

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 10. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

**GEMEINDE  
EDLING**



**GEMEINDE  
EISELFING**



**STADT  
WASSERBURG**



**PLANVERFASSER**

**JS**

**JOCHER · STECHL**

Architekten  
Hochbau · Städtebau · Energie

Jocher & Stechl  
Architekten u. Stadtplaner Dipl. Ing. FH  
Marienplatz 25  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55  
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24  
E-mail: [architekten@jocher-stechl.de](mailto:architekten@jocher-stechl.de)  
[www.jocher-stechl.de](http://www.jocher-stechl.de)

---

03.02.2016

## **Inhalt**

- 1 Planrechtliche Voraussetzungen
  
- 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
  
- 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung
  - 3.1 Gemeinde Edling
  - 3.2 Gemeinde Eiselfing
  - 3.3 Stadt Wasserburg a. Inn
  
- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung
  - 4.1 Gemeinde Edling
  - 4.2 Gemeinde Eiselfing
  - 4.3 Stadt Wasserburg a. Inn

## **Anhang**

Orthofotos mit den Umgriffen der 10. Flächennutzungsplanänderung

## 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 neunmal geändert.

Nachdem in der Zwischenzeit sowohl in der Stadt Wasserburg als auch in den Gemeinden Edling und Eiselfing Änderungen von Flächendarstellungen notwendig werden, ist eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Aus diesem Grund wird der gemeinsame Flächennutzungsplan für den Raum Wasserburg zum zehnten Mal geändert.

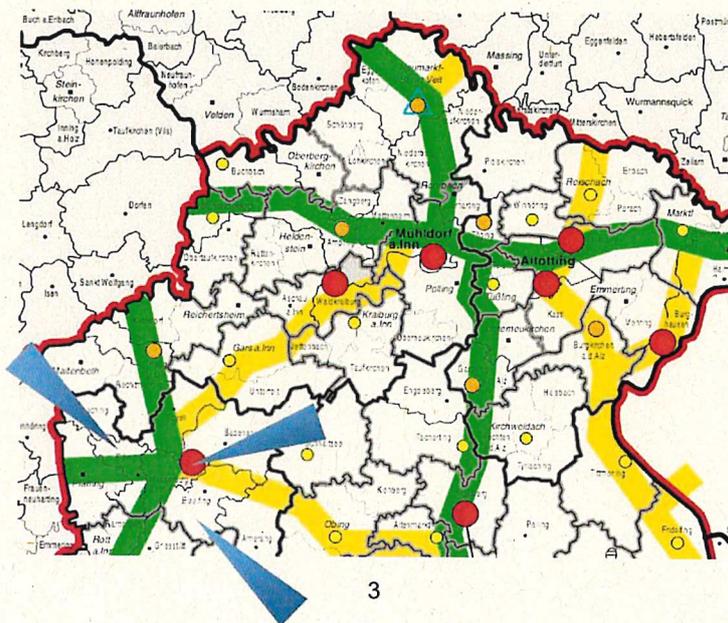
## 2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

Die Stadt Wasserburg a. Inn und die Gemeinden Edling und Eiselfing liegen im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim.

Sie gehören 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 Gemeinde Edling von der grün dargestellten "Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung"- und die Gemeinde Eiselfing von der gelb dargestellten "Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung" durchzogen ist.

