

BEGRÜNDUNG

ZUR 12. 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

24.07.2019, ergänzt 06.11.2019, geändert 04.02.2020

Inhalt

- 1 Planrechtliche Voraussetzungen

- 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

- 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung
 - 3.1 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Burgstall
 - 3.2 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Tegernau, Nähe Alkorstr.

- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung
 - 4.1 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Burgstall
 - 4.2 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Tegernau, Nähe Alkorstr.

Anhang

Orthofotos

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 11 mal geändert.

Nachdem in der Zwischenzeit in der Stadt Wasserburg weitere Flächenänderungen / Flächenausweisungen notwendig werden, muss der Flächennutzungsplan zum 12. Mal geändert werden.

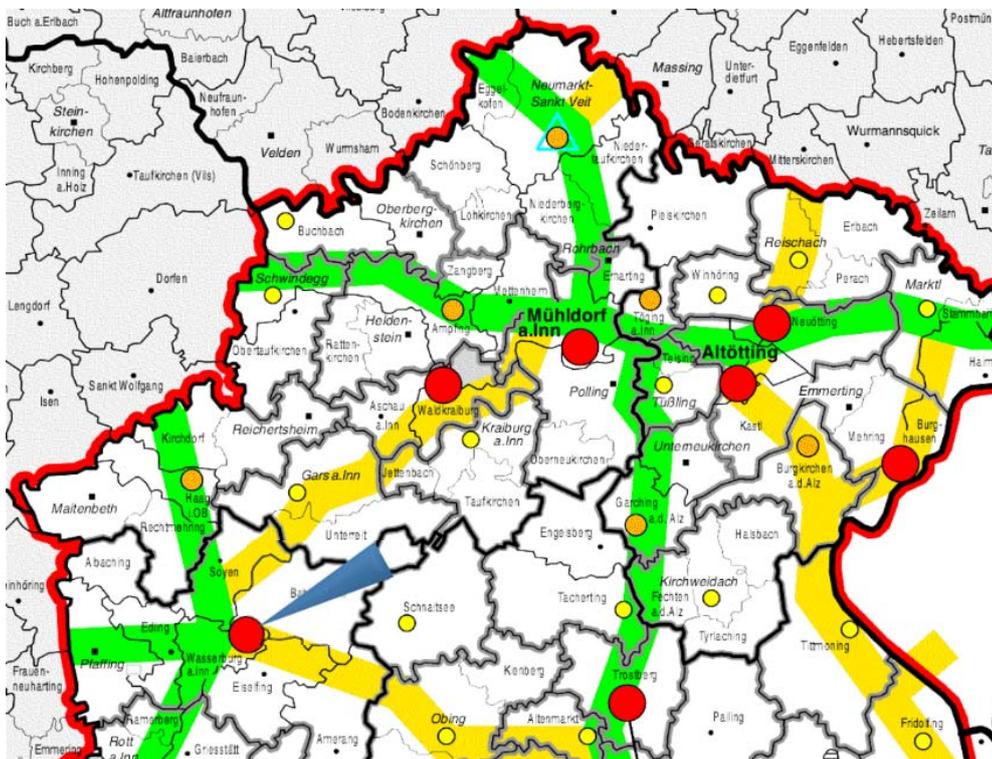
2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

