BEGRÜNDUNG

ZUR 13. 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
www.jocher.com

09.06.2021, ergänzt 17.11.2021, ergänzt 13.05.2022

Inhalt

1 Planrechtliche Voraussetzungen

2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung
3.1 Bereich Am Hochhauser Weiher
3.2 Bereich Viehhauser Straße Süd

4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung
4.1 Bereich Am Hochhauser Weiher
4.2 Bereich Viehhauser Straße Süd

Anhang

Orthofoto

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.

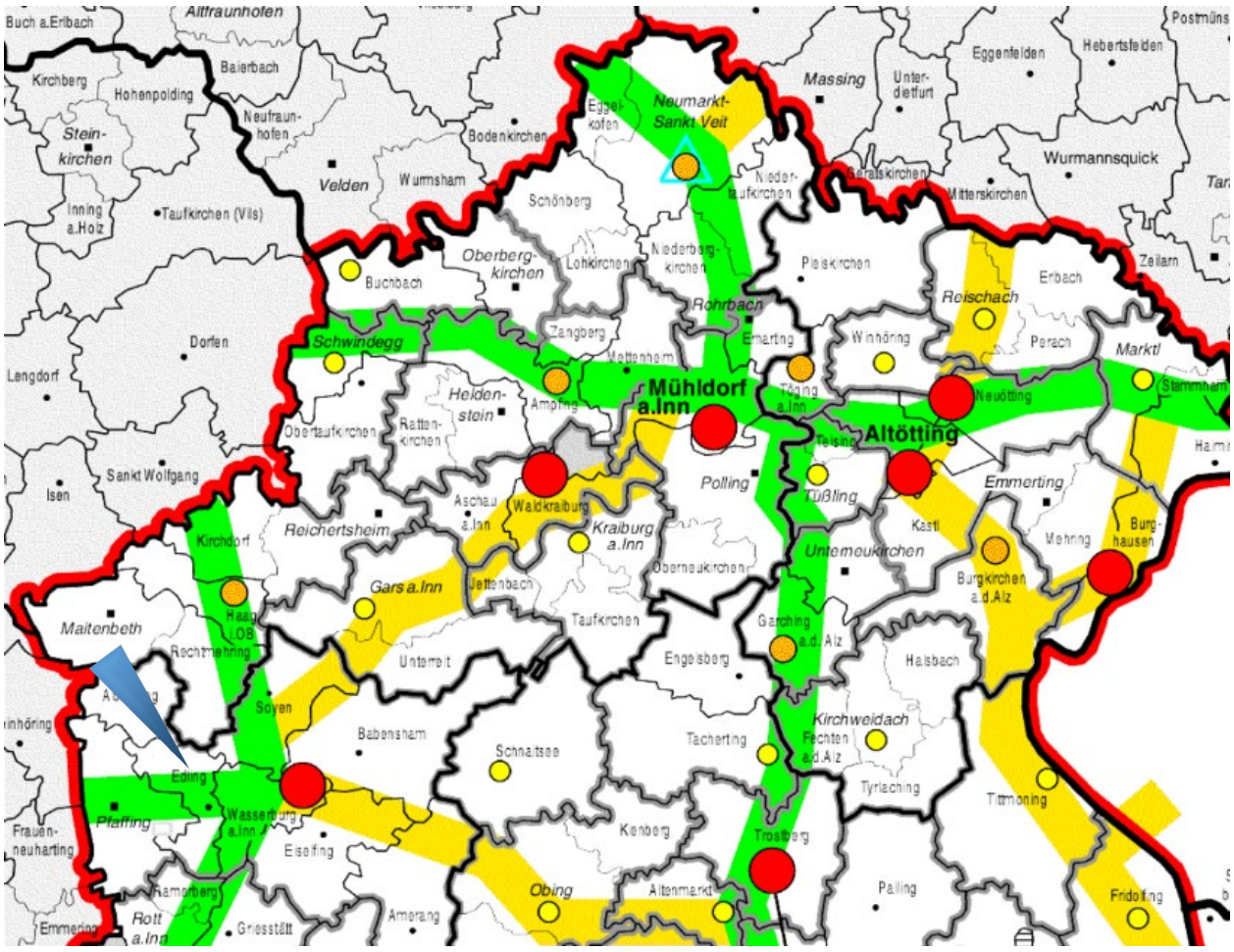
Dieser Plan wurde bisher 12 mal geändert.

