



**MARKTGEMEINDE GARS AM INN
LKR. MÜHLDORF A. INN**

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN 1.ÄNDERUNG

ORTSTEIL HUTTENSTÄTT

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ZUM ENTWURF VOM 9.MAI 2012
GEÄNDERT AM 11.JULI 2012

TEIL A

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Änderungsgebiet umfasst den Bereich der bestehenden Bebauung des Weilers Huttenstätt sowie eine kleine Fläche für eine zukünftige, den Ortsteil abrundende Neubebauung.

2. ÄNDERUNGSANLASS UND PLANUNGSABLAUF

Der konkrete Anlass für die geplante Änderung bestand zunächst in der Anfrage eines ortsansässigen Grundstückseigentümers, über die Möglichkeiten einer Neubebauung auf seinem Grundstück am östlichen Rand von Huttenstätt. Diese Anfrage wurde vom Marktgemeinderat im Juni 2011 positiv beurteilt, da allgemein ein Bedarf an Flächen zur Wohnnutzung besonders für ortsansässige Bauinteressenten gesehen wurde.

Am 14. März 2012 wurde vom Marktgemeinderat der Beschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und am 26.März bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgte vom 03.04 bis 03.05.2012. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden vom 24.05. bis 25.06.2012 durchgeführt. Die im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingegangenen Stellungnahmen werden entsprechend der Abwägung durch die Gemeinde in der vorliegenden Planfassung und der Begründung berücksichtigt.
(s.u. unter Punkt 9).

Die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.07.2012 wurde von der Marktgemeinde mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.07.2012 festgestellt.

3. DERZEITIGE SITUATION IM PLANUNGSGEBIET

Der Ortsteil Huttenstätt liegt ca. 1,5km westlich des Hauptortes Gars am Inn, von diesem deutlich getrennt durch den Schluchtwald des Urteigrabens. Der Weiler liegt eingebettet in Grünland in leicht hügeligem Gelände.

Die vorhandene Bebauung besteht aus drei Bauernhäusern, hiervon zwei mit aktiver Landwirtschaft, sowie deren Nebengebäuden, und einem Gasthaus mit Fremdenzimmern und Schützenhaus. Dazu kommen 4 Einfamilienhäuser der Baujahre ca. 1960 bis 1990, ebenfalls mit Nebengebäuden. Alle Wohngebäude sind zweigeschossig mit Satteldach.

Der Weiler bildet eine klar erkennbare, eigenständige Siedlungseinheit. Die Ortsränder sind auf allen Seiten klar ausgebildet, jedoch haben die Ortsränder unterschiedliche Charaktere: Nach Westen und Nordwesten zeigt sich ein traditionelles, regionstypisches Ortsbild mit landwirtschaftlichem Gepräge, durch Obstbaumwiesen gut in die Landschaft eingebunden. Nach Osten und Südosten dominieren neuere Einfamilienhäuser, die eine harte bauliche Kante bilden.

In der Mitte des Ortes findet sich als Besonderheit eine frei zugängliche Obstbaumwiese, um die sich die Häuser gruppieren. Durch diesen „Dorfanger“ in Verbindung mit dem angrenzenden Wirtshaus mit Biergarten, und durch das geschlossene Ortsbild hat der Ortsteil trotz der relativen geringen Größe den Charakter eines Dorfes.

4. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 Überörtliche Planungen

Der beabsichtigten Ausweisung eines Dorfgebietes stehen überörtliche Planungen oder Fachplanungen überörtlicher Planungsträger nicht entgegen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern benennt die Marktgemeinde Gars a. Inn als „Allgemeinen ländlichen Raum“ im Nordwesten der Planungsregion Südostoberbayern. Relevante Ziele für diesen Raum sind unter anderen:

- Bewahrung und Weiterentwicklung als eigenständiger gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum
- Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Bewahrung und Sicherung der für die Erholung und den Tourismus gegebenen naturräumlichen Voraussetzungen
- Bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Gebiet des Ortsteils Huttenstätt ist derzeit im Flächennutzungsplan als Baubestand innerhalb einer Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Bestehende landschaftsbestimmende Einzelbäume und offene Baumgruppen sind in den südöstlichen und nordwestlichen Randbereichen sowie im Zentrum der Bebauung dargestellt. Der Plan enthält außerdem im Bereich Huttenstätt Hauptversorgungsleitungen für Gas und eine elektrische Freileitung.

5. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft hat die Wohnnutzung im Ortsteil Huttenstätt zugenommen. Durch diesen Nutzungswandel, verbunden mit erhöhten Wohnraumsprüchen nachgeborener Kinder, wächst der Bedarf an Baugrundstücken. Um der Abwanderung entgegen zu wirken und ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum anzubieten, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Weiler soll einschließlich einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit als Siedlungsfläche mit der Nutzungsart Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden.

Die baurechtlichen Zulässigkeiten sollen im weiteren Verlauf durch die Aufstellung einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB geregelt werden.

Es kann mit ca. 5 neuen Baugrundstücken (Einfamilienhäuser) gerechnet werden.

Die Flächen für eine Neubebauung werden am östlichen Ortsrand vorgesehen, der bereits jetzt durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Der dörfliche Charakter des westlichen Ortsbereichs wird somit nicht verändert. Im Zusammenhang mit einer Neubebauung bietet sich zu dem die Möglichkeit, durch Eingrünung mit Obstbäumen eine Auflockerung und bessere Landschaftseinbindung des östlichen Ortsrandes zu erreichen. Die hierfür vorgesehenen Festlegungen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

Die Erweiterungsflächen stellen aufgrund Ihrer geringen Ausdehnung eine Abrundung und keine wesentliche Erweiterung des Bestandes dar. Eine weitere, wesentliche Ortsenerweiterung soll auch in Zukunft nicht ermöglicht werden. Ausreichende Freiflächen zu anderen Siedlungseinheiten und zum FFH-Gebiet Schluchtwald Urtelgraben sollen erhalten bleiben.

Der obstbaumbestandene Anger in der Dorfmitte soll durch planliche Ausweisung als ortsbildprägende Grünfläche langfristig gesichert werden.

6. UNTERSUCHTE ALTERNATIVEN

Der Charakter des Bestandes entspricht in der Siedlungsstruktur und der Nutzungsart dem eines Dorfgebietes. Eine andersartige Entwicklung wird nicht angestrebt. Es wurden deshalb keine Alternativen zur Ausweisung eines Dorfgebietes untersucht.

7. VERSORGUNG UND ERSCHLIESSUNG

Die Versorgung des Bestandes sowie einer Neubebauung ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert.

7.1 Elektrizität

Am nordwestlichen Dorfrand liegt eine Transformatorenstation, welche den Endpunkt

einer 20kV-Freileitung der E.ON Bayern AG bildet. Die Freileitung mit beiderseits 8m breiter Schutzzone, sowie die Trafostation werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Schutzzonenbereich bestehen Bau- und Nutzungsbeschränkungen. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben in diesem Bereich sind dem Betreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen.

Das bestehende Niederspannungs-Freileitungsnetz in Huttenstätt wird derzeit auf Erdkabel umgestellt.

7.2 Gas

Durch den Ortsbereich verläuft die Gashochdruckleitung Finsing-Bierwang der bayernets GmbH. Am östlichen Ortsrand liegt eine dazugehörige Schiebergruppe. Knapp östlich des Ortes verläuft zudem in nord-südlicher Richtung eine Gashochdruckleitung der Energie Südbayern GmbH (ESB). Im Kreuzungsbereich der beiden Leitungen befindet sich eine Mess- und Regelstation. Die Leitungen und die dazugehörigen Anlagen werden im Flächennutzungsplan dargestellt. Der 3m beiderseits der Rohrachse breite Schutzstreifen der Leitung Finsing-Bierwang ist durch Dienstbarkeiten bzw. Gestattungsverträge gesichert. In diesem Schutzstreifen sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Leitung gefährden oder den Betrieb, Wartung und Unterhalt beeinträchtigen könnten, so ist beispielsweise die Errichtung von Bauten nicht zulässig. Die Zugänglichkeit der Leitung für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben.

Der Ortsbereich ist an das Gasnetz der ESB angeschlossen.

7.3 Wasserversorgung

Der Ortsteil wird durch den Zweckverband der Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe versorgt. Die Wasserversorgung von Neubauten über den Zweckverband ist sicherzustellen.

7.4 Abwasserbeseitigung

Der Bestand ist bis auf das Anwesen Huttenstätt 1 an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgung der Gemeinde Gars angeschlossen. Ein Anschluss zukünftiger Neubauten ist anzustreben.

7.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung für den Straßenverkehr ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Eine wesentliche Zunahme des Straßenverkehrs ist durch die Änderung nicht zu erwarten. Die Erschließung der potentiellen Baugrundstücke am östlichen Ortsrand erfolgt über den bestehenden Fahrweg, der bislang schon zur Erschließung der östlich des Weilers gelegenen Gas-Messstation dient. Bislang ist dieser Weg nur bis zum Rand der vorhandenen Siedlung asphaltiert. Es wäre im Falle einer Neubebauung zu erwägen, das befestigte Teilstück entsprechend zu verlängern.

