

# 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](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  
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, soll der Flächennutzungsplan zum 14. Mal geändert werden.

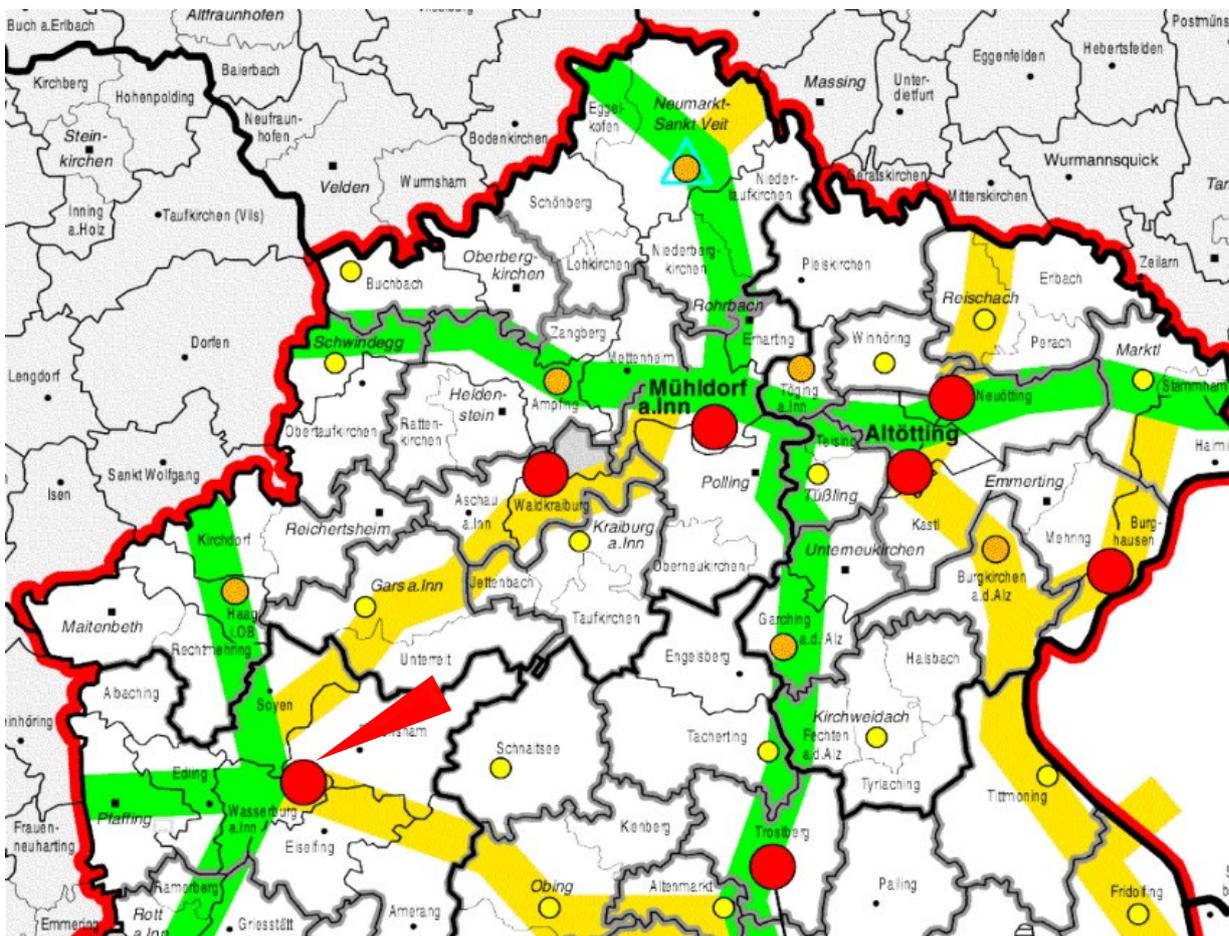
## 2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