Nachdem in der Gemeinde Edling weitere Flächenänderungen / Flächenausweisungen notwendig werden, muss der Flächennutzungsplan zum 13. Mal geändert werden.

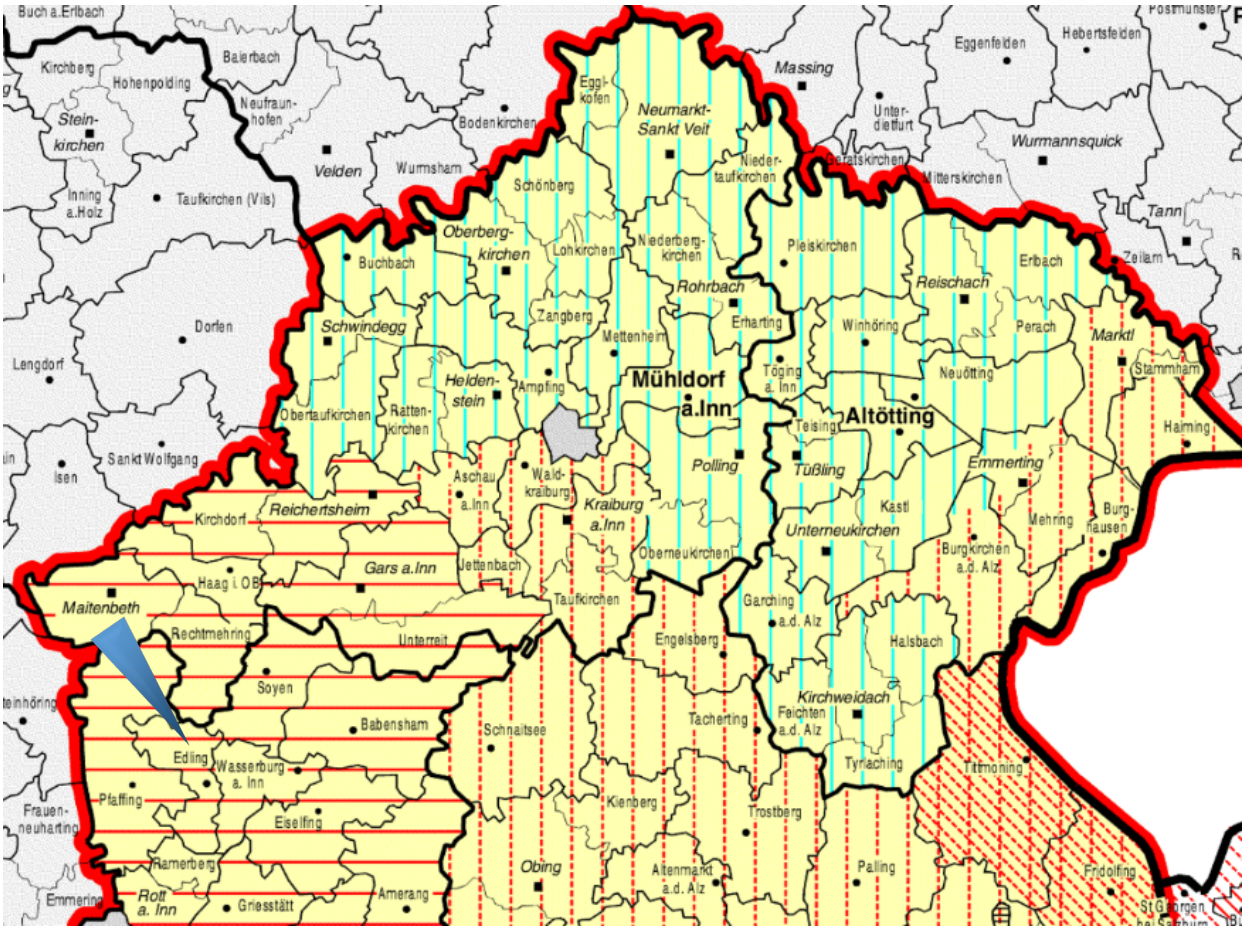
2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

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.



