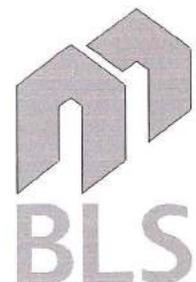


**Marktgemeinde Gars a. Inn
Lkr. Mühldorf a. Inn**



**ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
MIT LANDSCHAFTSPLAN**

Bayerische Landessiedlung GmbH
Franziskanerstr. 14, 81669 München



Auftraggeber:

Marktgemeinde Gars a. Inn
1. Bürgermeister Georg Otter

Bearbeitung:

Bayerische Landessiedlung GmbH
Franziskanerstr. 14
81669 München

Wolfgang Träger, Dipl. Ing. – Stadtplaner –
Flächennutzungsplan

Günther Maak, Dipl. Ing. – Landschaftsarchitekt –
Landschaftsplan



Auftraggeber:

Marktgemeinde Gars a. Inn
1. Bürgermeister Georg Otter

Bearbeitung:

Bayerische Landessiedlung GmbH
Widenmayerstr. 3
80538 München

Wolfgang Träger, Dipl. Ing. – Stadtplaner –
Flächennutzungsplan

Günther Maak, Dipl. Ing. – Landschaftsarchitekt –
Landschaftsplan



Inhaltsangabe Teil A Flächennutzungsplan

	Seite
0. Vorbemerkungen	5
0.1 Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan	5
0.2 Bisheriger Planungsablauf	5
1. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN	6
1.1 Lage im Raum	6
1.2 Siedlungsgeschichtliche Grundlagen	11
1.2.1 Historische Siedlungsentwicklung	11
1.2.2 Denkmalschutz	12
1.3 Bevölkerung	25
1.3.1 Bevölkerungsentwicklung	25
1.3.2 Bevölkerungsstruktur	26
1.3.3 Haushaltsstruktur	27
1.4 Wirtschaft	27
1.4.1 Landwirtschaft	27
1.4.2 Forstwirtschaft	31
1.4.3 Erwerbstätigkeit und Beschäftigung	32
1.4.4 Fremdenverkehr	33
1.5 Wohnungswesen	34
1.5.1 Wohnbauliche Entwicklung	34
1.5.2 Wohnungsbelegung	34
1.6 Bodennutzung der Gemeindefläche (31.12.1992)	35
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE	36
2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	36
2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	36
2.1.2 Regionalplan Südostoberbayern (18)	37
3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	40
3.1 Städtebauliche Ziele	40
3.1.1 Allgemeine Planungsgrundsätze	40
3.1.2 Ortsplanerisches Leitbild zur Entwicklung des Marktes Gars a. Inn	40
3.1.3 Ortsplanerische Ziele der einzelnen Ortsteile	42

	Seite
3.1.3.1 <u>Gars a. Inn</u>	42
3.1.3.2 <u>Lengmoos</u>	56
3.1.3.3 <u>Gars-Bahnhof/Haiden</u>	61
3.1.3.4 <u>Mittergars</u>	72
3.1.3.5 <u>Au a. Inn</u>	79
3.1.3.6 <u>Eismannsstett</u>	83
3.1.3.7 <u>Stadel</u>	84
3.2. Grundlagen der Bedarfsermittlung	94
3.2.1 Bauflächenbilanz	95
3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen	98
3.4 Wasserwirtschaft	102
3.4.1 Wasserversorgung	102
3.4.2 Abwasserbeseitigung	103
3.5 Energieversorgung	104
3.5.1 Stromversorgung	104
3.6 Abfallbeseitigung	104
3.7 Erschließung	104
3.7.1 Verkehr	104

0. Vorbemerkungen

0.1 Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan ist ein „vorbereitender Bauleitplan“. Er soll aufgestellt werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

Nach § 1 Abs. 5 und § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) bedeutet dies:

- Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.
- Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung.
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.
- Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.
- Übernahme von Darstellungen des Landschaftsplanes.
- Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Flächennutzungsplan ist, abgesehen von den Fällen des § 8 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 4 BauGB, Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung der Bebauungspläne.

Er bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben. Er hat dem Einzelnen gegenüber aber keine unmittelbare Rechtswirkung.

Ein Landschaftsplan ist auszuarbeiten und aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Im Landschaftsplan werden gemäß Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, als Bestandteile des Flächennutzungsplanes, dargestellt. Aufgrund der Einbindung in die Bauleitplanung sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB einbezogen.

0.2 Planungsablauf

- Aufstellungsbeschluss am 13.11.2002
- Voranfrage an die öffentlichen Planungsträger und Nachbargemeinden am 26.11.2001
- Vorstellung der Ergebnisse zur Bestandsaufnahme, Marktgemeinderat am 24.04.2002
- Vorstellung des Vorentwurfs, Marktgemeinderat am 13.11.2002
- Bürgerversammlung Ortsteil Au am 19.11.2002
- Bürgerversammlung Ortsteil Mittergars am 21.11.2002
- Bürgerversammlung Ortsteil Lengmoos am 26.11.2002
- Bürgerversammlung Ortsteil Gars a. Inn und Gars - Bahnhof/Haiden am 28.11.2002
- Billigungsbeschluss Vorentwurf, Marktgemeinderat am 14.04.2003
- Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.08.2003 - 08.09.2003
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 19.08.2003 - 19.09.2003
- Prüfung von Anregungen mit Abwägung, Marktgemeinderat am 29.10.2003
- Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 26.01.2004 - 27.02.2004
- Prüfung von Anregungen mit Abwägung, Marktgemeinderat am 26.05.2004 / 14.07.2004
- Erneute öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB vom 23.07.2004 - 09.08.2004

1. STÄDTEBAULICHE UND LANDSCHAFTLICHE GRUNDLAGEN

1.1 Lage im Raum

Landschaftsraum / Naturraum

Das Gemeindegebiet Gars a. Inn liegt im großräumigen Bereich der Inn – Isar-Schotterplatten, und dabei im wesentlichen Anteil an folgenden naturräumlichen Haupteinheiten: **Dem Unteren Inntal** mit der prägenden Innterrassenlandschaft, der jungeszeitlichen **Endmoräne Inn** und dem **Isen – Sempt – Hügelland**, welches von der Altmoräne des Inngletschers geprägt wurde.

Verwaltungsraum

Freistaat Bayern, Regierungsbezirk Oberbayern, Landkreis Mühldorf.

Die Marktgemeinde Gars a. Inn besteht seit der Gebietsreform aus 103 amtlich benannten Gemeindeteilen.

Der Hauptort ist Gars a. Inn. Weitere Siedlungsstandorte sind die Pfarrdörfer Mittergars, Au a. Inn und Lengmoos, sowie die Dörfer Gars-Bahnhof, Haiden, Kerschbaum, Hampersberg, Hörwart, Stadel und Wörth.

Bei allen anderen Gemeindeteilen handelt es sich um Weiler und Einöden. Die Marktgemeinde Gars a. Inn ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Gars a. Inn/Unterreit mit Sitz in Gars a. Inn.

Die Marktgemeinde liegt im Westen des Landkreises Mühldorf. Sie grenzt im Westen an die Gemeinden Haag und Soyen, im Süden an die Gemeinde Unterreit, im Osten an die Gemeinden Jettenbach und Aschau und im Norden an die Gemeinden Reichertsheim und Haag.

Landesplanerischer Raum

Planungsregion Südostoberbayern (18)

Oberzentrum Rosenheim, ca. 35 km

Mittelzentrum Wasserburg, ca. 10 km

Mittelzentrum Waldkraiburg ca. 12 km

Unterzentrum Haag i. Ob., ca. 7 km

Innerhalb der Planungsregion ist die Marktgemeinde Gars a. Inn gem. Fortschreibung des Regionalplanes von 1995 dem „Ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ zugeordnet.

Die Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung „Rosenheim – Wasserburg - Landshut“ führt westlich am Gemeindegebiet vorbei.

Die Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung „Mühldorf a. Inn – Waldkraiburg - Wasserburg“ (im Zuge der Bahnlinie Mühldorf a. Inn – Wasserburg – Rosenheim) führt durch das Gemeindegebiet.

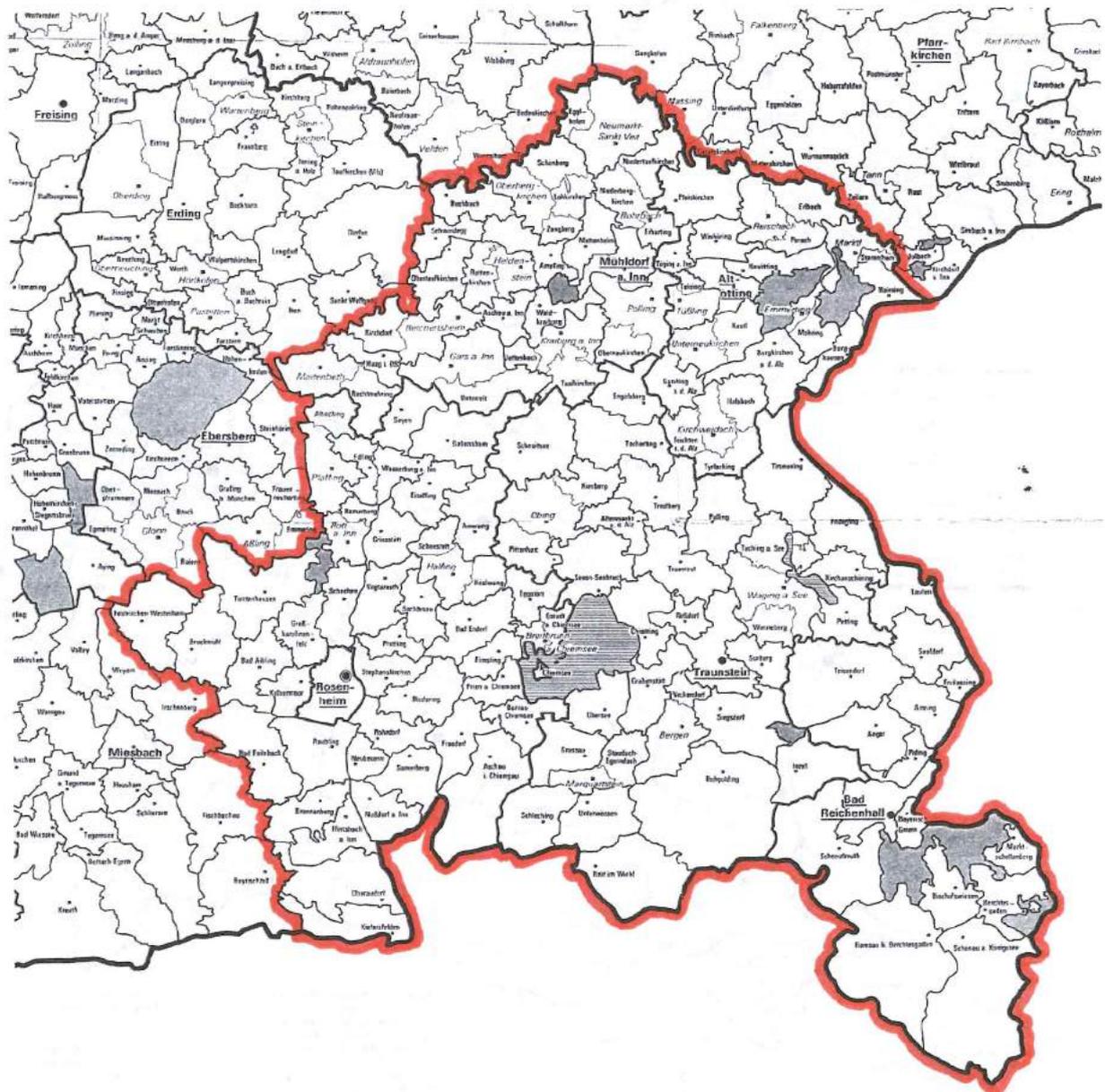
Die Marktgemeinde Gars a. Inn ist als Kleinzentrum ausgewiesen.

Innerhalb des zentralörtlichen Systems stellen die benachbarten Mittelzentren Wasserburg (Lkr. Rosenheim) und Waldkraiburg (Lkr. Mühldorf) den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarf, so weit er über den Grundbedarf hinausgeht, sicher.

Naturräumliche Gliederung



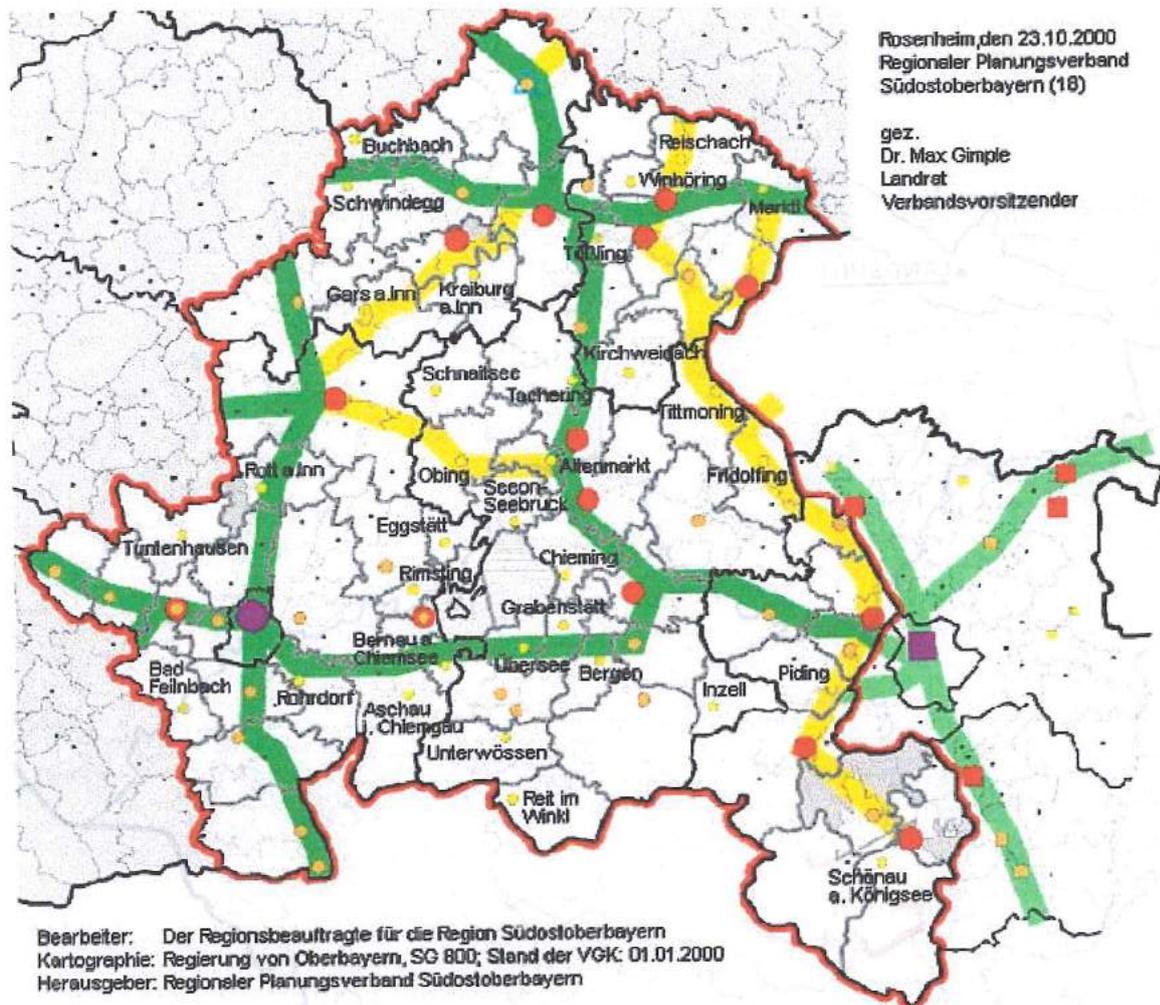
„Planungsregion Südostoberbayern (10)“



„Lage im Verwaltungsraum“



„Zentrale Orte und Entwicklungsachsen“



Karte1 - Raumstruktur

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Entwicklungsbachse von regionaler Bedeutung

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

Kleinzentrum

c) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

Oberzentrum

Mittelzentrum

Mögliches Mittelzentrum (Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums)

Unterzentrum

Bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort

Entwicklungsbachse von überregionaler Bedeutung

II. Bestehende Nutzungen und Festsetzungen

1.2 Siedlungsgeschichtliche Grundlagen

1.2.1 Historische Siedlungsentwicklung

Die früheste Besiedelung des Terrassensporns zwischen Inn und Urtelgraben erfolgte bereits vor 2000 Jahren zur Zeit der Kelten.

Der Bayernherzog Tassilo III. belehnte 764 den Presbyter Boso mit einem Stück Land am Ufer des Inns, mit dem Auftrag, in diesem südwestlichen Winkel des Isengaues eine Kirche und Zelle zu erbauen. Die Zelle wurde dem Domkloster St. Peter in Salzburg übertragen. Der Name den Boso dem Schifferdorf damals gab, war „Garoz“.

Um 1130 entstand in Gars a. Inn ein Edelsitz. Schon 1260 wurde die Burg von Herzog Heinrich XIII. zerstört.

In den Ruinen siedelte sich eine große Anzahl von Nattern an, so dass der Garzer Berg im Volksmund Natternburg genannt wurde. Erzbischof Johann von Kuen (1567) gab dem Dorf Garze ein Siegel mit einer aufgeprägten Natter.

Schon seit der Zeit der Kreuzzüge entwickelte sich im Garser Hafengelände ein immer bedeutender Handel und Wandel. Geräumige Wein- und Bierkeller zeugen heute noch von vergangener großer Zeit im Hofmarkt Gars a. Inn. Nach dem 30-jährigen Krieg kam der Handel der Garser Bürger nicht mehr zur früheren Blüte. Mit dem Bau der Eisenbahn und der Staustufen wurde jeglicher Schiffsverkehr zum Stehen gebracht.

Das Kloster Gars a. Inn war vom frühesten Mittelalter bis in die heutige Zeit hinein ein großer Kulturträger und betrachtete die Jugendbildung als eine seiner vornehmsten Aufgaben. Auch galt Gars a. Inn als eine wohlgeordnete, auf Wissenschaft haltende Kanonie. Durch die Säkularisation im Jahre 1802/03 wurden sämtliche Klöster Bayerns entvölkert und ihr Besitztum als Staatseigentum erklärt.

Seit 1855 ist Gars a. Inn Redemptoristenkloster.

1.2.2 Denkmalschutz

In der Marktgemeinde Gars a. Inn sind die nachfolgenden Gebäude und Bodendenkmäler in die Denkmalliste eingetragen. Die Übernahme erfolgte auf Grund einer überarbeiteten Liste der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Mühldorf.

Ortsteil	Beschreibung
<p>Gars a. Inn (Gemarkung Gars a. Inn und Kloostergars abgekürzt „G“ bzw. „K“)</p>	<p>Ensemble Marktplatz, – Umgrenzung: Marktplatz 1-18.20.22. Grottensteig 1-3. Korn-gasse 4. – Der kleine Marktort Gars a. Inn auf einer Terrasse über dem Innhochufer gelegen, entwickelte sich spätestens seit dem 12. Jh. unmittelbar südlich des im 8. Jh. begründeten Kloosters und späteren Augustinerchorherrenkloosters Gars a. Inn. Bereits 1160/69 wird von Garser Händlern, 1175 von einem Marktrecht in Gars a. Inn berichtet. Der Schiffsverkehr auf dem Inn bzw. der Anlegeplatz unterhalb der Garser Terrasse, der Fährverkehr über den Fluss und der lokale Handel waren Grundlage für den Aufstieg des Marktortes, dessen Grund- und Marktherren die Salzburger Erzbischöfe waren. Mittelpunkt der Siedlung ist der längsrechteckige, nord-südlich gerichtete, geschlossen bebaute Marktplatz. Er besitzt lediglich im Norden einen Zugang, wo die vom Inn heraufführende Straße und von Norden her die Verbindungsachse mit dem Kloster einlaufen. Östlich legt sich dem Marktplatz in Bogenform die Marktstraße an; sie mündet in seine nördliche und südliche Schmalseite.</p> <p>Die Bebauung des Platzes besteht aus verputzten Traufseithäusern an der Westseite, die nach einem Flächenbrand 1840 entstanden sind. An der Ostseite und den Schmalseiten finden sich Häuser mit Flachsatteldächern und barocken Schweifgiebeln, die im Kern z.T. aus der Zeit des Wiederaufbaus nach den Zerstörungen im Dreißigjährigen Krieg (1648) stammen.</p> <p>Bis in die Gegenwart lagen sich Markt und Kloster als Bezirke von jeweils eigenem Charakter gegenüber. Durch die Bebauung des Zwischenbereichs, des sog. Klosterfeldes, ist diese historische Gestalt in der Bebauung nicht mehr erkennbar.</p> <p>Am Turm 3. Wohnhaus, mit Blickbau-Oberstock, wohl 18.Jh. [G, Fl. Nr. 82]</p> <p>Grottensteig 1. Ehem. Zollhaus, Putzbau mit Flachsatteldach und gewölbtem Erdgeschoss 17./18. Jh., erneuert 1982; siehe auch Ensemble Marktplatz. [G, Fl. Nr. 20]</p>

Ortsteil**Beschreibung**

Grottensteig, Neubarocke Torkapelle mit Lourdeskapelle, um 1900, auf baulicher Grundlage des 18. Jh.
[G, Fl. Nr. 103]

Hauptstraße 13. Marienkapelle, um 1900; mit Ausstattung. [K, Fl. Nr. 325/10]

Hauptstraße 30. Wohnhaus, auf baulicher Grundlage des 17./18. Jh., Teil des ehem. Ökonomiehofes des Chorherrenstifts Gars a. Inn. [K, Fl. Nr. 263]

Hauptstraße 32, 34. Wohnhäuser, Putzbauten mit Flachsatteldächern, im Kern 17./18. Jh., Teile des ehem. Ökonomiehofes des Chorherrenklosters Gars a. Inn (die östlichen Hausteile besitzen die Bezeichnung Kirchplatz 1,3). [K, Fl. Nr. 265]

Hauptstraße 36, 38. Wohnhäuser, Putzbauten mit Flachsatteldächern, 17./18. Jh. Nr. 38 (ehem. Klosterrichterhaus) bez. 1610, Teile des ehem. Ökonomiehofes des Chorherrenklosters Gars a. Inn (die östlichen Hausteile mit Bezeichnung Kirchplatz 5). [Fl. Nr. K 272, 275, 275/2]

Hauptstraße 42. Gasthaus, Putzbau mit Flachsatteldach, auf baulicher Grundlage des 17./18. Jh., Teil des ehem. Ökonomiehofes des Chorherrenklosters Gars a. Inn.
[K, Fl. Nr. 289]

