FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Gemeinde St. Wolfgang

12. Änderung — Deckblatt

Flächennutzungsplan – Ausschnitt M 1:5000

Gemeinde: Sankt Wolfgang
Landkreis: Erding

Fertigungsdaten:

Vorentwurf	23.09.2020
Entwurf	09.02.2021
Festgestellt i.d.F.v.	.....

Planverfasser:
Baupunkt8, Dipl.Ing. (FH) Florian Wimmer
Urtlfing 8, 84405 Dorfen
Tel. 08081 – 95 56 800
e-mail info@baupunkt8.de

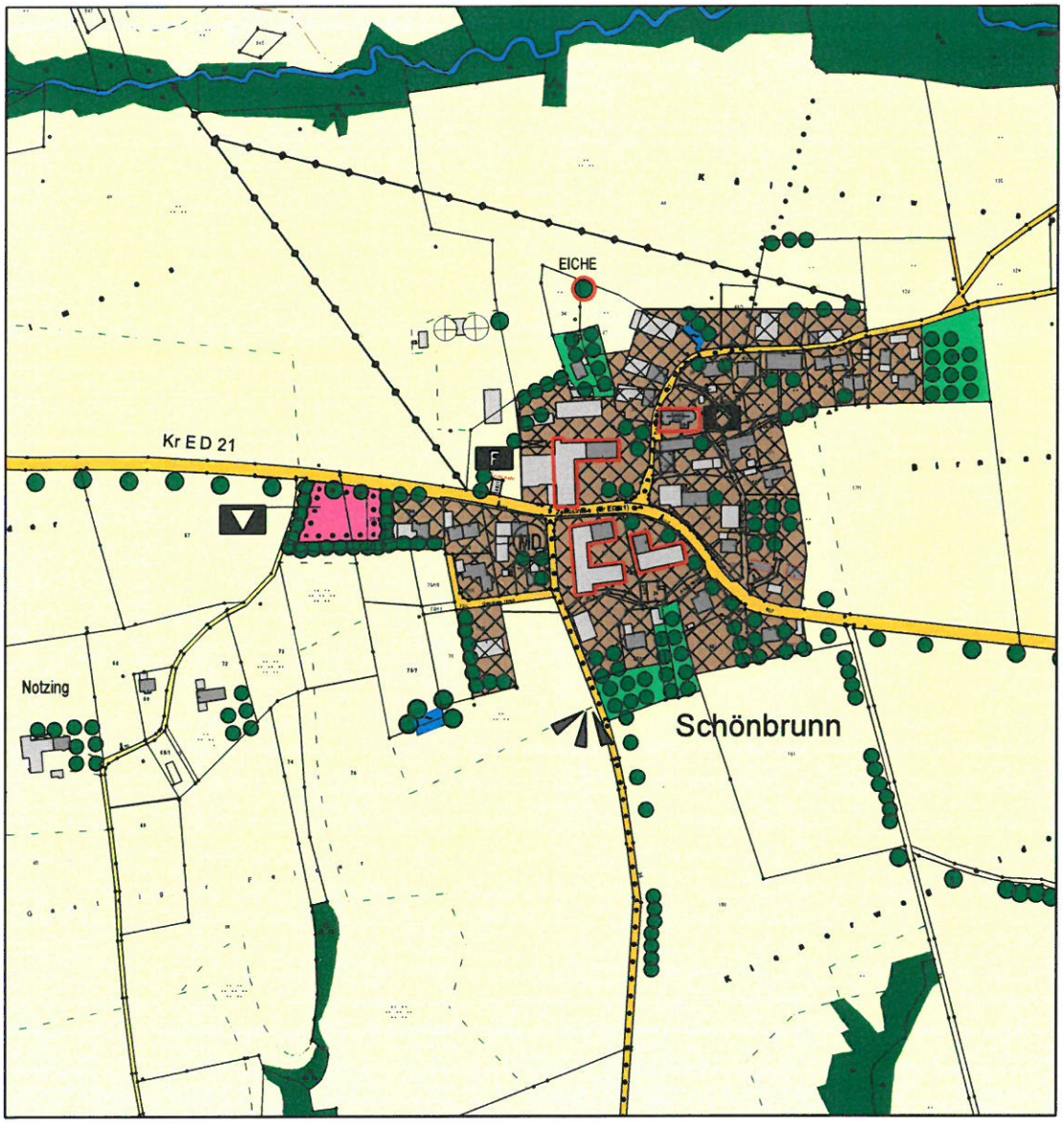
Urtlfing, den 04.03.21

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - GEMEINDE ST. WOLFGANG

BESTAND

M 1 : 5000

SCHÖNBRUNN



NORDEN

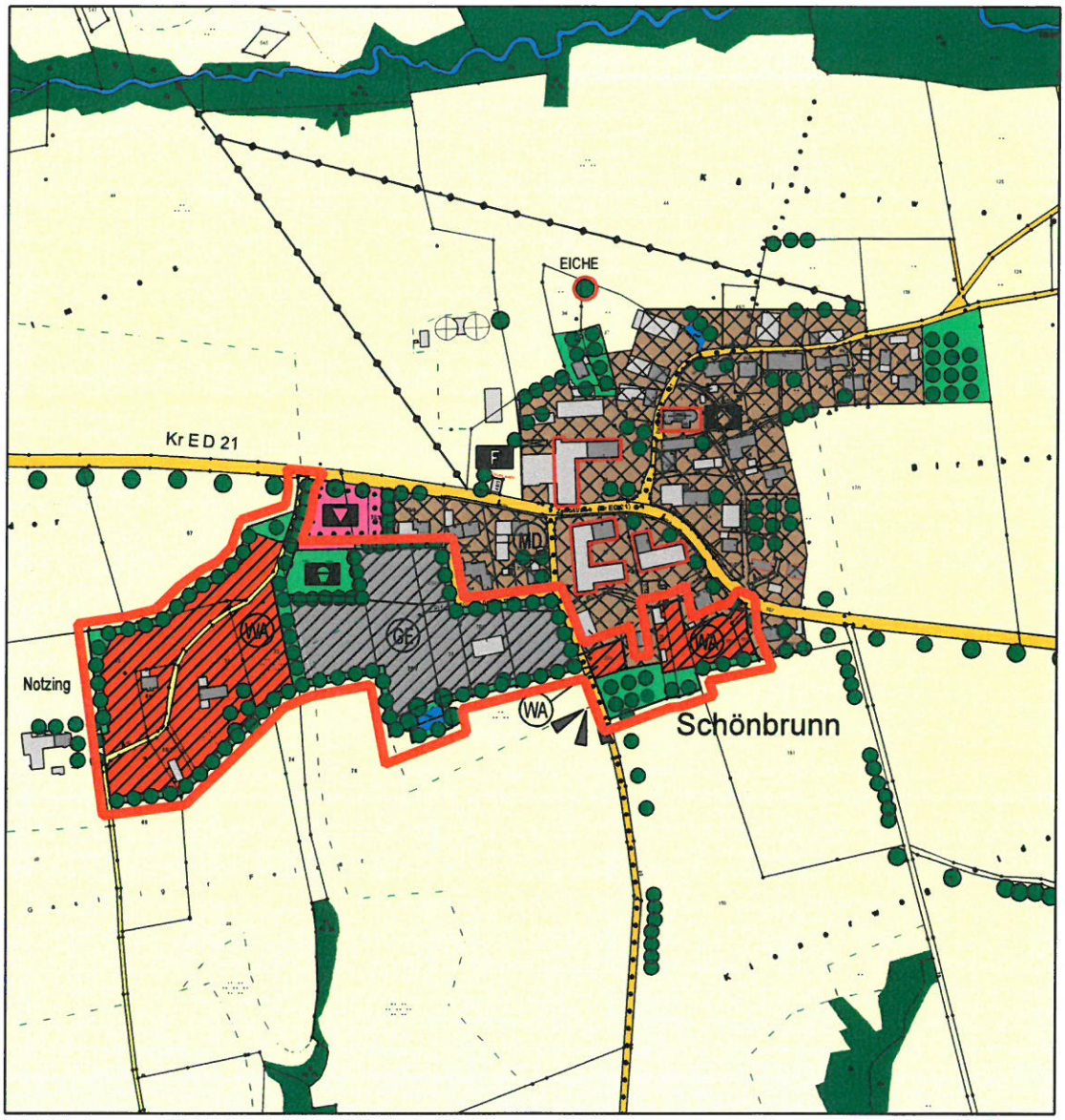
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - GEMEINDE ST. WOLFGANG
12. ÄNDERUNG

