

Markt Gars a. Inn



Bebauungsplan Änderung „001 Gars I Teilgebiet Klostergars (Gartenfeld)“ 2. Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a BauGB Innenentwicklung

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat von Gars a. Inn hat in seiner Sitzung vom 12.07.2017 die Änderung des Bebauungsplanes „001 Gars I Teilgebiet Klostergars“ beschlossen. Das Verfahren wurde nach § 13 a Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.12.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und § 13a BauGB hat in der Zeit vom 28.03.2018 bis einschließlich 11.04.2018 mit dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 11.04.2018 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 26.04.2018 bis einschließlich 01.06.2018 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 11.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.04.2018 bis einschließlich 01.06.2018 beteiligt.

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 13.06.2018 den Bebauungsplan in der Fassung vom 13.06.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ziele des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich des Grundstückes des ehemaligen Kindergartens. Der Kindergarten wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Das Grundstück ist frei von jeglicher Bebauung. Mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens kann das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Ziel der Planung ist, bezahlbaren Wohnraum für Familien in Form von Reihenhäusern und einzelnen Wohnungen sowie ruhige Freibereiche zu schaffen.

Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Wohnraum und damit der Innenentwicklung. Die nötigen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB werden erfüllt. Insgesamt liegt der Bebauungsplan unterhalb des Grenzwertes von 20.000 qm. Durch das geplante Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Zudem kann ausgeschlossen werden, dass Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Da die Vorprüfung im Rahmen der Auslage keine wesentliche Betroffenheit zu den Umweltbelangen erbracht hat, ist gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB keine förmliche Umweltprüfung erforderlich. Durch die Planung sind keine Gebiete oder Tierarten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und Vogelschutzgebiete betroffen. Damit sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB auch keine Ausgleichsflächen erforderlich.

Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsvarianten sind nicht in Betracht gezogen worden, da es sich um die Schließung einer Baulücke zur Innenentwicklung der Marktgemeinde Gars a. Inn handelt. Die Bebauung entspricht in Dichte, Art und Höhenentwicklung der Nachbarbebauung und fügt sich gut in die Umgebung ein. Die nun vorliegende Planung entspricht den Bedarfsstrukturen auf dem Wohnungsmarkt.

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Wesentlichen wie folgt behandelt:

Energie Südbayern GmbH, Traunreut

Keine Anregung

bayernets GmbH, München

Keine Anregung

Landratsamt Mühldorf a. Inn

Die Beschränkung der Art der baulichen Nutzung auf nur Wohngebäude wurde aufgehoben. Die Festsetzung der Höchstzahl der Wohnungen wurde auf die Wohngebäude, nicht auf die Bauparzellen bezogen. Angaben zu Qualität und Größe der zu pflanzenden Gehölze wurden

in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Übrigen wurden vor Allem redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Zur Erschließung des Baugebietes werden keine zusätzlichen Straßen errichtet. Trassen der Telekom werden somit nicht verlegt oder überbaut. Auf Maßnahmen zum Schutz, zur Sicherung, Nichtüberbauung und Überdeckung von Anlagen der Deutschen Telekom und Abstimmung mit den Netzbetreibern hinsichtlich eventueller Eingriffe, Umbauten oder Veränderungen am bestehenden Netz werden Bauwerber hingewiesen.

Marktgemeinde Gars a. Inn
Gars a. Inn, den 10.08.2018



Norbert Strahlechner
Erster Bürgermeister