Hauptstraße 41. Pfarrhaus, neubarocker Mansardedachbau, 1897. [K, Fl. Nr. 276]

Hauptstraße 44. Wohnhaus, Putzbau, auf baulicher Grundlage des 17./18. Jh., Teil des ehem. Ökonomiehofes des Chorherrenklosters Gars a. Inn. [K, Fl. Nr. 289]

Johannessgasse. Mariensäule mit Brunnentrog, Ende 19. Jh. [G, Fl. Nr. 68]

Johannessgasse 16. Handwerkerhaus, ehem. Hafnerei; Traufseitbau mit Putzgliederungen und Flachsatteldach. Mitte 19. Jh., mit altem Brennofen im Keller.
[K, Fl. Nr. 74]

Johannessgasse 18. Wohn- und Handwerkerhaus (ehem. Seilerei), biedermeierlicher Traufseitbau. Mitte 19. Jh.; mit historischer Werkstattausstattung [G, Fl. Nr. 77]

Ortsteil**Beschreibung**

Johannesgasse 22. Kleinhaus, erdgeschossiger Satteldachbau. 18 Jh. [K, Fl. Nr. 331]

Johannesgasse. Johann-Nepomuk-Kapelle, 1751, erneuert 1970 und 1980; mit Ausstattung. [G, Fl. Nr. 80]

Kirchplatz 2, 4, 6. Wohnhäuser in geschlossener Reihe, ehem. Klosterbedienstetenbauten, zweigeschossig, verputzt, unter gleichem First, im Kern 17./18. Jh., nach 1803 ausgebaut: Teile des ehem. Ökonomiehofes des Chorherrenkloster Gars a. Inn. [K, Fl. Nr. 261, 268, 266/1]

Kirchplatz 1, 3, 5. Wohnhäuser in geschlossener Reihe ehem. Klosterökonomie- und Wohnbauten; zwei- und dreigeschossig verputzt; im Kern 17./18. Jh. nach 1803 ausgebaut. Nr. 1 mit

Tordurchfahrt. Teile des ehem. Ökonomiehofes des Chorherrenklosters Gars a. Inn (die Westseiten der Häuser tragen die Bezeichnungen Hauptstraße 30, 32, 34, 36, 38, die Südseite von Nr. 1 auch Kloster-Auerstraße 1).
[K, Fl. Nr. 262, 266, 265]

Kirchplatz 7, 9, 11, 13. Ehem. Gästetrakt des Chorherrenklosters Gars a. Inn, dreigeschossiger Putzbau, an der Südseite Steherker und Flacherker, mit Durchfahrt, im Kern 17. Jh. nach 1803 z.T. verändert. [K, Fl. Nr. 289]

Kirchplatz 8. Kath. Pfarr- und Klosterkirche St. Mariä Himmelfahrt und St. Radegundis, barocke Wandpfeileranlage, zwischen den Pfeilern gewölbte Kapellen und Emporen, 1661/62 durch Cristoforo und Caspar Zuccalli erbaut. Ausgestaltung des Inneren im 18. Jh. mit zwei Westtürmen (die Untergeschosse des südlichen aus der 1. Hälfte 12. Jh.); die Turmobergeschosse 1858; mit Ausstattung: Felixkapelle, barock 1674, östlich angebaut; mit Ausstattung: Arme-Seelen-Kapelle (Herz-Jesu-Kapelle), 17. Jh.; mit Ausstattung: südlich. Die Kirche ist Mittelpunkt des auf das 8. Jh. zurückgehenden Klosters (um 1122-1803 Augustinerchorherrenkloster, seit 1858 Redemptoristenkloster). Zur historischen Anlage gehören Hauptstraße 30, 32, 34, 36, 40, 42, 44, Kirchplatz 1-11, 13, 15, 17, Kloster-Auer-Straße 1, 3, Friedhof – siehe jeweils dort). [K, Fl. Nr. 292]

Ortsteil**Beschreibung**

Kirchplatz 10. Ehem. Stiftsgebäude des Augustinerchorherrenklosters, jetzt Redemptoristenkloster. 1657-59 durch Cristoforo und Caspar Zuccalli als Kreuzganganlage erbaut; Westflügel, ehem. Prälatenstock, an die Kirchenfront nördlich anschließend, dreigeschossig (Verlängerung ab Eckerker 1950 f.); Ostflügel, ehem. Konventstock, dreigeschossiger Langtrakt Erweiterung nach Westen anstelle des ehem. Zehentstadels 1968; Nordflügel nach 1803 abgebrochen, 1880 als Zwischentrakt neu erbaut, weiterer Ausbau nach 1950).

[K, Fl. Nr. 295, 296]

Kirchplatz 15, 17. Ehem. Nebengebäude des Chorherrenklosters Gars a. Inn, Putzbauten mit Flachsatteldächern, im Kern 17./18. Jh. (in baulicher Verbindung mit Hauptstraße 42/44 und Kirchplatz 7, 9, 11, 13); Rest der ehem. Klostermauer, Bruchstein. [K, Fl. Nr. 289]

Kirchplatz. Friedhof, Anlage wohl mittelalterlich; historische Grabdenkmäler, in die Fassaden des Leichenhauses eingelassen. [K, Fl. Nr. 292, 299/1, 299]

Kloster-Auer-Straße 1. Ehem. Südliches Torhaus des Chorherrenklosters Gars a. Inn, dreigeschossig, mit Tordurchfahrt, im Kern 17. Jh., in baulicher Verbindung mit der ehem. Pfarrkirche (die nördlichen und westlichen Hausteile tragen die Bezeichnung Kirchplatz 1 und 2).

[K, Fl. Nr. 262, 261]

Kloster-Auer-Straße 3. Ehem. Pfarrkirche St. Peter, 1692 ff. erbaut, nach 1803 profaniert. [K, Fl. Nr. 260, 260/2]

Korngasse 4. Großer Bundwerkstadel, 1849; siehe auch Ensemble Marktplatz. [G, Fl. Nr. 135]

Lengmooser Straße. Kreuzweg im Urtlgraben, vierzehn Stationen, Relieftafeln auf Säulchen, Gusseisen, wohl Ende 19. Jh.; zwischen Kiesgrube und Ulrichskapelle (siehe Starreit).

Marktberg. Barocke Kapelle, 18. Jh.; an der Ecke Hauptstraße. [G, Fl. Nr. 138]

Marktberg 3. Wohnhaus, biedermeierlicher Traufsteitbau, Mitte 19. Jh. [G, Fl. Nr. 123]

Marktplatz 1-18, 20, 22. Siehe Ensemble Marktplatz.

Ortsteil	Beschreibung
Agg (Gemarkung Klostergars)	<p>Marktplatz; Mariensäule, Ende 19. Jh., in der Platzmitte. [G. Fl. Nr.56/2]</p> <p>Marktstraße 1. Gasthaus, Putzbau mit Flachsatteldach, gewölbter Hausgang, 17./18. Jh. [G, Fl. Nr. 58/2]</p> <p>Haus Nr. 3. Dreiseithof; Mitte 19. Jh., Wohnteil (Nordflügel) verputzt, stattlicher Bundwerkstadel mit Bemalung (Südflügel). Remise mit Bundwerk an der Hofseite (Westflügel). [Fl. Nr. 210/5] (siehe Br.Nr. 245/91)</p>
Aich (Gemarkung Kostergars)	<p>Haus Nr. 2. Bauernhof, Parallelanlage; Wohnteil verputzt, mit Gliederungen, am Glockenständer bez. 1852; Stadel mit reichem Gitterbundwerk, Mitte 19. Jh., nachträglich erhöht. [Fl. Nr. 505]</p>
Au a. Inn	<p>Ensemble ehemalige Klosterhofmark Au a. Inn. – Umgrenzung: Haus Nr. 2, 3, 4, 5, 8, 9, 12-29. – Das ehem. Kloster am linken Innufer ging aus einer um 790 zuerst genannten Zelle zweier Priester hervor, die bald zum Benediktinerkloster erweitert und dem Salzburger Domstift unterstellt wurden.</p> <p>Unter Erzbischof Konrad v. Salzburg erfolgte um 1122 die Umwandlung zu einem Augustinerchorherrenstift, an welches die örtlichen Grafen v. Megling zahlreiche Güter schenkten. Es erhielt 1314 Hofmarktsgerechtigkeit. In der Umgebung besaß es reichen Grundbesitz, und die Inhaber der meisten umliegenden Pfarreien waren Chorherren von Au.</p> <p>Die 1133 geweihte und 1451 gotisierte Stiftskirche war bereits 1628 im Chor barock verändert worden. Mit dem Neubau der Klostergebäude 1687 f. durch den Architekten Cristoforo Zuccalli begann die eingreifende barocke Ausgestaltung des gesamten Chorherrenklosters. 1707-22 wurde über der baulichen Grundlage des Mittelalters die Kirche neu errichtet; der barocke Ausbau der Doppelturmanlage wurde 1737 beendet. Südlich an die Kirche schließen sich um einen quadratischen Innenhof („Kreuzgang“) die ursprünglich zweigeschossigen Klosterflügel von 1687/88 an (leider im frühen 20. Jh. um ein Geschoss erhöht und einen Zwischentrakt quer durch den Kreuzgang erweitert).</p>

Ortsteil**Beschreibung**

Südlich schließt sich ein großer weitgehend umbauter Hof an, dessen Trakte im Äußeren das Erscheinungsbild des späten 17. Jh. wesentlich bewahrt haben. Im Nordteil des langen Osttrakts befanden sich die Klosterbibliothek und der Festsaal, von denen bauliche Reste noch anschaulich sind, die weiteren Bereiche dienten Ökonomiezwecken.

1803 wurde das Kloster säkularisiert und die Pfarrkirche St. Nikolaus (nördlich der Klosterkirche) abgebrochen. Die Klosterökonomie und Brauerei wurde als großer Gutsbetrieb von der Familien Gassner weitergeführt, die 1854 auch die Wiederbelebung des Klosters mit Franziskanerinnen veranlasste.

Die Gesamtanlage ist im Äußeren weitgehend unversehrt erhalten, der Bezug zur umgebenden Kulturlandschaft, besonders östlich gegen den Inn, wo sich die sog. Klosterau ausbreitet, eindrucksvoll gewahrt.

Westlich der beiden Klosterhöfe blieb der barocke Ausbau unvollendet. Hier wurden 1815 ein Benefiziatenhaus (Nr. 9), weitere Scheunen und Stallungen und 1935 eine Turnhalle in neubarocken Formen (Nr. 5) errichtet.

Nördlich im Vorfeld von Kirche und Kloster haben sich der Zehentkasten des 16. Jh., die alte Klosterschenke und kleine ehem. Bedienstetenhäuser erhalten. Diese Bauten machen die vorbarocke Baugeschichte des Klosterbezirks eindrucksvoll anschaulich.

Klosterstraße 1. Kath. Pfarrkirche St. Maria, ehem. Augustinerchorherrenklosterkirche. 1707-22 neu erbaut von Simon Pöllner auf Grundlage des spätgotischen Vorgängerbaues von 1451. Ausbau der Westtürme 1737; mit Ausstattung: alter Teil der Friedhofsummauerung, 18./19. Jh.; ehemaliges Augustinerchorherren-Klostergebäude, seit 1854 Franziskanerinnenkloster. Neubau 1686/87 nach Plänen von Cristoforo Zuccalli, drei Trakte südlich der Kirche um einen Innenhof; im Osttrakt Kapelle (Zwischentrakt und die Aufstockungen der barocken zweigeschossigen Flügel erst 20. Jh.); mit Ausstattung: ehem. Tortrakt des Klosters im Kern 1687, im 19. Jh. Schule und Pfarrhof, jetzt Teil des Franziskanerinnenklosters (modern verändert); erdgeschossiges Wohnhaus, 18. Jh.; südlich an den Zehentstadel anschließend. [Fl. Nr. 1]

Ortsteil**Beschreibung**

Klosterhof 3. Ehem. Bibliothek, Festsaalbau und Wirtschaftsgebäude des ehem. Augustinerchorherrenklosters. 1687 ff. von Cristoforo Zuccalli, seit 1803 Brauerei und Gutsbetrieb, zweigeschossige barocke Satteldachbauten; im Osttrakt Rest des Bibliothekssaals mit stuckierter und bemalter Decke (um 1690). Rest des FestsaaIs (verbaut), historisches Bräustüberl. Wohnräume mit Stuckdecken und Stallungen; Westflügel, große barocke Scheune, Putzbau, mit Durchfahrt; Nordflügel, Scheune, Putzbau (Inneres verändert: Nordteil jetzt als Postamt ausgebaut). [Fl. Nr. 10]

Klosterhof 8. Ehem. Klosterschulhaus von 1559, Ausbau zur Schmiede 18./19. Jh. [Fl. Nr. 23]

Klosterstraße 10. Ehem. Zehentstadel des Klosters. Putzbau, mit Steilsatteldach, bez. 1565. [Fl. Nr. 34]

Klosterstraße 3. Ehem. Propstdienerhaus, kleiner zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 16./17. Jh. [Fl. Nr. 45]

Innlände 2. Ehem. Bedienstetenhaus (Schneiderhaus); erdgeschossiger Blockbau mit Kniestock, z.T. überputzt mit Flachsatteldach, 18. Jh. [Fl. Nr. 44]

Innlände 4. Ehem. Handwerkerhaus (Schreinerei). Putzbau mit Satteldach, im Kern 18. Jh. (1983 erneuert). [Fl. Nr. 46]

Innlände 6. Ehem. Bedienstetenhaus, erdgeschossig mit Flachsatteldach, im Kern 18. Jh. [Fl. Nr. 50]

Innlände 8. Ehem. Vorgeherhaus, erdgeschossig, mit Flachsatteldach, im Kern 18. Jh. [Fl. Nr. 52]

Innlände 1. Ehem. Klostertaverne, jetzt Gasthaus „Goldener Hirsch“, stattlicher Putzbau mit Steherker und Halbwalmdach, 1604 auf älterer Grundlage erbaut. [Fl. Nr. 42]

Kapelle St. Johann Nepomuk in der Buchenau, 1903 anstelle eines Vorgängerbaus errichtet; südöstlich am Innufer. [Fl. Nr. 57]

Bildstock. 18. Jh.; in Lies. [Fl. Nr. 376]

Ortsteil	Beschreibung
Babold (Gemarkung Klostergars)	<p>Haus Nr. 1 (Spilleiten). Bundwerkstadel, 2. Viertel 19. Jh., 1976 aus Evenhausen transferiert und als Rinderstall des Spilleitenhofes ausgebaut.</p> <p>Hofkapelle. 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung: beim Baboldhof, Haus Nr. 186. [Fl. Nr. 614]</p>
Berg (Gemarkung Au a. Inn)	<p>Haus Nr. 1. Bundwerk, Mitte 19. Jh., am Wirtschaftsteil. [Fl. Nr. 614]</p> <p>Berg Haus Nr. 2. Kath. Filialkirche St. Peter, barocker Zentralbau, 1626, Turm 1756; mit Ausstattung. [Fl. Nr. 258]</p>
Dörf (Gemarkung Lengmoos)	<p>Haus Nr. 1. Geschlossener Vierseithof. Mitte 19. Jh.; Wohnstallhaus verputzt, am Wirtschaftsteil Bundwerk; großer Bundwerkstadel (Westflügel). [Fl. Nr. 257]</p> <p>Pestkapelle. 17. Jh., mit Ausstattung. [Fl. Nr. 1044]</p>
Emeln (Gemarkung Lengmoos)	<p>Haus Nr. 1. Bundwerkstadel mit Bohlenwänden, z.T. farbig gefasst. Ende 18. Jh. [Fl. Nr. 460]</p>
Ensdorf (Gemarkung Au a. Inn)	<p>Kapellenbildstock. 20. Jh.; nahe Haus Nr. 152. [Fl. Nr. 454]</p>
Eismannsstett (Gemarkung Lengmoos)	<p>Haus Nr. 4. Wirtschaftsteil eines ehem. Bauernhauses, mit Holzblockwänden und Bundwerk, 1824. [Fl. Nr. 497]</p>
Frimberg (Gemarkung Au a. Inn)	<p>Wegkapelle. Mitte 19. Jh. [Fl. Nr. 643]</p>
Gaisberg (Gemarkung Au a. Inn)	<p>Haus Nr. 1. Kleiner Bauernhof, Parallelanlage; erdgeschossiges Wohnstallhaus mit Blockbau-Kniestock. 1. Drittel 19. Jh.; Stadel mit Bundwerk und Riegelwand, gleichzeitig. [Fl. Nr. 710]</p> <p>Haus Nr. 2. Bundwerkstadel mit Riegelwänden. Mitte 19. Jh. [Fl. Nr. 714]</p>
Gars – Bahnhof (Gemarkung Mittergars)	<p>Kamingerweg 9. Bauernhaus, Wohnteil mit Blockbau-Oberstock, Anfang 19. Jh.; Bundwerkstadel, Anfang 19. Jh. [Fl. Nr. 844]</p>

Ortsteil**Beschreibung**

- Innwerkstraße 1-10, 12, 14. Innwerksiedlung. Zwölf kleine Einfamilienhäuser längs einer schmalen Straße; erdgeschossige Putzbauten mit Steilsaateldächern und grünen Fensterläden, der Eingang jeweils als Anbau mit niedrigem First; erbaut 1938 nach Plänen von Architekt Steinbrecher (München); mit umliegenden kleinen Hausgärten. [Fl. Nr. 859/7 bis 859/18]
- Gasteig**
(Gemarkung Klostergars)
Haus Nr. 1. Bundwerk am Wirtschaftsteil, Mitte 19. Jh. [Fl. Nr. 793]
- Grub**
(Gemarkung Klostergars)
Hofkapelle, Ende 19. Jh.; mit Ausstattung; zu Haus Nr. 1. [Fl. Nr. 434]
- Hampersberg**
(Gemarkung Lengmoos)
Haus Nr. 1. Ehem. Gerberei, Wohnteil Putzbau mit Flachsattel- und Pultdächern sowie gewölbtem Fletz, 1649. [Fl. Nr. 859]
Haus Nr. 5. Ehem. Mühle, barocker Putzbau, 18. Jh. [Fl. Nr. 859]
Haus Nr. 17. Wohnhaus, verputzter Satteldachbau, 1821 über dem 1759 abgebrochenen Schlösschen Hampersberg errichtet. [Fl. Nr. 886/2]
- Harpoint**
(Gemarkung Klostergars)
Haus Nr. 1. Bauernhaus, Mitterstallbau, mit Hochlaube, mit Giebel- und Traufbundwerk, Anfang 19. Jh. [Fl. Nr. 409]
- Heuwinkel**
(Gemarkung Mittergars)
Bei Haus Nr. 6. Hofkapelle, Ende des 19. Jh.; mit Ausstattung: beim Huberbauern (Haus Nr. 19). [Fl. Nr. 940]
- Höhenberg**
(Gemarkung Lengmoos)
Haus Nr. 2. Bauernhaus, Einfirstanlage, Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoss, am Giebel farbig gefasstes Bundwerk, 1781. [Fl. Nr. 110]
- Hopfgarten**
(Gemarkung Au a. Inn)
Wegkapelle. 19. Jh.; mit Ausstattung. [Fl. Nr. 943]
- Huttenstätt**
(Gemarkung Lengmoos)
Bildstock, sog. „Grafenkreuz“, Rotmarmor, bez. 1797; an der Straße Gars a. Inn, Lengmoos. [Fl. Nr. 815/2]
Haus Nr. 3. Gasthaus, Einfirsthof, Wohnteil in unverputztem Granit- und Feldsteinmauerwerk, mit Ziegelbögen, Giebeldreieck verputzt, gewölbter Hausgang, um 1865. [Fl. Nr. 714]

Ortsteil**Beschreibung**

- Haus Nr. 4. Wohnteil des ehem. Bauernhauses, quer erschlossener Massivbau mit Flachsatteldach. Verkleidung der Giebelfassade durch unregelmäßige Granitplatten und Putzrahmung der Fenster, im Obergeschoss Reste einer gewölbten Bohlendecke, erbaut wohl Anfang 19. Jh.; Dachwerk um 1996 erneuert und Giebfeld neu aufgemauert. Fl. Nr. 720 [Gemarkung Lengmoos]
- Kaming**
(siehe Gars-Bahnhof)
- (siehe BV 14/95)
- Kronberg**
(Gemarkung Au a. Inn)
- Transferierung ca. 81 siehe BlfD v. 25.08.89
- Lengmoos**
- Haus Nr. 1. Kath. Filialkirche St. Aegidius, spätgotisch, 15. Jh., neugotischer Ausbau 19. Jh.; mit Ausstattung. [Fl. Nr. 1]
- Lies**
(siehe Stampfl)
- Loher** (Gemarkung Lengmoos)
- Haus Nr. 1. Bundwerk am Wirtschaftsteil, 2. Hälfte 19. Jh. [Fl. Nr. 476]
- Mittergars**
- Kath. Pfarrkirche St. Michael, Neubarockbau, 1904; mit Ausstattung. [Fl. Nr. 348/2]
- Mühlenweg 5. Wohnhaus mit Blockbau-Oberstock und Giebelbundwerk, Anfang 19. Jh. [Fl. Nr. 6]
- Haus Nr. 15. Bundwerkstadel, Anfang 19. Jh., 1977 aus Gsellmühle transferiert; Blockbau-Oberstock, 18. Jh., um 1980 aus Permanöd transferiert. [Fl. Nr. 37/2]
- Bildstock, bez. 1725; an der Straße nach Köbing. [Fl. Nr. 3]
- Mühlenweg 3. [Fl. Nr. 11]
- Dorfstr. 38. Stattliches Bauernhaus mit Putzgliederungen, am Wirtschaftsteil Bundwerk, 1844; wohl 18. Jh. (ehemals im nördlichen Bundwerkstadel). [Fl. Nr. 42]
- Dorfstr. 36. Bauernhaus, mit Blockbau-Obergeschoss, Anfang 19. Jh. [Fl. Nr. 44]
- Kirchenstr. 2. Großes Wirtschaftsgebäude, Tuffquaderbau mit Rundbogenlüftungen, 1841. [Fl. Nr. 48]