DECKBLATT M 1 : 5000

SCHÖNBRUNN

VORENTWURF v. 23.09.2020

ENTWURF v. 09.02.2021



PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ÄNDERUNGSBEREICH

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF § 5 Abs.2 Nr. 2 BauGB
Zweckbestimmung: "Bürgerhaus"

GRÜNFLÄCHE § 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB
Zweckbestimmung: "SPORT" und "SPIEL"

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

GE — GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO

SCHUTZSTREIFEN,
FLÄCHEN FÜR EINGRÜNUNGSMASSNAHMEN

NORDEN

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 12. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

1. **Aufstellungsbeschluss:**
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.07.2020 die Änderung des 12. Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 21.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. **Beteiligung der Öffentlichkeit:**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt.

3. **Beteiligung der Behörden:**
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... statt.

4. **Öffentliche Auslegung:**
Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Fassung vom ..... mit der Begründung und den vorliegenden Stellungnahmen in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

5. **Beteiligung der Behörden:**
Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... beteiligt.

6. **Feststellungsbeschluss:**
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... festgestellt.

St. Wolfgang, den .....

Siegel ..... Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

7. **Genehmigung:**
Das Landratsamt Erding hat die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom .....
AZ.: ..... gemäß §6 BauGB genehmigt.

Siegel ..... Landratsamt Erding

8. **Ausgefertigt:**
St. Wolfgang, den .....

Siegel ..... Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

9. **Bekanntmachung:**
Die Erteilung der Genehmigung der 12. Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß §6 Abs.5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs.5 Satz 3 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§215 Abs.2 BauGB).
Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§6 Abs.5 Satz 2 BauGB).

St. Wolfgang, den .....

Siegel ..... Ullrich Gaigl, 1. Bürgermeister

Gemeinde St. Wolfgang

Landkreis Erding

Begründung

zur

12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderungsfläche Schönbrunn

1. Allgemein und Grund der Planänderung

Die Gemeinde St. Wolfgang besitzt einen mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 20.04.1993 AZ: 421-4621-ED-21-1 (92) genehmigten Flächennutzungsplan (FNP).

Dieser wurde bisher 10-mal geändert. Die Änderungen 1-10 sind abgeschlossen, genehmigt und bestandskräftig. Für Änderung Nr.: 11 ist der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Um die rechtlichen Grundlagen zur maßvollen Erweiterung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie Gemeinbedarfsflächen am westlichen und südlichen Ortsrand von Schönbrunn zu schaffen sieht sich die Gemeinde im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu dieser erneuten Änderung veranlasst.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in der Sitzung vom 15.07.2020 für die Flächen in Schönbrunn die **12. Änderung des Flächennutzungsplanes**.

Das Büro Baupunkt8, Dipl.Ing. (FH) Florian Wimmer, Urtlfing 8, 84405 Dorfen wurde mit der Ausarbeitung beauftragt.

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes sind folgende Flächen betroffen:

FlurNr.: 57 (TF), 58, 59, 69 (TF), 69/1, 70(TF), 71, 72, 73, 75, 75/6, 75/7, 75/8, 75/9(TF), 75/10, 75/11, 76 (TF), 76/1 (TF), 86 (TF), 100 (TF), 102, 103, 223 (TF), 224
Gemarkung Schönbrunn

TF=Teilfläche

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Begründung seine Gültigkeit.

2. Der Entwurf zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:

Die Änderungsflächen in Schönbrunn gliedern sich in 4 Bereiche:

2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Schönbrunn.
Er grenzt nördlich an die Kreisstraße ED 21 und das neu errichtete Bürgerhaus.
Westlich und südlich schließt sich freie Kulturlandschaft, östlich das geplante Gewerbegebiet an.

Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 1.93 ha

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll diese Fläche als **Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO** ausgewiesen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieses Areal als „Flächen für die Landwirtschaft" bzw. „Außenbereich" dargestellt

Standortwahl und Erschließung:

Da für Wohnbauflächen in der Gemeinde St. Wolfgang und insbesondere in Schönbrunn dringender Bedarf besteht, ist die 12. Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen erforderlich.
Insbesondere finden durch diese Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Möglichkeit der Eigentumsbildung Berücksichtigung.

In dem Areal befinden sich bereits drei bewohnte Anwesen.
Auf diversen Teilflächen gibt es bereits Anfragen der Kinder der jetzigen Anwohner.
In diesem Baugebiet würden somit auch generationsübergreifende Wohnformen realisiert werden können.

Die Erschließung der bestehenden Anwesen erfolgt über die vorhandene Gemeindestrasse auf FlurNr. 70. Auch zukünftig soll die Erschließung über diese Straße erfolgen.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, sowie einer guten Anbindung an die bestehenden Straßen (Gemeindestraße und Kreisstraße ED 21), die eine wirtschaftliche Realisierung der Erschließung der neuen Bauflächen gewährleisten, hat sich der Gemeinderat für die Ausweisung der Flächen entschieden.

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch die Anschluss-möglichkeit an vorhandene Leitungen gesichert. Die Abfallentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale der Erschließung genutzt und somit wirtschaftliches Bauen zugelassen.

Um die Änderungsbereiche gut in das Landschaftsbild einzubinden, sind an den Rändern zur freien Kulturlandschaft ausreichend breite Eingrünungsmaßnahmen geplant.

Vergleichbare Flächen, die ähnlich wirtschaftlich zu realisieren wären, stehen als Alternativstandorte in Schönbrunn nicht zur Verfügung.

2.2. Grünfläche – „Sport und Spiel“

Dieser Änderungsbereich befindet sich westlich von Schönbrunn.
Er grenzt im Norden an das neu errichtete Bürgerhaus und im Osten an das geplante Wohngebiet. Südlich schließt das geplante Gewerbegebiet an.

Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 0.19 ha

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll dieses Grundstück als **Grünfläche nach §5 Abs.2 Nr.5 BauGB Zweckbestimmung „Sport und Spiel“** ausgewiesen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieses Areal als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. „Außenbereich“ dargestellt

Standortwahl und Erschließung:

Die neu beplante Fläche grenzt an das vorhandene Bürgerhaus. Es handelt sich somit um einen angebundenen Standort.
Kindern und Jugendlichen soll dort körperliche Bewegung und Kommunikation ermöglicht werden.

Die direkte Nähe zum Bürgerhaus rundet das Angebot für die Bürger generationsübergreifend ab. Durch diese Bauleitplanung können soziale und kulturelle Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung Berücksichtigung finden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, sowie einer guten Anbindung an die bestehenden Straßen (Gemeindestraße und Kreisstraße ED 21), die eine wirtschaftliche Realisierung der Erschließung der neuen Flächen gewährleisten, hat sich der Gemeinderat für die Ausweisung der Fläche entschieden.
Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale der Erschließung genutzt und somit wirtschaftliches Bauen zugelassen.

Die Fläche kann durch die Deklaration „Sport und Spiel" naturnah gestaltet werden. Zur westlich geplanten Wohnbebauung sowie nach Süden zum geplanten Gewerbegebiet werden ausreichend breite Eingrünungsmaßnahmen geplant.

Vergleichbare Flächen, die ähnlich wirtschaftlich zu realisieren wären, stehen als Alternativstandorte in Schönbrunn nicht zur Verfügung.
Die Platzierung neben dem vorhandenen Bürgerhaus ist als wichtig zu bewerten.

2.3. Gewerbegebiet (GE gem. § 8 BauNVO

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Schönbrunn.
Er grenzt nördlich an das „Mischgebiet Dorf" sowie an die Fläche für Gemeinbedarf „Sport und Spiel".
Westlich schließt sich das geplante Wohngebiet, östlich das „Mischgebiet Dorf" an.
Nach Süden entwickelt sich eine freie Kulturlandschaft.

Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 1.66 ha

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll diese Fläche als **Gewerbegebiet nach §8 BauNVO** ausgewiesen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieses Areal als „Flächen für die Landwirtschaft" bzw. „Außenbereich" dargestellt

Standortwahl und Erschließung:

Da für Gewerbeflächen in der Gemeinde St. Wolfgang und insbesondere in Schönbrunn dringender Bedarf besteht, ist die 12. Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

Durch diese Bauleitplanung finden die Bedürfnisse der örtlichen Unternehmen durch die Möglichkeit des Wohnens und Arbeitens im Ort Berücksichtigung.

Auf dem Areal befindet sich bereits ein Transportunternehmen mit dringendem Erweiterungsbedarf. Die Änderung der Planung soll der Klarstellung der vorhandenen Gewerbeflächen dienen.

Ein im Ortskern ansässiges Busunternehmen benötigt zur Weiterentwicklung ebenso zusätzliche Flächen.

Kleinere Parzellen sollen für Firmengründungen Ortsansässiger bereit gehalten werden.

Die Erschließung der Gewerbefläche kann von 2 vorhandenen gemeindlichen Straßen erfolgen.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, sowie einer guten Anbindung an die bestehenden Straßen (Gemeindestraßen und Kreisstraße ED 21), die eine wirtschaftliche Realisierung der Erschließung der neuen Bauflächen gewährleisten, hat sich der Gemeinderat für die Ausweisung der Flächen entschieden.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch die Anschlussmöglichkeit an vorhandene Leitungen gesichert. Die Abfallentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.
Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale der Erschließung genutzt und somit wirtschaftliches Bauen zugelassen.

Um die Änderungsbereiche gut in das Landschaftsbild einzubinden, sind an den Rändern zur freien Kulturlandschaft ausreichend breite Eingrünungsmaßnahmen geplant.

Vergleichbare Flächen, die ähnlich wirtschaftlich zu realisieren wären, stehen als Alternativstandorte in Schönbrunn nicht zur Verfügung.

2.4. Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)

Der Änderungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Schönbrunn.
Er grenzt nördlich und östlich an das „Mischgebiet Dorf" und westlich an das geplante Gewerbegebiet. Südlich schließt sich freie Kulturlandschaft an.

Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 0,53 ha

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung soll diese Fläche als **Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO** ausgewiesen werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist dieses Areal als „Mischgebiet Dorf" dargestellt

Standortwahl und Erschließung:

Da für Wohnbauflächen in der Gemeinde St. Wolfgang und insbesondere in Schönbrunn dringender Bedarf besteht, ist die 12. Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen erforderlich.
Insbesondere finden durch diese Bauleitplanung die Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, die Schaffung und der Erhalt sozial stabiler Bewohnerstrukturen und die Möglichkeit der Eigentumsbildung Berücksichtigung.

Auf diesem Areal soll eine Ortsabrundung bzw. Überplanung erfolgen um das Potential für Wohnbebauung zu erkennen und zu erschließen.
Hier gibt es bereits Anfragen der Kinder der jetzigen Anwohner. Es würden somit auch generationsübergreifende Wohnformen realisiert werden können.
Ebenso möchte hier die Gemeinde zwei Grundstücke den ortsansässigen Bürgern zur Verfügung stellen.

Die Grundstücke befinden sich im Zusammenhang mit vorhandener Bebauung.

Die Erschließung kann über vorhandene Straßen erfolgen.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen, sowie einer guten Anbindung an die bestehenden Straßen (Gemeindestraße und Kreisstraße ED 21), die eine wirtschaftliche Realisierung der Erschließung der neuen Bauflächen gewährleisten, hat sich der Gemeinderat für die Ausweisung der Flächen entschieden.

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind durch die Anschlussmöglichkeit an vorhandene Leitungen gesichert. Die Abfallentsorgung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.
Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale der Erschließung genutzt und somit wirtschaftliches Bauen zugelassen.

Um die Änderungsbereiche gut in das Landschaftsbild einzubinden, sind an den Rändern zur freien Kulturlandschaft ausreichend breite Eingrünungsmaßnahmen geplant.

Vergleichbare Flächen, die ähnlich wirtschaftlich zu realisieren wären, stehen als Alternativstandorte in Schönbrunn nicht zur Verfügung.

3. Umweltbericht für die Änderungsbereiche:

Der Umweltbericht in der Fassung vom 09.02.2021 ist im Anhang der Begründung beigeheftet.

Er wurde erstellt von

Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth