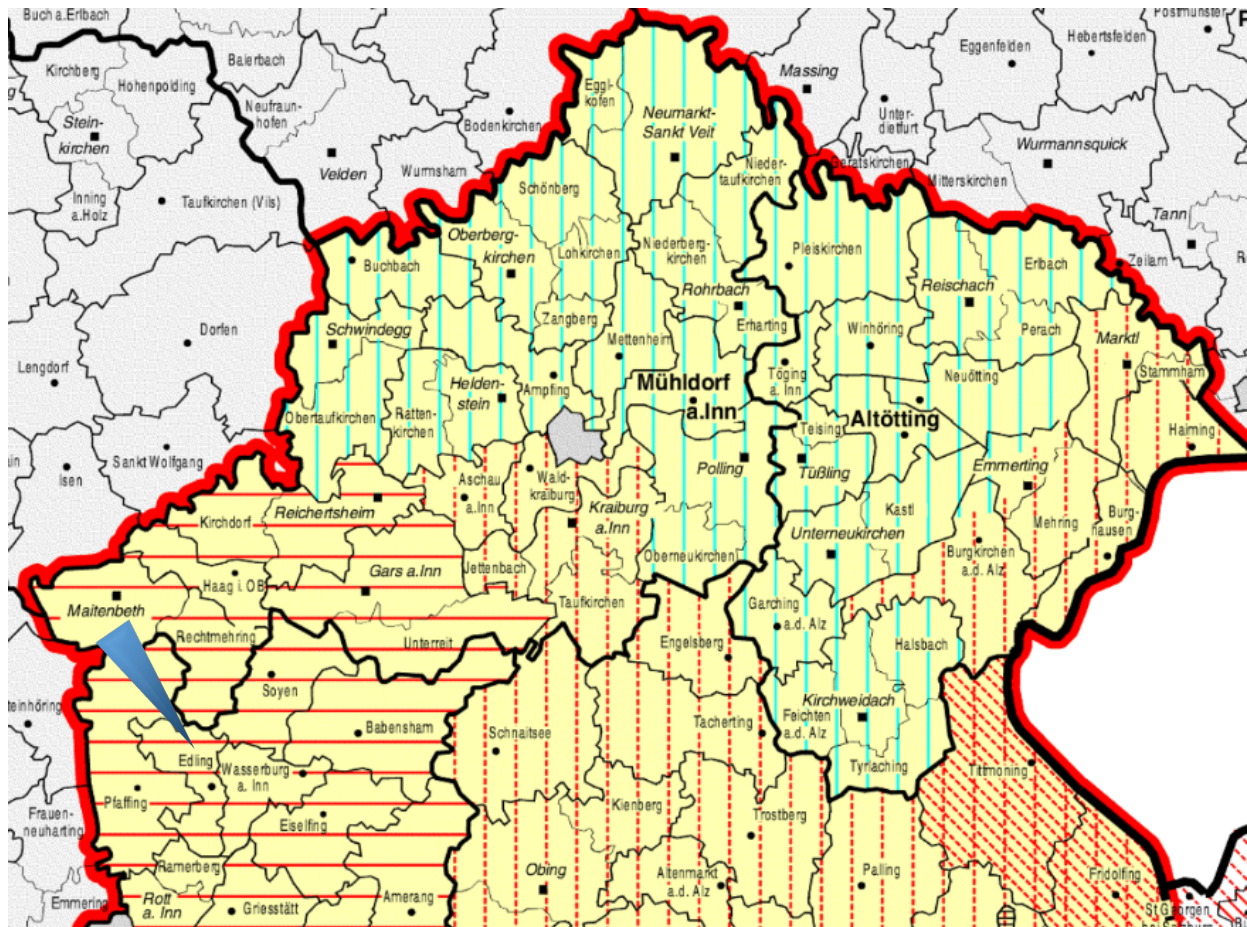
## 2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

Die Gemeinde Edling liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim, gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern.

In der Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbandes liegt Edling unweit der Stadt Wasserburg, welche als Mittelzentrum (dargestellt als roter Punkt) ausgewiesen ist. Die Karte zeigt ebenfalls, dass die Gemeinde Edling von der grün dargestellten "Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung" durchzogen wird.



