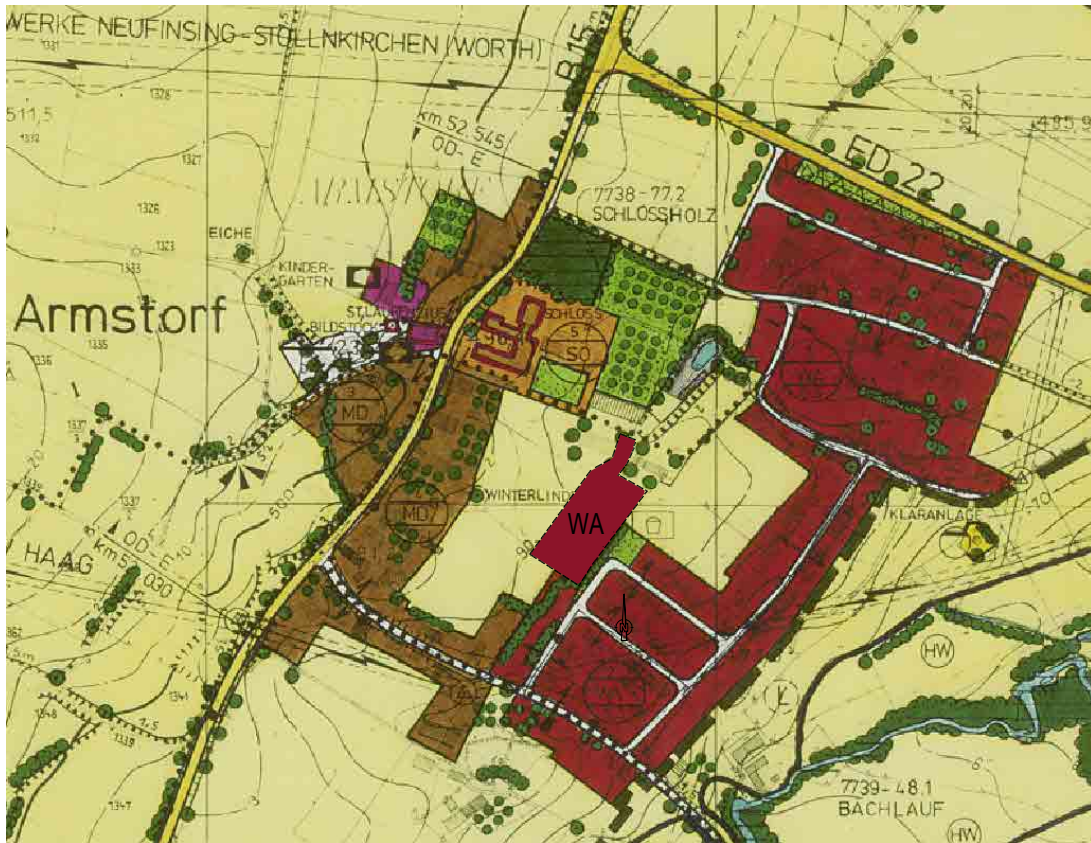


GEMEINDE ST. WOLFGANG  
LANDKREIS ERDING

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**15. ÄNDERUNG**

**Begründung**



Sankt Wolfgang, den 19.03.2024  
geändert am .....

Sankt Wolfgang, den 19.03.2024  
geändert am .....

Der Entwurfsverfasser :  
Dipl.-Ing.(FH) Bauingenieur  
**THOMAS SEISENBERGER**  
Feldstraße 1  
84427 Sankt Wolfgang  
Tel.: 08085 / 1447  
ib-seisenberger@t-online.de

*Thomas Seisenberger*

Thomas Seisenberger

Ullrich Gaign, 1. Bürgermeister

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemein und Grund der Planänderung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Der Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderung vor</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Umweltbericht für die Änderungsbereiche:</b>	<b>5</b>

## 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 13-mal geändert. Die Änderungen 1-10 sowie 12 bis 14 sind abgeschlossen, genehmigt und bestandskräftig, das Verfahren zur 11. Änderung wurde aufgehoben  
Änderung Nr.: 13 betrifft den Neubau des Feuerwehrgerätehauses Sankt Wolfgang.  
Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren durchgeführt.

Um die rechtlichen Grundlagen zur maßvollen Erweiterung von Wohnbauflächen im Ortsteil Armstorf 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 25.09.2023 für die Fläche in Armstorf die **15. Änderung des Flächennutzungsplanes**.

Das Ingenieurbüro  
Thomas Seisenberger,  
Feldstraße 1,  
84427 Sankt Wolfgang  
wurde mit der Ausarbeitung beauftragt.

Von der Änderung des Flächennutzungsplanes ist folgende Fläche betroffen:

FlurNr 1298 TF, Gemarkung Sankt Wolfgang

TF=Teilfläche

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

## 2. Der Entwurf zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderung vor:

### **Allgemeines Wohngebiet (WA gem. § 4 BauNVO)**

Der Änderungsbereich befindet sich zentral im Ortsteil Armstorf. Östlich des Gebietes grenzen mehrere Baugebiete an. Nördlich des Gebietes befindet sich das Kloster der Kongregation der Franziskanerinnen Au am Inn. Westlich des Gebietes befindet sich eine landwirtschaftliche Fläche.

Dieser Bereich hat eine Größe von ca. 0,517 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 Armstorf als zweitgrößter Ortsteil im Gemeindebereich Sankt Wolfgang dringender Bedarf besteht, ist die 15. 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.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Ortsstraße „Enzianstraße“. Aufgrund der Größe des Areals ist mit großen Verkehrsbelastungen nicht zu rechnen.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Fläche, sowie einer guten Anbindung an die bestehenden Straßen (Kreisstraße ED 22, Bundesstraße B 15, Bundesautobahn BAB 94 (ca. 1,0 km) und zum Bahnhof Dorfen (ca. 1,5 km)

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

Anfallendes Niederschlagwasser wird über die noch herzustellende Regenwasserleitung und das Regenrückhaltebecken auf Fl.Nr. 1298 Gemarkung Sankt Wolfgang in die Goldach abgeleitet.

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, ist zur landwirtschaftlichen Fläche im Westen eine entsprechende Eingrünungsmaßnahme vorgesehen.

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

### 3. Umweltbericht für die Änderungsbereiche:

~~Der Umweltbericht in der Fassung vom XX.XX.XXXX  
ist im Anhang der Begründung beigeheftet.~~

~~Er wurde erstellt von~~

~~Anger Groh Architekten  
Rossmayrgasse 17  
85435 Erding~~

Der Umweltbericht wird im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB nachgereicht.

Er wird erstellt von  
Anger Groh Architekten  
Rossmayrgasse 17  
85435 Erding