

# BEGRÜNDUNG

## ZUR 13. 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
  - 3.1 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Holzhofweg
  - 3.2 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Am Burgfrieden
- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung
  - 4.1 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Holzhofweg
  - 4.2 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Am Burgfrieden

## 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 12 mal geändert.

Nachdem in der Zwischenzeit in der Stadt Wasserburg weitere Flächenänderungen / Flächenausweisungen notwendig werden, muss der Flächennutzungsplan zum 13. Mal geändert werden.

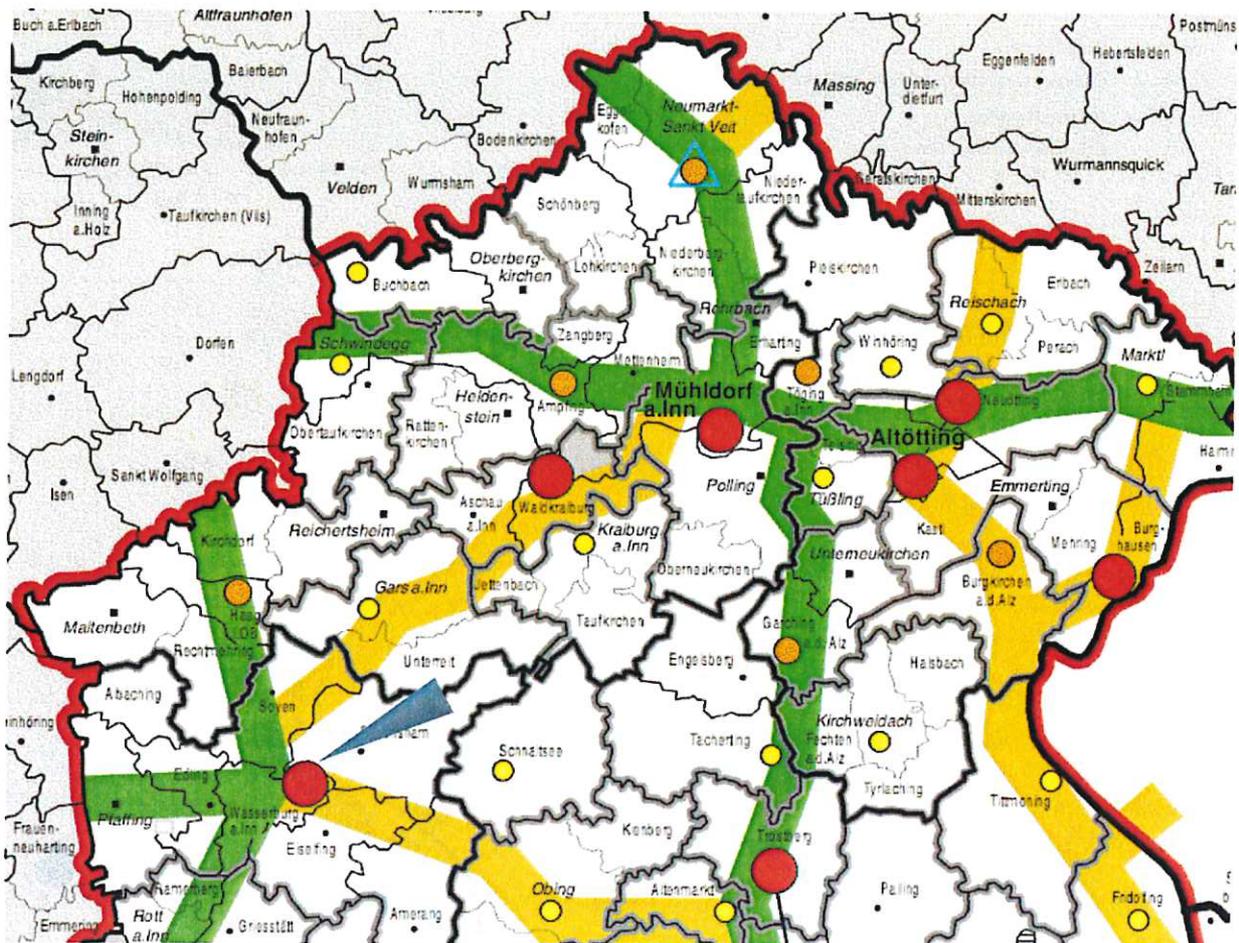
**2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug**

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 "Entwicklung Achse 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