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

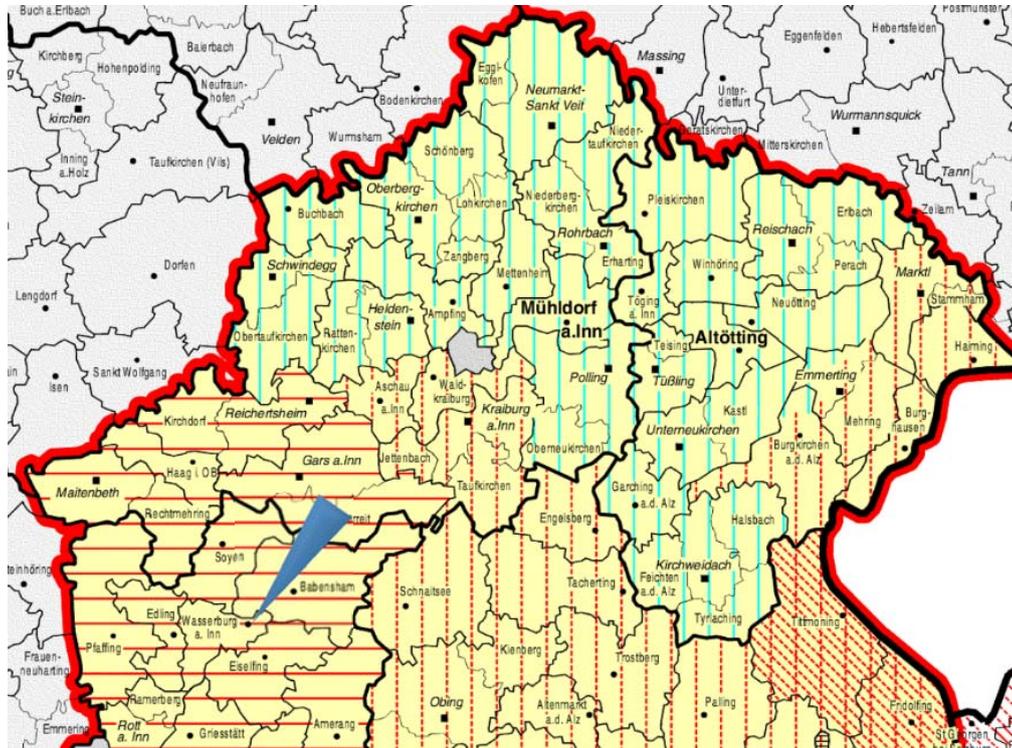
Sie gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern.

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 "Gebietskategorie" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern wird Wasserburg a. Inn als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.



3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Burgstall

Im Bereich Burgstall möchte die Freikirche der Siebenten-Tags-Adventisten das bestehende Versammlungsgebäude (Fl.-Nr. 2101/3) neu errichten, da die derzeitigen Räumlichkeiten sanierungsbedürftig sind und nicht mehr den aktuellen Anforderungen Stand halten können. Da auch die Kirchengemeinde stark gewachsen ist, soll es zu einer Erweiterung des Kirchengebäudes kommen, was jedoch auf dem derzeitigen Grundstück von ca. 650 m² Größe und der sehr beengten Parkplatzsituation kaum zu realisieren ist. Durch einen Grundstückstausch mit einem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb kann ein kirchliches Gemeindezentrum mit einer Kindertagesstätte realisiert werden.

Die bestehenden Wohngebäude in diesem Bereich werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die Siedlung strukturell festzulegen.

Der bestehende Bereich „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird nun als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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

Im nahen Umfeld der Flächennutzungsplanänderung Burgstall liegen folgende Bodendenkmäler, welche nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurden:

D-1-7939-0034 Siedlung der Hallstattzeit und der Frühlatènezeit sowie Burgstall des hohen Mittelalters

D-1-7939-0090 Siedlung des Spätneolithikums oder der frühen Bronzezeit

Aufgrund der Nähe und der Topografie muss mit weiteren zum Burgstall gehörigen Bodendenkmälern gerechnet werden. Diese unterliegen besonderen Schutzbestimmungen (§ 5 Abs. 4-5 BauGB). Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in Ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

3.2 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Tegernau, Nähe Alkorstr.

Im Bereich der ehemaligen Traglufthalle / Tennisplätze südlich des Fit & Fun Sportgeländes in der Nähe der Alkorstr. in Wasserburg a. Inn soll die derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesene Fläche, als gewerbliche Fläche (G) im Sinn des § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen werden.

Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 1099/3 ist die Pfarrkirchenstiftung St. Jakob, Wasserburg a. Inn. Es besteht ein Erbbaurecht bis zum 30.09.2041. Eigentümer des Erbbaurechts ist Herr Hans Enzinger, Alkorstr. 10, 83512 Wasserburg.