Ortsteil**Beschreibung**

- Lohener Str. 3. Gitterbundwerk am Wirtschaftsteil, um 1846/50. [Fl. Nr. 61]
- Wasserweg 2. Kleines Bauernhaus, mit altverschaltem Blockbau-Oberstock, 18. Jh. [Fl. Nr. 73]
- Dorfstr. 3. Ehem. Bauernhaus, mit Blockbau-Oberstock und Giebelbundwerk, Anfang 19. Jh. [Fl. Nr. 68/2]
- Mariensäule. 1909, zur Erinnerung an die alte Pfarrkirche; am Dorfplatz. [Fl. Nr. 36]
- Sog. „Waldkapelle“, 19. Jh., erneuert um 1980; mit Ausstattung: östlich am Waldrand. [Fl. Nr. 206]
- Osterreit**
(Gemarkung Klostergars)
- Bildstock, bez. 1596; beim östlichen Hof. [Fl. Nr. 754]
- Permanöd**
(Gemarkung Lengmoos)
- Haus Nr. 1. Bundwerkstadel, 1858. [Fl. Nr. 198]
- Reichgreißl**
(Gemarkung Lengmoos)
- Haus Nr. 1. Bauernhaus, Wohnteil in Klaubsteinmauerwerk, biedermeierlich. 1849, am Wirtschaftsteil Bundwerk. [Fl. Nr. 1332]
- Reichgreißl-Kapelle. 17. Jh.; mit Ausstattung: am Weg nach Bachenöd. [Fl. Nr. 1360]
- Grenzsäule, Granit, sog. Faltersäule, 17. oder 18. Jh. [Fl. Nr. 1181]
- Reichhut**
(Gemarkung Lengmoos)
- Haus Nr. 1. Getreidekasten, Blockbau, bez. 1831. [Fl. Nr. 705]
- Feldkreuz, 18. Jh. [Fl. Nr. 681]
- Spielleiten**
(siehe Au am Inn)
- Stadel**
(Gemarkung Klostergars)
- Haus Nr. 6. Bauernhaus, Wohnteil mit verputztem Blockbau-Oberstock. Wirtschaftsteil mit Bundwerk-Oberteil, Ende 18./ Anfang 19. Jh. [Fl. Nr. 19]
- Haus Nr. 7. Bauernhaus, verputzt, mit rundbogigen Kniestockfenstern, bez. 1820. [Fl. Nr. 13]
- Stampfl**
(Gemarkung Au a. Inn)
- Haus Nr. 1. Lies unter Stampfl, kleines ehem. Bauernhaus, Wohnteil im 19. Jh. verputzt, im Kern Blockbau des 17./18. Jh. [Fl. Nr. 376]

Ortsteil**Beschreibung**

	Stampfl 5. Bauernhaus, Einfirstanlage, Wohnteil mit Blockbau-Obergeschoß, am Wirtschaftsteil Bundwerk, Mitte 18. Jh. [Fl. Nr. 430]
	Haus Nr. 12. Sog. Stampfeschlößl (Teil einer ehem. Burg Megling), rechteckiger Bruchsteinbau mit hohem Halbwalmdach, 15. Jh. [Fl. Nr. 410]
	Haus Nr. 1. Kleiner Bundwerkstadel, 2. Hälfte 18. Jh. [Fl. Nr. 83]
Stanzmühle (Gemarkung Lengmoos)	
Starreit (Gemarkung Klostergars)	St.-Ulrichs-Kapelle, 1903 anstelle eines barocken Vorgängerbaus neu errichtet; mit Ausstattung: im Urteigraben. [Fl. Nr. 461/2]
	Haus Nr. 1. Bauernhaus, Wohnteil mit reichen Putzgliederungen, 1907 erbaut: gewölbter Stall. [Fl. Nr. 493]
Straß (Gemarkung Lengmoos)	Haus Nr. 1. Bundwerkstadel, um 1825. [Fl. Nr. 948] (Zwischenzeitlich abgebaut und nach Hofgiebing versetzt.)
Thal (Gemarkung Mittergars)	Kath. Filialkirche St. Andreas, bauliche Grundlage romanisch. Ausbau vom 15.-18. Jh.; mit Ausstattung: gehört zu Haus Nr. 1. [Fl. Nr. 735]
Tiefenweg (Gemarkung Au a. Inn)	Haus Nr. 1. Bauernhaus, Einfirstanlage, Wohnteil mit Blockbau-Oberstock, umlaufender Laube und Bundwerk am Wirtschaftsteil. Mitte 18. Jh. [Fl. Nr. 702]
Trescherberg (Gemarkung Au a. Inn)	Bildstock. 19. Jh.; am Steinbachholz. [Fl. Nr. 969]
Untermödling (Gemarkung Au a. Inn)	Haus Nr. 1. Stattlicher Dreiseithof; Wohnstallhaus, traufseitig, mit Zwerchgiebel, Kniestock und neugotischen Details, nach Brand 1891 neu erbaut. [Fl. Nr. 516]
Walterstätt (Gemarkung Lengmoos)	Feldkreuz. 18. Jh. [Fl. Nr. 53]
Winterberg (Gemarkung Au a. Inn)	Wegkapelle. 1849, um 1960 erneuert; mit Ausstattung. [Fl. Nr. 967]

Archäologische Geländedenkmäler

1) Fundstellennummer: 7839/0004

Reste eines Grabs unbekannter Zeitstellung. Ca. 100 m östlich der Kirche von Au a. Inn.

[Gemarkung Au a. Inn, Ortsteil Au a. Inn, Fl. Nr. 50, NO 2-25]

2) Fundstellennummer: 7839/0008

Neolithische, bronze- bzw. urnenfelderzeitliche und latenezeitliche Lesefunde, wohl aus Siedlungszusammenhang. Ca. 1600 m nw der Kirche von Mittergars.

[Gemarkung Au a. Inn, Ortsteil Reisleite, Fl. Nr. 73, 74, 97, 113-117, NO 2-24]

3) Fundstellennummer: 7839/0013

Völlig verebnete, frühmittelalterliche Vierseitschanze im Luftbild. Unmittelbar nw Biburg.

[Gemarkung Au a. Inn, Ortsteil Gars a. Inn, Fl. Nr. 863, NO 3-24]

4) Fundstellennummer: 7839/0014

Zwei kleine bis mittelgroße, vorgeschichtliche Grabhügel. Ca. 525 m nördlich von Biburg.

[Gemarkung Au a. Inn, Ortsteil Gars a. Inn, Fl. Nr. 1035, NO 3-24]

5) Fundstellennummer: 7839/0012

Burgstall. Viergliedrige Anlage mit zwei Vorburgen und einer zweigeteilten Hauptburg; Reste der Bewehrung mit Erdrücken, Spitz- und Sohlgängen erhalten. Ca. 100 m nw-400 m n von Stampfl.

[Gemarkung Au a. Inn, Ortsteil Gars a. Inn, Fl. Nr. 410-412, 412/3, 412/2, 415-416, 461-466, NO 2-24]

6) Fundstellennummer: 7839/0034

Möglicherweise vor- bzw. frühgeschichtliche Siedlungsspuren. Ca. 1000 m s der Kirche von Berg.

[Gemarkung Au a. Inn, Ortsteil Wörth, Fl. Nr. 173, 180, 184, NO 2-24]

7) Fundstellennummer: 7840/0034

Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung im Luftbild. Ca. 500 m wnw Krücklham.

[Gemarkung Au a. Inn, Ortsteil Au a. Inn, Fl. Nr. 56, 57, 59, NO 2-25]

8) Fundstellennummer: 7840/0010

Mehrere O-W orientierte, vielleicht frühmittelalterliche Gräber. In Heuwinkl.

[Gemarkung Gars a. Inn, Ortsteil Heuwinkl, Fl. Nr. 928, NO 2-25]

9) Fundstellennummer: 7839/0038

Wasserburgstall, umgeben von einem breiten Graben, der im O noch Wasser führt. Ca. 1200 m ssö der Kirche von Klostersgars.

[Gemarkung Lengmoos, Ortsteil Hampersberg, Fl. Nr. 886, 886/2, 888, NO 1-23]

10) Fundstellennummer: 7839/0036

Reste einer Grabenanlage unbekannter Zeitstellung und Funktion. Ca. 1150 m wnw der Kirche von Mittergars.

[Gemarkung Mittergars, Ortsteil Reiser, Fl. Nr. 862, 873, NO 1-24]

11) Fundstellennummer: 7840/0009

Grabhügelgruppe mit kleinen mittelgroßen Hügeln. Aus einem der Gräber hallstattzeitliche Funde. Ca. 400 – 750 m nnw von Schatzöd.

[Gemarkung Mittergars, Ortsteil Gars a. Inn, Fl. Nr. 429, 431, 436-438 alt, 427, 471 neu, NO 1-25]

Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich der Bodendenkmäler unterliegen der Erlaubnispflicht nach Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

1.3 Bevölkerung

1.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Das Gemeindegebiet Gars a. Inn umfasst mit 43,65 km² 103 amtlich benannte Gemeindeteile.

Am 31.03.2001 zählte die Gemeinde 3.831 Einwohner.

Der größte Ortsteil ist Gars a. Inn mit über 1100 Einwohner.

Es folgen die Ortsteile Gars a. Inn Bahnhof (rd. 400), Mittergars (rd. 300), Haiden (rd. 180), Au (rd. 160) und Lengmoos (rd. 130). Alle anderen Ortsteile liegen unterhalb von 100 Einwohner.

Tabelle 1
Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Gars a. Inn

	1970 VZ	1987 VZ	31.12.1995	31.12.1999	31.03.2001
Bevölkerung	3.835	3.585	3.793	3.761	3.831

Die Bevölkerungszunahme seit der VZ 1987 ist Ausdruck sowohl von Geburtenüberschüssen als auch von Wanderungsgewinnen (vgl. Tab. 3). Es ist allerdings keine Kontinuität in dieser Entwicklung festzustellen. So lag z. B. der Geburtenüberschuss 1987 (und der Wanderungsgewinn 1992) erheblich über dem sonstigen Jahresdurchschnitt.

Dagegen gab es im Jahr 1995 sogar kurzfristig einen Bevölkerungsrückgang der in einem negativen Saldo sowohl bei den Geburten als auch bei den Wanderungen begründet war.

Tabelle 2
Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

	27.05.1970	25.05.1987	31.12.1995	31.12.1999
Gars a. Inn	3.835	3.585	3.793	3.761
Lkr. Mühldorf	83.915	92.882	105.793	107.907
Reg.-Bez.-Obb.	3.324104	3.598126	3.978123	4.033643
Bayern	10.479.386	10.902.643	11.993.484	12.154.967

Tabelle 3
Bevölkerungsbewegung von 1987-1999

Jahr	Geburten	Sterbefälle	Saldo	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Beweg. Insg.
1987	64	35	29	170	160	10	39
1992	38	36	2	385	252	133	135
1995	35	36	-1	200	212	-12	-13
1999	43	36	7	204	201	3	10

1.3.2 Bevölkerungsstruktur

Die Geschlechterverteilung in der Gemeinde ist nahezu ausgeglichen. Es gibt einen leichten Männerüberschuss.

Rund 93 % der Bevölkerung gehörten nach der VZ 87 der römisch-katholischen Kirche an. Damit liegt Gars a. Inn über dem Landkreisdurchschnitt von etwa 85 %.

Tabelle 4
Altersaufbau der Gemeinde 1999

Altersgruppe	Gars a. Inn		Lkr. Mühldorf		Reg. Bez. Obb.	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
unter 18	840	22	22569	21	749.174	19
18-65	2.337	62	67699	63	2.665445	66
über 65	584	16	17639	16	619024	15

Der Altersaufbau der Gemeinde zeigt im Vergleich mit dem Landkreis keine gravierenden Unterschiede.

Bei den über 65-jährigen ist der Anteil im Vergleich mit dem Reg. bez. Oberbayern sogar ungünstiger.

1.3.3 Haushaltsstruktur

Tabelle 5
Haushaltsstruktur der privaten Haushalte 1987

	Gars a. Inn		Lkr. Mühldorf		Reg. Bez. Obb.	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Haushalte insges.	1151		34749		1.609531	
davon 1 Person	259	23	9330	27	598507	37
davon 2 Personen	253	22	9180	26	447410	28
davon 3 Personen	210	18	6478	19	266510	17
davon mit 4 und mehr Personen	429	37	9761	28	297104	18

Gars a. Inn weist eine eher ländlich geprägte Haushaltsstruktur auf, während die Daten des Landkreises und noch mehr die des Reg. Bez. Oberbayern mehr auf städtischen Strukturen hindeuten. So liegt der Anteil der 1-Personen Haushalte um 4 % (Landkreis) bzw. 14 % (Reg. Bez.) niedriger.

Dagegen ist der Anteil der Haushalte mit 4 und mehr Personen um 11 % (Landkreis) bzw. 19 % (Reg. Bez.) höher.

1.4 Wirtschaft

1.4.1 Landwirtschaft

Erzeugungsbedingungen

Innerhalb des Agrargebiets „Tertiär-Hügelland (Süd)“ gehört Gars a. Inn zum Erzeugungsgebiet „Erdinger-Trostberger Altmoräne“. Die Erzeugungsbedingungen im Gemeindegebiet sind mit einem durchschnittlichen Wert der Landwirtschaftlichen Vergleichszahl (LVZ) von 34,32 vergleichsweise günstig. Allerdings werden in der Gemarkung Lengmoos auch Werte von unter 20 erreicht, die auf erhebliche Bewirtschaftungsschwernisse hindeuten.

Im Rahmen der Landwirtschaftlichen Standortkartierung (LSK) wurden die Erzeugungsbedingungen des Marktes zu

40 % als günstig

38 % als durchschnittlich

22 % als ungünstig

im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt beurteilt. Zur Flächenverteilung innerhalb des Gemeindegebietes siehe Abbildung

Betriebsstruktur

Zwischen 1991 und 2001 nahm die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe um 28 % ab. Im Jahr 2003 gab es in Gars a. Inn nach eigenen Erhebungen noch 105 landwirtschaftliche Betriebe, von denen 57 im Haupterwerb geführt werden. Insgesamt bewirtschaften die Betriebe 2.303 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, woraus sich eine Durchschnittsgröße von 21,9 ha errechnet.

Betriebsgrößenstruktur 2003

Betriebe	insgesamt	davon in der Betriebsgrößengruppe in ha LF			
		< 5	5 < 15	15 < 30	>30
Haupterwerb	57	0	5	34	18
Nebenerwerb	48	9	22	17	0
Summe	105	9	27	51	18

Quelle: eigene Erhebungen in Zusammenarbeit mit Vertretern des Bayer. Bauernverbandes

Betriebsorganisation

Bei den allermeisten Höfen handelt es sich um Futterbaubetriebe, bei denen die Milchproduktion im Mittelpunkt des Betriebsgeschehens steht. Grundlage hierfür ist der hohe Anteil an absolutem Grünland, der sowohl von den hohen Niederschlägen wie auch von dem bewegten Gelände verursacht ist. Mit 982 ha nimmt das Grünland 43 % der gesamten landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF) von 2.303 ha ein. 1991 betrug der Grünlandanteil sogar noch 56 %. Unter den derzeitigen agrarpolitischen Bedingungen ist jedoch mit keiner weiteren Abnahme des Grünlandanteils zu rechnen.

Auch die Ackerfläche von 1.315 ha wird zur Hälfte für den Futterbau genutzt, wobei Silomais und Klee gras deutlich im Vordergrund stehen (s. Abb. ...)

**LANDWIRTSCHAFTLICH
STANDORTKARTIERUNG**

ERHEBUNGS- u. WERTUNGSKARTE
TEILGEBIET: GDE. GARS AM INN

Wertung = Standortbeding

Ackerland
 V = günetig
 D = durchschnittlich
 U = ungunstig

Grünland
 Vg = günetig
 Dg = durchschnittlich
 Ug = ungunstig

Ug:F = ungunstig (Nutzung)
 Ug:P = ungunstig (Streuwei)

ALM / ALPE
 M = Moore
 W = Wald
 N = nicht LF
 A = Wasserflächen

sonstigen Flächen
 O = Orte
 E = Ertragsstellen
 X = Ödland
 Y = militärischer Bereich

Erhebungskarte (3-stufiger Beschrift

1. Stelle = Nutzungsabgrenzung
 mögliche Ausprägung: a,b,h,m,s,t,v

2. Stelle = Ertragsklasse
 mögliche Ausprägung: 1 - 6

3. Stelle = Gefüllterufe
 mögliche Ausprägung: 1 - 6

Die Kriterien zur Erhebung sind in der
 Kartenerklärung zum Agrarleitplan
 beschrieben.

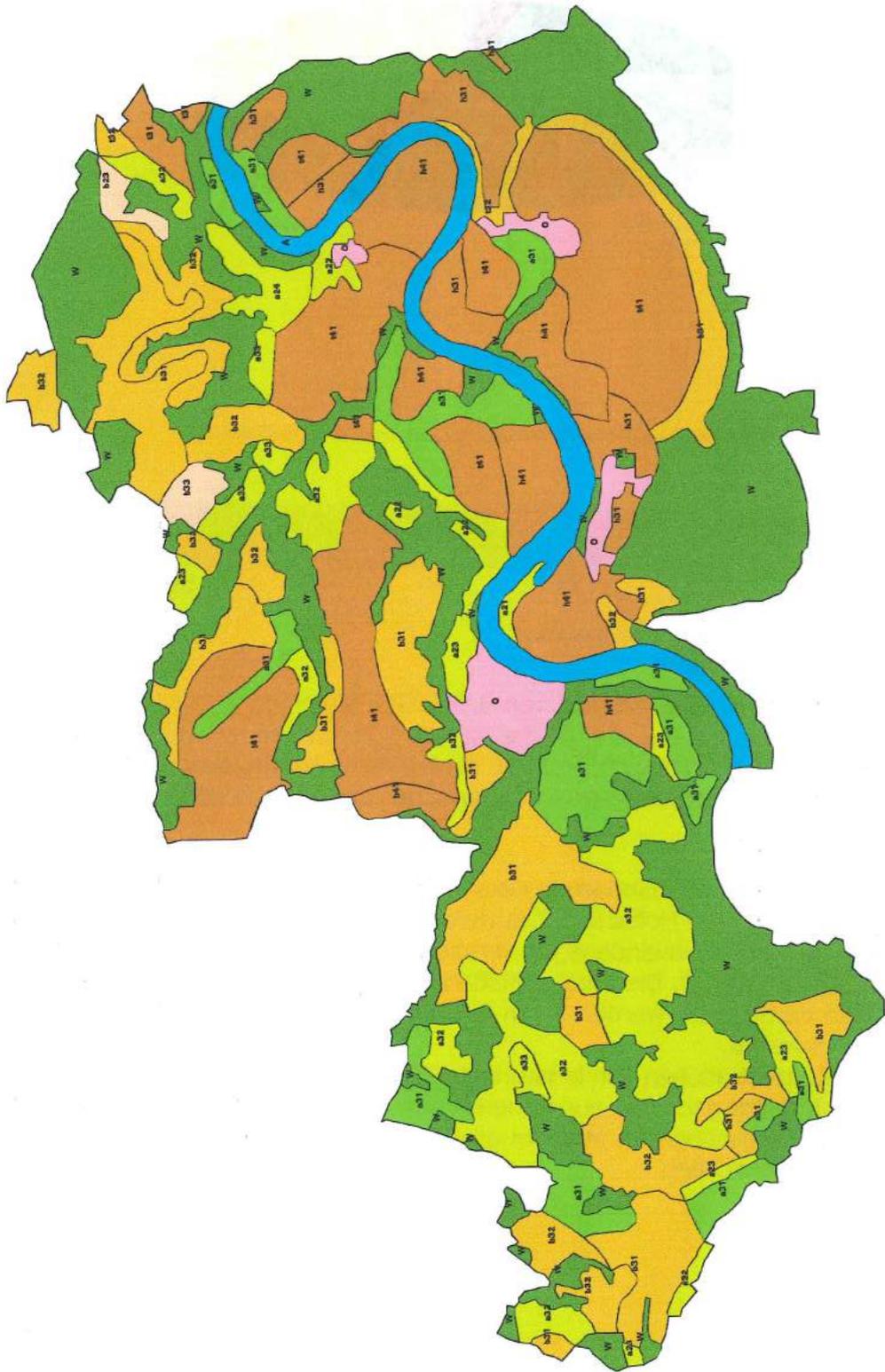
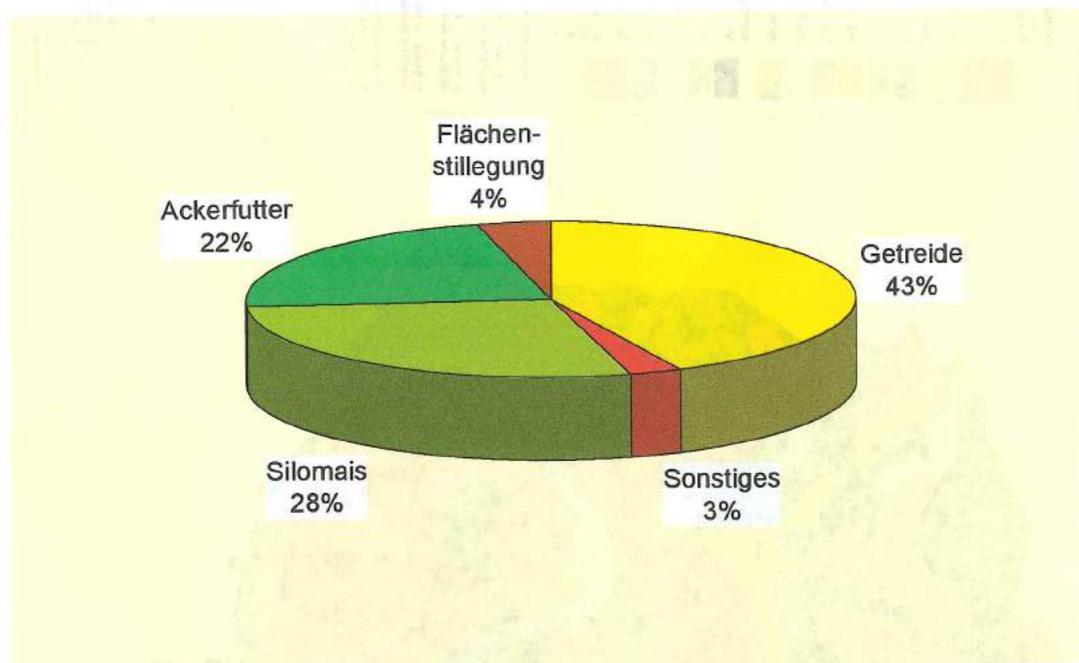


Abbildung: Ackernutzung 2001



Quelle: Bayer. Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur, InVeKos-Daten 2001

Viehbestand

	Milch- kühe	Mutter- kühe	Pferde	Zucht- sauen	Mast- schweine	GVE/ ha LF
Gars a. Inn	1.965	44	44	27	567	1,71

GVE = Großvieheinheit = 500 kg Lebendgewicht

Quelle: LBA, InVeKoS 2000 (Balis)

Von dem gesamten Viehbestand von 3.942 GVE stammen 3.732 GVE aus der Rindviehhaltung. Der Viehbesatz auf der Fläche ist mit 1,71 GVE/ha LF vergleichsweise hoch, wobei zahlreiche Hauptidealbetriebe mehr als 2 GVE/ha halten, was besondere Aufmerksamkeit bei der Verwertung des anfallenden organischen Düngers erfordert.

