

# GEMEINDE EMMERTING FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## ÄNDERUNG IM BEREICH BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „AN DER STAATSSTRASSE ST 2108“

---

### **BEGRÜNDUNG:**

#### **Umfang der Änderung:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Emmerting umfasst den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „An der Staatsstrasse ST 2108“.

#### **Anlass der Änderung:**

Anlass ist die laufende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „An der Staatsstrasse ST 2108“ für den Bereich der Grundstücke Flurstück- Nummer 99, 99/2 und 99/3, Gemarkung Emmerting (Guglweiterstrasse Hausnummer 2, 4, 6, 8 und 10) mit einer Gesamtfläche von 7.859 m<sup>2</sup>. Mit dieser Bebauungsplanänderung wird das bisherige Sondergebiet „Einkaufs-Center“ in ein Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO umgewidmet.

Im Zuge der vor einiger Zeit begonnenen Änderung des bestehenden Mischgebietes in ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (EDEKA- Markt) im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes (Flurstücknummern 32/16, 28/1, 28/4 und 28/8) stellte sich im Zuge des Änderungsverfahrens heraus, dass die aktuellen Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms durch die Änderung und den bestehenden Bestand des unmittelbar angrenzenden „Penny- Markts“ nur eingehalten werden können, wenn sichergestellt wird, dass keine weiteren Einzelhandelsbetriebe im räumlich- funktionalen Zusammenhang mit diesen beiden Märkten entstehen können. Aus diesem Grund konnte für das Änderungsverfahren für das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (EDEKA-Markt) bisher auch noch kein Satzungsbeschluss gefasst werden.

Mit dem neu geplanten EDEKA-Markt und dem bestehenden Penny-Markt ist der örtliche Bedarf an Lebensmittelversorgung in diesem Bereich ausreichend gedeckt. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde Emmerting entschlossen, das bestehende Sondergebiet „Einkaufs-Center“ auf den Flurstücknummern 99, 99/2 und 99/3 in ein Gewerbegebiet zu ändern. Auf dem Änderungsgrundstück befindet sich ein Bestandsgebäude (früherer Penny-Markt), in dem momentan noch eine Metzgerei (Vertrag ist bereits gekündigt) und eine Werbeagentur untergebracht sind, der Großteil des Gebäudes steht leer.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche der Flurstück- Nr. 99, 99/2 und 99/3 als Sondergebiet „Einkaufs-Center“ ausgewiesen.

Nach Durchsicht des aktuell rechtskräftigen Stands des Bebauungsplangebietes und des zugehörigen Flächennutzungsplanausschnitts wurde festgestellt, dass mehrere durchgeführte Änderungen der Bebauungsplanes Nr. 14 nicht im Flächennutzungsplan mit berücksichtigt/geändert wurden.

Dies betrifft folgende Bereiche des Bebauungsplanes:

- Bereich Südost: Änderung Gewerbegebiet/ Mischgebiet in ein Dorfgebiet (Satzungsbeschluss Bebauungsplan 24.06.2002)
- Bereich Südwest: Änderung Gewerbegebiet in ein Mischgebiet (Satzungsbeschluss Bebauungsplan 04.06.2007)
- Bereich Nordost: Änderung Dorfgebiet in SO „Altenheim“ und WA (Satzungsbeschluss Bebauungsplan 24.06.2014)
- Bereich Südwest: Änderung Mischgebiet in ein Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (Satzungsbeschluss derzeit noch offen)

Nach Absprache mit dem Landratsamt Altötting wurde festgelegt, dass diese bisher nicht im Flächennutzungsplan aufgeführten Änderungen in diesem Änderungsverfahren mit eingearbeitet werden.

Die Umwidmung der bisherigen Sondergebietsfläche „Einkaufs-Center“ in ein Gewerbegebiet wurde im Vorfeld bereit mit dem Landratsamt Altötting und der Regierung von Oberbayern vorbesprochen.

Bezüglich der aktuellen Schallschutzanforderungen für den Änderungsbereich fand ebenfalls bereits ein Gespräch mit dem Immissionsschutz beim Landratsamt Altötting statt. Ein entsprechend notwendiges Schallschutzgutachten wird derzeit bereits veranlasst, die Ergebnisse sollen nach Vorlage in die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen werden (zeitlich vermutlich erst im 2. Verfahrensschritt).

Der Gemeinderat der Gemeinde Emmerting hat am 09.10.2018 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 14 „An der Staatsstrasse ST 2108“ beschlossen.

Zur besseren Übersicht, welche aktuellen Ausweisungen innerhalb des Bebauungsplangebietes gültig sind, liegt den Unterlagen ein Übersichtsplan der aktuell Nutzungsbereiche M 1/1.000 in der Anlage bei, in dem alle rechtsgültigen Änderungen seit der Ertaufstellung eingetragen wurden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 14 „An der Staatsstrasse ST 2108“ für den Bereich der Grundstücke FL.-St.-Nrn. 99, 99/2 und 99/3 wird zeitgleich zur Flächennutzungsplanänderung mit geändert.

aufgestellt: Neuötting, 05.10.2018

Architekturbüro M. Brodmann  
Ludwigstrasse 55  
84524 Neuötting