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich das Gewerbegebiet Tegernau.

Mit der Ausweisung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von verschiedenen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten geschaffen werden. Damit wird besonders dem Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen.

Die Fläche ist für eine weitere Entwicklung besonders geeignet, weil eine Erschließung über das vorgelagerte Straßen- und Kanalisationsnetz wirtschaftlich vorgenommen werden kann. Zudem ist das Areal in der Entwicklungsplanung der Stadt Wasserburg a. Inn für eine weitere nachhaltige bauliche Entwicklung vorgesehen und geeignet, zumal hier wichtige Einrichtungen der Infrastruktur wie z.B. ÖPNV-Anschluss in fußläufig erreichbarer Nähe vorhanden sind.

Die Zufahrt zum Grundstück ist durch eine eingetragene Grunddienstbarkeit gesichert.

Der Bedarf an einem Gewerbegrundstück ergibt sich aus der Nachfrage einiger Interessenten die derzeit im Gebiet der Stadt Wasserburg a. Inn nicht befriedigt werden können. Weitere Grundstücke stehen für diesen Zweck nicht zur Verfügung, sodass die Ausweisung insoweit letztlich auch im Hinblick auf das Flächenspargebot zu rechtfertigen ist.

4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Stadt Wasserburg a. Inn, Bereich Burgstall

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Wasserburg a. Inn im Bereich Burgstall, ca. 1,5 km südlich des Stadtzentrums von Wasserburg und umfasst die Flurstücke Nr. 2101 Tfl., 2101/2 – 2101/9, 2101/10 Tfl., 2101/11, 2101/12, 2102/4 Tfl., 2105/2 und 1168 Tfl, Gemarkung Wasserburg a. Inn.

Im Bereich Burgstall ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf vorhanden. Im Süden und Osten der Kirche befinden sich derzeit 5 Wohngebäude und ein Doppelhaus mit Garagen. Nördlich davon, auf Fl.-Nr. 1172 gibt es einen landwirtschaftlichen Betrieb. Umgeben ist diese Siedlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Erschließung erfolgt über die Salzburger Straße, sowie der Achatzstraße. Zur Salzburger Straße hin besteht zum Teil eine Eingrünung.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 8.300 m².

- Verlegung und Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf, ca. 1.400 m²
- Verlegung des Magdalenenwegs um ca. 7 m nach Osten, um ein größeres Baugrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf zu generieren, ca. 350 m²
- Festlegen der Einzelgebäude zu einem Allgemeinen Wohngebiet, ca. 6.000 m²
- Ausweisung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft, ca. 550 m²

Aus städtebaulicher Sicht ist die Änderung der Flächennutzung zu befürworten. Die neue Lage und Vergrößerung der Fläche für den Gemeinbedarf ist am östlichen Rand der Wohnbebauung klarer von der Wohnnutzung abgegrenzt. Die derzeitige von der Kirche genutzte Fläche wird zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) geändert. Die bestehende Wohnbebauung wird als solche ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, dem die neue Bebauung Rechnung tragen muss und die erforderlichen Anforderungen einhalten muss.



4.2 Stadt Wasserburg a. Inn, Tegernau Nähe Alkorstr.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Wasserburg a. Inn ca. 2,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Wasserburg und umfasst das Flurstück Nr. 1099/3, Gemarkung Wasserburg a. Inn.

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Er grenzt im Norden an das Fit & Fun Sportzentrum, im Westen an ein Gewerbegebiet und im Süden und Osten befinden sich ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft.

Die Erschließung erfolgt über die Alkorstraße.