In der Karte "Gebietskategorie" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern wird Edling als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.



### 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

Auf dem Areal südöstlich der Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten / Kinderkrippe) und angrenzend an den bestehenden Sportplatz möchte der DJK-SV Edling (Jugendklub und Sportverein) eine Sport-/ Mehrzweckhalle errichten. In dieser sollen auch die Umkleidekabinen der Fußballer untergebracht werden, da die bestehenden nicht mehr den heutigen Erfordernissen gerecht werden.

Die Lage des geplanten Gebäudes mit ca. 30 x 40 m befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Eine Privilegierung liegt nicht vor. Öffentliche Belange werden beeinträchtigt.

Maßgebliches Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung an diesem Standort, der idealerweise an der bestehenden Sportanlage entstehen soll.

Die Änderungsflächen werden aufgeteilt in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. a BauGB, da die Nutzung vereinsbezogen ist und somit nicht dem Charakter einer der Allgemeinheit zugänglichen Gemeinbedarfsanlage hat, sowie einer Fläche zum Erhalt von Gehölzen entlang der Ebrach.

Auf dem Areal wurde zudem die Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überschwemmungsgebiet HQ 100).

Da hier kein neues Baugebiet (i.S.d. §§ 2-11 BauNVO) ausgewiesen wird, sondern die bestehenden Sportanlagen durch eine zusätzliche Sporthalle ergänzt wird, können die baulichen Schutzvorschriften für die festgesetzten Überschwemmungsgebiete eingehalten werden.

Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich.

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt das Bodendenkmal D-1-7938-0112 „Wasserburgstall des hohen und späten Mittelalters (\"Hochhaus\")“. Durch das Plangebiet verläuft ein vermutlich mittelalterlicher oder neuzeitlicher Kanal (E-2011-656-6\_0-1). Weitere Bodendenkmäler aus dem Mittelalter oder der Neuzeit sind im Plangebiet zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Da in Edling Gräber aus der frühen Eisenzeit vorhanden waren, muss davon ausgegangen werden, dass eine Siedlung in der Nähe bestanden hat oder auch weitere Grabgruppen zu finden sind. Deshalb werden im gesamten nicht durch moderne Bodeneingriffe gestörten Bereich weitere Bodendenkmäler vermutet.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte werden diesen Aspekt berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im nachfolgenden Bebauungsplan-Verfahren nachgewiesen.

#### **4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Edling im Bereich zwischen Hochhauser Weiher und Ebrach, ca. 600 m nördlich des Ortszentrums und umfasst die Flurstücke Nr. 324 Tfl. und 326 Tfl., Gemarkung Edling.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Fl.-Nr. 324 Tfl. und 326 Tfl. als Grünfläche ausgewiesen.

Im Süden befindet sich derzeit eine Fläche für Sportanlagen, im Osten grenzt die Ebrach, im Westen die Hochhauser Straße mit Zufahrt zum Sportheim. Im Norden befindet sich eine Fläche für Gemeinbedarf mit Kindergarten sowie Flächen für die Landwirtschaft. Westlich der Hochhauser Straße liegt der Hochhauser Weiher.

Die Erschließung erfolgt über die Hochhauser Straße.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Davon entfallen ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf die Fläche für Sport und Spielanlagen sowie ca. 1.000 m<sup>2</sup> als Fläche zum Erhalt von Gehölzen (Deich).

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung der Flächennutzung an dieser Stelle vertretbar.

Die Siedlungsstruktur im Bereich der Planungsgemeinschaft wird heute maßgeblich bestimmt u.a. dem demographischen Wandel, dem Klimawandel sowie dem Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen und Freiräumen für die Erholung. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zielt darauf ab, der Bevölkerung in den ländlichen Regionen regionale Versorgungsstrukturen anzubieten und somit einer Abwanderung in die Ballungszentren entgegenzuwirken.

Ausgefertigt

Edling, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Matthias Schnetzer,  
1. Bürgermeister

## 5 Anlage



Quelle: bayernatlas



Quelle: bayernatlas