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*

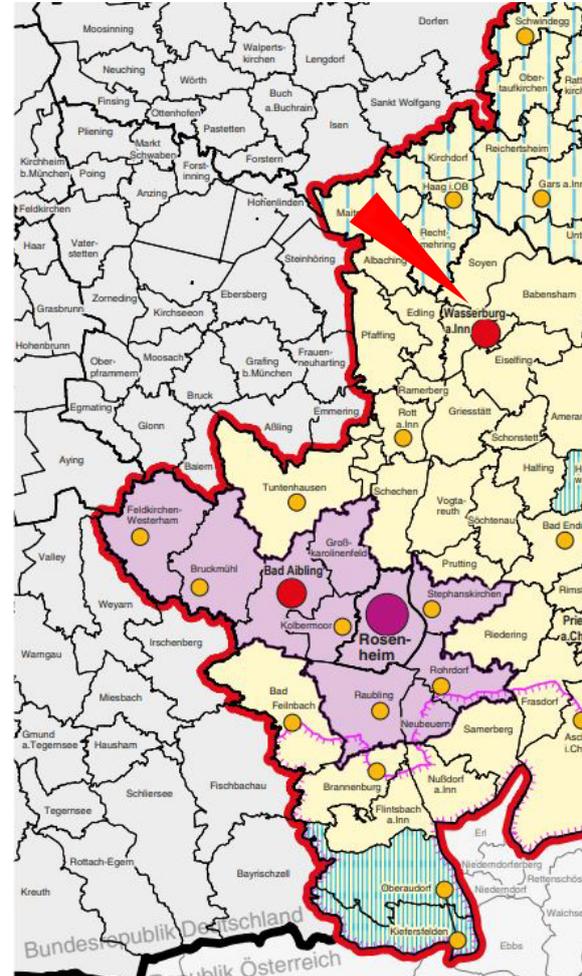
### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(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 m<sup>2</sup> Nutzfläche soll nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Geplant ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb für Zweiräder mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 4.800 m<sup>2</sup>, sowie 2.200 m<sup>2</sup> 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 (Analyse der BBE Handelsberatung GmbH, München vom 21.04.2021).

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.

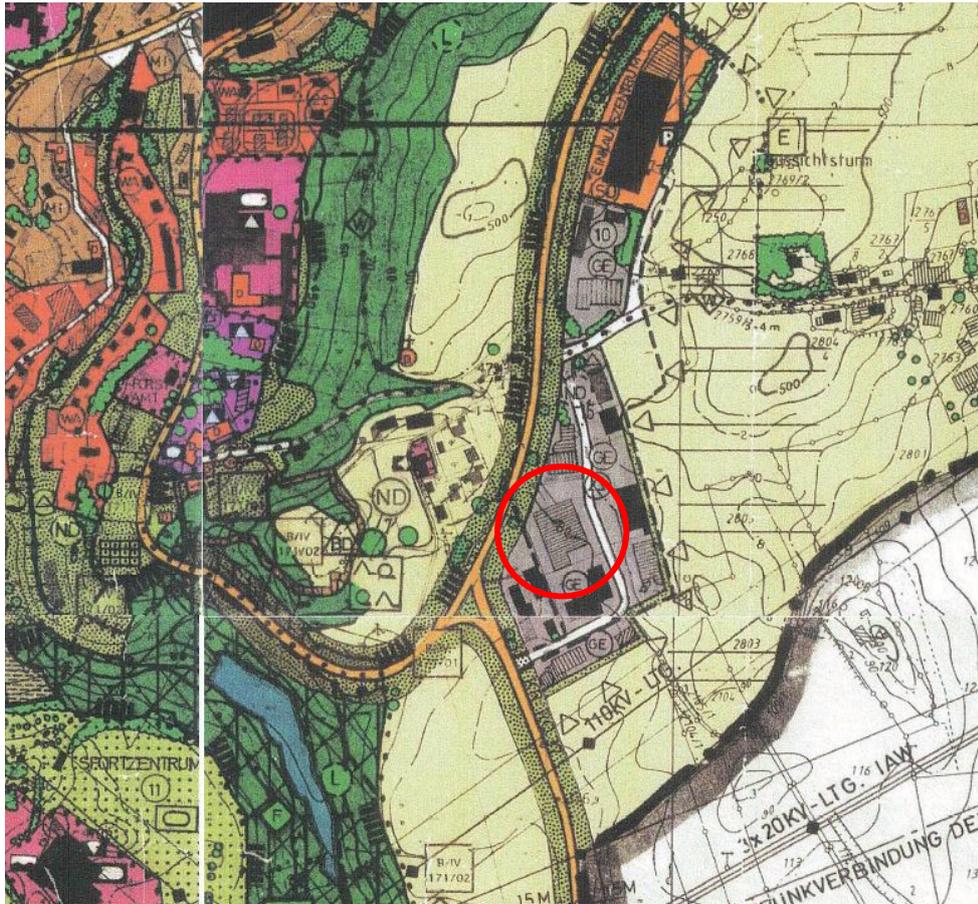
Ausgefertigt  
Wasserburg a. Inn, \_\_\_\_\_