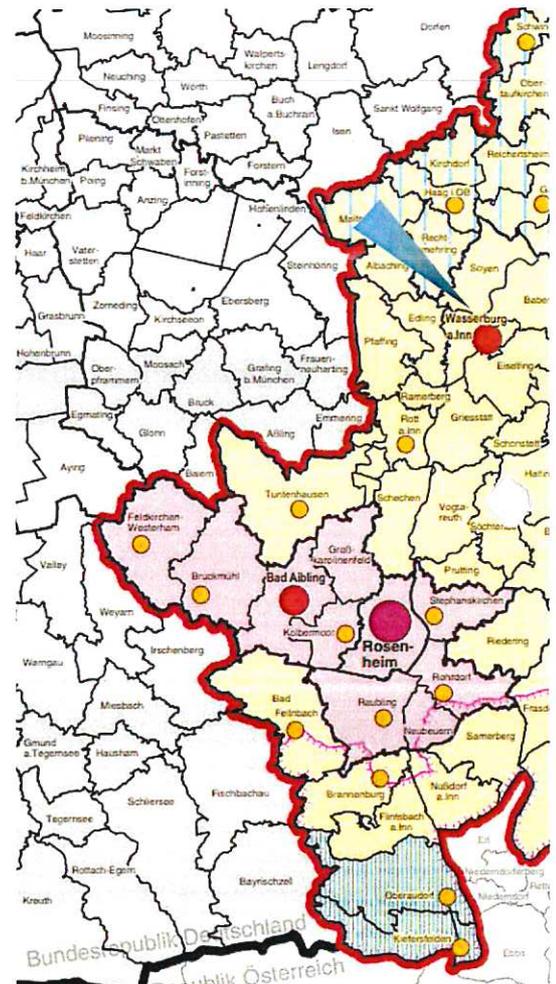
### Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(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

### 3.1 Stadt Wasserburg a. Inn Bereich Holzhofweg

Da das Gebäude der ehemaligen Essigfabrik Burkhardt seit 2017 leer steht, soll das Areal nun einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Lage Unterhalb der Schanze, im innerstädtischen Bereich bietet sich an, um dem zunehmenden Bedarf an Wohnraum in Wasserburg a. Inn und auch den sich ändernden Anforderungen an das Wohnen in Bezug zu demographischen Aspekten entgegenzukommen.

Gemäß dem Demographie-Spiegel für Wasserburg wird hier die Bevölkerung stetig ansteigen. Der Anteil an Personen mit einem Alter von 65+ nimmt deutlich zu.

Infrastrukturelle Vorteile (Busbahnhof, Post, Bank, Bürgerbahnhof, Lebensmittelmarkt, Spazierwege am Inndamm u.v.m.) sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

In einer nachfolgenden Bauleitplanung soll das Areal unter Berücksichtigung der örtlichen Baukultur und den Umweltrelevanten Aspekten zu einem WA weiterentwickelt werden.

**Datenblatt 09 187 182 Wasserburg a.Inn**

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	12 771	1 924	8 317	2 530
2018	12 700	1 900	8 200	2 600
2019	12 800	1 900	8 300	2 600
2020	12 900	1 900	8 300	2 700
2021	13 000	1 900	8 300	2 800
2022	13 100	1 900	8 200	2 900
2023	13 200	1 900	8 200	3 000
2024	13 200	1 900	8 200	3 100
2025	13 300	1 900	8 100	3 200
2026	13 400	2 000	8 100	3 300
2027	13 400	2 000	8 100	3 400
2028	13 500	2 000	8 000	3 500
2029	13 500	2 000	8 000	3 600
2030	13 600	2 000	7 900	3 700
2031	13 600	2 000	7 900	3 700
2032	13 700	2 000	7 900	3 800
2033	13 700	2 000	7 800	3 900
2034	13 800	2 000	7 800	4 000
2035	13 800	2 000	7 800	4 000
2036	13 900	2 000	7 800	4 100
2037	13 900	2 000	7 800	4 100

\* Die Werte der Jahre 2018 bis 2037 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Demographie-Spiegel für Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Zufällig zu Tage tretende Bodendenkmäler und archäologische Funde unterliegend der Meldepflicht nach Art. 8.1-2 BayDSchG.