Lage der Hofstellen

Bei den 91 Weilern und Einöden in Gars a. Inn handelt es sich um bestehende oder ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen. Die weitaus überwiegende Mehrzahl der Betriebe ist damit über das gesamte Gemeindegebiet verstreut und es treten keinerlei Emissionskonflikte mit der Nachbarschaft auf. Die Wirtschaftsflächen liegen in der Regel unmittelbar am Hof. Diese günstigen Verhältnisse werden durch die zunehmende Bewirtschaftung von Pachtland allerdings aufgeweicht.

Stärkere Konzentrationen von landwirtschaftlichen Hofstellen gibt es nur in Mittergars und in Mailham. In Mittergars sind ausreichende Abstandsflächen zu den Wohnbauflächen vorhanden bzw. vorgesehen. In Mailham gibt es keine Wohnbauflächen, und es sind keine Ausweisungen beabsichtigt.

Bewertung und Entwicklungsprognose

Mit einem hohen Anteil an Haupterwerbsbetrieben mit mehr als 30 ha LF und mehr als 30 Milchkühen sowie der räumlichen Nähe zu Molkereien und Schlachthof sind die äußerlichen Voraussetzungen für den Fortbestand der Betriebe eher vorteilhaft. Dennoch reichen die Einkommen der Haupterwerbsbetriebe bei hoher Arbeitsbelastung in vielen Fällen nicht aus, um Eigenkapital zu bilden und damit den Fortbestand der Betriebe zu sichern. Die auf Grund des hohen Viehbesatzes gegebene intensive Pachtlandnachfrage führt zu hohen Pachtpreisen und die arrondierte Lage vieler Einödhöfe wird allmählich aufgelöst.

Nach der Prognose im Rahmen der agrarstrukturellen Entwicklungsplanung (AEP) wird die Zahl der Betriebe bis etwa 2015 auf ca. 75 – 80 weiter zurückgehen. Zur Abfederung des Strukturwandels schlägt die AEP vor, verstärkt alternative Einkommensmöglichkeiten wie Gäste auf dem Bauernhof, Direktvermarktung und Energiegewinnung zu nutzen.

1.4.2 Forstwirtschaft

Mit einer Waldfläche von 1.300 ha und einem Flächenanteil von 29,8 % ist das Gemeindegebiet stärker bewaldet als der Landkreis.

Übersicht 1: Waldfläche

	Waldfläche ha FN	Bewaldungs- Anteil in %
Gars a. Inn	1.300	29,8
Landkreis	17.359	21,6

Quelle: Bayer Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Gemeindedaten 1998

Auf dieser Fläche verteilen sich die Baumarten etwa folgendermaßen:

Fichte / Tanne	60 %
Kiefer / Lärche	25 %
Laubholz	15 %

Die Waldfläche ist zu 90 % Kleinprivatwald bei einer Durchschnittsgröße von ca. 3 ha. Beim Rest handelt es sich um Großprivatwald; Staats- und Gemeindebesitz sind unbedeutend.

Der Wald funktionsplan weist im Bereich der Gemeinde Gars a. Inn größere Gebiete als Bodenschutzwald und als Wald mit besonderer Bedeutung als Biotop aus.

Die Wuchsleistung der Wälder ist überwiegend gut.

Ziele

Das Bayerische Forstamt Wasserburg a. Inn nennt als allgemeine Ziele für die Waldbewirtschaftung:

- Die forstliche Erschließung des Waldes mit LKW befahrbaren Wirtschaftswegen könnte auf rein freiwilliger Basis und mit staatlichen Zuschüssen örtlich verbessert werden.
- Die Holznutzung könnte im Rahmen der Nachhaltigkeit deutlich gesteigert werden, womit ein höherer Deckungsbeitrag aus dem Wald zu erzielen wäre.
- Die in jeder Beziehung umweltfreundliche Verwendung von heimischen Holz (= Holz der kurzen Wege) sollte insbesondere im Bauwesen und bei der Wärmegewinnung (Holzhackschnitzelheizungen) gesteigert werden.
- Beim Ausscheiden von Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sollte auch an die Erstaufforstung gedacht werden, die einmalig mit bis zu 5.200 €/ha und dann 20 Jahre lang mit einer Prämie finanziell gefördert werden kann (Stand 2001).

1.4.3 Erwerbstätigkeit und Beschäftigung

Tabelle 6
Erwerbstätigkeit 1987

	Insgesamt		Davon weiblich	
	abs.	%	abs.	%
Gars a. Inn	1.612	45	608	34
Landkreis Mühldorf	45.201	49	16.651	34
Reg. Bez. Oberbayern	1.745339	48	707.135	38

1987 waren in der Marktgemeinde Gars a. Inn nur rd. 45 % der Bevölkerung erwerbstätig. Gars a. Inn liegt damit erheblich unter dem Landkreis und Reg. Bez.-Durchschnitt. Der Anteil der weiblichen Erwerbstätigen ist identisch mit dem Landkreis, liegt aber deutlich unter dem des Reg. Bez.

Tabelle 7
Erwerbstätige nach Wirtschaftsbereichen, 1987

	Gars a. Inn		Lkr. Mühldorf		Reg. Bez. Obb.	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Land- u. Forstwirtschaft Fischerei	243	15	4542	11	70.763	4
Produzierendes Gewerbe	732	45	19768	46	667.244	38
Handel, Verkehr, Nachrichtenübermittlung	195	12	7037	16	302.579	17
Übrige Wirtschaftsbereiche	442	28	11396	27	704.753	41

Tabelle 8
Erwerbstätige nach Stellung im Beruf, 1987

	Gars a. Inn		Lkr. Mühldorf		Reg. Bez. Obb.	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Selbständige	243	15	5511	13	189968	11
Mithelfende Familienangehörige	121	8	1917	4	38290	2
Beamte	132	8	3224	7	156109	9
Angestellte	334	21	11741	28	727872	41
Arbeiter	632	39	17137	40	535016	31
Auszubildende	150	9	3213	8	98084	6

Den größten Anteil der Erwerbstätigen in Gars a. Inn stellen die Arbeiter mit 39 %. Damit ist er nahezu gleich groß wie im Landkreis, aber erheblich höher als im Reg. Bez. Der Anteil der Auszubildenden liegt mit 9 % über dem Landkreis und Reg.- Bez.- Durchschnitt. Das gleiche trifft auch für die Selbständigen zu, die mit 15 % recht hoch und damit auch über dem Wert des Landkreises (13 %) und dem Reg. Bez. (11 %) liegt.

1.4.4 Fremdenverkehr

Struktur des Fremdenverkehrs

Der Fremdenverkehr in der Gemeinde Gars a. Inn basiert vor allem auf dem Angebot der Privatvermieter und der Urlaub auf dem Bauernhof Anbieter. Im Jahr 2001 gab es insgesamt 14 Anbieter mit ca. 122 Betten. Von denen gelten fünf statistisch als gewerbliche Betriebe (10 und mehr Betten) und verfügen insgesamt über 81 Betten. Zu dieser Gruppe zählen auch Privat- und Urlaub-auf-dem-Bauernhof-Anbieter mit mehr als 10 Betten.

Tabelle11 :
Übernachtungsangebot in der Marktgemeinde Gars a. Inn

Art des Angebots	Gasthof/ Pension	Privat- Zimmer	Privat- FeWo	UadB Zimmer	UadB Ferien- Wohnungen	Summe
Anzahl Anbieter	3	3	2	-	6	14
Anzahl Betten	40	7	17	-	58	122

Durch die EU-Strukturförderung 5b wurde das Angebot Urlaub auf dem Bauernhof in den letzten Jahren ausgebaut. Die geförderten Betriebe zeigen eine große Professionalität und sind wirtschaftlich erfolgreich. Das macht deutlich, dass dieser Betriebszweig bei entsprechender Betriebsführung auch in einer eher untypischen Urlaubsregion erfolgreich sein kann. Bei ihnen sind Naherholer und Urlaubsgäste mit Kindern eine wichtige Zielgruppe. Bei den übrigen Anbietern bilden Arbeiter und Monteure die Mehrzahl der Übernachtungsgäste; in jüngerer Zeit kommen auch vermehrt Messegäste.

Betriebsgröße, Auslastung und Wirtschaftlichkeit

Die AEP Gars a. Inn und Umgebung zeigte, dass die Betriebsgrößen, mit Ausnahme der o.g. Bauernhofbetriebe, in der Region unter dem bayernweiten Durchschnitt liegen. Die Anbieterbefragung im Rahmen der AEP ermittelte darüber hinaus grobe Richtwerte zur Auslastung und Wirtschaftlichkeit im Untersuchungsraum. Dabei wurde deutlich, dass neben einigen erfolgreichen Betrieben etliche von der Substanz leben und dringend Maßnahmen zur Angebotsverbesserung durchführen müssen.

Tourismusingfrastruktur

Die Tourismusingfrastruktur zeigt im Gemeindegebiet des Marktes Gars a. Inn schon gute Ansätze. Dazu zählen eine Schautafel über das Übernachtungsangebot in der Gemeinde und die im Rathaus ausliegende Prospekte der Tourismusregion Inn-Salzach, verschiedene Hinweisschilder sowie ein gewisses Angebot an Naherholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Ein wichtiges Angebot ist der Inntal-Radweg, der durch das Gemeindegebiet des Marktes Gars a. Inn führt und zunehmend Gäste anzieht, die auch in Gars a. Inn verweilen wollen.

Neben dem lokalen Angebot der Gemeinde spielt das Angebot des weiteren Umfelds eine wichtige Rolle. Durch das Angebot der Gebietsgemeinschaft „Urlaubsregion Inn-Salzach“ sowie durch die günstige Lage zu verschiedenen touristischen Highlights (z.B. Chiemgau, München) haben Gäste in Gars a. Inn einen guten Ausgangspunkt für ruhigen Urlaub in attraktiver, naturnaher Umgebung.

Bewertung

Gars a. Inn bietet aufgrund der natürlichen Ausstattung und der günstigen Lage zu überregional bedeutsamen touristischen Attraktionen gute Ansätze für einen gemäßigten ländlichen Tourismus. Dabei spielt auch der Ausbau des Radtourismus am Inntal-Radwanderweg eine wichtige Rolle.

1.5 Wohnungswesen

1.5.1 Wohnbauliche Entwicklung

Tabelle 12

Bautätigkeit der Gemeinde Gars a. Inn (1987-1999)

Jahr	Fertiggestellte Wohngebäude	Fertiggestellte Wohnungen	Bestand an Wohngebäuden	Bestand an Wohnungen
1987	7	12	881	1154
1991	15	17	919	1226
1995	21	33	974	1313
1999	24	37	1065	1452

Von 1987 bis 1999 wurden durchschnittlich 17 Wohngebäude und 25 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.

Der Bestand an Wohngebäuden wurde in diesem Zeitraum um rd. 21 % und der Bestand an Wohnungen um rd. 26 % erhöht.

1.5.2 Wohnungsbelegung

Tabelle 13

Wohnungsbelegung 1999

	Bevölkerung	Anzahl der Wohnung	Wohnungsbelegung
Gars a. Inn	3.761	1.452	2,59
Lkr. Mühldorf	107.907	44.892	2,40
Reg. Bez. Oberbayern	4.154.967	1.909.639	2,18

1.6 Bodennutzung der Gemeindefläche (31.12.1992)

Das Gemeindegebiet Gars a. Inn hat eine Größe von 43,65 km²

Tabelle 14
Bodennutzung der Gemeindefläche (31.12.1992)

Angaben in ha	Gars a. Inn		Lkr. Mühldorf		Reg. Bez. Obb.	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%
Gebäude u. Freiflächen	121	2,8	3185	4,0	83791	4,8
Betriebsfläche	16	0,4	187	0,2	7249	0,4
Erholungsfläche	2	0,1	141	0,2	10180	0,6
Verkehrsfläche	134	3,1	2583	3,2	61629	3,5
Landwirtschaftsfläche	2552	58,5	55614	69,1	910231	51,9
Waldfläche	1302	29,8	17230	21,4	567460	32,4
Wasserfläche	220	5,0	1393	1,7	54455	3,1
Flächen, anderer Nutzung	17	0,4	197	0,2	57882	3,3
Summe	4364	100,1	80530	100,0	1.752876	100,0

Nur 5,9 % der Gemeindefläche in Gars a. Inn sind Siedlungs- und Verkehrsflächen, während 88,3 % der Flächen landwirtschaftlich und als Wald genutzt werden.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE

2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

2.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Zu Beginn des 21. Jahrhunderts ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern als querschnittsorientiertes Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns die Antwort auf die raschen Veränderungsprozesse in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft.

Auf Grund dieser Veränderungen und Herausforderungen ist es heute Aufgabe, das bewährte Leitziel der gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen neu zu gewichten und ihm das Leitprinzip Nachhaltigkeit an die Seite zu stellen. Nachhaltigkeit ist dabei der Wertmaßstab für die Umsetzung des Leitziels der gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen wie für die fachbezogenen Ziele. Nachhaltigkeit ist als durchgängiges Leitprinzip des Landesentwicklungsprogramms die Verpflichtung, allen Teilräumen gleiche Entwicklungschancen einzuräumen, die jedoch im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung auf ihre ökologische und soziale Tragfähigkeit sowie auf ihre Dauerhaftigkeit gewichtet und abgewogen werden müssen.

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms sind von allen öffentlichen Stellen und von den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten und begründen darüber hinaus für die Bauleitplanung nach § 1 Abs. 4 BauGB eine Anpassungspflicht.¹

Für das Gemeindegebiet des Marktes Gars a. Inn sind danach folgende Ziele zu beachten.

Nachhaltige Entwicklung der Raumstruktur

Der Teilraum Markt Gars a. Inn gehört zum „Allgemeinen ländlichen Raum“ im Nordwesten der Planungsregion Südostoberbayern (18).

Das Gemeindegebiet grenzt im Norden an den „Ländlichen Teilraum“, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, an.

Die Gemeinde liegt somit im Spannungsfeld verschiedener Gebietskategorien.

Gemäß LEP A II 3.1 sollen für diesen Teilraum die nachfolgenden zusammengefassten Ziele beachtet und deren Umsetzung angestrebt werden:

- Bewahrung und Weiterentwicklung als eigenständiger gleichwertiger Lebens- und Arbeitsraum.
- Vorhalten und Ausbau der für die Versorgung der Bevölkerung notwendigen Infrastruktureinrichtungen.
- Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen.
- Schaffung vielseitiger Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor, insbesondere in der Informations- und Kommunikationstechnologie.
Sicherung der klein- und mittelbetrieblichen Wirtschaftsstruktur.
Schaffung, Ausbau und Vernetzung bedarfsgerechter Forschungs- und Bildungseinrichtungen.

¹Vgl. Gesamtfortschreibung zum Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), vom 14. September 2001, Präambel

- Erhaltung und Stärkung der Land- und Forstwirtschaft. Beachtung weiter wirtschaftender landwirtschaftlicher Betriebe bei Siedlungsstrukturellen Veränderungen.
- Bewahrung und Sicherung der für die Erholung und den Tourismus gegebenen naturräumlichen Voraussetzungen.
Sicherung und Ausbau wohnortnaher Einrichtungen für die Erholung der ortsansässigen Bevölkerung.
- Bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten.
Zersiedelung entgegenwirken, den Flächenverbrauch durch flächensparende Bauformen bei der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung reduzieren.
- Erhalt und weiterer Ausbau des öffentlichen Personennahverkehrs.

Zentrale Orte / Entwicklungsachsen

Die zentralen Orte sollen so entwickelt werden, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben innerhalb ihres Verflechtungsbereiches dauerhaft erfüllen können.

Die Versorgung der Verflechtungsbereiche soll durch zentrale Orte folgender Stufen gewährleistet werden:

- Kleinzentren
- Unterzentren
- mögliche Mittelzentren,
- Mittelzentren
- mögliche Oberzentren,
- Oberzentren

Dabei sollen die Kleinzentren und Unterzentren in den Regionalplänen bestimmt werden. Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (3. Änderung), Karte 1 Raumstruktur, ist der Markt Gars a. Inn als Kleinzentrum bestimmt.

Ziel und Aufgabe von Kleinzentren ist die Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs.

Der Markt Gars a. Inn liegt nicht an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Die Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung Rosenheim – Dorfen – Landshut sowie München – Dorfen - Passau laufen westlich bzw. nördlich am Gemeindegebiet vorbei.

2.1.2 Regionalplan Südostoberbayern (18)

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern ist ein langfristiges Ordnungs- und Entwicklungskonzept dessen Ziele für alle öffentlichen Planungsträger verbindlich und für den Bürger Orientierungshilfe sind.²

Die Zielvorstellungen des LEP werden im Regionalplan noch weiter vertieft und ergänzt und auf die regionale bzw. gemeindliche Ebene übertragen.

Derzeit befindet sich der „Regionalplan für eine nachhaltige Entwicklung der Region Südostoberbayern“, mit Stand 05.12.2001, für Teilbereiche in Überarbeitung (3. Änderung). Die Änderungen betreffen die Teile B II – Land- und Forstwirtschaft, B V – Tourismus und Erholung, B VII – Verkehr- und Nachrichtenwesen sowie B VIII – Bildung, Kultur, Soziales und Gesundheit. Für alle anderen Teile gilt bis zur Anpassung weiterhin die Fortschreibung, mit Stand 15.11.1995.

² Vgl. Regionalplan Südostoberbayern vom 01.12.1988, Präambel

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist danach insbesondere folgenden Zielen des Regionalplanes anzupassen:

Raumstruktur

Abweichend zur „Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP)“, vom 14.09.2001, ist der Markt Gars a. Inn dem „Ländlichen“ Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume zugeordnet.

Es ist jedoch damit zu rechnen das bei einer zukünftigen Überarbeitung die Anpassung an die Ziele des LEP erfolgt.

Somit sind die gem. LEP A II 3.1 aufgeführten Ziele (vgl. Seite 28) auch auf der Ebene des Regionalplans anzuwenden.

Zentrale Orte / Entwicklungsachsen

Gemäß Regionalplan ist der Markt Gars a. Inn als Kleinzentrum bestimmt. Kleinzentren vervollständigen das Netz der zentralen Orte höherer Stufe und gewährleisten ein flächendeckendes System von Verflechtungsbereichen der Grundversorgung. Sie sollen über folgende Einrichtungen verfügen:

- Grundschule,
- Öffentliche Bücherei,
- Regelmäßige Veranstaltungen der Erwachsenenbildung,
- Kindergarten,
- Sportplatz,
- Sporthalle,
- Allgemeinärzte/Praktiker,
- Zahnärzte,
- Apotheke,
- Niederlassungen mehrerer Geldinstitute,
- Gasthof mit Übernachtungsmöglichkeit,
- Postamt oder Poststelle I,
- Handwerkliche Dienstleistungsbetriebe zur Deckung des Grundbedarfs,
- Einzelhandelsgeschäfte zur Deckung des Grundbedarfs.

Der Markt Gars a Inn liegt an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung Wasserburg – Waldkraiburg – Mühldorf.

Diese regionale Entwicklungsachse verbindet über die Bahnlinie Mühldorf a. Inn – Wasserburg – Rosenheim zwei überregionale Entwicklungsachsen und drei Mittelzentren, was eine Aufwertung dieser Bahnlinie bewirkt.

Mit Gars - Bahnhof und Mittergars verfügt die Marktgemeinde über zwei Haltepunkte an dieser Bahnlinie.

Sonstige Ziele

Bodenschätze

Im Gemeindegebiet befinden sich die Vorranggebiete für Kies, 306 K 1 Gars - Bahnhof und 306 K 2 westlich Au.

Wasserwirtschaft

Am Inn südwestlich von Au sowie am Rainbach und Urtlgraben westlich von Gars a. Inn sind Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.

Landschaft

Teile des Gemeindegebietes liegen in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten Nr. 11 – Inn von Wasserburg a. Inn bis Gars a. Inn und umliegende Feuchtgebiete, Nr. 37 – Hügelland zwischen Heldenstein und Gars a. Inn, sowie Nr. 39 – Inntal von Gars a. Inn bis zur Landesgrenze.

Südöstlich von Mittergars besteht noch ein geringer Anteil am Vorbehaltsgebiet Nr. 45 – Moränenzug südlich des Inns zwischen Unterreit und Kraiburg a. Inn.

Schutzgebiete /-Objekte

Im Gemeindegebiet befindet sich das Naturschutzgebiet „Vogelfreistätte bei Au a. Inn (Graureiherkolonie)“, das Landschaftsschutzgebiet „Am Stampflberg“, sowie mehrere Einzelnaturdenkmale und schützenswerte Landschaftsbestandteile.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

3.1 Städtebauliche Ziele

3.1.1 Allgemeine Planungsgrundsätze

Die städtebaulichen Ziele suchen die möglichst konfliktfreie Sicherstellung der weiteren räumlichen funktionalen Entwicklung der Gemeinde mit Ihren Ortsteilen.

Dies erfolgt im besonderen unter Wahrung regionaler Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und dem Regionalplan Südostoberbayern (18) (Ziel der Raumordnung und Landesplanung) sowie unter besonderer Berücksichtigung naturräumlicher Belange (Ziel der Landschaft).

Es ist selbstverständlich, dass dem Menschen für seine Bedürfnisse Entwicklungsraum zur Verfügung gestellt werden muss. Dies ist vorrangig in der Planung zu berücksichtigen.

Dies bedeutet, dass neben der Darstellung von Bauflächen zur Deckung der Grundbedürfnisse Wohnen und Arbeiten aber auch notwendige Ergänzungsfunktionen wie Verkehr, Ver- und Entsorgung, öffentliche Einrichtungen, Freizeit- und Erholung sowie Schutz- und Ausgleichsflächen nach dem Naturschutzrecht zu sichern sind.

Die Grundkonzeption der städtebaulichen Planung zur Deckung der notwendigen Bedürfnisse folgt vor allem unter Schonung und Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen, der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege, der Land- und Forstwirtschaft sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes als Leitlinie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Notwendige Entwicklungsflächen und sonstige notwendige nicht vermeidbare Belastungen sind - abgesehen von anderen räumlichen, funktionalen oder sachlichen Zuordnungserfordernissen - so angeordnet, dass sie den möglichst geringsten Eingriff in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild darstellen.