Stadt Wasserburg a. Inn

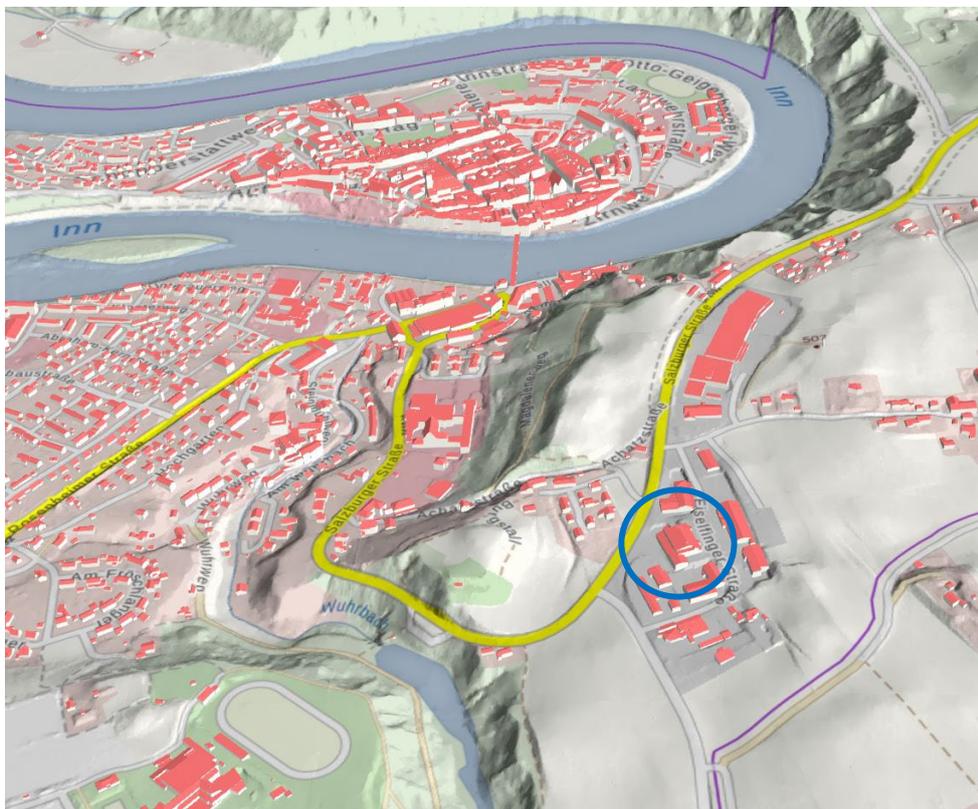
---

Michael Kölbl  
1. Bürgermeister

Anhang



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



(Quelle: bayernatlas)

WASSERBURG A. INN, SALZBURGER STRASSE