

BEGRÜNDUNG

ZUR 14. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

STADT WASSERBURG A. INN



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

Inhalt

- 1 Planrechtliche Voraussetzungen
- 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung
Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Salzburger Straße
- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung
Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Salzburger Straße

Anhang

Luftbilder

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 13 mal geändert.

Nachdem in der Zwischenzeit in der Stadt Wasserburg eine weitere Flächenänderung notwendig wird, muss der Flächennutzungsplan zum 14. Mal geändert werden.

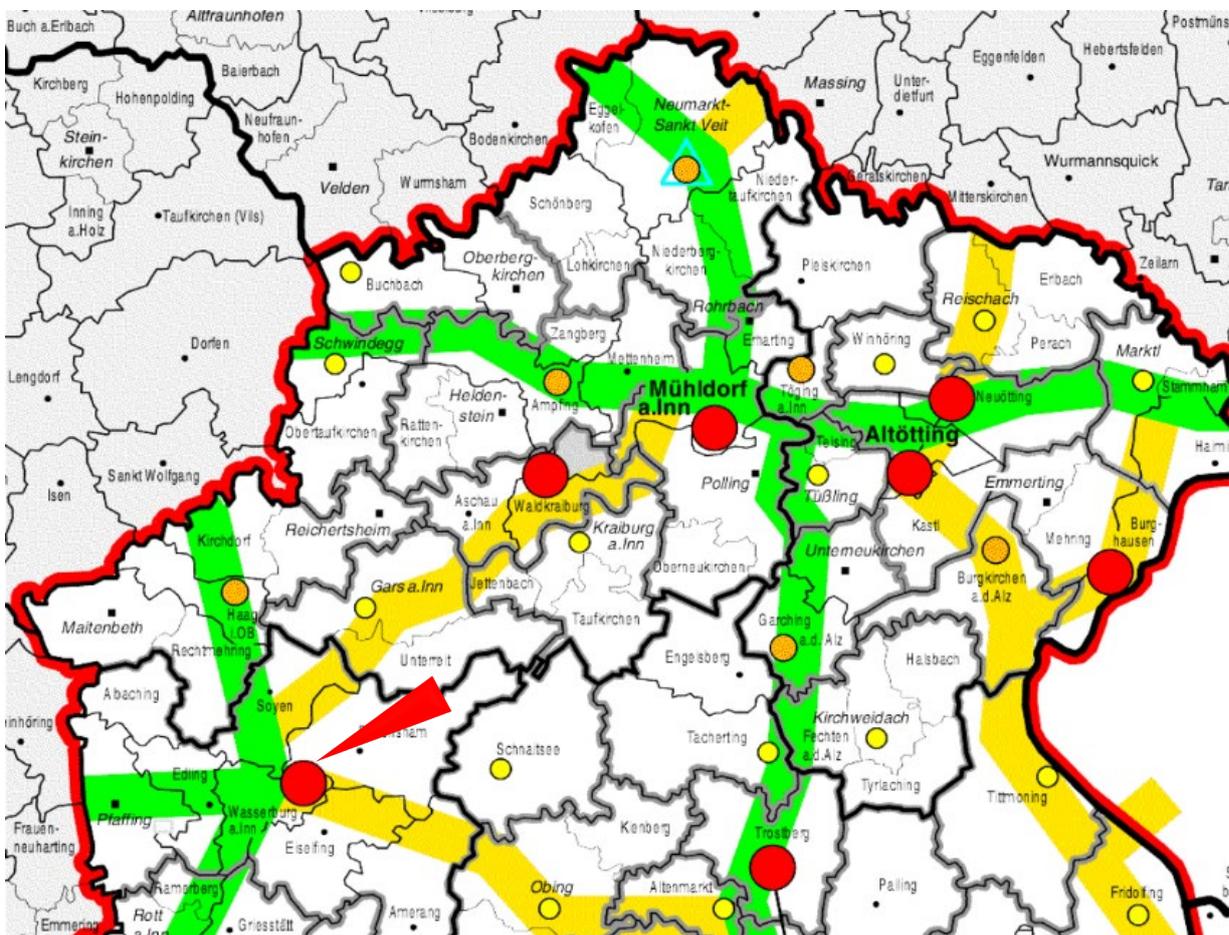
2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

Die Stadt Wasserburg a. Inn liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim.

Sie gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern.

In der Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbandes wird die Stadt Wasserburg als Mittelzentrum (dargestellt als roter Punkt) ausgewiesen.

Die Karte zeigt ebenfalls, dass die Stadt Wasserburg a. Inn von der grün dargestellten "Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung" durchzogen wird.



In der Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan Region Südostoberbayern wird Wasserburg a. Inn als "Allgemeiner Ländlicher Raum" ausgewiesen.