Aufgrund der Lage im allgemeinen ländlichen Raum mit den vorab im Kapitel 2 beschriebenen Funktionen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplanes Südostoberbayern ist für den Markt Gars a. Inn die bewahrende Erneuerung und Weiterentwicklung der Siedlungseinheiten sowie auf eine Verbesserung der Wirtschaftsstruktur besonders hin zuwirken. Der Flächenverbrauch für die Siedlungsentwicklung soll angemessen sein und durch flächensparende Bauformen reduziert werden.

3.1.2 Ortsplanerisches Leitbild zur Entwicklung des Marktes Gars a. Inn

Aufgrund der Schnelllebigkeit unserer Zeit mit einem einhergehenden Wertewandel in vielen Bereichen, dem zusammen wachsenden Europa mit strukturveränderten Auswirkungen lassen sich Prognosen über einen längeren Zeitraum hinweg kaum noch sicher begründen. Dies hat auch Auswirkungen auf kleinere Agglomerationseinheiten, wie z. B. dem Markt Gars a. Inn.

Der mittelfristige Prognosezeitraum eines gemeindlichen Entwicklungsplanes, wie ihn der Flächennutzungsplan darstellt liegt bei ca. 12-15 Jahren.

Zur Verbesserung der Prognosegenauigkeit wird bei der Erarbeitung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Gars a. Inn ein mittelfristiger Entwicklungszeitraum von 10-12 Jahren zugrunde gelegt.

Dies erscheint sinnvoll, um flexibel zu sein und rasch auch auf Veränderungen reagieren zu können. Dabei sollen die Ziele auf Grundlage bedarfsgerechter Faktoren entwickelt werden.

Das heißt im konkreten Fall für die wohnbauliche Entwicklung, Schaffung von kleineren überschaubaren Wohngebieten mit besonderen Identitätsmerkmalen, wie z. B. attraktive Wohnformen zur Förderung nachbarschaftlicher und sozialer Beziehungen, anspruchsvolle Archi-

tektur unter Anwendung traditioneller Gestaltmerkmale, multifunktionale Erschließungsformen sowie bedarfsgerechte Freiräume.

Neue Baugebiete sollen im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Ortschaften ausgewiesen und gegen die Landschaft klar abgegrenzt werden.

Splittersiedlungen aber auch Weiler und Einöden, die ein besonderes Merkmal des gesamten Gemeindegebietes darstellen, sind in der Regel als Ansatzpunkte für eine weitere Siedlungsentwicklung nicht geeignet.

Der Umfang der Siedlungstätigkeit bemisst sich aus dem allgemeinen Bedarf und den Entwicklungs- und Ordnungszielen der Gemeinde sowie den besonderen Aufgaben, die der Gemeinde nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung obliegen.

Gars ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen da die Gemeinde über eine Versorgungsinfrastruktur, ein Arbeitsplatzangebot und über einen Einzelhandelsumsatz verfügt, die ihrer Stellung als zentraler Ort der Grundversorgung entsprechen.

Grundsätzlich soll die Siedlungsentwicklung organisch erfolgen, d. h. sie bemisst sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Siedlungseinheit.

Im Wohnsiedlungsbereich wird für Gars a. Inn eine Entwicklung angestrebt die die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie auch eine Bevölkerungszuwanderung umfasst.

Im gewerblichen Bereich wird für Gars a. Inn eine Entwicklung angestrebt die den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie auch die Neuansiedlung von externen Betrieben berücksichtigt.

Dem so ermittelten Bedarf war das in der Gemeinde schon bestehende Angebot an Bauflächen gegenüber zustellen. Daraus wurde der zusätzliche Flächenbedarf abgeleitet.

Für Gars a. Inn werden aufgrund Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Siedlungsstandorte folgende ortsplanerische Ziele angestrebt.

Die Wohnbauliche Entwicklung soll sich am Hauptort Gars a. Inn, mit seinen kernbildenden zentralörtlichen Einrichtungen, konzentrieren, obwohl durch die naturräumlichen und topografischen Gegebenheiten dort Richtung und Umfang der Bauflächen begrenzt ist. Auch in den Ortsteilen Lengmoos, Gars-Bahnhof/Haiden, Kerschbaum/Hampersberg, Mittergars und Au ist bedingt durch Lage, Größe und Ausstattung die Ausweisung von Bauflächen und somit die Darstellung als Siedlungsraum beabsichtigt. Das Dorf Stadel und der Weiler Eismannsstett werden aufgrund ihrer strukturveränderten Entwicklungen aus der Vergangenheit und ihres durchaus erkennbaren baulichen Eigengewichtes ebenfalls als Siedlungsflächen dargestellt.

Die Dörfer Hörwart und Wörth sowie alle anderen Ortsteile (Weiler und Einöden) sind für eine siedlungsräumliche Entwicklung nicht geeignet. Sie sind entsprechend der bestehenden Strukturen in ihrem Bestand zu sichern.

Als Planungsgrundsatz ist der Innenentwicklung, d. h. der Bebauung noch freier Flächen im Innenbereich und von Baulücken aufgrund bestehenden Baurechts gem. §§ 30 und 34 BauGB der Vorrang vor einem weiteren Flächenverbrauch wertvollen Bodens im Außenbereich (Natur- und Landschaftsraum) einzuräumen.

Für die gewerbliche Entwicklung ist im erweiterten Einzugsbereich der Hauptort Gars a. Inn, als auch der Ortsteil Gars-Bahnhof und der Ortsteil Lengmoos vorgesehen.

Ein vorhandener Gewerbebetrieb (Betonwerk) in der Ortsmitte von Gars wird aus bauordnungs- und immissionsschutzrechtlichen Überlegungen in seinem Bestand gesichert und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) dargestellt.

Zur Deckung des Bedarfs örtlicher als auch ansiedlungswilliger externer Betriebe ist die Ausweisung eines neuen Gewerbebestandes im Bereich „Höfen“ beabsichtigt.

Weitere geeignete Standorte sind in Lengmoos und im Ortsteil Gars-Bahnhof dargestellt.

Während in Lengmoos aufgrund der günstigen Lage mit Verkehrs-Anbindung zur B 15 neu / B 12 gute Voraussetzungen für ansiedlungswillige externe Betriebe bestehen ist Gars-Bahnhof eher für die Aussiedlung/ Ansiedlung interner, örtlich gebundener Betriebe geeignet.

Das ursprüngliche Entwicklungsziel des noch gültigen FNP in Gars-Bhf. ein zentrales großes Gewerbegebiet zu entwickeln, wird nicht mehr weiter verfolgt.

Alle anderen Ortsteile kommen für eine gewerbliche Entwicklung nicht in Frage. Ausnahmen bilden hier nur ortsgebundene Betriebe, die aus traditionell historischen Gründen dort ihren Standort haben, wie z. B. Schreinerei oder Landwerkstatt. Dies sind aber Einzelstandorte, die als Ansatz weiterer gewerblicher Nutzung nicht geeignet sind.

Bei der Standortwahl und Anordnung neuer Bauflächen wurden die Vor- und Nachteile gerecht abgewägt. Folgende Faktoren sind als Planungsgrundsatz dabei beachtet worden:

- richtige Anordnung neuer Bauflächen, so dass eine Weiterentwicklung bestehender Gebiete möglich ist. Vermeidung linearer Bebauung entlang von Straßen in den Landschaftsraum hinaus (Zersiedelung); Beachtung von naturräumlichen Gegebenheiten,
- Ausweisung und Darstellung überschaubarer Wohnquartiere mit ländlichen Baukörpergruppen und ortstypischer Bepflanzung, als Voraussetzung für eine organische Weiterentwicklung und auf Grundlage des nachweisbaren Bedarfs.
- Anlage begrünter Ortsränder zur Schaffung harmonischer Übergänge zwischen Baugebieten und dem Natur- und Landschaftsraum.

Gemeinde und Planer haben sich bemüht, diese Grundsätze im vorliegenden Entwicklungskonzept fach- und sachgerecht umzusetzen.

Durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

Die Ergebnisse der AEP-Gars a. Inn und Umgebung haben gezeigt, dass der Tourismus in Gars a. Inn aufgrund der natürlichen Ausstattung und der günstigen Lage zu überregional bedeutsamen touristischen Attraktionen gute Ansätze für die Entwicklung eines gemäßigten ländlichen Tourismus bietet.

Es ist daher beabsichtigt eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ im Flächennutzungs- und Landschaftsplan auszuweisen.

Der Standort befindet sich im Bereich Hampersberg/Kerschbaum.

3.1.3 Ortsplanerische Ziele der einzelnen Ortsteile

3.1.3.1 Gars a. Inn

Die historische Siedlungsform von Gars a. Inn ist ein Haufendorf mit einem großen Zentralen Marktplatz. Von diesem Marktplatz aus sind die übrigen Bereiche über eine Ringerschließung angebunden.

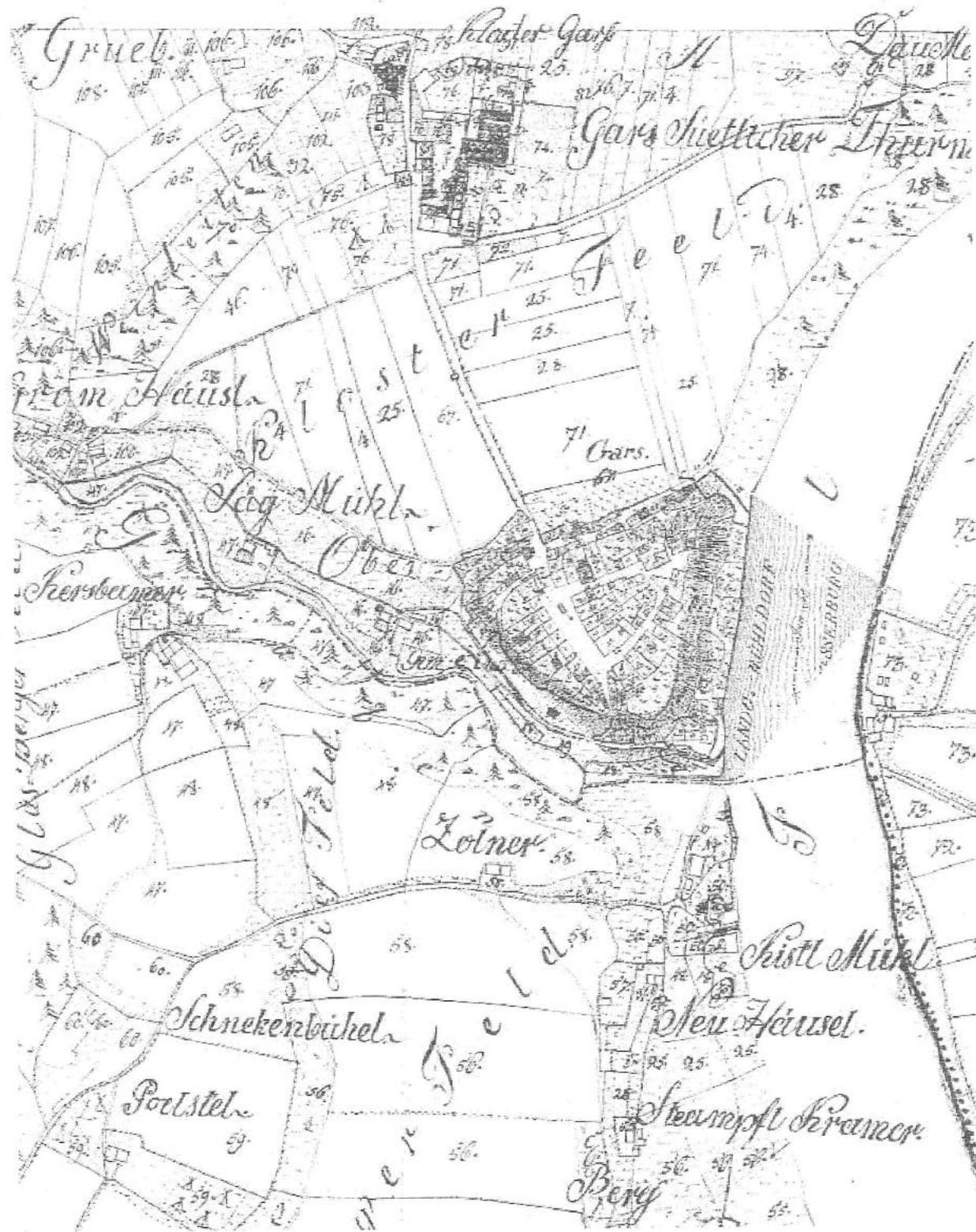
Entlang der Straßen stehen die Gebäude meist in geschlossener Bauweise oder eng aneinander gerückt. Natürliche Besiedelungsgrenzen waren von jeher die steilen Innhänge im Osten und die steilen Hänge zum Urtlgraben im Südwesten.

Aber auch damals wie heute hat es an den Hangausläufern im Talraum vereinzelte Gebäude gegeben, wohl auch aus der Not fehlender Entwicklungsflächen im Norden, da diese bereits zum Kloster Gars a. Inn als eigenes Gemeindeterritorium gehörten.

Das Kloster und das Dorf waren über eine Straße miteinander verbunden, die Flächen dazwischen landwirtschaftlich genutzt (Klosterfeld mit heutiger Hauptstraße).

Ebenso siedlungsräumlich bereits nachweisbar waren zu diesem Zeitpunkt die Siedlungsbe-
reiche Kerschbaum und Hampersberg im Süden.

Steuer- N. O. I. 25



Gars a. Inn ist innerhalb der zentralörtlichen Verflechtung der Gemeinde Siedlungsschwerpunkt und Hauptort. Wie unter dem Punkt 2.1.2 bereits ausführlich beschrieben verfügt der Ort über alle Einrichtungen eines Kleinzentrums. Aus städtebaulicher Sicht herausragend und besonders zu erwähnen ist der geschlossene Marktkern (Denkmalschutz Ensemble) als südliche Siedlungsspitze, und nördlich davon die imposante Klosteranlage mit Pfarr- und Klosterkirche sowie einer Reihe weiterer Ökonomie- und Wohngebäude, ebenfalls allesamt unter Denkmalschutz.

Die Nutzungsstrukturen im Kernbereich, beiderseits der Hauptstraße und am Marktplatz, sind gemischt und werden durch Wohnen, Handwerk, Gewerbe, öffentliche gemeindliche Einrichtungen, Bildungseinrichtungen sowie private Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt. Dadurch hat sich ein sehr abwechslungsreiches und lebendiges Ortsbild entwickelt.

Die wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungen waren in der Vergangenheit durch die topografischen Gegebenheiten aber auch durch die historischen städtebaulichen Standorte (Kloster) nur in sehr begrenztem Umfang möglich.

Im wohnbaulichen Bereich sind die Entwicklungsräume bereits ausgeschöpft. In den Wohngebieten, der Blumenstraßen im Nordosten und an der Unteren Weinstraße sind keine Reserven mehr vorhanden.

Dieser Mangel an Entwicklungsraum hat dazu geführt dass bereits Wohnbebauung in Bereichen entstanden ist die aus ortsplanerischen und landschaftlichen Überlegungen eher bedenklich erscheint.

Dies betrifft sowohl das spornartige Siedlungsband „Klosterweg / Neuhäusl“ nördlich der Klosteranlage als auch die splitterhafte Bebauung im Talraum „Am Urtlgraben“. Aufgrund dieses Mangels haben sich südlich vom Marktberg und Urtlgraben in den Ortsteilen Hampersberg und Kerschbaum Ausweichstandorte gebildet die nicht unmittelbar mit dem historisch gewachsenen Ort zusammenhängen.

Diese Standorte werden im Bestand gesichert und durch geringfügige Abrundungen siedlungsräumlich ergänzt.

Während in Hampersberg die Bauflächenentwicklung damit zum Abschluss gebracht werden muss ergeben sich für Kerschbaum auch für die Zukunft durchaus weitere Möglichkeiten. Sie sind langfristig gesehen die einzige Reserve für den Ort Gars a. Inn.

Im Ortskern von Gars a. Inn ergeben sich mittelfristig (Gültigkeitszeitraum für diesen Flächennutzungsplan) recht gute Chancen den Bedarf an Wohnbauflächen abzudecken. Durch die Aussiedlung eines Gewerbebetriebes stehen nunmehr dort Flächen für bauliche Entwicklungsmaßnahmen zur Verfügung. Die Gemeinde hat hierzu bereits einen Bebauungsplan aufgestellt, der im gesamten Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt ist.

Planerisch festgesetzt sind:

- 18 Reihenhäuser
- 26 Doppelhäuser
- 7 Einfamilienhäuser
- 3 Geschosswohnungsbauten
- 2 Mischnutzungen Wohnen/Gewerbe

Damit kann rechnerisch eine Reserve von rd. 110 WE nachgewiesen werden.

Zur Beseitigung des Arbeitsplatzdefizits, zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen und zur Bereinigung von Konfliktstandorten Wohnen/Gewerbe (Gemengelage) ist in der Gemeinde die Ausweisung neuer Gewerbebestände erforderlich.

Ein geeigneter Standort bietet sich nördlich von Gars a. Inn an der St. 2353 bei Höfen, an.

Zum Thema Bereinigung von Konfliktstandorten steht in besonderem Maße das Ziel im Vordergrund dem Betonwerk im Kernbereich des Ortes, zwischen Schulweg und Bosostraße, eine Aussiedlungs- und Entwicklungsmöglichkeit anzubieten.

Der jetzige Standort an der Hauptstraße im Zentrum von Gars a. Inn ist aus immissionschutzrechtlichen Überlegungen sehr kritisch zu beurteilen und bietet kaum Chancen für notwendige betriebliche Entwicklungsmaßnahmen.

Die frei werdenden Flächen könnten dann für herausragende städtebauliche Maßnahmen zur Ansiedlung weiterer kernbildender Einrichtungen wie Geschäfte, Büros, Praxen und für den Wohnungsbau genutzt werden. Es ist beabsichtigt dieses Ziel konsequent und offensiv, zusammen mit dem Betriebsinhaber und im Interesse einer geordneten baulichen Entwicklung, einer Lösung zuzuführen.

Bis dahin verbleibt es aber bei einer Darstellung des Bereiches als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), um den Betrieb planungsrechtlich abzusichern und ggf. auch betriebsnotwendige Veränderungen zu ermöglichen.

Der Standort bei Höfen ist aus ortsplanerischen, landschaftlichen und immissionsschutzrechtlichen Überlegungen geeignet für die Ansiedlung interner ortsgebundener Betriebe als auch für externe ansiedlungswillige Betriebe. Die günstige Lage mit unmittelbarem Anschluss über die St. 2353 an die B 12 bietet besonders gute Standortvoraussetzungen.

Bis auf eine 110 kV-Freileitung und eine Gasfernleitung die am Rande vorbeiführt sind keine einschränkenden Belange erkennbar.

Neben diesem potentiellen Gewerbebestandort hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14.04.2003 auch die Weiterverfolgung des Ziels „Interkommunales Gewerbegebiet Thambach“ in der Gemeinde Reichertsheim beschlossen.

Dieses Ziel ist aus dem Gutachten zur „Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung Gars a. Inn“ aufgenommen, das von einem gemeinsamen Gewerbegebiet der Gemeinden Reichertsheim, Gars a. Inn und Kirchdorf ausgeht.

Im Rahmen einer Umsetzungsberatung werden derzeit die Möglichkeiten für ein gemeinsames Konzept der drei Gemeinden untersucht.

Sollte dies zum Erfolg führen muss der Umfang der Gewerbeflächenausweisung im vorliegenden FNP/LP geprüft und ggf. angepasst werden.

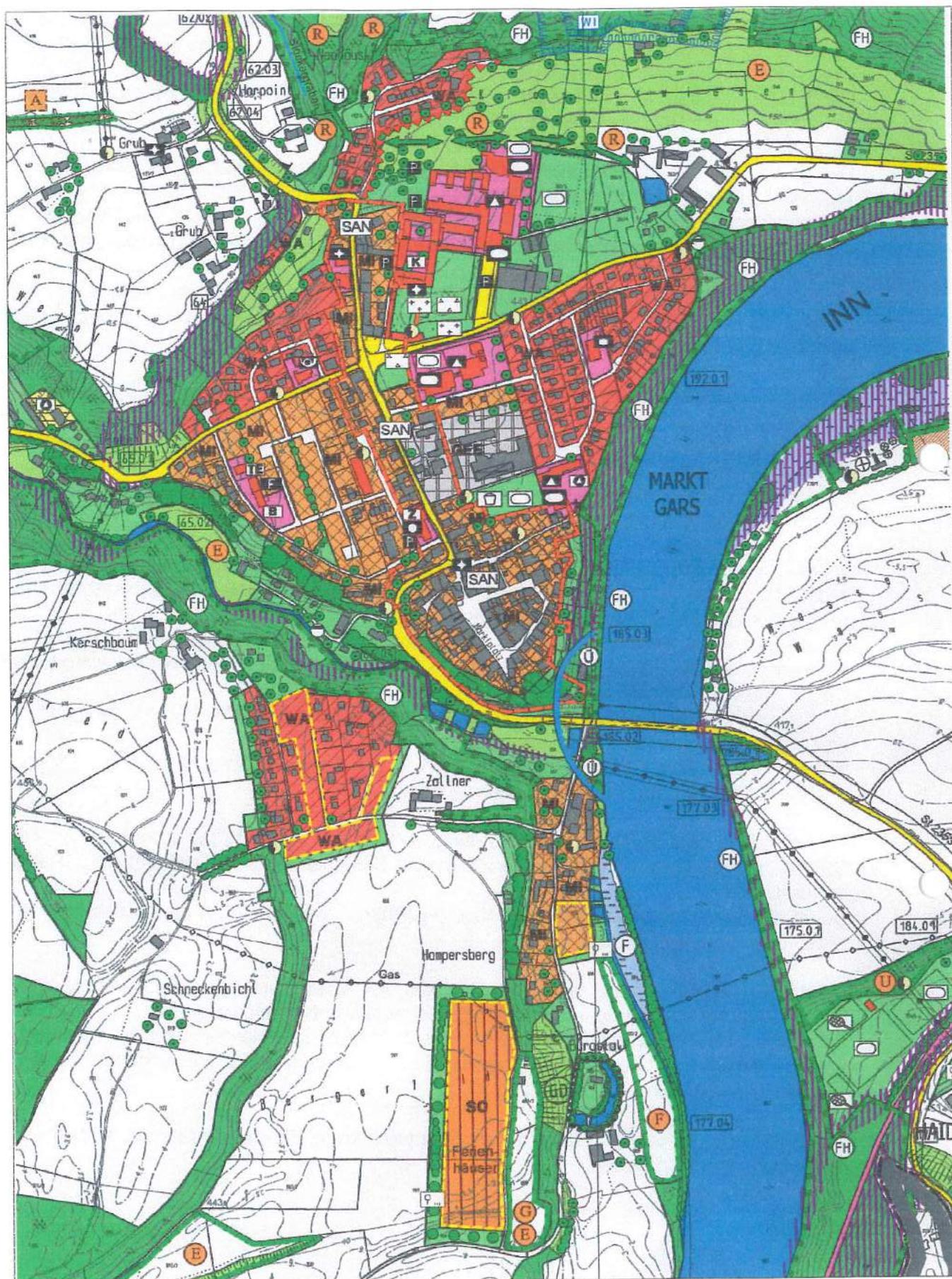
Eine mögliche siedlungsmäßige Ausdehnung des Ortes in Richtung Nordosten, sei es wohnbaulich oder gewerblich, wird aus Gründen des Denkmalschutzes (Denkmalumfeld) ausgeschlossen.