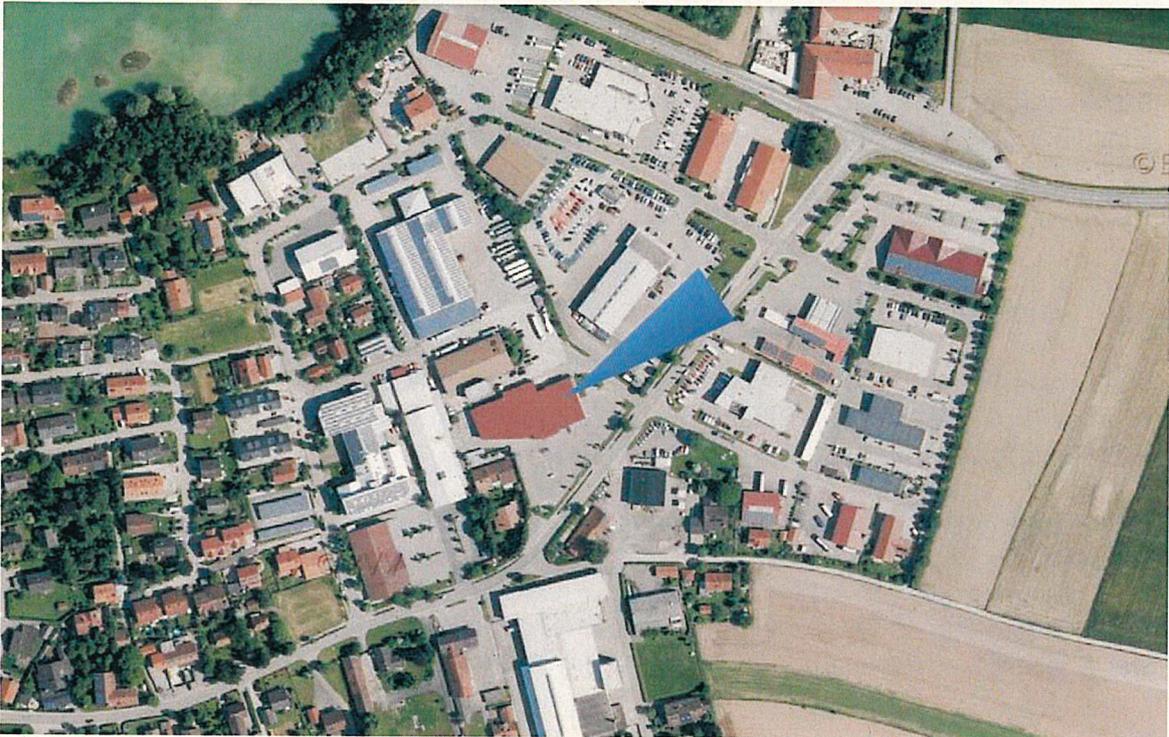




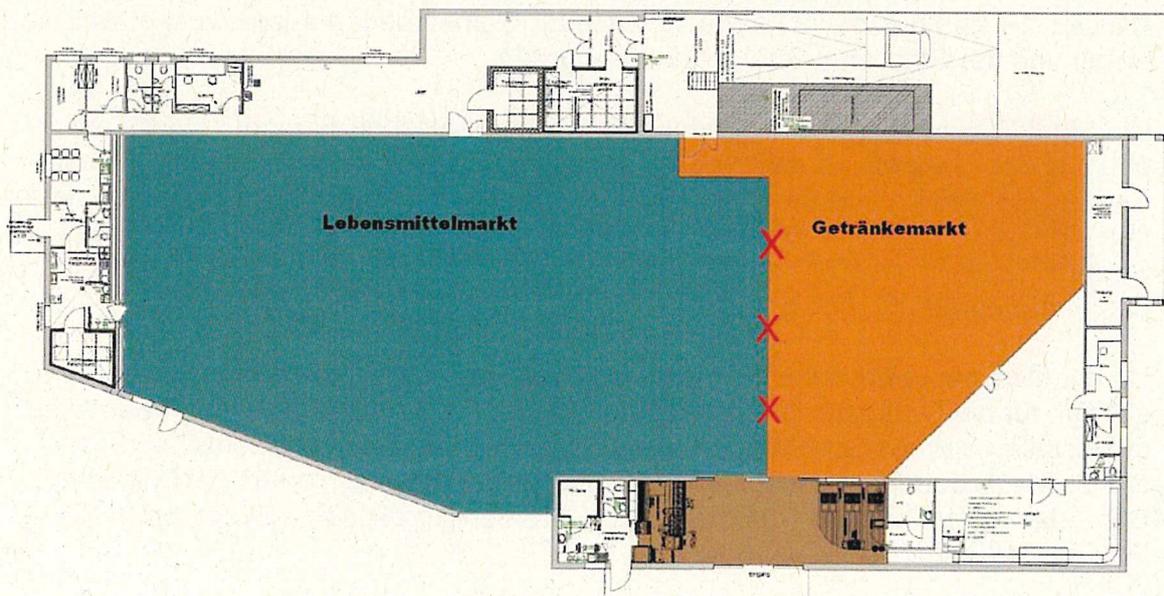
### 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

#### 3.1 Gemeinde Edling

In Edling ist geplant, den bestehenden Lebensmittel- und Getränkemarkt in der Staudhamer Straße durch Herausnahme einer Trennwand zusammenzulegen. Somit entsteht ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.190 m<sup>2</sup>.



Luftbild Lebensmittelmarkt (blauer Pfeil)



Durch die Zusammenlegung entsteht ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in dem bisher ausgewiesenen Gewerbegebiet nicht möglich ist. Aus diesem Grund ist es beabsichtigt, die Fläche in ein Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" zu ändern.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Der Standort ist als städtebaulich integriert anzusehen.

Des Weiteren sind gemäß LEP Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig.

Insgesamt ist daher festzustellen, dass aus landesplanerischer Sicht bezüglich der Einzelhandelsziele des LEP keine Bedenken gegen die geplante Zusammenlegung bestehen.

### **3.2 Gemeinde Eiselfing**

Die Umwandlung der WA-Fläche in eine Fläche für die Landwirtschaft wurde im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes Eiselfing Ortsmitte beschlossen.

