

BEGRÜNDUNG

ZUR

13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

GEMEINDE: **UNTERREIT**
LANDKREIS: **MÜHLDORF a.INN**

-
- | | | |
|-------|--------------------------------------|--|
| a) | ÄNDERUNGS-FLÄCHE
für WA- Flächen | in STADL
im nordwestlichen Bereich |
| <hr/> | | |
| b) | ÄNDERUNGS-FLÄCHE
in UNTERBIERWANG | entfällt |
-

1.) Allgemein u. Grund der Planänderungen

Die Gemeinde Unterreit besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf a.Inn vom 29.10.1996, Az: 61-610/2, Sg 35/4 genehmigten Flächennutzungsplan (FNP).

Dieser wurde bisher 12- mal geändert, die Änderungen Nr. 1, 3 bis 5 und Nr. 7 bis 11 erfolgten außerhalb der jetzigen Änderungsbereiche.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 03.12.1999 enthält für den Änderungsbereich in Stadl den rechtswirksamen Planstand.

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 02.10.2002 enthält für den Änderungsbereich in Unterbierwang den rechtswirksamen Planstand.

Die 12. Änderung des FNP i.d.F.v. 07.09.201 erfolgte außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches in Unterbierwang nördlich der Ortsstraße.

Alle bisherigen Änderungen Nr. 1-12 sind abgeschlossen, genehmigt u. rechtskräftig.

Nachdem zwischenzeitlich Änderungen und Neuausweisungen von Flächen notwendig werden, sieht sich die Gemeinde veranlasst durch diese erneute Änderung den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom **16.05.2017** für „Fläche-a“ und für „Fläche-b“

die **13.** Änderung des Flächennutzungsplanes und beauftragte das Architekturbüro Th. Schwarzenböck, Schwindegg mit der Ausarbeitung.

Von der 13. Änderung sind ausschließlich betroffen:

- Fläche-a** im nordwestlichen Bereich von Stadl
für WA- Ausweisung
- Fläche-b** in Unterbierwang, südöstlicher Bereich
für MD-, Mi- u. GE- Ausweisung **entfällt**

2) Der Entwurf zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:

a) Änderungs- Flächen in STADL

Neuausweisung von WA- Flächen
im nordwestlichen Bereich von Stadl

Um dem Siedlungsdruck und der großen Nachfrage an Wohnbauflächen nachzukommen, soll zur Schaffung neuer Bauflächen die Lücke zwischen bestehender Wohnbebauung, Kloster und dem Weiler „Elsbeth“ beidseitig des Elsbether Weges als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Die in den bisherigen Planungsschritten vorgesehene Ausweisung führte wegen der „bandartigen Bebauung“ beidseitig des Elsbether Weges und geringem Abstand zu den Bestandsgebäuden im Weiler „Elsbeth“ zu diversen Einwendungen, insbesondere von den Angrenzern am Elsbether Weg.

Der Gemeinderat hat daher in der gemeinsamen Sitzung am 04.12.2018 mit den Einspruchsführern und den Planern festgelegt, die Planung nochmals zu ändern, mit einer Grünzone als Abstandspuffer zum bestehenden Weiler und Ausweitung der auszuweisenden WA- Flächen in Richtung Osten um einer bandartigen Zersiedelung entgegen zu wirken.

Die WA- Änderung beinhaltet die FI-Nrn. 666/1, 667, 668 und Teilflächen der FI-Nrn. 656, 660, 661, 665, 666, 670 und 671 Gmkg. Wang.

Im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Änderung soll diese Fläche als

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

dargestellt werden. Im rechtswirksamen F-Plan ist der Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Änderungsbereich in Stadl hat

inkl. Eingrünung eine Gesamtfläche von ca. **2,9000 ha**

Die Gemeinde kann durch die Ausweisung der zusätzlichen Baulandflächen dem dringenden Bedarf an Wohnbauflächen nachkommen, indem sie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und mögliche Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung berücksichtigt und eine maßvolle Bevölkerungsentwicklung forciert.

Für das zur Baugebietsentwicklung erforderliche B-Planverfahren ist als vorbereitende Planung diese 13. Änderung des FNP erforderlich.

Standortwahl:

Neue Siedlungsflächen sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) 3.3 (G), möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Dem wird mit dieser Bauleitplanung nachgekommen. Beim Änderungsbereich handelt es sich um einen angebundenen Standort, mit dem im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden vorhandene Potentiale der Straßenerschließung genutzt und wirtschaftliche Bauweisen ermöglicht werden.

Diese Neuausweisung bietet sich wegen Anbindung an das vorh. Baugebiet an, da das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten und eine ausreichende Infrastruktur gesichert ist.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und Denkmalpflege werden durch diese Bauleitplanung wie folgt berührt:

Baudenkmäler

(aus Denkmal-Atlas, Stand 08.06.2017)

D-1-83-147-38: Hauptstraße 1:

Kloster St. Theresa der Missionsschwestern vom Heiligsten Erlöser, ehem. Jagdsitz der Augustinerchorherren, nach 1806 Pfarrhof von Wang, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit barockem Nordportal, im Obergeschoss reiche Stuckdekoration, bez. 1709, Dach Ende 19. Jh.; ehem. Ökonomie, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, der ehem. Stall mit Kreuzgewölbe auf Granitsäulen, im Kern 18. Jh., 1965 aufgestockt.