Da im Bereich oberhalb der Niederung Reste einer Verschanzung bekannt geworden sind, sind im Planungsgebiet weitere Bodendenkmäler aus der frühen Neuzeit zu vermuten.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

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

### 3.2 Stadt Wasserburg a. Inn, Bereich Am Burgfrieden

Das Gewerbegebiet „Am Burgfrieden“ soll im Südwesten erweitert werden, um der dort ansässigen Firma Gronbach eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

Das Areal soll ebenfalls als Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Eigentümerin des Grundstücks Fl.-Nr. 1049 Tfl. ist die Gronbach GmbH, ein internationaler Anbieter bzw. Systemlieferant von metallischen Formteilen sowie Oberflächenveredelungen mit Hauptsitz in Wasserburg am Inn.

Auf der Fl.-Nr. 1049/1 befindet sich eine Trafostation der Stadtwerke Wasserburg a. Inn und Fl.-Nr. 1056 Hafenhamer Strasse liegt zwischen dem Bestand und der geplanten Erweiterung.

Mit der Ausweisung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Damit wird besonders dem Belang des § 1 Abs. 6 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.

Die vorhandenen Potentiale der Straßenerschließung legitimieren die Ausweisung auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zudem ist das Areal in der Entwicklungsplanung der Stadt Wasserburg a. Inn für eine weitere nachhaltige bauliche Entwicklung vorgesehen und geeignet.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über die Straße Am Burgfrieden.

Ziel der Neuausweisung der Gewerbefläche ist die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung der Firma Gronbach. Die daraus resultierende Schaffung von ortsnahe Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist positiv zu bewerten.

## **4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung**

### **4.1 Stadt Wasserburg a. Inn, Holzhofweg**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Wasserburg a. Inn im Bereich Holzhofweg, ca. 1 km westlich der Wasserburger Altstadt und umfasst die Flurstücke Nr. 610/6, 610/11 und 629/15, Gemarkung Wasserburg a. Inn.

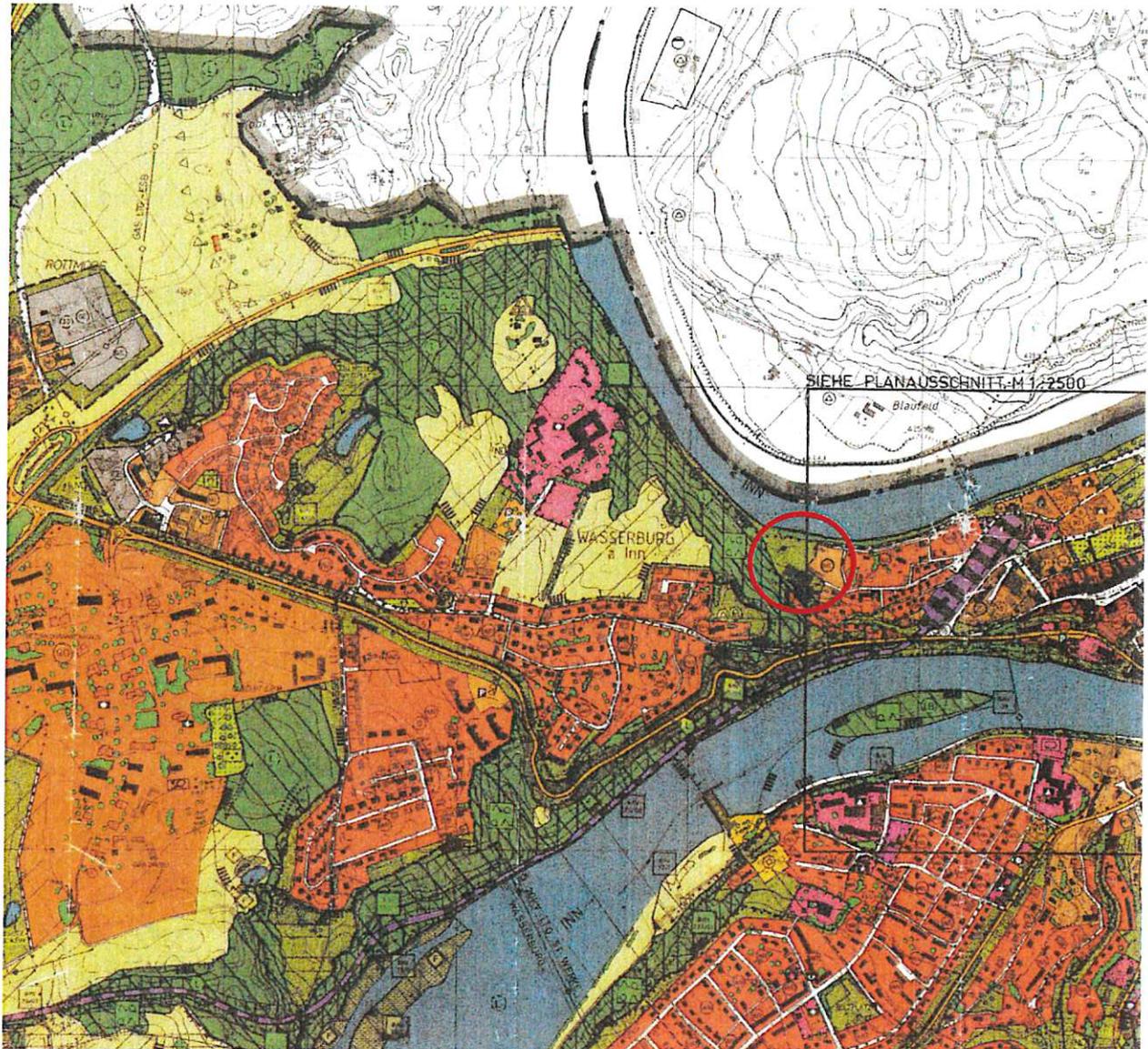
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche sowie z.T. als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Die angrenzend verbleibende Mischgebietsfläche ist weiterhin erforderlich, da hier ein bestehender Handwerksbetrieb ansässig ist. Den städtebaulichen Entwicklungszielen steht dies nicht entgegen.