Durch das Schulsportgelände und die Klostergärtnerei bietet sich dort die einzige freie Blickbeziehung zur Klosteranlage.

Fremdenverkehr/Tourismus sollen als Ergebnis der Agrarstrukturellen Entwicklungsplanung Gars a. Inn und Umgebung im Gemeindegebiet weiter entwickelt werden.

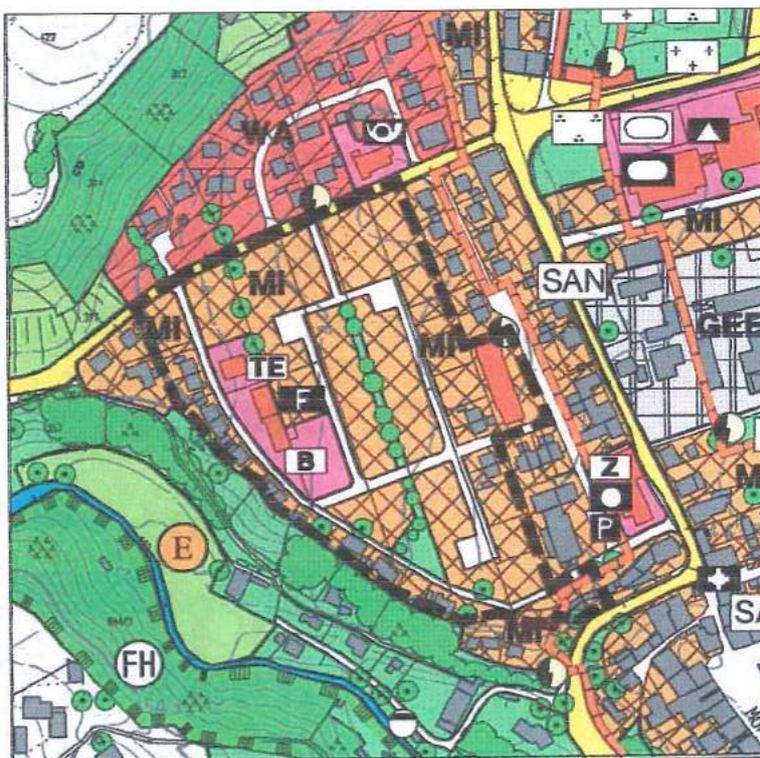
Zur Vorbereitung derartiger Ziele wird im Bereich Kerschbaum/Hampersberg eine Sonderbaufläche „Ferienhäuser“ ausgewiesen, nachdem ein örtlicher Investor hierzu bereits einen Projektplan eingereicht hat.

Auf Grundlage der vorab beschriebenen Ziele werden die Entwicklungsbereiche nachfolgend dargestellt und beschrieben.



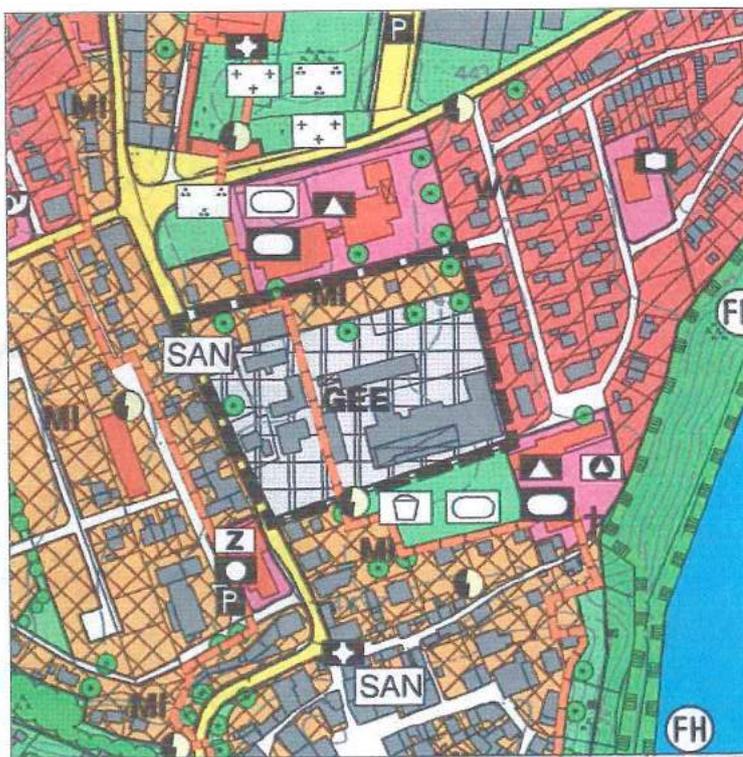
Entwicklungsbereich Volksfestwiese, nordwestlich des Gemeindezentrums

Beschreibung/Ziele	Konflikte
<ul style="list-style-type: none">• Gesamtfläche ca. 3,6 ha• Darstellung als Mischgebiet (Mi)• Es handelt sich weitgehend um das Gelände des ausgesiedelten Betonwerks Schwarzenbeck• Das Gelände ist vollkommen eben• Rechtskräftiger Bebauungsplan „Volksfestwiese“• Aufgrund der baurechtlichen Festsetzungen sind ca. 110 WE möglich• In der Bauflächenbilanz kommen die Reserven nicht als Entwicklungsfläche sondern nur einmal als Baurechte gem. § 30 BauGB zum Ansatz.	<ul style="list-style-type: none">• Nicht bekannt



Entwicklungsbereich Ortskern, zwischen Schulweg, Bosostraße und Hauptstraße

Beschreibung/Ziele	Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche ca. 2,3 ha. Es handelt sich um den Betriebsstandort der Betonfirma Schwarzenbeck. Das Gelände ist zum Teil bebaut und zum Teil als Lager- und Erschließungsfläche genutzt. • Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). • Das Gelände ist vollkommen eben. • Als mittel- langfristiges Entwicklungsziel wird die Aussiedlung des Gewerbebetriebes sowie die städtebauliche Neuordnung des Bereiches angestrebt. • Es ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich. • Bei einer gemischten Nutzung mit rd. 50 % Wohnanteil kann dann mit ca. 15 WE gerechnet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Das Nutzungsziel ist nur zu verwirklichen wenn ein Aussiedlungsstandort für den Betrieb gefunden werden kann und der Betriebsinhaber bereit ist auszusiedeln. Dies ist nach dem derzeitigen Erkenntnisstand frühestens in 12-15 Jahren möglich <p>Zur Bereinigung des Nutzungskonfliktes zwischen Wohnbebauung und Gewerbe sollen die Möglichkeiten auch im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme geprüft werden.</p> <p>Das Ziel einer Aus/- Umsiedlung kann nur einvernehmlich zwischen Betriebsinhaber und dem Markt Gars gelingen.</p>



Abrundungen, die aus ortsplanerischen Überlegungen sinnvoll sind:

- z. B. durch Zusammenfassung splitterhafter Siedlungsansätze
- z. B. durch die Bildung endgültiger abgeschlossener Ortsränder im Übergang zum Landschaftsraum
- z. B. durch Weiterentwicklung kleinerer Siedlungsbereiche.

Kerschbaum

Kerschbaumer Weg, Königswarter Weg und Innterrassenweg

Das Siedlungsgebiet ist geprägt von einer lockeren Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern.

Im Zentrum befinden sich noch freie landwirtschaftlich genutzte Wiesenflächen die einer Bebauung zugeführt werden sollen. (Die Erschließung der Grundstücke erfolgt derzeit weitgehend noch über Privatwege/Grunddienstbarkeiten.)

Für den Innterrassenweg ist eine beidseitige Bebauung beabsichtigt, ebenso für den Kerschbaumer Weg wo eine Bauzeile südlich des Weges als sinnvolle Abrundung dargestellt wird.

Es sind Reserven für ca. 15 Baugrundstücke vorhanden.

Zur geordneten baulichen und erschließungstechnischen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich. Alle drei Bereiche zusammen haben eine Gesamtfläche von ca. 1,6 ha.

Die Darstellung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA). Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.



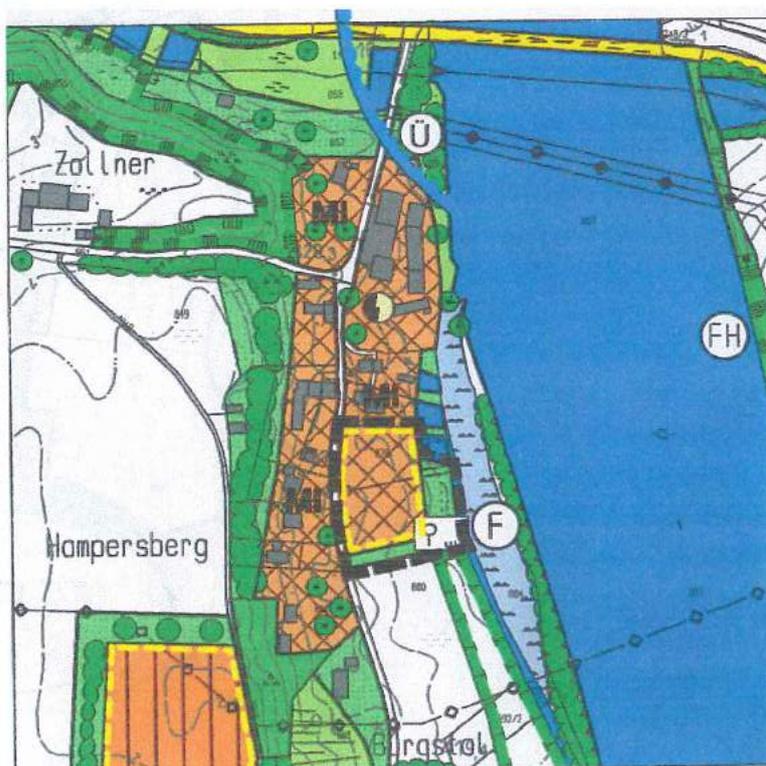
Hampersberg

Beiderseits der Erschließungsstraße hat sich bereits eine Bebauung entwickelt. Im nördlichen Bereich bestehen zwei Gewerbebetriebe, im südlichen Abschnitt nur Wohnbebauung sowie eine Fischzucht.

In Richtung Süden wird eine Bauzeile aufgenommen und die Entwicklung an dieser Stelle endgültig zum Abschluss gebracht.

Eine weitere lineare Ausdehnung ist sowohl aus ortsplannerisch /-landschaftlichen als auch denkmalpflegerischen Überlegungen (Bodendenkmal Burgstall) nicht erwünscht.

Es sind Reserven für ca. 3 Baugrundstücke vorhanden. Die Darstellung erfolgt, entsprechend der 4. Änderung zum Flächennutzungsplan, ebenfalls als Mischgebiet.



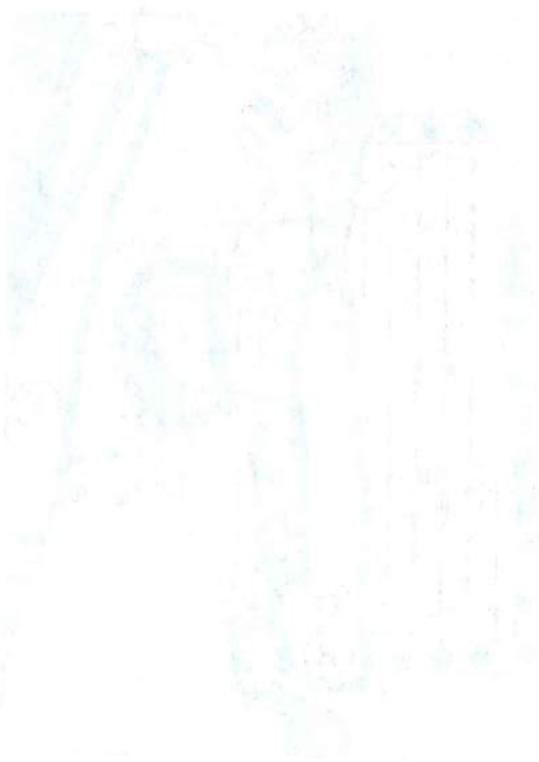
Baurechte gemäß §§ 30 und 34 BauGB

Baulücken innerhalb rechtskräftiger bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (Stand Herbst 2002)

Bebauungspläne	Zahl der Baugrundstücke / WE
<p>Volksfestwiese Der Bebauungsplan Volksfestwiese ist auch als Entwicklungsbereich aufgeführt, da bisher dort keine Bautätigkeit festzustellen ist. In der Bauflächenbilanz kommen die Reserven jedoch nur einmal als Baurechte zum Ansatz.</p>	110 WE

Baulücken innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsbereiche nach Darstellung Flächennutzungsplan

Siedlungsbereich	Zahl der Baugrundstücke
Im Ortsteil Gars a. Inn stehen zur Zeit keine Baulücken für eine Bebauung zur Verfügung.	



Sonderbaufläche

Entwicklungsbereich „Ferienhäuser“ bei Hampersberg/Kerschbaum

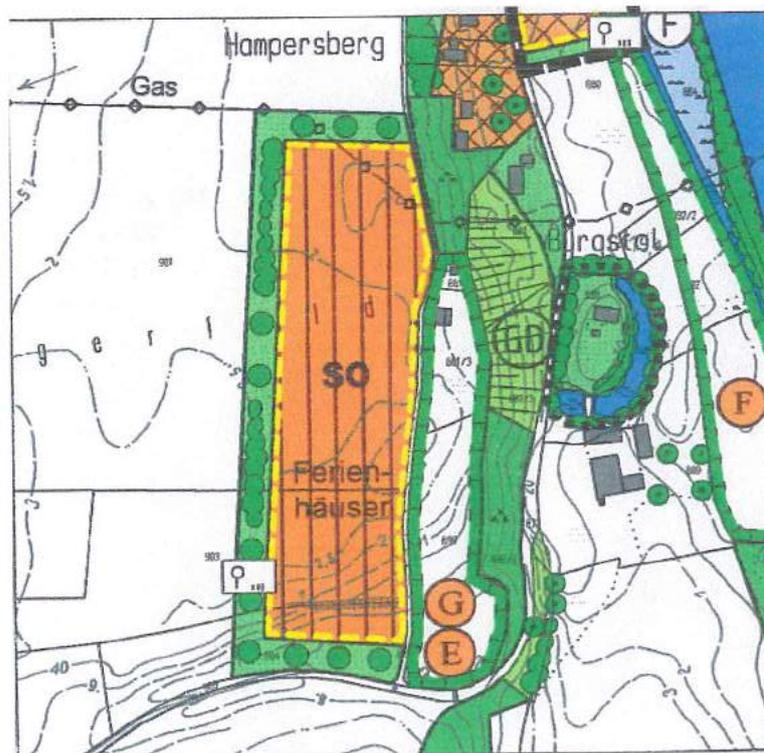
Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 3,6 ha
Darstellung als Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“.
- Es werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Das Gelände ist fast eben.
- Folgende Einrichtungen sind beabsichtigt:
 - Blockhäuser ca. 9,0 x 7,0 m
 - Sozialgebäude mit Kiosk, Verwaltung, Sauna, Duschen, Waschmaschinen/Trockenraum
 - Kinderspielplatz
 - Grillplatz
 - Sporteinrichtungen
- Aufteilung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes notwendig

Konflikte

- Erschließung von Kerschbaum her ist nur über eine schmale Straße möglich die, ebenso wie ein bestehender Feldweg, ausgebaut werden müssen.

Eine zweite Möglichkeit besteht über die ausgebaute Straße bei Hampersberg, vom Süden her.



Entwicklungsbereich beim Ortsteil Höfen, nördlich von Gars a. Inn an der Staatsstraße 2353

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 7 ha.
Darstellung als Gewerbegebiet (GE)
- Durch das leichte Süd-Nord-Gefälle sowie umgebende Bewaldung kann das Gebiet gut in den Landschaftsraum eingebunden werden.
- Es werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.
- Ein bereits dort bestehender Gewerbebetrieb (Landmaschinenwerkstatt), sowie ein Landgasthof, sollen eingebunden werden.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Konflikte

- Gasfernleitung der Ruhrgas AG
- Eine 110 KV-Freileitung überquert das Gebiet in Ost-West-Richtung
- Zur Anbindung des Baugebietes an die St. 2353 ist der Neubau einer Linksabbiegespur notwendig



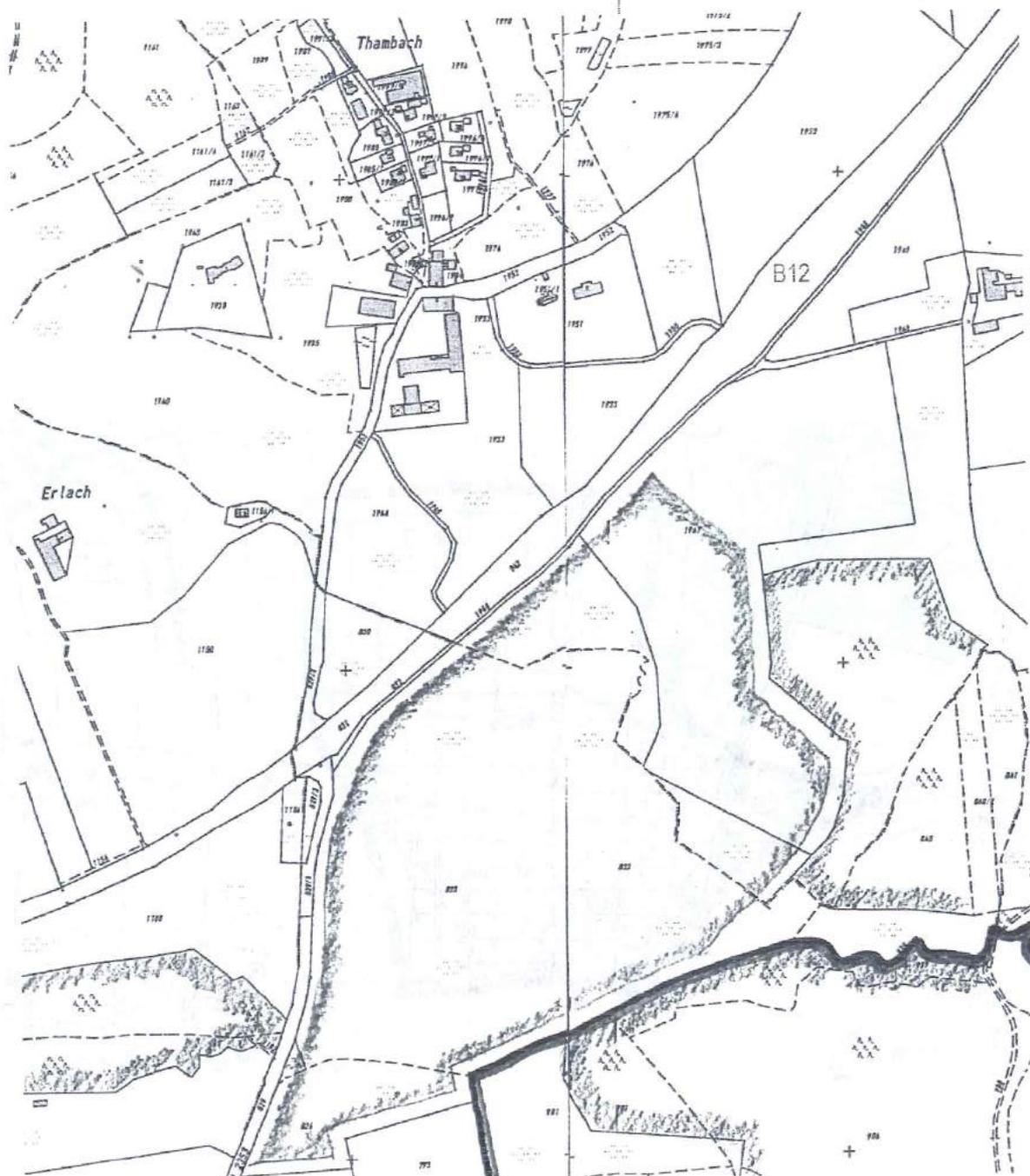
Entwicklungsbereich „Interkommunales Gewerbegebiet“ B 12 / St. 2353 bei Thambach, Gemeinde Reichertsheim

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche derzeit noch unbekannt.
- Es werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen.
- Das Gelände ist im westlichen Bereich fast eben, in Richtung Nordosten mit leichtem Gefälle und Senken.
- Anbindung über St. 2353 und B 12 problemlos möglich und daher äußerst günstig für eine derartige Entwicklung.

Konflikte

- Entwicklung eines gemeinsamen umsetzungsfähigen Konzeptes der Gemeinden Reichertsheim, Gars a. Inn und Kirchdorf.



3.1.3.2 Lengmoos

Das Pfarrdorf Lengmoos liegt ca. 4,5 km südwestlich von Gars a. Inn an der Grenze zur Gemeinde Soyen, Lkr. Rosenheim.

Die historische Siedlungsform ist eine sehr lockere haufendorfähnliche Gebäudeanordnung um die Kath. Filiationkirche St. Aegidius herum.

Natürliche Besiedlungsgrenzen bildeten früher der Embach im Osten und die Hangkante südlich der Kirche die zum Lengmooser Bach hinabfällt.

