

BEGRÜNDUNG

ZUR 11. ÄNDERUNG DES GEMEINSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR DEN RAUM WASSERBURG A. INN

STADT WASSERBURG A. INN



PLANVERFASSER

JS

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



26.03.2019; redaktionell ergänzt 06.11.2019

Inhalt

- 1 Planrechtliche Voraussetzungen

- 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

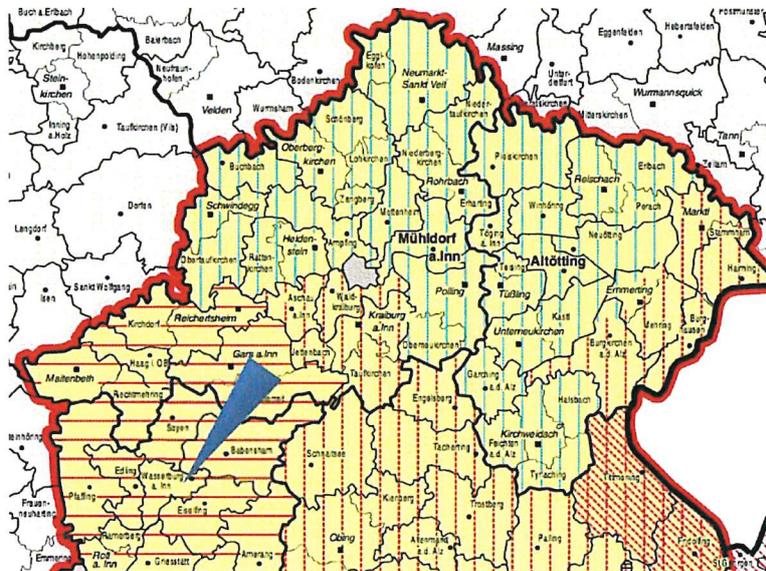
- 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung
 - 3.1 Reitmehring
 - 3.2 Staudham

- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung
 - 4.1 WA Reitmehring
 - 4.2 SO "Großflächiger Einzelhandel", Staudham

Anhang

- 2 Orthofotos mit dem jeweiligen Umgriff der 11. Flächennutzungsplanänderung

In der Karte "Gebietskategorie" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern wird Wasserburg a. Inn als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungs-räume" ausgewiesen.



3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

3.1 Reitmehring

In Wasserburg a. Inn und speziell im Stadtteil Reitmehring besteht ein großer Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken. Die Stadt Wasserburg hatte die Gelegenheit, Grundstücke zu erwerben und kann somit auf der ausgewiesenen Fläche Bauparzellen realisieren, um Wohnmöglichkeiten für Einheimische zu schaffen. Deshalb hat die Stadt beschlossen, als südliche Abrundung eines bestehenden Baugebietes eine zusätzliche Fläche als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauGB auszuweisen.

Um dem Gebot des Flächensparens Rechnung zu tragen, wurde im parallelen Bauverfahren unter Berücksichtigung der angrenzenden Baustrukturen eine möglichst dichte Baustruktur auf den Grundstücken geschaffen. Unter Wahrung des Ortsbildes und in Anlehnung an die bestehende Bebauung im Norden, wurde eine Wohnbebauung mit verschiedenen Haustypen entwickelt. Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus Einfamilien-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern vor.

Mit der Ausweisung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude in Reitmehring geschaffen werden. Damit wird besonders dem Belang des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ...) 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 Reitmehring in der Entwicklungsplanung der Stadt Wasserburg a. Inn für eine weitere nachhaltige bauliche

Entwicklung vorgesehen und geeignet, zumal hier sämtliche Einrichtungen der Infrastruktur (Kindergarten, Schule, ÖPNV-Anschluss ...) in erreichbarer Nähe vorhanden sind.

Mangels der Verfügbarkeit von Bauflächen im zentralen Bereich von Reitmehring wurde vor ca. 20 Jahren in zwei Bauabschnitten das Baugebiet "Megglestraße" entwickelt, an dessen südlichen Rand sich die Baufläche anschließt.

Der Bedarf an Baugrundstücken ergibt sich aus der Nachfrage junger Familien, die derzeit im Gebiet der Stadt Wasserburg a. Inn zuletzt nur im Baugebiet "Am Ziegler" und im begrenzten Umfang im Baugebiet "Südlich der Köbingerbergstraße" befriedigt werden konnte. Weitere Grundstücke stehen für diesen Zweck nicht zur Verfügung, sodass die Ausweisung insoweit letztlich auch im Hinblick auf das Flächenspargebot zu rechtfertigen ist.