Umgeben ist das Areal im Süden und Westen von Baumbestand, im Norden grenzt der Riederer Weg und das Flussufer des Inns an. Im Osten befindet sich ein Wohnhaus mit Garage (Holzhofweg 16), die Wasserburger Werkstätten mit Garage (Holzhofweg 12) und ein Wohnhaus Holzhofweg 13.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Die Lage und Vergrößerung der Fläche für eine Ausweisung der Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet am nordwestlichen Bereich unterhalb der Schanze ist aus städtebaulicher Sicht zu befürworten, da die vorhandenen Potentiale im Stadtgebiet von Wasserburg a. Inn den Bedarf an Wohnraum nicht hinreichend befriedigen können.

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



#### 4.2 Stadt Wasserburg a. Inn, Am Burgfrieden

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Wasserburg a. Inn ca. 2,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Wasserburg und umfasst das Flur- Stück Nr. 1049 Tfl., 1049/1 und 1056, Gemarkung Wasserburg a. Inn.

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

Im Norden grenzt die Straße „Am Burgfrieden“, im Osten der Hafener Weg und im Süden und Westen befinden sich Flächen für die Landwirtschaft.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Burgfrieden.

Der Umgriff dieser Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,4 ha.

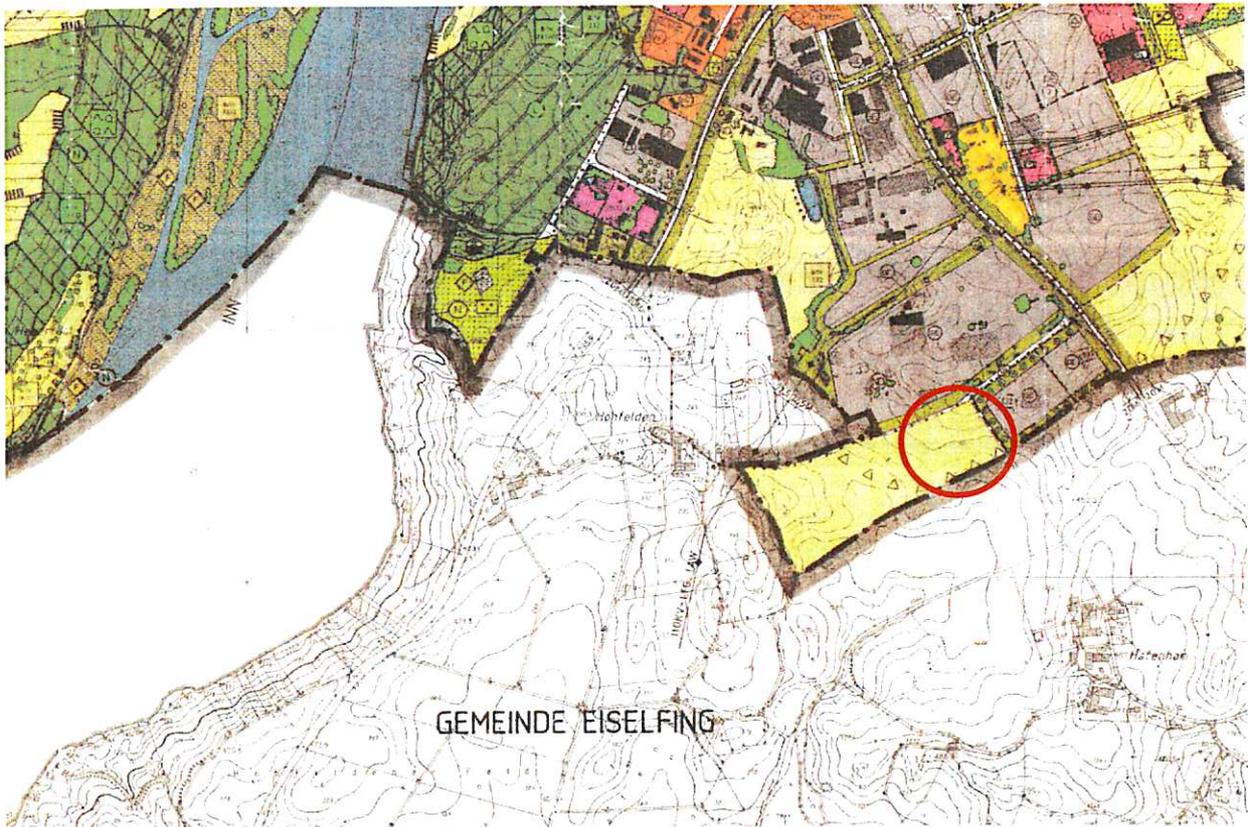
Davon entfallen

- ca. 8.800 m<sup>2</sup> auf Bauflächen,
- ca. 4.700 m<sup>2</sup> auf Grün- und Pflanzflächen
- ca. 700 m<sup>2</sup> auf Erschließungsflächen (Bestand)

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Ausweisung als Gewerbefläche (GE) vertretbar, weil die geplante Bebauung als südwestliche Anbindung an den Bestand zu sehen ist.

Die Fläche wird nord-, ost- und südseitig bereits durch eine bestehende Eingrünung in die Umgebung eingebunden.

Die Flächennutzungsplanrelevante Transformatorstation der Stadtwerke Wasserburg auf Fl.-Nr. 1049/1 ist berücksichtigt.



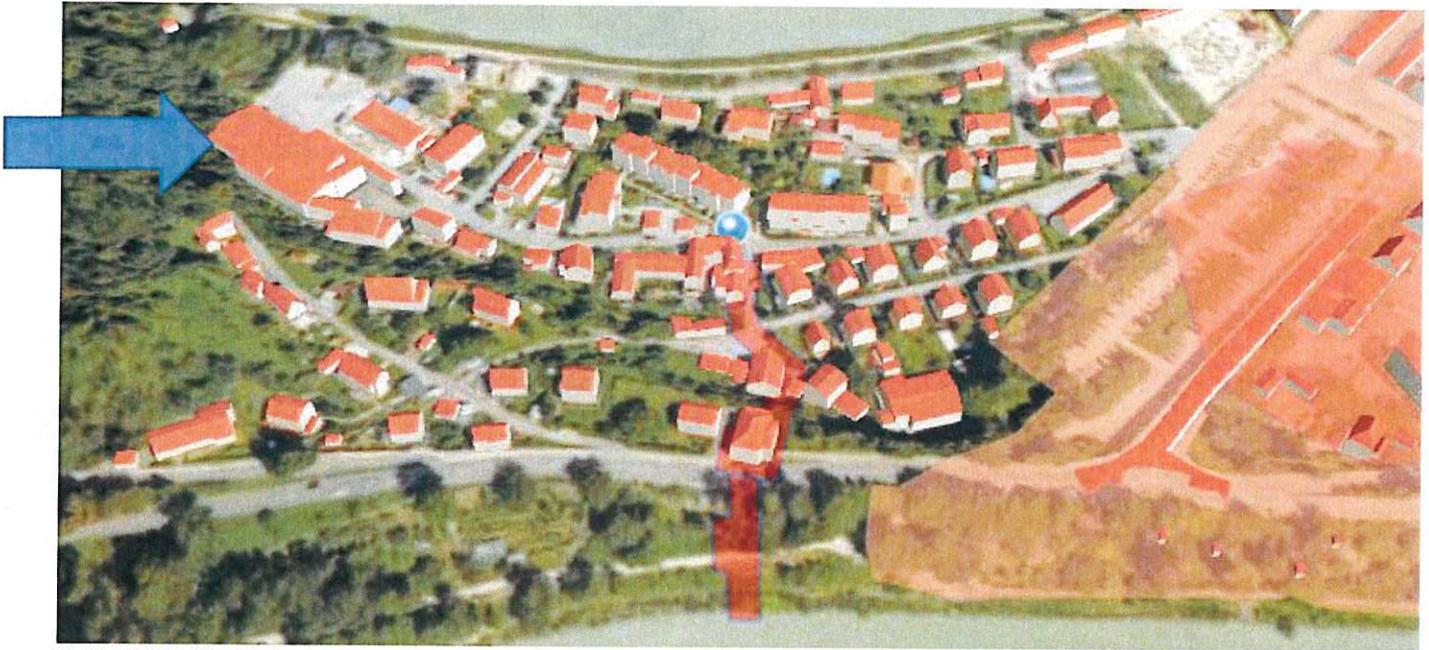
Ausgefertigt  
Wasserburg a. Inn, 14. 04. 2023