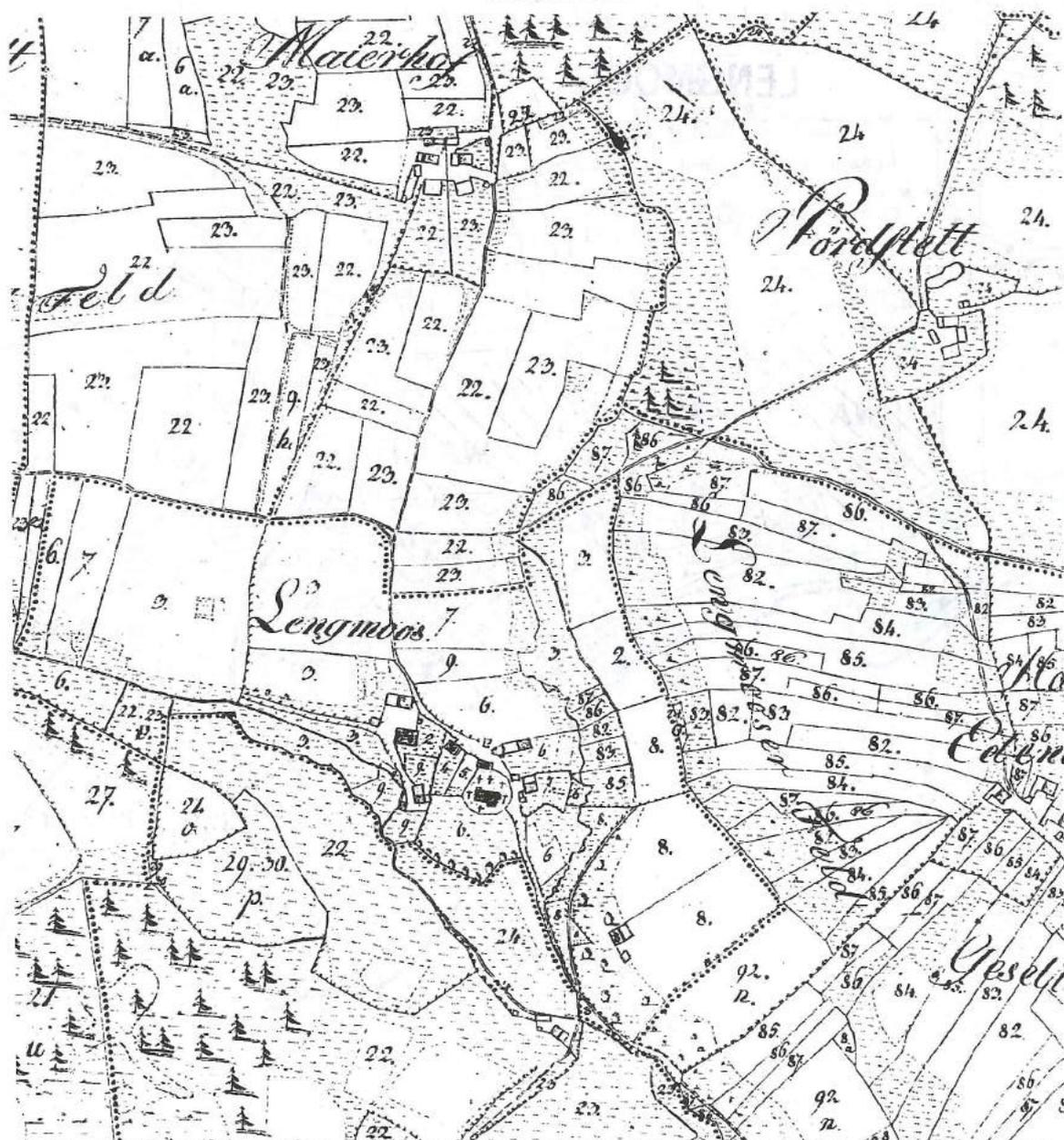
Diese baulichen und topographischen Gegebenheiten sind im Ortsgrundriß von Lengmoos auch heute noch erlebbar.

Herausragend ist dabei der südliche Ortsrand mit der fast freistehenden Kirche als blickwirksames Baudenkmal. Bedauerlicherweise konnte im Osten die historische Besiedlungsgrenze nicht eingehalten werden. Aufgrund von Erweiterungen eines örtlichen Gewerbebetriebes wurde der Talraum des Embaches überbaut und der Bach verrohrt.

Die Funktion im Kernbereich des Dorfes wird geprägt von Handwerks- und Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung. Die ursprünglich landwirtschaftliche Funktion hat in Lengmoos kaum noch eine Bedeutung.

Mit einem Lebensmittelladen, einer Bäckerei und einem Getränkehandel ist auch die Grundversorgung der Bewohner einigermaßen gewährleistet.

Urkataster



Die wohnbauliche Entwicklung in Lengmoos ist in der Vergangenheit nordwestlich vom Dorfkern (mit den Baugebieten Lengmoos I und II) eingeleitet worden.

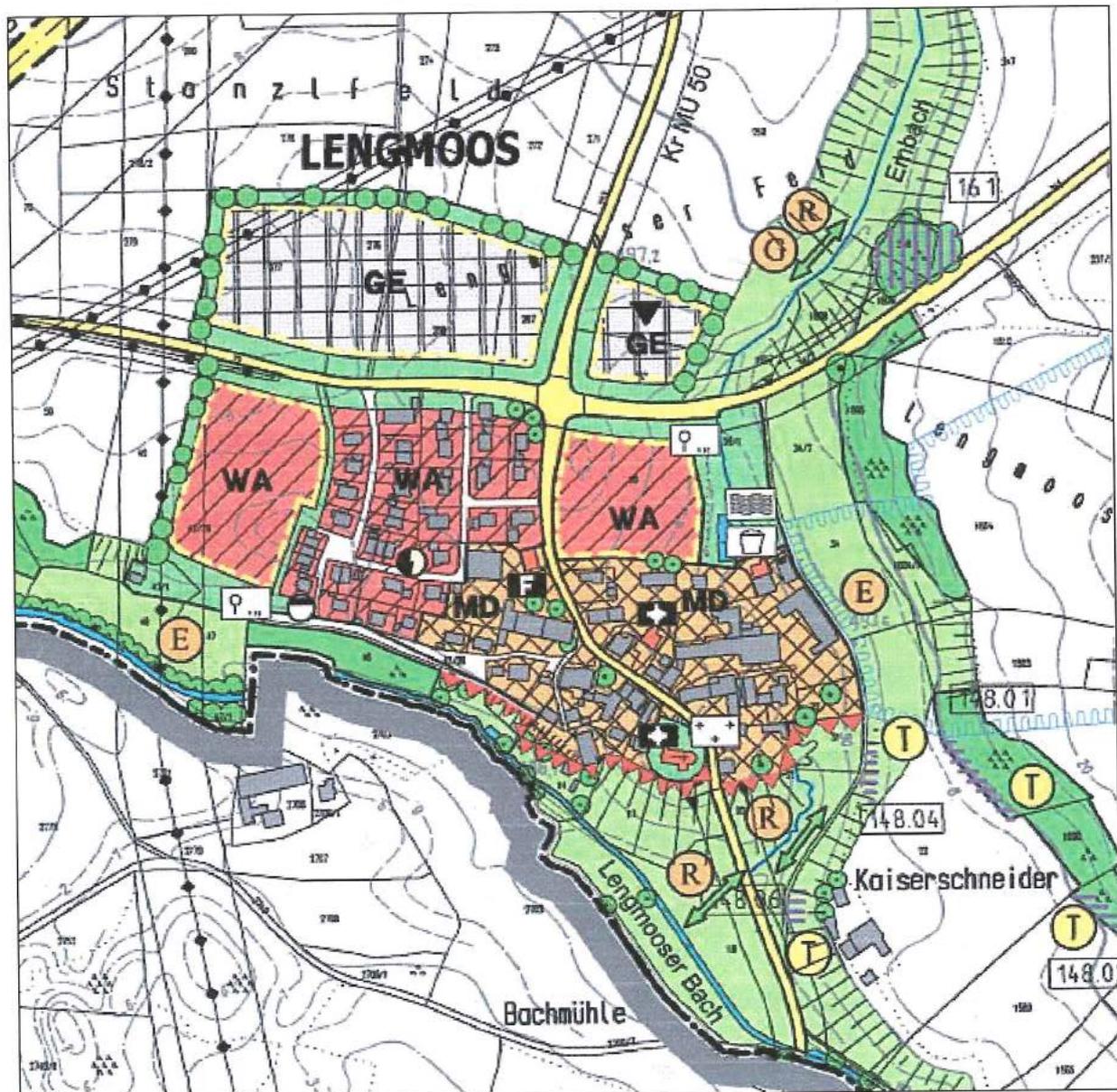
Diese Entwicklung war ortsplanerisch richtig und auch aus landschaftlichen Überlegungen unproblematisch.

Die bedarfsgerechte Weiterentwicklung ist somit aus den vorgenannten Gründen nur im Norden und Nordwesten denkbar und vertretbar.

Dies betrifft sowohl die Wohnbauflächen als auch die gewerblichen Flächen.

Es ist beabsichtigt das gewerbliche Entwicklungsgebiet auf die Nordseite der Kreisstraße Mü 17 zu legen und somit eine klare Trennung zu den Wohngebieten zu erreichen. Der Kreisstraße kommt dadurch eine gliedernde Funktion zu.

Das Bachtal am Embach ist, dort wo es noch möglich ist, von Bebauung vollkommen frei zu halten.



Wohnbauflächen

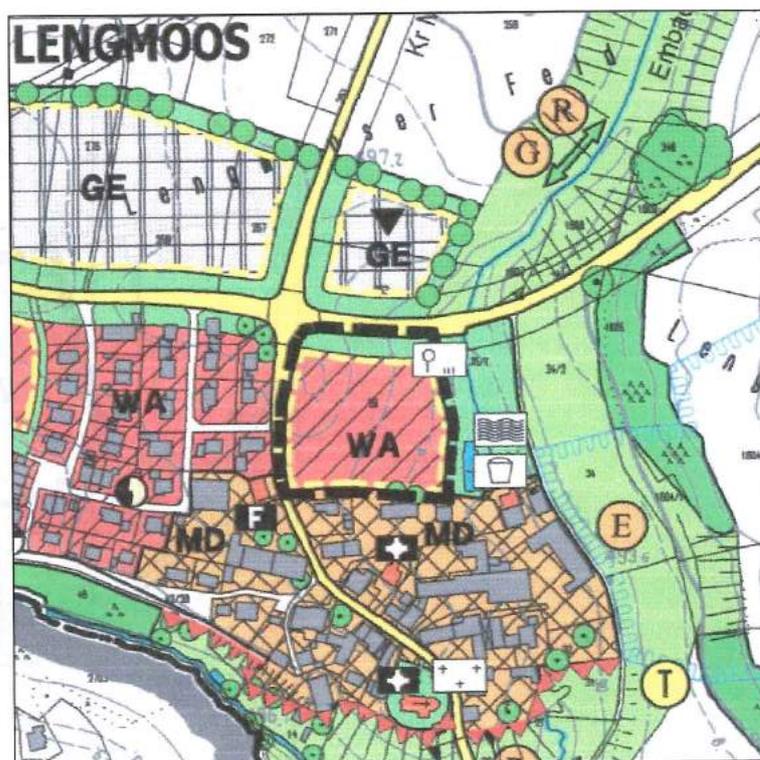
Entwicklungsbereich Lengmoos-Nord, westlich vom Schwimmbad

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 0,9 ha
- Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Das Gelände hat ein leichtes Süd-Ost Gefälle; es werden landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) in Anspruch genommen
- Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich, der die Ortsrandlage zur südlich angrenzenden historischen Bebauung sowie zum Bachtal beachtet.
- Bei einer qualitätvollen städtebaulichen und grünordnerischen Planung sind ca. 10 Bauplätze möglich.
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Konflikte

- Im Norden grenzt das Gebiet an die Kreisstraße Mü 17. Beachtung der Anbauverbotszone von 15 m. Konfliktüberwindung durch Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen möglich.



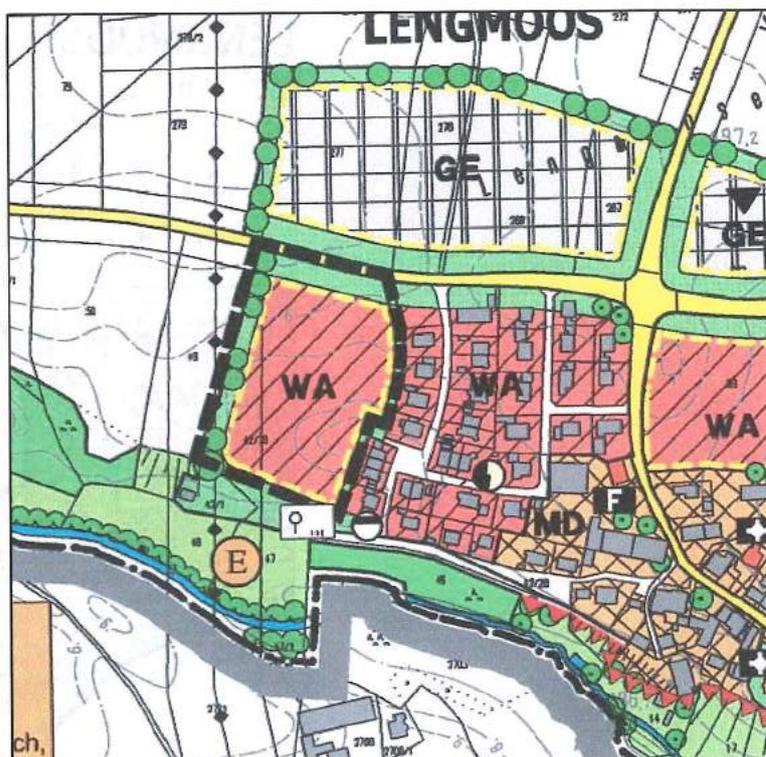
Entwicklungsbereich Lengmoos-Nord-West

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 1,2 ha
- Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Das Gelände hat ein leichtes Nord-Süd Gefälle; es werden landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) in Anspruch genommen.
- Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich, der die neue Ortsrand-situation städtebaulich als auch grünordnerisch beachtet.
- Bei einer qualitätvollen städtebaulichen und grünordnerischen Planung sind ca. 12 Bauplätze möglich.
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Konflikte

- Erschließung nur von der Kreisstraße Mü 17 möglich. Beachtung der Anbauverbotszone von 15 m. Konfliktüberwindung durch Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenzen möglich.



Gewerbliche Bauflächen

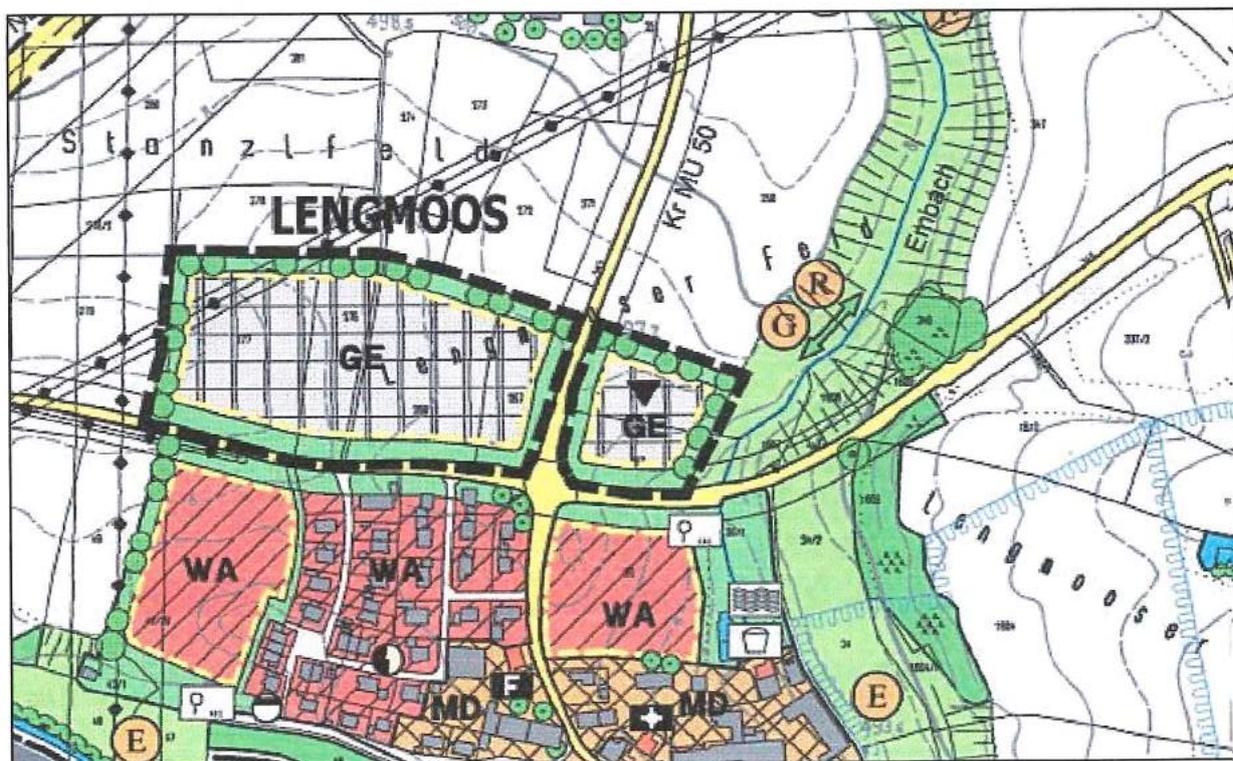
Entwicklungsbereich Lengmoos-Nord, nördlich der Kreisstraße Mü 17

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 2,8 ha
Teilfläche West ca. 2,2 ha
Teilfläche Ost ca. 0,6 ha
- Darstellung als Gewerbegebiet (GE)
- Die westliche Teilfläche ist weitgehend eben, die östliche Teilfläche fällt leicht zum Embach hinab, West-Ost-Gefälle;
es werden landwirtschaftliche Flächen (Wiesen und Äcker) in Anspruch genommen
- Aufgrund der neuen Ortsrandlage und einer geordneten Weiterentwicklung der gewerblichen Ansprüche ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes notwendig.
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Konflikte

- Beachtung der Anbauverbotszone von 15 m. Konfliktüberwindung durch Verlegen der Ortsdurchfahrtsgrenzen möglich.
- Bei möglicher Erschließung von der Kreisstraße her, Neubau einer Linksabbiegespur erforderlich.
- Die immissionsschutzrechtlichen Anregungen des Landratsamtes werden im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes z.B. durch Gliederung des GE-Gebietes, beachtet.

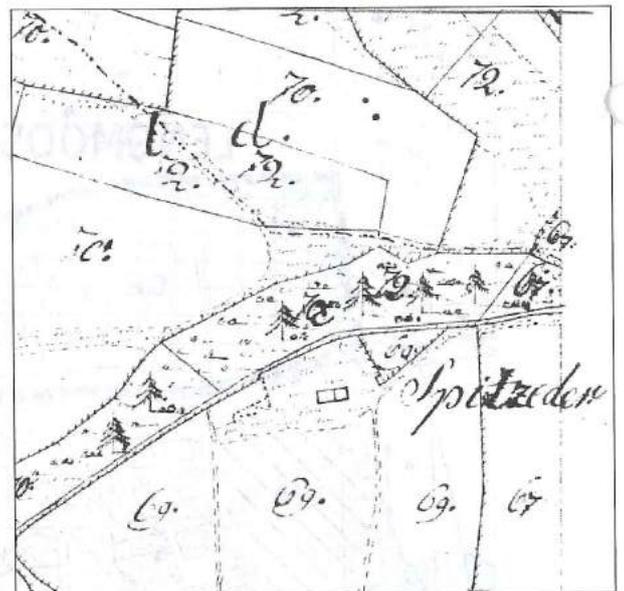
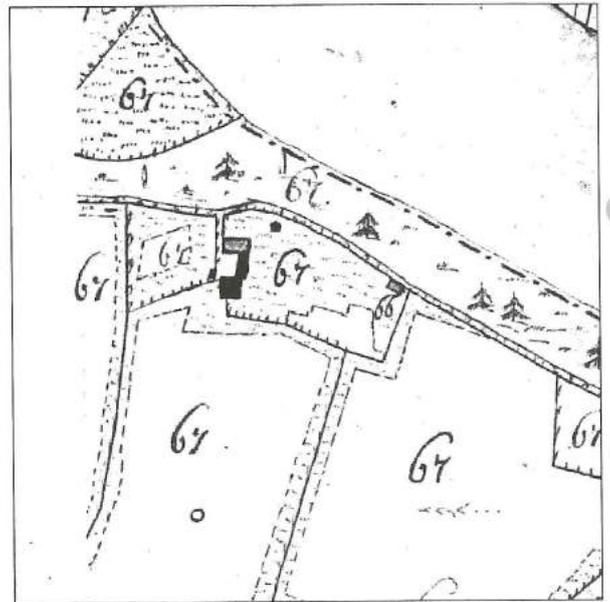


3.1.3.3 Gars-Bahnhof/Haiden

Die Ortsteile Gars-Bahnhof und Haiden liegen ca. 1,5 km südwestlich von Gars a. Inn. Die Siedlungsflächen erstrecken sich über nahezu 1,5 km parallel zu Staatsstraße 2353 und der Bahnlinie.

Um 1813 war dort noch keine Besiedelung vorhanden. Lediglich der Ortsteil Haiden ist durch einen Einzelhof nachweisbar. Im heutigen Gars-Bahnhof sind drei bauliche Einzelstandorte nachweisbar und zwar an der Stelle des westlichen Bahnüberganges „Spitzeder“ und östlich davon wohl im Bereich des heutigen Sägewerks, sowie nördlich des östlichen Bahnübergangs „Kahming“, heute landwirtschaftlicher Betrieb mit Pferdehaltung.

Urkataster



Gars-Bahnhof ist zusammen mit Haiden der zweitgrößte Ort im Gemeindegebiet.

Es gibt zwei planmäßig entwickelte Hauptsiedlungsbereiche die ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt sind, und zwar im Westen (Haiden) an den „Baumstraßen“ und im Westen an den „Strauchstraßen“.

Die Räume dazwischen sind eher splitterhaft bzw. noch vollkommen unbebaut. Kernbereich und Zentrum befinden sich am Bahnhof beiderseits der Staatsstraße. Die Nutzungen dort sind geprägt vom Wohnen sowie Handwerks- und Gewerbebetrieben, wohl auch als Folge des vorhandenen Bahnanschlusses. Städtebaulich treten drei gewerbliche Standorte in Erscheinung. Zwei Bereiche (Sägewerk/Schreinerei) liegen an der Industriestraße und ein Standort (Sägewerk) befindet sich nördlich der Bahnlinie gegenüber vom Bahnhof. Hinzu kommen noch zwei Kiesabbaugebiete südlich der Industriestraße.

Nimmt man einmal die o.g. beiden Wohngebiete außer Betracht so macht der Ort aus ortsplanerischen Überlegungen einen eher zersiedelten Eindruck.

Das gesamte Erscheinungsbild wird sehr stark von den gewerblichen Nutzungen geprägt.

Der Versuch des alten, z. Zt. noch gültigen Flächennutzungsplanes, Gars-Bahnhof als Gewerbestandort weiter zu entwickeln ist jedoch aufgrund fehlender Abgabebereitschaft der Grundeigentümer aber wohl auch aufgrund fehlender Ansiedlungs/Aussiedlungsinteressen von Gewerbebetrieben, gescheitert. Die ungünstigen erschließungsmäßigen Standortvoraussetzungen können dafür ein Grund gewesen sein.