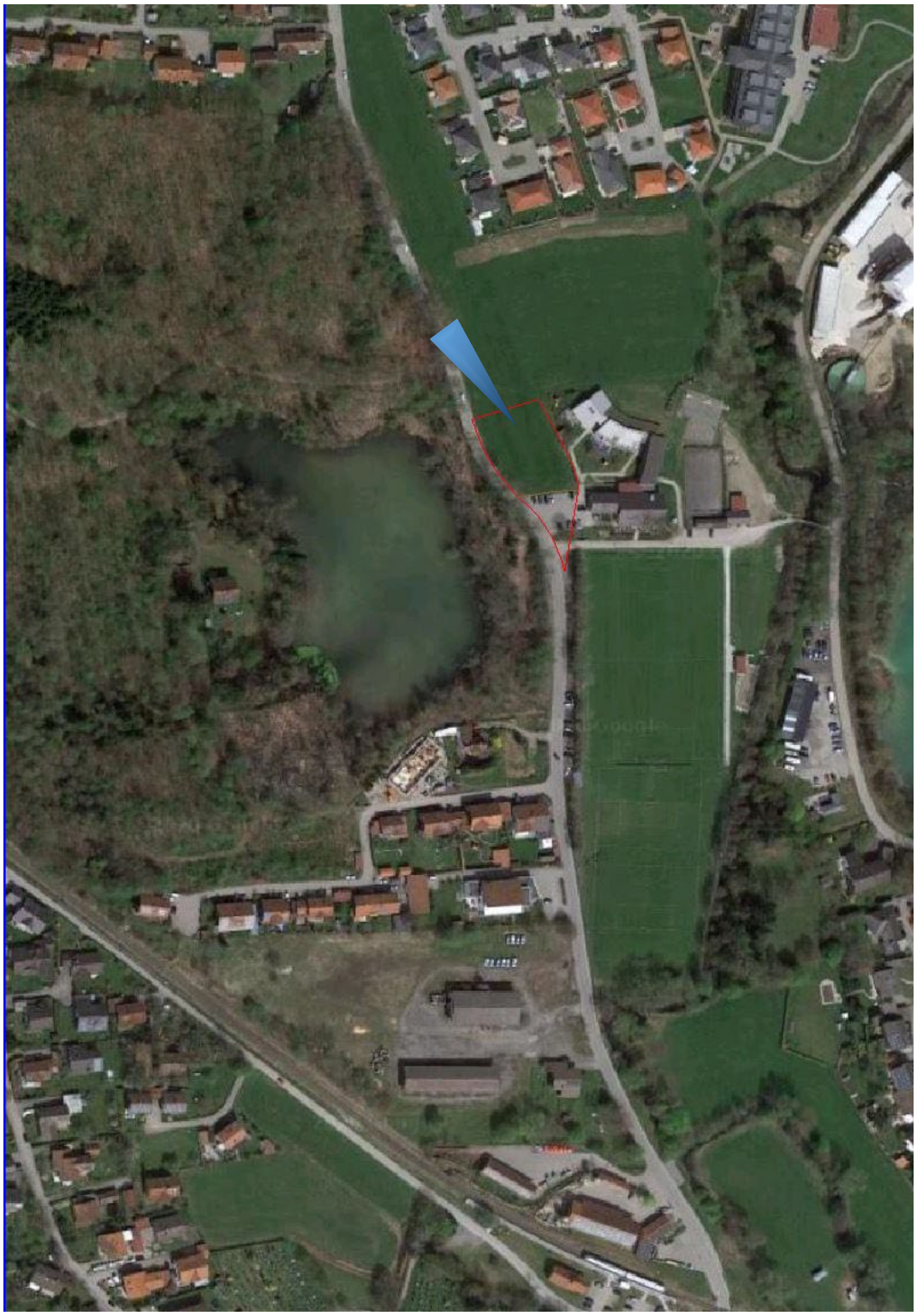
3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Gemeinde Edling, Bereich Am Hochhauser Weiher

In dem bestehenden Kindergarten an der Hochhauser Str. sind derzeit 2 Kindergartengruppen und eine Kinderkrippengruppe vorhanden. Derzeit wird der Kindergarten um 2 Gruppen vergrößert. Um den Bedarf an Kindergarten- und Krippenplätzen auch künftig decken zu können, bietet es sich an, die westlich angrenzende Fläche ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf zu sichern.

Das Areal zwischen dem bestehenden Kindergarten bis zur Hochhauser Straße hin (Fl.-Nr. 405/1) und das verbleibende Restgrundstück Richtung Sportplatz (Fl.-Nr. 383/1) sollen somit als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden.

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



Orthofoto mit Umgriff der 13. Flächennutzungsplanänderung, Bereich Hochhauser Weiher

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt das Bodendenkmal D-1-7938-0112 „Wasserburg-stall 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.

3.2 Gemeinde Edling, Bereich Viehhauser Str. Süd

Da in der Gemeinde Edling die Einwohnerzahl kontinuierlich steigt und somit ein zunehmender Bedarf an Wohnraum besteht, hat die Gemeinde beschlossen, eine zusätzliche Fläche im Südosten an der Viehhauser Straße als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO auszuweisen.

Mit der Ausweisung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude geschaffen werden. Somit wird dem Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen.

Orthofoto mit Umgriff der 13. Flächennutzungsplanänderung, Bereich Viehauser Str. Süd

Neue Siedlungsflächen sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA bindet an das bestehende WA an und ist somit begründet. Die vorhandenen Potentiale der Straßenerschließung legitimieren die Ausweisung auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Flächenmanagement Gemeinde Edling:

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

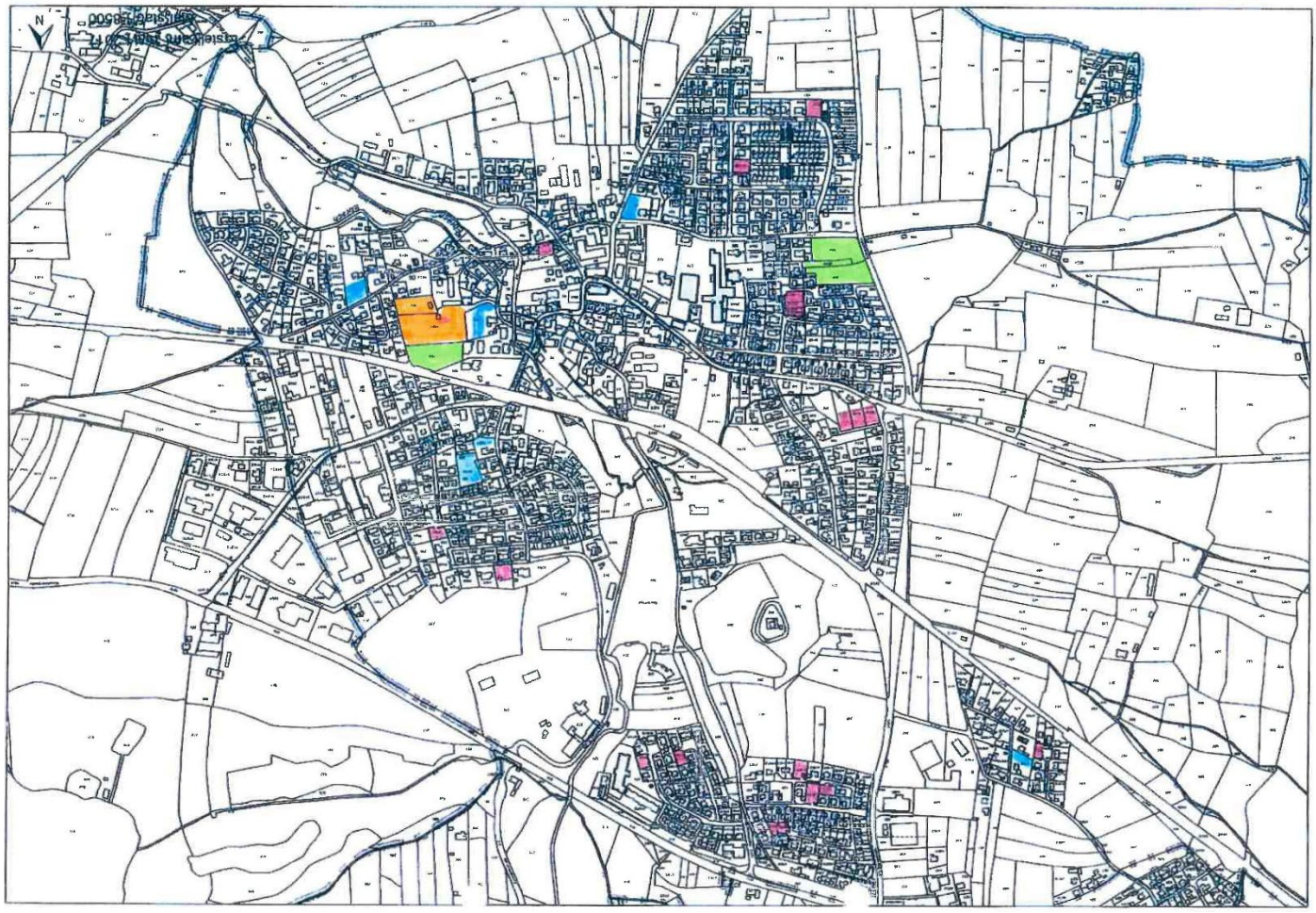
Unbebaute Grundstücke im Außenbereich, aber in Ortsnähe

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



Die gelisteten Grundstücke, welche für eine innerörtliche Nachverdichtung in Frage kommen, werden von den Grundstückseigentümern für eigene Vorhaben zurückbehalten. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft.

Flächen welche nachweislich als gewerbliche Lagerflächen, Streuobstwiesen oder für Tierhaltung benötigt werden wurden nicht berücksichtigt.

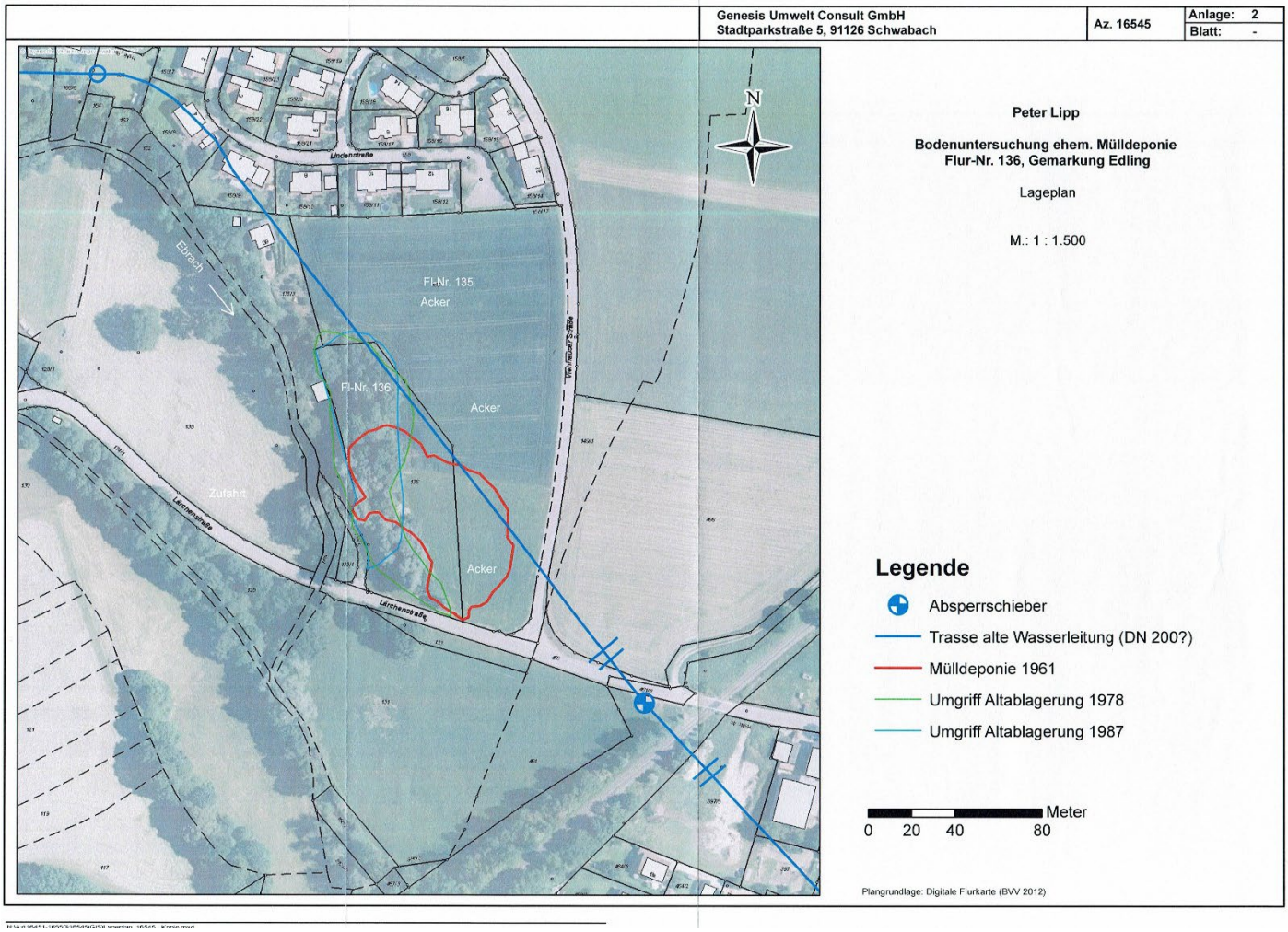
Innenentwicklungspotential steht somit derzeit nicht im erforderlichen Umfang zur Verfügung.