D-1-83-147-37: Lärchenweg 2:

Bundwerkstadel, Südflügel des Bauernhofs, mit Flachsatteldach, bez. 1843

Diese Denkmäler werden mit Planzeichen im zugehörigen Planwerk gemäß Planzeichenverordnung nachrichtlich übernommen.

Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß Art. 4–6 DSchG wird hingewiesen. Entsprechende Hinweise zur Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG sollen in der weiterführenden Bauleitplanung aufgenommen werden.

Bodendenkmalpflege:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1–2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Orts- u. Landschaftsbild:

Zur Gestaltung des Orts- u. Landschaftsbildes kann durch textliche und zeichnerische Festsetzungen in der weiterführenden Bauleitplanung eine umgebungsorientierte Baugestaltung und Höhenentwicklung sowie eine landschaftsverträgliche Einbindung des Baugebietes gewährleistet werden.

In der weiterführenden Bauleitplanung soll eine lockere Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden bis max. 2 Wohneinheiten und einer Grundflächenzahl von max. 0,35 vorgesehen werden.

Umweltschutz:

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege, sind im beigefügten Umweltbericht ausführlich beschrieben und berücksichtigt.

Erschließung, Entsorgung:

Das geplante Baugebiet erhält über die vorh. Gemeindestraße, Elsbether Weg, Klosterweg, Ahornweg und die Staatsstraße St 2353 Anschluss an das überörtliche Wegenetz.

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung sind gewährleistet durch vorhandene Leitungsnetze. Dazu werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert, die Netze sind so großzügig ausgelegt, dass der Änderungsbereich ohne Probleme angeschlossen werden kann.

Anfallendes Niederschlagswasser kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich von Stadt entsprechend den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung in den Untergrund versickert werden. In der weiterführenden Planung sind entsprechende Untersuchungen vorgesehen.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

Am östlichen Rand des geplanten Baugebietes schließt das vorgeschlagene Schutzgebiet für die Brunnen II, III, IV und V im Gewinnungsgebiet Mailham vom 09/2018 an.

Leitungsbestand im Änderungsbereich:

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches verläuft entlang des Elsbether Weges eine unterirdisch verlegte TK- Anlage der NGN Fibernetzwerk KG, 97633 Aubstatt. Ein entsprechender Hinweis mit Darstellung und Planzeichen ist in der weiterführenden Bauleitplanung nachrichtlich aufzunehmen.

Ausgleichsflächen für die Baugebietserweiterung nach der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung werden im anschließenden B-Plan-Verfahren nachgewiesen.

Die Realisierung der Bauflächen soll im Rahmen der weiterführenden Planung abschnittsweise und nach Bedarf erfolgen. Aktuell liegen der Gemeinde über 20 Interessensbekundungen von örtlichen Bewerbern um Baugrundstücke im auszuweisenden Baugebiet vor.

b) **Änderungs- Flächen in UNTERBIERWANG**

Vergrößerung von MD- u. Mi- Flächen und Neuausweisung von GE-Flächen im südöstlichen Bereich von Unterbierwang

Entfällt, dieser Änderungsbereich wird in gesondertem Verfahren als 14. Flächennutzungsplanänderung fortgeführt.

3.) **Grund der Planung und Ziele:**

Mit dieser F-Planänderung werden die planungsrechtlich erforderlichen Grundlagen für die weiterführenden Planungen geschaffen.

Die Änderung in Stadl ist städtebaulich begründet mit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile.

Aufgrund sofortiger Verfügbarkeit der Flächen im westlichen Bereich ist dort mit einer zeitnahen Realisierung und Bebaubarkeit zu rechnen.

Durch eine lockere, ostplanerisch verträgliche weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit einer Ortsrandeingrünung und inneren Grünstrukturen mittels „B-Plan mit integrierter Grünordnung“ ist ein harmonischer Übergang mit guter Einbindung der neuen Baugebiete in die freie Kulturlandschaft zu gewährleisten.

4) **Umweltbericht für die Änderungsbereiche:**

Der UB i.d.F.v. **14.01.2020** ist im Anhang der Begründung beigeheftet, er wurde erstellt vom Büro

Grünfabrik Landschaftsarchitekten PartG mbB
Wiesenfeld 14, 84544 Aschau

5) **Änderungen zum Vorentwurf 2**

erfolgten laut GR-Sitzung mit Beschwerdeführern u. Grundstückseigentümern v. 04.12.2018 für den Änderungsbereich in Stadl. Die Änderungen im Planteil sind in Ziff. 2a der Begründung aufgeführt.

Da der Geltungsbereich verändert wurde, ist das Änderungs- Verfahren nochmals neu zu beginnen.

Änderungen in der Begründung sind in **blauer Schrift** hervorgehoben.

Änderungen zum Entwurf 2

Änderungen u. Ergänzungen in der Begründung sind in **blauer Schrift** hervorgehoben, der Planteil ist unverändert.

Vorentwurf 2: 26.02.2019

Entwurf 2: 04.06.2019

Festgestellt i.d.F.v. **14.01.2020**

Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den **10. NOV. 2020**

Der Entwurfsverfasser:



Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner



1. Bürgermeister der Gde. Unterreit