An Infrastruktur des öffentlichen Personen-Nahverkehrs existiert eine Bushaltestelle an der Kreisstraße Gars – Lengmoos ca. 300m östlich von Huttenstätt (Linie 9410 Gars-Haag-München der Regionalverkehr Oberbayern GmbH, Linie 31 Aschau-Gars-Haag, Brodschelm Verkehrsbetrieb und Linie 7519 Freimehring-Gars-Waldkraiburg-Mühldorf-Altötting, Verkehrsgemeinschaft Mühldorf).

Weiterhin besteht am südlichen Ortsrand eine Schulbus-Haltestelle.

8. DENKMALSCHUTZ

Im Gebiet der Änderung befinden sich zwei Baudenkmäler:

D-1-83-118-110 Huttenstätt 4. Wohnteil eines ehem. Wohnstallhauses, Flachsatteldachbau mit unregelmäßiger Granitplattenverkleidung und Putzrahmung der Fenster, wohl Anfang 19.

Jh., Dachwerk um 1996 erneuert und Giebelfeld neu aufgemauert.
(Nachqualifiziert)

D-1-83-118-70 Huttenstätt 5. Einfirsthof und Gasthaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau, Wohnteil in unverputztem Granit- und Feldsteinmauerwerk mit Ziegelbögen und verputztem Giebeldreieck, um 1865.

(Nachqualifiziert).

Die Baudenkmäler im Änderungsgebiet werden als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern oder in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen des Art. 4-6 DSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs- Anzeige, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in Ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Es sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich der Änderung bekannt oder verzeichnet. (siehe Anhang: Auszug aus dem Bodendenkmal-Kataster).

Eventuell zu tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

9. ÄNDERUNGEN UND ANPASSUNGEN DER PLANUNG

Im Rahmen der Beteiligung gingen keine Einwendungen ein, die nicht durch Abwägung zu überwinden wären. Es gingen keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung ein.

Aufgrund der eingegangenen Äußerungen, Anregungen und Hinweise wurden als wesentliche Änderungen oder Ergänzungen in die Planung bzw. die Begründung übernommen:

Naturschutz und Landschaftspflege: es wurden entsprechend der Stellungnahme des Landratsamtes detaillierte Festlegungen zur Ortsrandeingrünung, innerörtlichen Grünstrukturen und landschaftsbestimmenden Einzelbäumen getroffen.

Aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern wurde in die Begründung aufgenommen, dass eine weitere, wesentliche Ortserweiterung auch in Zukunft nicht ermöglicht werden soll. Ausreichende Freiflächen zu anderen Siedlungseinheiten sollen erhalten bleiben.

Aufgrund der Äußerung des Kreisheimatpflegers und des Landesamtes für Denkmalpflege werden die Baudenkmäler als nachrichtliche Übernahme im Plan dargestellt und in der Begründung textlich beschrieben.

Desweiteren wurden Hinweise des Gesundheitsamtes, des Landesamtes für Denkmalpflege und der E.ON Bayern AG in die Begründung übernommen.

Die Lage der Gashochdruckleitungen wurde entsprechend der Stellungnahme der bayernets GmbH richtiggestellt.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Mühldorf entfiel die Darstellung ausgleichspflichtiger Bauflächen sowie die Festlegung von Ausgleichsflächen

TEIL B: UMWELTBERICHT



**Zur 1.Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Gars am Inn
im Bereich Huttenstätt, Gemarkung Lengmoos.**

Verfasserin:

Kerstin Schwarz

Landschaftsarchitektin

Freising

1. Einleitung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist der erhöhte Bedarf an Flächen zur Wohnnutzung. Die Marktgemeinde Gars am Inn strebt daher eine Neuregelung für den Ortsteil Huttenstätt an. Der Weiler Huttenstätt soll künftig Siedlungsfläche mit der Nutzungsart Dorfgebiet sein. Umweltbelange sind vor allem in Teilflächen der Flurstücke 720, 722, 783, 785 und 785/2 betroffen. Hier sollen intensiv genutzte Grünlandflächen in Bauland für Wohnungsbau umgewandelt werden.