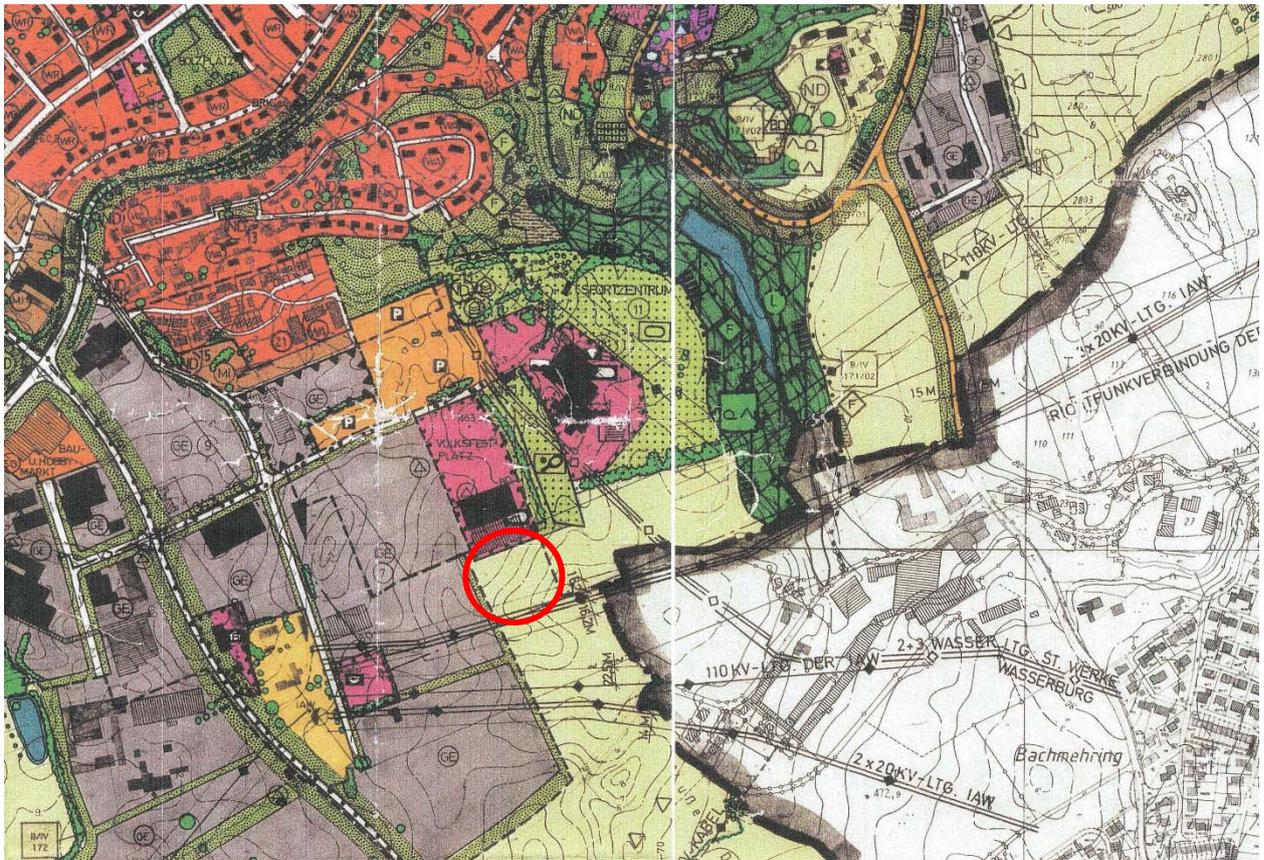
Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 5.500 m².

Davon entfallen

- ca. 3.900 m² auf Bauflächen,
- ca. 1.600 m² auf Grün- und Pflanzflächen (Ortsrandeingrünung)

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ausweisung als Gewerbliche Fläche (G) vertretbar, weil die geplante Bebauung als südliche und östliche Anbindung zu sehen ist.

Die Fläche wird süd-, west- und ostseitig durch eine intensive umrahmende, bereits bestehende Eingrünung in die Umgebung eingebunden, so dass es keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gibt.



Ausgefertigt
Wasserburg a. Inn, _____

Stadt Wasserburg a. Inn

Michael Kölbl
1. Bürgermeister

Anhang
Orthofoto mit Umgriff der 12. Flächennutzungsplanänderung



WASSERBURG A. INN, BURGSTALL



WASSERBURG A. INN, TEGERNAU, NÄHE ALKORSTR