3.2 Staudham

Ein Lebensmitteldiscounter betreibt am Standort einen Laden für den Lebensmittel Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von derzeit rd. 990 m². Zur langfristigen Sicherung des Standortes und somit zur Aufrechterhaltung der Nahversorgung soll die Filiale abgerissen und auf dem gleichen Grundstück in neuer Filialarchitektur neu aufgebaut werden. Hierdurch wird sich die Verkaufsfläche um rd. 210 m² auf rd. 1.200 m² vergrößern.

Mit der Modernisierung ist keine Ausweitung des Sortiments verbunden, welches bei Lebensmitteldiscountern regional ohnehin einheitlich ist. Vielmehr geht es darum, den Verkaufsraum großzügiger zu gestalten und somit den heutigen Kundenbedürfnissen hinsichtlich der Barrierefreiheit (breitere Gänge) und der Warenpräsentation (niedrigere Regale) zu entsprechen. Gleichzeitig wird auf Veränderungen im Bereich der Warenwirtschaft und Warenlogistik reagiert.

Durch den Neubau 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.

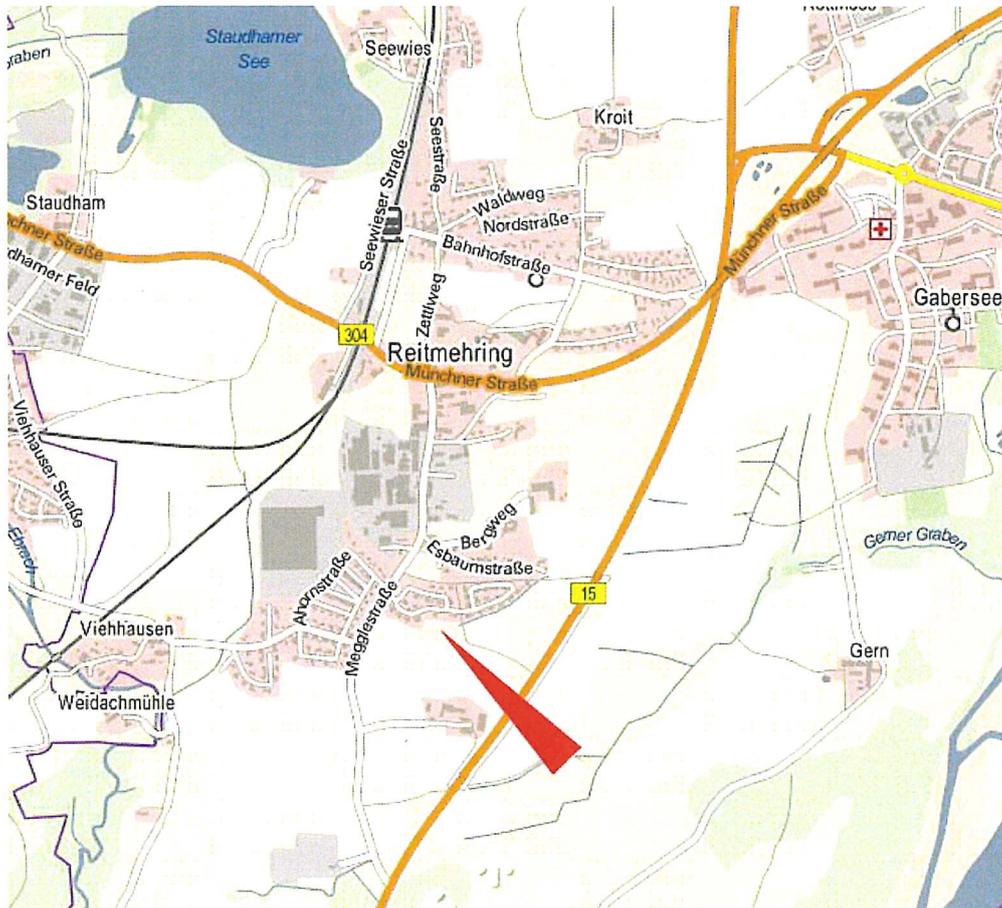
Des Weiteren sind gemäß LEP Ausweisungen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig.

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

4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

4.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) in Reitmehring

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Reitmehring, ca. 4 km westlich des Stadtzentrums von Wasserburg und umfasst die Flurstücke 1165/1, 1165/3, 1165/4, 1169, 1171 und 1173, alle Gemarkung Attel.



Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt im Norden und Nordwesten unmittelbar an den Geltungsbereich der Beb.-Pläne "Megglestraße", BA I und BA II, in denen ein Allgemeines Wohngebiet (BA I im südl. Bereich, BA II im gesamten Geltungsbereich) ausgewiesen ist. Im Südwesten, Süden und Osten des Änderungsbereiches befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Im Vorgriff auf die Flächennutzungsplanänderung hat die Stadt Wasserburg a. Inn bereits den erforderlichen Bebauungsplan auf der Grundlage von § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) aufgestellt. Dabei wurde auch ein Immissionsgutachten in Auftrag gegeben, das u.a. zu dem Ergebnis gekommen ist, dass Immissionskonflikte, ausgehend vom Verkehrslärm der ca. 150 m entfernten Bundesstraße B 15 und der ebenfalls ca. 150 m entfernten Megglestraße, nicht zu erwarten sind.

Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 14.900 m².

Davon entfallen

- ca. 10.100 m² auf Bauflächen,
- ca. 1.200 m² auf Grün- und Pflanzflächen,
- ca. 2.850 m² auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Haushalt und
- ca. 750 m² auf periodisch wasserführende Fließgewässer einschließlich einem Wasserrückhaltebecken

Bei der ausgewiesenen Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Haushalt handelt es sich nicht um eine Ausgleichsfläche, die für den sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplan benötigt wird, da dieser im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wird. Die Flächen werden im Rahmen eines Ökokontos von der Stadt Wasserburg a. Inn verwaltet.

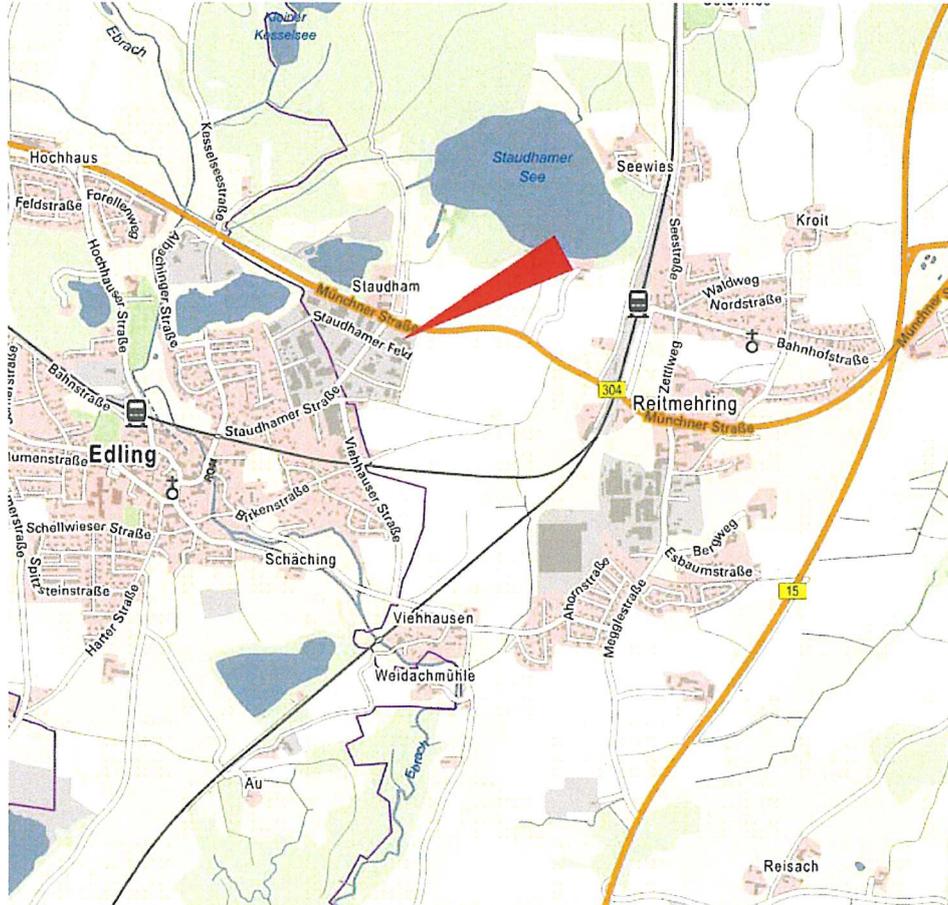
Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vertretbar, weil die geplante Bebauung als südliche Anbindung zu sehen ist.

Die Erschließung ist über das Flurstück Nr. 1155/22 (Anbindung an die Straßen "Schmiedwiese" bzw. Erlenstraße) gesichert.

Das Allgemeine Wohngebiet wird südost- und ostseitig durch eine intensive umrahmende Eingrünung in die Umgebung eingebunden, so dass die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gemindert wird.

4.2 Sondergebiet (SO) "Großflächiger Einzelhandel" in Staudham

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Staudham, ca. 4,5 km westlich des Stadtzentrums von Wasserburg und umfasst das Flurstück 913, Gemarkung Attel.



Das Grundstück grenzt östlich, südlich und westlich unmittelbar an das Gewerbegebiet Staudham an, nördlich des Grundstücks verläuft die Bundesstraße B 304. Das Sondergebiet wird nord-, ost- und westseitig durch eine intensive umrahmende Eingrünung in die Umgebung eingebunden. Die Erschließung erfolgt über die Straße "Staudhamer Feld".

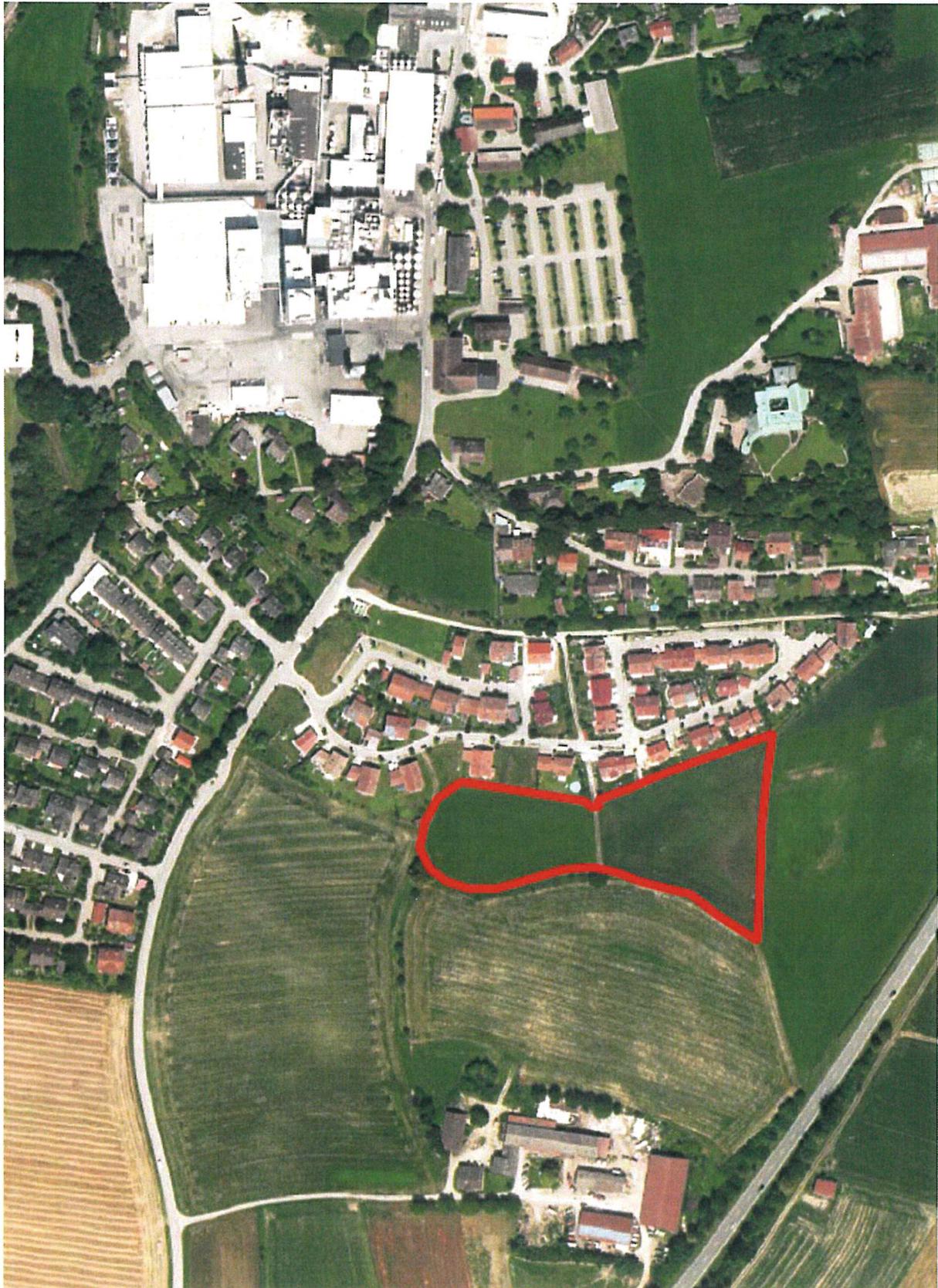
Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 9.100 m².

Davon entfallen

- ca. 5.600 m² auf Bauflächen,
- ca. 3.500 m² auf Grün- und Pflanzflächen.

Im derzeit geltenden gemeinsamen Flächennutzungsplan ist das Flurstück Nr. 913 als Gewerbegebiet ausgewiesen. Aus städtebaulicher Sicht spielt eine Ausweisung als Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" keine Rolle, weil die künftige Bebauung sich nur geringfügig vom Istzustand unterscheiden wird.

Anhang
Orthofoto mit Umgriff der 11. Flächennutzungsplanänderung



WASSERBURG A. INN
ALLGEMEINES WOHNGBIET IN REITMEHRING



WASSERBURG A. INN
SONDERGEBIET IN STAUDHAM

Ausgefertigt
Wasserburg a. Inn, 10.07.2020
Stadt Wasserburg a. Inn

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Kölbl', written in a cursive style.

Michael Kölbl
1. Bürgermeister