Ziele des Regionalplans

-  Grundzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

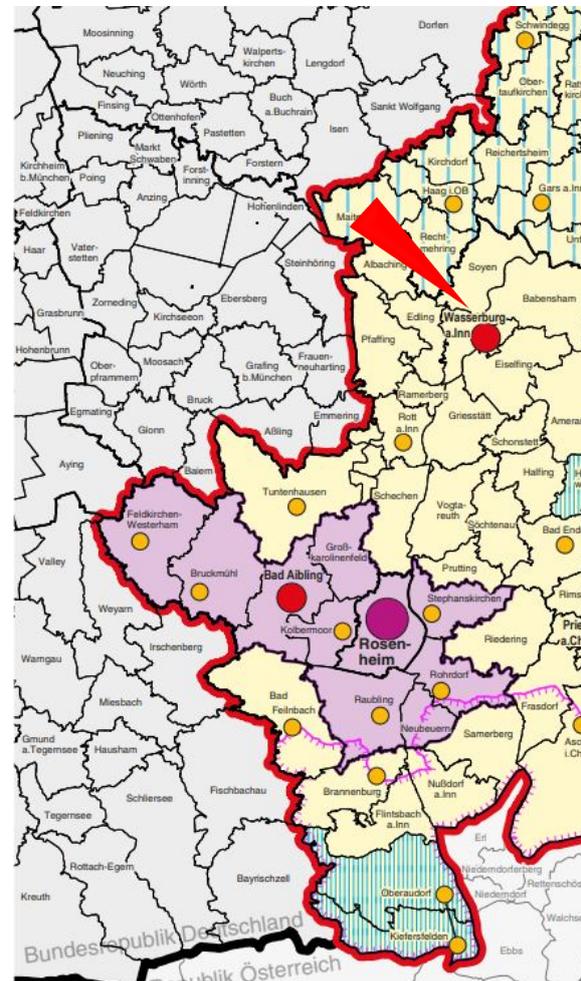
Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

-  Oberzentrum
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
-  Mittelzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
-  Verdichtungsraum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
-  Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
-  Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
-  Grenze der Region

Zusätzliche Darstellungen

-  Staatsgrenze
-  Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
-  Gemeindegrenzen
-  Zusammengehörige Gebietsteile



3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Salzburger Straße

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück Fl.-Nr. 2103/1 Gemarkung Wasserburg als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das bestehende ehemalige Möbelhaus in der Salzburger Str. mit ca. 7.000 m² Nutzfläche soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Geplant ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Zweiräder mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 4.800 m², sowie 2.200 m² Nebenflächen wie u.a. Reparatur, Lager und Büros.

Eine Analyse der landesplanerischen Zulässigkeit für die Ansiedlung eines Zweiradfachmarktes in dieser Größe sowie in Zusammenhang mit der Nähe zum Stadtzentrum hat ergeben, dass sich die Nutzung auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht wesentlich auswirkt.

Für die Zulässigkeit eines solchen Fachmarktes bedarf es der Änderung der GE-Fläche zu einem Sondergebiet „Zweiradhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Salzburger Strasse“ wird im Parallelverfahren geändert (8. Änderung). Das Sortiment der angestrebten Nutzfläche ist im Bebauungsplan genau definiert.

Das Potential des vollständig erschlossenen Areals wird somit genutzt, sodass dies auch einen wichtigen Beitrag zum Flächensparen darstellt.

Ziel der Änderung ist die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung eines ortsansässigen Betriebes, sowie die daraus resultierende Schaffung von ortsnahen Arbeits- und Ausbildungsplätzen.

4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Salzburger Straße

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Wasserburg a. Inn im Bereich der Salzburger Straße, ca. 2 km südöstlich der Wasserburger Altstadt und umfasst das Flurstück Nr. 2103/1, Gemarkung Wasserburg a. Inn.

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Das geplante Sondergebiet liegt zwischen Salzburger- und Eiselfinger Str., von dort aus es auch erschlossen ist, im Norden und Süden grenzen Gewerbebauten an.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Die Änderung der Fläche zu einem Sondergebiet „Zweiradhandel“ ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da die vorhandenen Potentiale genutzt werden können.