Da auf einem Teilbereich des Areals 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.

Der Bereich der Grabfunde ist nachrichtlich im Flächennutzungsplan eingetragen.

Auf der verbleibenden Fläche im Süden und Südwesten des Areals bis zur Lärchenstraße hin wurden gemäß Bodenuntersuchung eine Mülldeponie sowie Altablagerungen nachgewiesen. Aufgrund dessen soll die WA-Fläche vor diesem Bereich enden.



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

Durch eine ortsplanerisch verträgliche weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit Randeingrünungen soll ein harmonischer Übergang des Baugebietes in die freie Kulturlandschaft gewährleistet werden.

4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Gemeinde Edling, Bereich Am Hochhauser Weiher

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Edling im Bereich des Hochhauser Weihers, ca. 600 m nördlich des Ortszentrums und umfasst die Flurstücke Nr. 405/1 und 383/1, Gemarkung Edling.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fl.-Nr. 405/1 als Fläche für die Landwirtschaft und die Fl.-Nr. 383/1 als Grünfläche ausgewiesen. Die bestehende Fläche für Gemeinbedarf auf Fl.-Nr. 406 wird somit Richtung Westen erweitert.

Im Süden befindet sich derzeit eine Fläche für Sportanlagen mit Vereinsgebäude, im Osten die bestehende Fläche für Gemeinbedarf mit Kindergarten, im Norden grenzen Flächen für die Landwirtschaft an und im Westen eine Fläche für Wald mit dem Hochhauser Weiher.

Die Erschließung erfolgt über die Hochhauser Straße.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2.200 m².

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung der Flächennutzung zur Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf an dieser Stelle vertretbar.

4.2 Gemeinde Edling, Bereich Viehhauser Str. Süd

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Edling ca. 1 km südöstlich des Ortszentrums und umfasst das Flur-Stück Nr. 135 Tfl., Gemarkung Edling. Der Bereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Das Areal grenzt im Norden an ein Allgemeines Wohngebiet, im Osten an die Viehhauser Straße, im Süden an eine landwirtschaftliche Nutzfläche und im Westen an ein Fließgewässer (Ebrach) mit Gehölzsaum.

Die Erschließung das Baugebietes erfolgt über die Viehhauser-Str. und nördlich über die Lindenstraße. Die Viehauser-Str. wird geringfügig für einen Radweg verbreitert.

Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,0 ha Baufläche.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) vertretbar, weil die geplante Bebauung als südliche Anbindung zu sehen ist und auch sämtliche Einrichtungen der Infrastruktur (Kindergarten, Schule, ÖPNV-Anschluss, Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs etc.) in gut erreichbarer Nähe vorhanden sind.

Ausgefertigt

Edling, _____

_____
Matthias Schnetzer,
1. Bürgermeister

ANLAGE

Orthofoto Gemeinde Edling mit Umgriff der 13. Flächennutzungsplanänderung
nördlicher Bereich: Am Hochhauser Weiher
südlicher Bereich: Viehhauser Str. Süd