In der Begründung zur 8. FNP-Änderung wird ausgeführt: "Im Gegenzug zur WA-Ausweisung Eiselfing Ortsmitte soll in einer der nächsten FNP-Änderungen die bereits ausgewiesene WA-Fläche südl. der Kreisstraße RO 36 auf Flur-Nr. 326 Tfl mit einer Größe von ca. 0,7 ha wieder herausgenommen werden, da es wegen der Nähe der Sportplätze Immissionsprobleme geben könnte."

### **3.3 Stadt Wasserburg a. Inn**

Die von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Grundstücke 948/3, /13 und /14 sind derzeit im FNP als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen, weil sie bisher von der Straßenmeisterei genutzt wurden.

Die Stadt Wasserburg a. Inn hat das Areal vom Staatlichen Bauamt käuflich erworben und das Gelände an das nördlich ansässige Pharmaunternehmen als Erweiterungsfläche weiter veräußert. Hier sollen Gebäude und Lagerhallen entstehen, in denen die Verpackung und Lagerung untergebracht werden. Die ehemaligen Büros der Straßenmeisterei sowie einzelne Lagerflächen werden zwischenzeitlich bereits durch das Pharmaunternehmen genutzt.

Um für die weitere bauliche Entwicklung Planungssicherheit zu haben, ist es beabsichtigt, für die Grundstücke nördlich und südlich der Herderstraße einen Beb.-Plan aufzustellen und ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO auszuweisen. Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Vorfeld der künftigen Beb.-Plan-Aufstellung, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Beb.-Plan gemäß § 8 (2) BauGB zu erfüllen.

## 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

### 4.1 Gemeinde Edling (Sondergebiet 'SO Großflächiger Einzelhandel')

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Nordosten von Edling, an der Gemeindegrenze zu Wasserburg und umfasst die Flurstücke 212/7 und 215/22, beide Gemarkung Edling.



Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Westen, Norden und Osten an Gewerbegebiete, im Süden, durch die Staudhamer Straße getrennt, an ein Mischgebiet.

Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 4.900 m<sup>2</sup>.

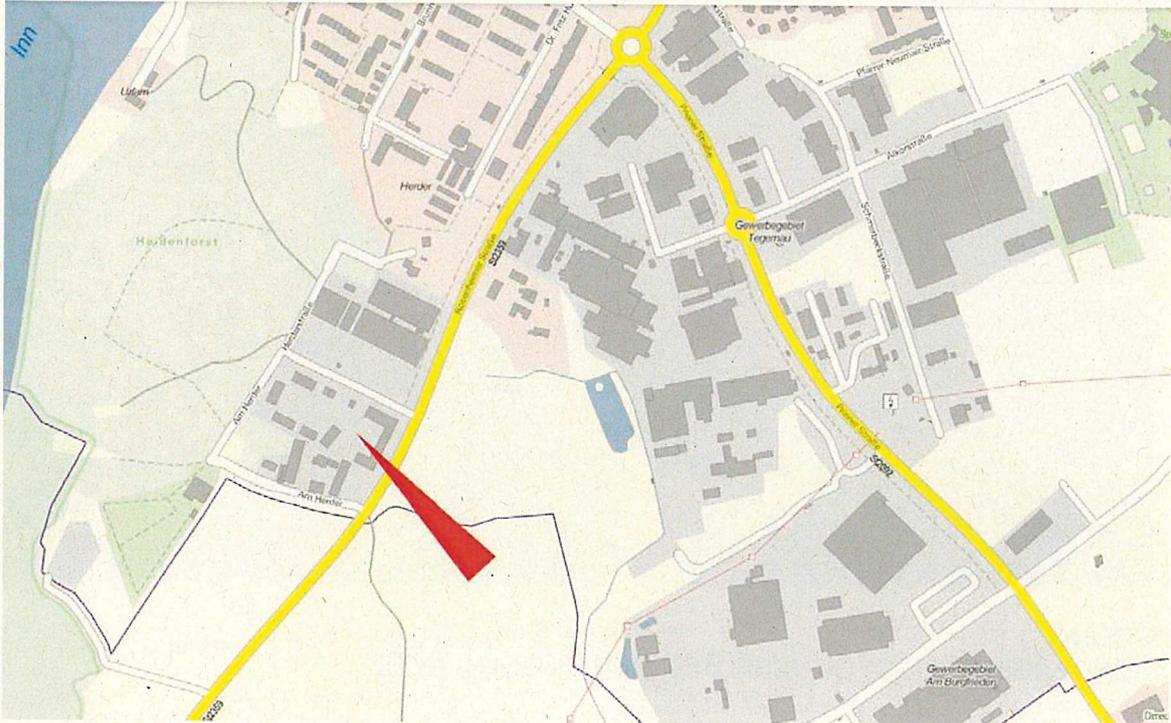
Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.