Stadt Wasserburg a. Inn

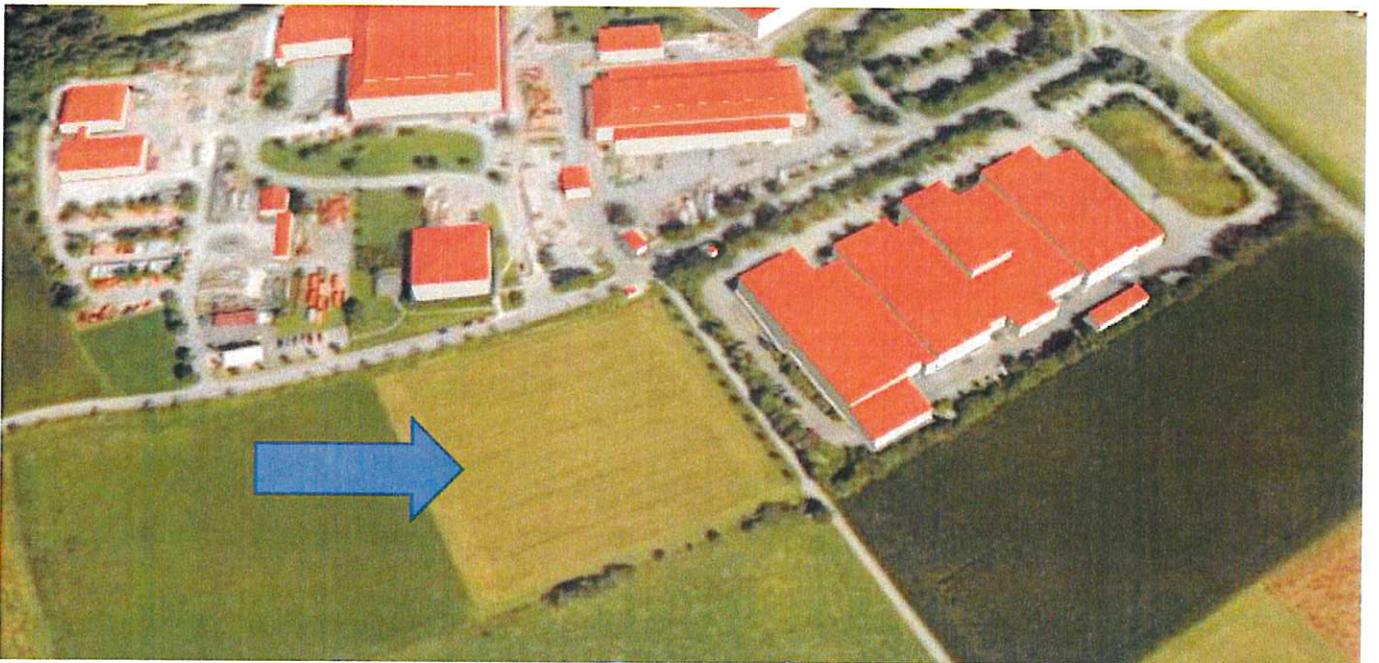
Michael Kölbl  
1. Bürgermeister



## Anhang



WASSERBURG A. INN, HOLZHOFWEG



WASSERBURG A. INN, AM BURGFRIEDEN