Diese Neuausweisung wirkt sich zum einen auf das gesamte Gebiet des Weilers, als auch die hinzukommenden Siedlungsflächen aus. Der bestehende Teil des Weilers soll in seiner Gestalt nicht geändert werden. Daher beziehen sich die weiteren Betrachtungen der Einflüsse auf die Schutzgüter nur auf die hinzukommenden Siedlungsgebiete, bezeichnet als Plangebiet. Erst unter Kapitel 9 „Ergänzende Empfehlungen für das momentane Siedlungsgebiet“ werden auch Vorschläge für den Umgang mit den bestehenden Landschaftselementen gemacht.

Das Baugesetzbuch macht für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung, u.a. für die Änderung eines Flächennutzungsplans, erforderlich. So auch für diesen Änderungsantrag, da es sich weder um ein vereinfachtes noch ein verkürztes Verfahren handelt, und grundsätzlich von Umweltauswirkungen durch die Änderung eines FNP ausgegangen wird. Der Umweltbericht bietet die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit und eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Im Beschlussvorschlag über die Änderung des Flächennutzungsplans wird die Änderung folgendermaßen beschrieben:

„Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft hat die Wohnnutzung im Ortsteil Huttenstätt zugenommen. Durch diesen Nutzungswandel, verbunden mit erhöhten Wohnraumsprüchen nachgeborener Kinder, wächst der Bedarf an Baugrundstücken. Um der Abwanderung entgegen zu wirken und ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum anzubieten, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Weiler soll als Siedlungsfläche mit der Nutzungsart Dorfgebiet (MD) ausgewiesen werden.“

Planerisch stellen sich die Änderungen auf der Erweiterungsfläche wie folgt dar: Die betroffenen Flurstücke Nr. 720, 722, 783, 785 und 785/2 liegen auf dem Gebiet der Gemeinde Gars am Inn, in der Gemarkung Lengmoos, Ortsteil Huttenstätt. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Die derzeitige Nutzung als intensiv genutztes Grünland wird nur in den folgend beschriebenen Teilbereichen geändert.

Bereich nördlich des Feldwegs:

Die Nutzungsänderung betrifft ca. 2336 qm von Fl. Nr. 783, östlich angrenzend an die bestehende Wohnbebauung und nördlich an den vorhandenen Feldweg zur Erschließung der Gasstation. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist mit drei Baugrundstücken für je ein Einfamilienhaus durch Herauslösung aus dem Flurstück Nr. 783 zu rechnen.

Bereich südlich des Feldweges:

Die Nutzungsänderung betrifft ca. 2783 qm von Fl. Nr. 720, 722, 785, östlich angrenzend

an die bestehende Wohnbebauung und südlich an den vorhandenen Feldweg zur Erschließung der Gasstation. Hier kann mit ca. 2 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser gerechnet werden.

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke wird über die bestehende Feldfahrt Fl.Nr.784 erfolgen. (siehe auch Lageschema, Anlage I zum Änderungsantrag)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern benennt die Marktgemeinde Gars a. Inn als „Allgemeinen ländlichen Raum“ im Nordwesten der Planungsregion Südostoberbayern. Relevante Ziele für diesen Raum sind unter anderen:

- „Bewahrung und Weiterentwicklung als eigenständiger gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum
- Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Bewahrung und Sicherung der für die Erholung und den Tourismus gegebenen naturräumlichen Voraussetzungen
- Bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten.“

Für das vorliegende Plangebiet wurden die Angaben aus dem aktuellen Flächennutzungsplan und dazugehörigen Erläuterungsbericht betrachtet. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Zudem ist im FNP der Verlauf einer unterirdischen Gas-Versorgungsleitung (Gashockdruckleitung Finsing-Bierwang FB10) durch die Fläche eingetragen. Detaillierte Aussagen zum Ortsgebiet Huttenstätt, insbesondere den Flst. 720, 722, 783, 785 und 785/2, sind dem Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan nicht zu entnehmen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Marktgemeinde Gars a. Inn, 2005, ohne Maßstab
Markierter Bereich von der Änderung betroffene Teilstücke Fl. Nr. 720, 722, 783, 785, 785/2

Nördlich angrenzend an Huttenstätt befindet sich ein FFH-Gebiet, der Schluchtwald des Urtelgrabens. Dieser ist ca. 60-80m entfernt von den zu ändernden Teilflächen. Der zwischen Grünland und Wald verlaufende Rainbachweg (landwirtschaftlich genutzt) dient als Trennung.

Das Plangebiet gehört zur naturräumlich- und landschaftsökologischen Einheit des Inn-Chiemsee-Hügellands, Untereinheit Soll-Landschaft Haag-Gars. (FNP, Teil B, S. 9)

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Beschreibung: Der anstehende Boden ist durch die Nutzung als Intensivgrünland anthropogen geprägt. Charakteristisch sind die sandig-schluffigen Lehm Böden und Parabraunerden der Soll-Landschaft Haag-Gars. Diese zeichnen sich durch gute Sickerfähigkeit aus.

Die Wiese wird gedüngt. Für die Fläche besteht kein Altlastenverdacht. Die gesamte Fläche ist unversiegelt.

Nach Informationen des Landesamts für Vermessung und Geoinformation und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege befindet sich auf der Fläche kein Bodendenkmal. Im Auszug aus dem BayernViewer ist auch zu sehen, dass in die südlichen Randbereiche in jüngerer Zeit durch eine Baumaßnahme eingegriffen wurde. (siehe Anlage)

Auswirkungen: Durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die daran anschließende Realisierung der Wohnungsbaumaßnahme wird Boden einesteils verdichtet, anderenteils versiegelt.

Durch die Wohnnutzung werden keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen entstehen.

Eine Begrenzung der versiegelten Flächen kann die Auswirkungen reduzieren.

Ergebnis: Es sind aufgrund der Bodenversiegelung durch Gebäude- und Nebengebäudeflächen sowie Erschließungsflächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.2 Wasser

Beschreibung:

Grundwasser:

Über den Grundwasserstand liegen keine Daten vor.

Oberflächenwasser:

Auf dem Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Die zu ändernden Flurstücke gehören zum weiträumigen Einzugsgebiet des unterhalb liegenden Urtelgrabens, wobei der durchlässige Boden durch Versickerung auf der Fläche den größeren Anteil an Regenwasser direkt aufnimmt.

Auswirkungen: Anlagebedingt wird die natürliche Versickerungsfunktion des Bodens im Teilbereich des Wohnungsbaus auf Gebäudeflächen ganz unterbunden, auf teilversiegelten (Erschließungs-) Flächen verringert. Regenwasser, das bei entsprechenden Regenereignissen vom Boden nicht mehr aufgenommen werden kann, fließt dem natürlichen Hanggefälle folgend in den Urtelgraben. Betriebsbedingt sind keine bemerkenswerten Schadstoffeinträge zu erwarten.

Ergebnis: Für das Schutzgut Wasser ergeben sich geringe Auswirkungen.

2.3 Klima und Luft

Beschreibung: Die Flurstücke 720, 722, 783, 785 und 785/2 sind derzeit unversiegelte Fläche. Daher ist die Verdunstungsfunktion / Luftkühlungsfunktion der Wiese uneingeschränkt.

Die Nutzungsänderung betrifft ca. 4820 qm. Die damit verbundene künftig versiegelte Fläche, abhängig von der Grundstückszahl (GRZ), wird diese Funktionen in einem entsprechend geringeren Anteil erfüllen.

Auswirkungen: Im Bereich der Nutzungsänderung wird ein Teil der Grünlandfläche in eine bebaute, versiegelte Fläche umgewandelt. Die künftige Verdunstungsrate hängt vom Grad der Versiegelung ab. Die unveränderten Flurstücksflächen können weiterhin die Verdunstungsfunktion / Luftkühlungsfunktion der Wiese uneingeschränkt erfüllen.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Klima und Luft zu erwarten.

2.4 Arten und Lebensräume

Beschreibung: Das Plangebiet stellt sich derzeit als Fläche mit intensiv genutztem Grünland, also artenarm, dar. Es wird als mehrschürige Futterwiese genutzt.

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Des Weiteren gibt es auch keine anderen Landschaftselemente, wie z.B. freiwachsende Hecken oder Gehölzgruppen, Feuchtzonen, die als artenreicher Lebensraum gelten könnten.



Blick über Flurstück 783 in Richtung Gasstation



Blick über Flurstück 722 in Richtung Westen

Auswirkungen: Ein Teil der artenarmen Wiesenfläche wird in Baufläche umgewandelt.

Ergebnis: Es sind keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich des Schutzguts Arten und Lebensräume zu erwarten. Auf das im Norden befindliche angrenzende FFH-Gebiet Urteigraben sind keine direkten oder indirekten Auswirkungen durch die Änderungen auf den an der Feldfahrt gelegenen Teilflächen zu erwarten.

2.5 Mensch (Lärm, Erholung)

Beschreibung: Von den Wiesenflächen selbst gehen derzeit keine Lärmemissionen aus. Fahrverkehr auf der angrenzenden Feldfahrt, ein Schotterweg, durch den Betreiber der Gasleitungen „bayernets GmbH“ bewirkt eine entsprechend sporadische Lärmbelastung. Als Erholungsangebot nahe dem Planungsgebiet zählt der am Nordrand außerhalb des Flurstücks 783 entlangführende Rainbachweg. Attraktiv ist der für Spaziergänge genutzte Weg durch seinen Abwechslungsreichtum. Er führt vom Ort Gars durch den Schluchtwald bergauf, am Waldrand entlang, mit freiem Blick über die Wiesen nach Huttenstätt. Zielpunkt könnte dort das Biowirtshaus Eisgruber sein. Zudem führt er weiter in Richtung Hörwart oder durch die Schlucht nach Amselgraben.



Rainbachweg



Biowirtshaus Eisgruber

Auswirkungen: Zu erwartende nachteilige Auswirkungen für die derzeitigen Anwohner sind die mit der neuen Wohnnutzung entstehende Fahrlärmbelastung.

Für Spaziergänger wird die neue Wohnbebauung abhängig von Größe, Bauweise und Eingliederung in die Landschaft den Erholungswert geringfügig beeinflussen.

Ergebnis: Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bzgl. Lärmbelastung Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.6 Landschaftsbild



Blick über Glasberg nach Schnaitsee
Urteigraben



Waldrand an der Schlucht zum



Ortsrand nach Südost



Ortsrand nach Norden

Beschreibung:

Die Flächen der Flurstücke 720, 722, 783, 785 und 785/2 stellen sich derzeit als gleichmäßiges, leicht bewegtes Gelände dar. Sie fallen als komplett offene Fläche krass gegenüber dem derzeitigen Siedlungsrand mit einer harten, gebauten Kante auf. Gefasst

wird die Wiesenfläche im Norden durch den strauchbewachsenen Übergangsstreifen zum Schluchtwald. In die anderen drei Richtungen liegt Huttenstätt frei sichtbar. Wichtig ist außerdem der Blickbezug nach Südosten über den Hof Glasberg hinweg in Richtung Schnaitsee und Alpen.

Auswirkungen: Mit der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung wird das bestehende Landschaftsbild geändert, der Grünlandbereich wird verkleinert. Der Wohnungsbau schränkt den ausschließlichen Wiesencharakter ein. Das Landschaftserleben wird durch die Erweiterung der Siedlungsfläche aus dem Ortsrand heraus geringfügig beeinträchtigt. Im Gegensatz zum derzeitigen harten Ortsrand am Flurstück 783/1, das hier als Negativbeispiel dient, soll dem neuen Siedlungsrand eine lockere landschaftstypische Gestaltung der Grundstücksränder auferlegt werden.

Der Fernblick ist weiterhin frei.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft wird durch Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit beeinträchtigt.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung: Auf dem Planungsgebiet sind keine Kultur- und Sachgüter sowie Denkmäler vorhanden.

Auswirkungen: -

Ergebnis: -

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird zunächst der heutige Zustand als intensiv genutztes Grünland erhalten. Die Bedingungen für die Schutzgüter werden weitgehend unverändert bleiben. Der aktuelle Flächennutzungsplan ließe eine Nutzung als Grünfläche bzw. Parkanlage zu. Bei Nichtdurchführung bleibt auch die Erholungsnutzung gleich. Da der Bedarf an neuem Wohnraum bestehen bleibt, würden die geplanten Flächen zur allgemeinen Wohnnutzung an anderer Stelle entstehen, möglicherweise in Bereichen mit schützenswerterem Bestand und mit größeren Umweltauswirkungen. Daneben bliebe der Ortsrand, wie er sich derzeit nach Südosten hin zeigt, in krassem Gegensatz zum landschaftlichen Umfeld bestehen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben

4.1 Boden

Der Bau neuer Wohnhäuser macht eine Verdichtung und Versiegelung des Bodens im Baubereich erforderlich und kann nicht vermieden werden. Zur Geringhaltung der Beeinträchtigung sind die GRZ und der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

4.2 Wasser

Zur Minderung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird empfohlen, die Erschließungsflächen versickerungsfähig auszubilden. Zudem sollte für die neue Bebauung die Nutzung von Grauwasser und Einrichtungen für Versickerung von Regenwasser auf der Fläche angeregt werden.

4.3 Klima und Luft

Die Höhe der Auswirkungen auf die natürliche Verdunstungsfähigkeit der Fläche wird durch Neupflanzung von Obst-, mittelgroßen Bäumen und Großbäumen verringert.

4.4 Arten und Lebensräume

Die Artenvielfalt auf der Fläche wird voraussichtlich durch die individuelle Grundstücksgestaltung und Gartennutzung durch neue Arten erweitert - außerdem durch die neu zu entwickelnden extensivierten Wiesenbereiche sowie Feldgehölzhecken (siehe auch Kapitel 8). Es ist darauf zu achten, dass ausschließlich einheimische Gehölze verwendet werden.

4.5 Mensch (Lärm, Erholung)

Die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung ist sehr gering. Zur Milderung ist keine Maßnahme vorgesehen.

4.6 Landschaftsbild

Die Wohnbebauung an sich würde sich gegenüber der bestehenden Wiese sehr auffallend abzeichnen. Daher ist das Augenmerk auf die Eingliederung in die Landschaft zu legen.

Vorbilder für die Eingliederung von Bebauung in die Landschaft finden sich in der Umgebung. Die Obstbaumwiesen, freiwachsenden Hecken, Baum- oder Gehölzgruppen sind ortstypische Elemente. Dagegen sollen bauliche Anlagen und Kleinbauten nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.



Beispiel Stanzlöd westlich von Lengmoos



Beispiel Mayrhof, nördlich von Lengmoos

Maßnahmen zur Eingliederung in die Landschaft sind im Plan über die Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

4.7 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Daher werden auch keine Maßnahmen vorgesehen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der Entwurfsverfassung wurde keine Alternative für die Lage und Größe der Grundstücke für allgemeinen Wohnungsbau untersucht.

Die im Änderungsantrag dargestellte Variante schließt an die bestehende Bebauung und den vorhandenen Erschließungsweg an.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Darstellung und dreistufige Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Als Grundlagen wurden der aktuelle Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht und der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gars am Inn verwendet.

Für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Für die Flurstücke 720, 722, 783, 785 und 785/2 bestehen daher keine genaue Kenntnis über Boden und Grundwasserstand.

7. Maßnahmen zur Überwachung

Es sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt vorgesehen.

Die Empfehlungen für Festlegungen für die neue Bebauung über Grundstückszahl, Versiegelungsgrad, landschaftliche Eingliederung und Verwendung heimischer Arten sollten im Genehmigungsverfahren große Gewichtung finden.

Die im folgenden Kapitel beschriebenen empfohlenen Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sollen an die Besitzer der betroffenen Grundstücke weitergegeben werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel ist es, im Plangebiet die Änderung von „landwirtschaftlich zu nutzender Fläche“ zu „allgemeiner Wohnnutzung“ zu ermöglichen.

Zur Verringerung nachteiliger Umwelteinwirkungen sind folgende Maßnahmen anzusetzen:

- Die GRZ der Wohnbebauung hält den Flächenverbrauch möglichst gering, maximal jedoch entsprechend der GRZ im Bestand der Umgebung.
- Der Eingriff wird auf den an den Siedlungsrand und Erschließungsweg angrenzenden Bereich beschränkt.
- Die neue Wohnbebauung nimmt räumlich Bezug zu bestehenden Gebäuden.
- Die Ausführung der Erschließungsflächen mit versickerungsfähigen Belägen minimiert den Versiegelungsgrad.
- Die Vorgabe, anfallendes Regenwasser möglichst als Brauchwasser zu verwenden begünstigt die Verdunstung und die kleinklimatischen Verhältnisse.
- Die ortstypische Eingliederung der neuen Bebauung mit einer Ortsrandeingrünung verbessert die Stimmigkeit mit dem vorherrschenden Landschaftsbild des oberen Hügellands zwischen Gars und Lengmoos.

Nach der Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen sind 5 von 7 Schutzgütern durch geringe Auswirkungen betroffen, eines ist mit mittlerer Erheblichkeit bewertet und eines nicht betroffen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

<i>Schutzgut</i>	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebs- bedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/ Luft	gering	gering	-	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	-	gering
Mensch (Erholung, Lärm)	gering	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	-	mittel
Kultur- und Sachgüter	-	-	-	nicht betroffen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen festzulegen, da für das Gebiet eine Klarstellungs- und Entwicklungssatzung mit Grünordnungsplan aufgestellt wird.

Durch eine Ortsrandeingrünung sollen jedoch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert, bzw. sogar eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand erreicht werden.

Empfehlungen von Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung, die auf den benachbarten Flächen stattfinden würden, sind im Plan zur Änderung des FNP dargestellt und werden hier kurz beschrieben. Neben einer allgemeinen Maßnahme, gibt es zwei weitere, aufgeteilt auf das Gebiet nördlich der Feldfahrt und südlich der Feldfahrt, die dem Aufbau eines grünen Ortsrandes dienen.

Durch die Erweiterung der Siedlungsfläche verlagert sich die Dorfausfahrt nach Osten. Dort soll ortsbildprägend und signalgebend eine Dreiergruppe aus Großbäumen gepflanzt werden. Bei der Platzierung ist auf bestehende Spartenverläufe zu achten.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze soll die Ortsrandeingrünung als freiwachsende Hecke mit Lücken extensiver Wiesenbereiche ausgebildet werden. Die Heckenbreite soll mind. 5 Meter betragen, Lücken ebenfalls ca. 5 Meter. Die Wiesenstücke können aus der bestehenden Wiese extensiviert werden, durch nur zweimalige Mahd pro Jahr und Verzicht auf Düngung. Die Heckenpflanzung wird ergänzt durch lockere Pflanzung mittelgroßer Bäume, ebenfalls heimischer Art. Der Heckenstreifen setzt sich an der östlichen Seite fort, so weit das künftige Gebäude sich dort erstreckt.

Am Südrand der Änderungsbereiche bietet sich aufgrund der sonnigen Lage eine in der Gegend typische Obstbaumpflanzung an. Die relativ geringe Höhe von Obstbäumen beeinträchtigt auch die Nutzung der künftig entstehenden Wohngrundstücke nicht. Der Bereich soll als mindestens 8 Meter breiter extensiver Wiesenstreifen ausgebildet werden. Die Hochstamm – Obstbäume sollen locker in diesem Streifen aneinandergereiht werden.

Ergänzende Empfehlungen für das momentane Siedlungsgebiet des Weilers Huttenstätt

Im Flächennutzungsplan eingetragene bestehende landschaftsbestimmende Einzelbäume und offene Baumgruppen sowie ortsbildprägende Grünflächen dürfen durch die Änderung des FNP nicht angetastet werden.

Insbesondere zu erhalten ist der zentrale Anger, Teil von Fl. Nr. 717. Er bildet als Grünfläche die offene, grüne Dorfmitte. Das am Westrand anliegende Biowirtshaus Eisgruber unterstützt die zentrale Bedeutung noch. Hier befindet sich wiederum Obstbaumbestand, der aufgrund seines Alters ortsprägend und schützenswert ist.

Ebenso zu bewahren ist der Obstgarten am Nordwesteck des Weilers Huttenstätt, Fl. Nr. 714.

Verjüngungsmaßnahmen in den Obstgärten widersprechen dabei in keinster Weise diesem Ziel und sind wünschenswert.

Antragsteller:
Markt Gars am Inn

Verfasserin:
Schwarz Kerstin
Landschaftsarchitektin

QUELLEN:

- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2006
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern: Regionalplan Südostoberbayern 2002
- Bayerisches Staatsministerium des Innern: „Der Umweltbericht in der Praxis“ Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München, Januar 2007 (2.Aufl.)
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, 2003
- Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005
- Landschaftsplan der Marktgemeinde Gars am Inn der Fassung aus dem Jahr 2005
- www.geodaten.bayern.de, Bodendenkmäler-Kataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: Auszug aus der Denkmalliste, Gemeindegebiet Gars a. Inn, Stand 28.04.2012
- Alle Fotos: Kerstin Schwarz, März 2012

ANLAGE:

Auszug Bereich Huttenstätt aus dem Bodendenkmäler-Kataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege

Der Planentwurf wurde durch das Architekturbüro Leukert & Riedl, Siemensstr. 16 b, 84478 Waldkraiburg, erstellt.

Die Umweltprüfung wurde durchgeführt und der Umweltbericht wurde erstellt von Kerstin Schwarz, Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin ByAK, Ziegelgasse 8a, 85354 Freising.

Waldkraiburg, 09. Mai 2012
Geändert 11. Juli 2012

Der Architekt

.....
Architekten Leukert & Riedl GbR



Auszug aus dem BayernViewer

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2012



Legende



DOP (40cm)



Bodendenkmäler

Allgemeine Hinweise

Digitale Vervielfältigung, Speicherung und Erstellung analoger Auszüge aus dem BayernViewer sind für den ausschließlichen eigenen Bedarf gestattet. Eine unentgeltliche Verbreitung ist außerhalb des eigenen Geschäftsbereiches bis zu einer Auflage von 100 Exemplaren zulässig. Eine darüber hinaus gehende Verwendung dieser Auszüge bedarf einer Genehmigung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.