Die Erschließung ist, wie bisher auch, über die Staudhamer Str. gesichert.



#### 4.3 Stadt Wasserburg a. Inn (Gewerbegebiet)

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Süden der Stadt Wasserburg a. Inn und umfasst die Flurstücke 948/3, 948/13, 948/14 und 948/18, alle Gemarkung Wasserburg a. Inn.



Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Osten an die Rosenheimer Straße (St 2359), im Süden an einen Gärtnereibetrieb, im Westen an das Wegmachermuseum des Staatlichen Bauamtes und im Norden, durch die Herderstraße getrennt, an das Pharmaunternehmen Recipharm.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 10.100 m<sup>2</sup>.

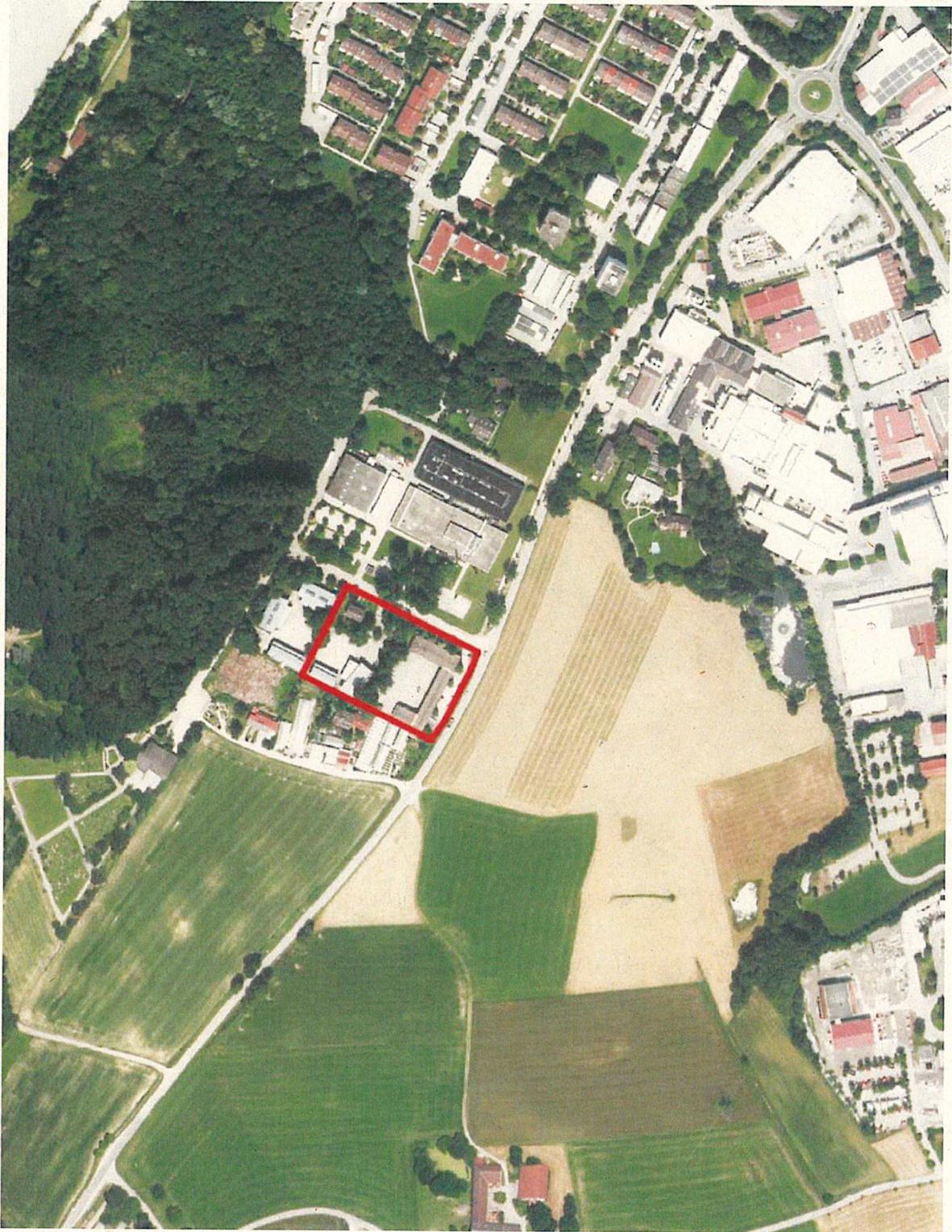
Anhang  
Orthofotos mit den Umgriffen der 10. Flächennutzungsplanänderung



EDLING  
SONDERGEBIET (SO) GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL



EISELFING  
FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT



WASSERBURG A. INN  
GEWERBE GEBIET