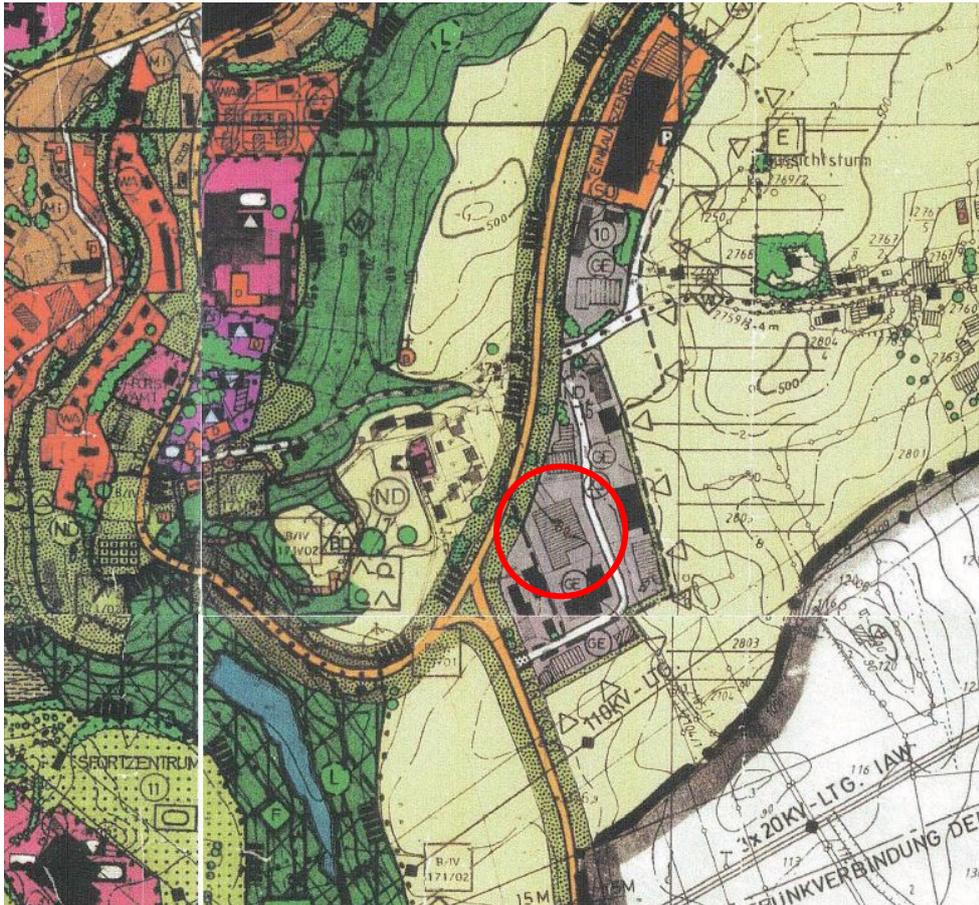
Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes wird durch textliche und zeichnerische Festsetzungen in der weiterführenden Bauleitplanung eine landschaftsverträgliche Einbindung sichergestellt.

Ausgefertigt
Wasserburg a. Inn, _____

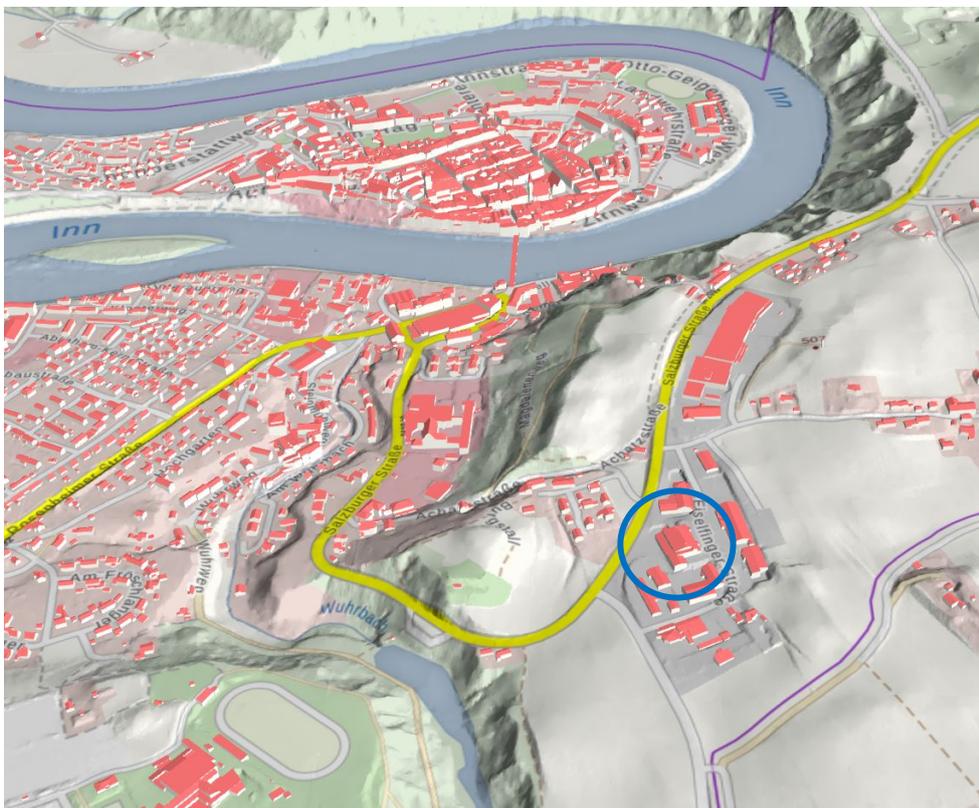
Stadt Wasserburg a. Inn

Michael Kölbl
1. Bürgermeister

Anhang



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



(Quelle: bayernatlas)

WASSERBURG A. INN, SALZBURGER STRASSE