Für Gars-Bahnhof muss deshalb über einen neuen Entwicklungsansatz nachgedacht werden.

Die wohnbauliche Entwicklung wurde neben den beiden bereits beschriebenen Standorten im Westen und Osten des Siedlungsraumes noch an drei weiteren Bereichen eingeleitet.

Der Bereich an der Feldstraße steht im räumlichen Zusammenhang mit dem Siedlungsgebiet der „Strauchstraßen“ und ist somit ortsplanerisch sinnvoll und vertretbar.

Dagegen sind die beiden Siedlungsflächen „Innwerkstraße“ im Nordosten und „Spitzöderstraße/Fortlschusterstraße“ Einzelstandorte ohne Bindung zum Hauptort. Sie werden sowohl durch die Staatsstraße als auch der Bahnlinie vom Hauptsiedlungsbereich getrennt.

Somit ergeben sich für Gars-Bahnhof und Haiden folgende wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten als ortsplanerisch vertretbare Erweiterung des Bestandes. In Haiden durch Fortentwicklung der „Baumstraßensiedlung“, in Gars-Bahnhof durch Fortentwicklung der „Strauchstraßensiedlung“, der „Feldstraße“ und ggf. der „Innwerksiedlung“.

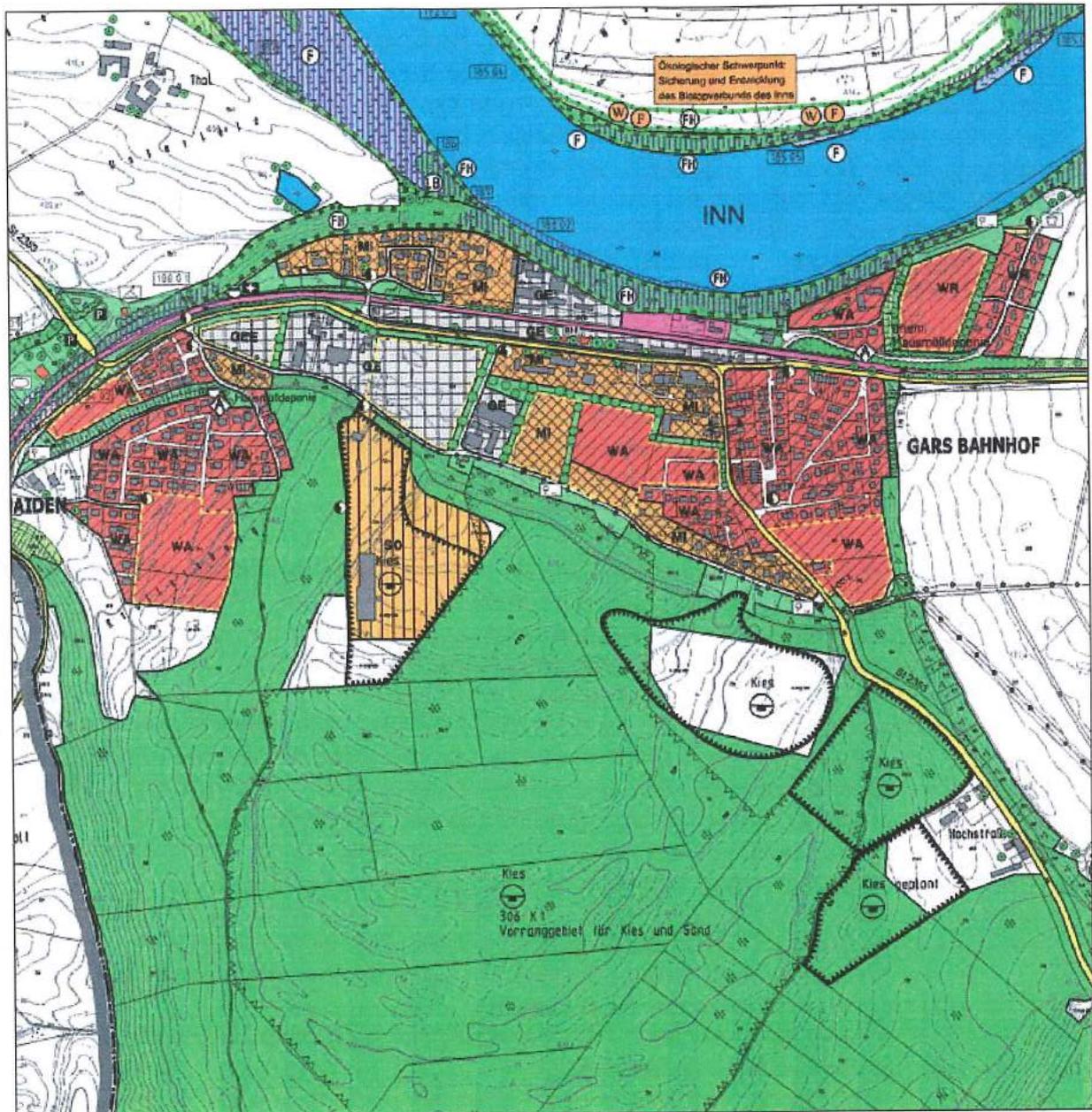
Hinzu kommt noch der vollkommen unbebaute Teil zwischen Feldstraße im Osten und der Werkstraße im Westen. Im Gegensatz zum noch gültigen FNP ist beabsichtigt diesen Bereich einer eher wohnbaulichen Entwicklung, anstelle von Gewerbe, zuzuführen und den Charakter von Gars-Bahnhof als Wohnstandort zu verbessern.

Der ursprüngliche Gedanke des alten FNP, Gars-Bahnhof als großen Hauptgewerbestandort zu entwickeln, wird nicht mehr weiter verfolgt.

So werden die bestehenden Betriebe in ihrem Bestand gesichert und nur im westlichen Bereich beim Sägewerk an der Industriestraße eine gewerbliche Entwicklungsfläche aufgenommen. Östlich der Werkstraße ist die Ausweisung von Mischgebietsflächen vorgesehen um die Ansiedlung kernbildender Einrichtungen wie Geschäfts- und Bürogebäude aber auch das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe zu ermöglichen, sofern dafür ein Bedarf besteht.

Die entwickelten Zielvorstellungen werden nachfolgend dargestellt

Ortsteil Gars - Bahnhof/Haiden



Wohnbauflächen

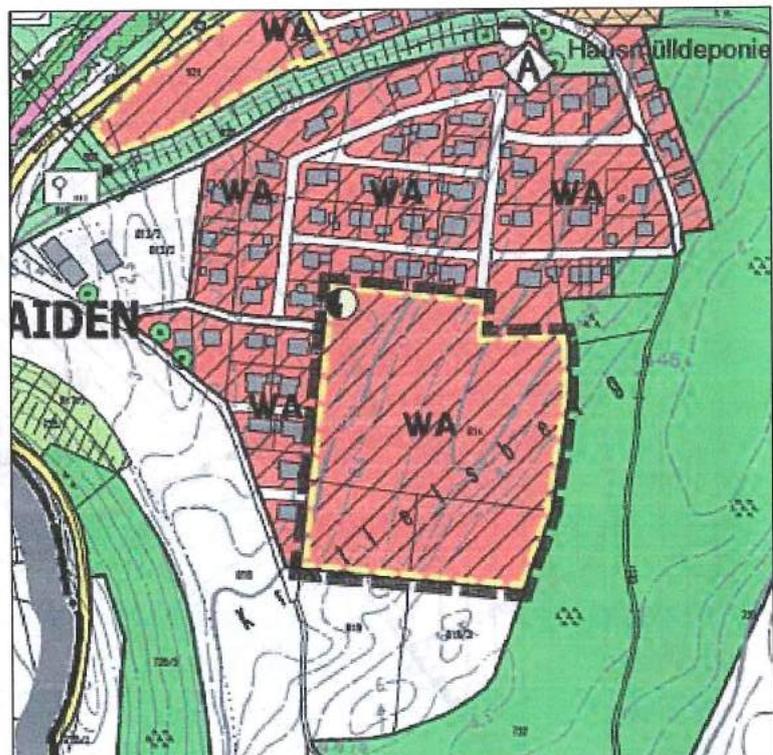
Entwicklungsbereich Haiden-Süd „Baumstraßen“

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 2,8 ha
- Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Das Gelände ist vollkommen eben, es werden landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) in Anspruch genommen.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.
- Bei einer Einzelhausbebauung sind ca. 35 Baugrundstücke möglich.
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Konflikte

- Im östlichen Bereich grenzen Waldflächen an. Für die Bebauung sind entsprechende Abstandsflächen einzuhalten.



Entwicklungsbereich Gars-Bahnhof-Mitte, nördlich der Industriestraße

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 3,5 ha
- Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (Mi)
- Das Gelände ist vollkommen eben, es werden landwirtschaftliche Flächen (Wiesen/Felder) in Anspruch genommen.
- Es ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich, mit hohem Anspruch an städtebauliche und grünordnerische Qualitäten
- Bei einer Einzelbebauung im WA und einer gemischten Nutzung im Mi sind ca. 35 Baugrundstücke möglich.
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Konflikte

- Die von der Industriestraße ausgehenden Immissionen (Kiesfahrzeuge) müssen gutachterlich beurteilt werden.

Die Darstellung der Bauflächen entlang der Industriestraße erfolgen daher aus immissionsrechtlichen Überlegungen als gemischte Bauflächen (Mi).



Entwicklungsbereich Gars-Bahnhof-Ost, südlich der Strauchstraßen

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 1,8 ha
- Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Das Gelände ist weitgehend eben, es werden landwirtschaftliche Flächen (Wiesen und Äcker) in Anspruch genommen.
- Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.
- Bei einer Einzelhausbebauung sind ca. 20 Baugrundstücke möglich.
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

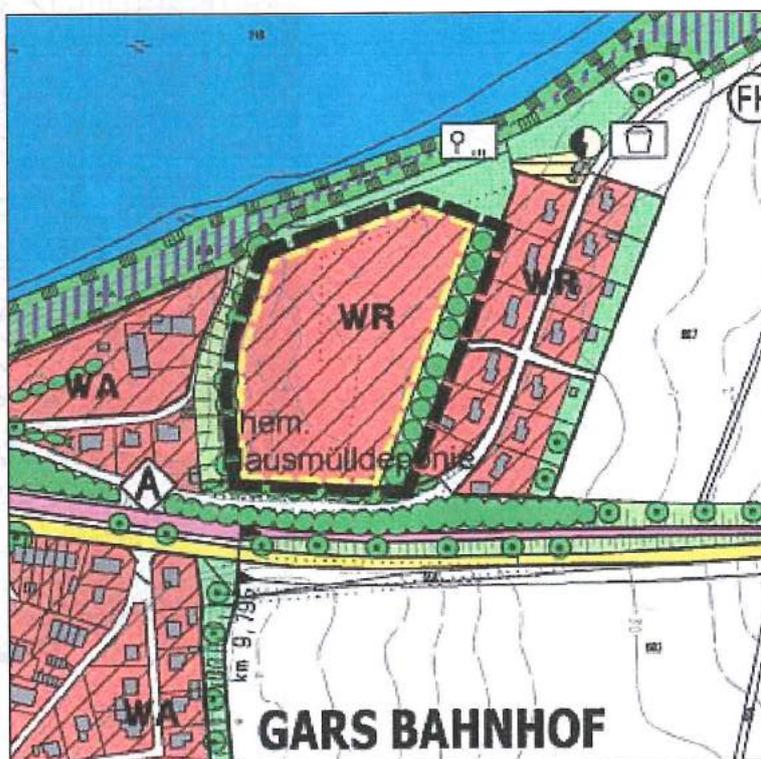
Konflikte

- Die von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen müssen gutachterlich beurteilt werden.



Entwicklungsbereich Gars-Bahnhof-Nordost, im Bereich der Innwerksiedlung

Beschreibung/Ziele	Konflikte
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtfläche ca. 1,9 ha • Darstellung als Reines Wohngebiet (WR) aufgrund des angrenzenden B-Planes „Innwerksiedlung“. • Das Gelände ist vollkommen eben, es werden landwirtschaftliche Flächen (Wiesen/Pferdekoppel) in Anspruch genommen. • Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich, der die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten und die städtebauliche Eigenart der Innwerksiedlung beachtet • Bei einer qualitätsvollen städtebaulichen und grünordnerischen Planung sind ca. 15 Bauplätze möglich. • Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor. 	<ul style="list-style-type: none"> • Die Innwerksiedlung hat eine historisch begründete Entstehungsgeschichte. Es handelt sich um eine unter Ensembleschutz stehende Siedlung innerhalb eines rechtskräftigen B-Planes. Es existiert keine bauliche Bindung zum Ort. Ortsplanerisch somit etwas bedenklich.



Abrundungen, die aus ortsplanerischen Überlegungen sinnvoll sind:

- z. B. durch zusammenfassen splitterhafter baulicher Einzelstandorte
- z. B. durch Ergänzung bereits eingeleiteter Entwicklungen
- z. B. durch Weiterentwicklung kleinerer Siedlungsbereiche zur Schaffung abgeschlossener Ortsränder

Baugebiet Lindenstraße/Ortsteil Haiden

Im südwestlichen Anschluss zum Baugebiet Lindenstraße befindet sich eine ebene Fläche die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist.

Erschließung erfolgt über die Ortsstraße.

Es sind Reserven für ca. 8 Bauplätze vorhanden.

Zur geordneten baulichen und erschließungstechnischer Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich. Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Die Darstellung erfolgt als Allgemeines Wohngebiet (WA).

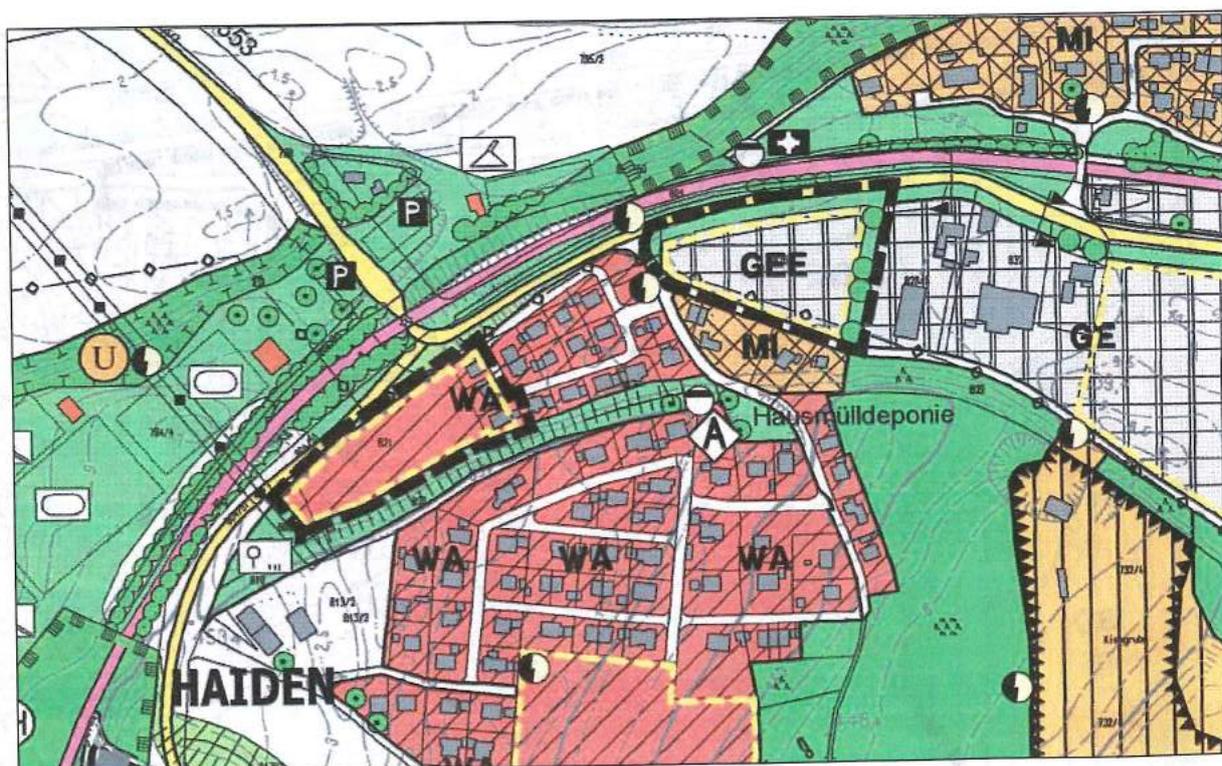
Baugebiet Industriestraße/Staatsstraße

Das Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche Haiden und Gars-Bahnhof ist bereits weit fortgeschritten.

Mit der Aufnahme und Darstellung eines eingeschränkten Gewerbegebietes soll diese Entwicklung zum Abschluss gebracht werden.

Die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet dient auch als Immissionspuffer zum östlich angrenzenden Sägewerk.

Der Bereich hat eine Größe von ca. 0,8 ha und ist für die Ansiedlung örtlicher Handwerksbetriebe mit dem dazugehörigen Wohnen geeignet. Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.



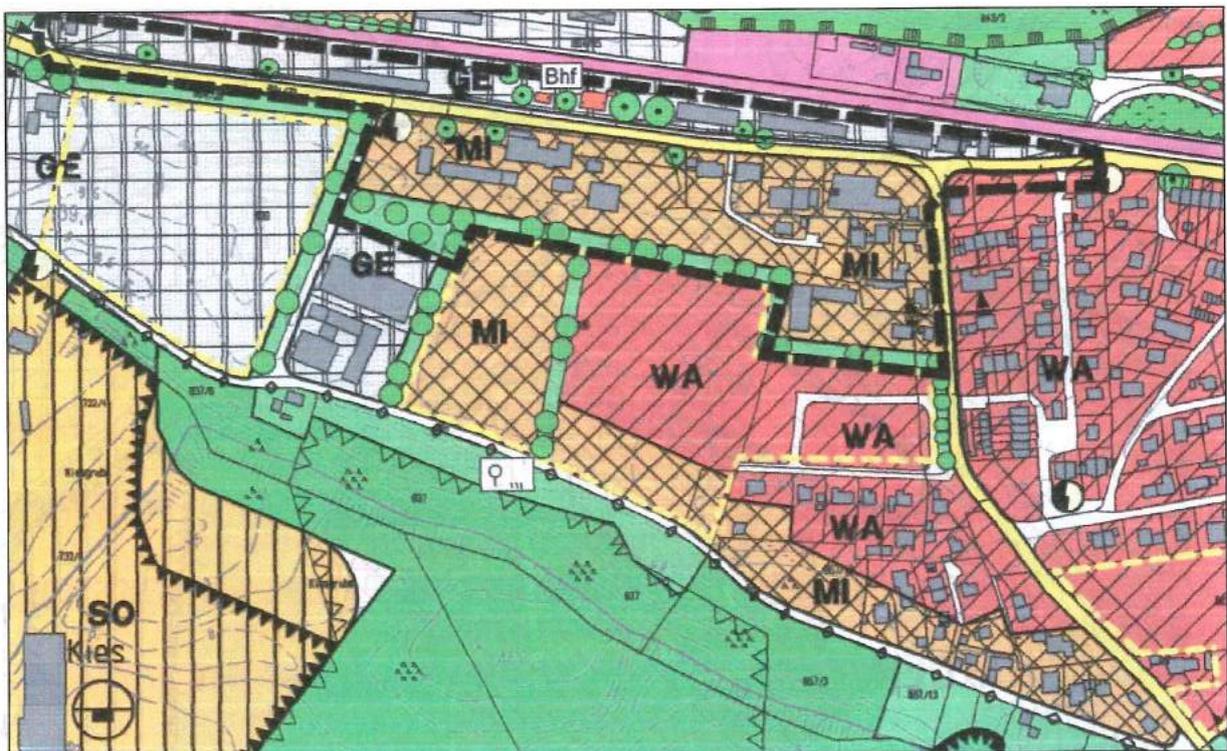
Gars-Bahnhof Ortszentrum, beiderseits der Staatsstraße

Dieser bereits abschnittsweise bebaute Bereich wird als Siedlungsgebiet zusammengefasst mit dem Ziel einer städtebaulichen Konzentration im Umfeld des Bahnhofes.

Durch die Ansiedlung von Geschäfts- und Bürogebäuden, örtlich gebundenen Handwerks- und Gewerbebetrieben und von Wohngebäuden soll das Ziel erreicht werden.

Die Darstellung erfolgt als Mischgebiet (Mi) und als Gewerbegebiet für den Bereich zwischen Bahnanlage und der Staatsstraße 2353.

Zur Verwirklichung der Nutzungs- und städtebaulicher Ordnungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes sehr sinnvoll und notwendig.



Baurechte gemäß §§ 30 und 34 BauGB

Baulücken innerhalb rechtskräftiger bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (Stand Herbst 2002)

Bebauungspläne	Zahl der Baugrundstücke
Bebauungsplan Gars a. Inn Bahnhof III Allgemeines Wohngebiet (WA) Rechtskräftig seit 29.11.2001 In allen anderen rechtskräftigen B-Plan Gebieten sind keine Baulücken mehr verfügbar. In Aufstellung befindliche B-Pläne bestehen nicht.	7 Einzelhäuser 12 Doppelhaushälften

Baulücken innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsbereiche nach Darstellung Flächennutzungsplan

Siedlungsbereich	Zahl der Baugrundstücke
An der Holunderstraße Gars - Bahnhof-Ost Allgemeines Wohngebiet (WA)	2 Baugrundstücke



Gewerbliche Bauflächen

Entwicklungsbereich an der Industriestraße östlich vom Sägewerk

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 2,5 ha
Darstellung als Gewerbefläche (GE), aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Standorte im Umfeld mit dem Ziel für Erweiterungen oder Umsiedlung beengter örtlicher Betriebe
- Das Einfügen in den Siedlungsraum ist ortsplane-
risch gut möglich.
An den östlichen und westlichen Gebietsgrenzen sind Mischgebiete als Immissionspuffer zur an-
grenzenden Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern.
- Es werden landwirtschaftliche Flächen (Felder) in Anspruch genommen. Das Gelände ist vollkom-
men eben.
- Aufstellung eines Bebauungs- und Grünord-
nungsplanes notwendig sobald der Bedarf und das Interesse der Gewerbebetriebe zur Erweite-
rung bzw. Umsiedlung nachgewiesen werden kann.

Konflikte



3.1.3.4 Mittergars

Das Pfarrdorf Mittergars liegt ca. 4 km östlich von Gars a. Inn nordwestlich der Kreisstraße Mü 19 zwischen der Bahnlinie und dem Inn.

Als historische Siedlungsform ist ein Straßendorf erkennbar, das sich vom südlichen Bebauungsanfang über nahezu 750 m in nördliche Richtung bis zum Inn erstreckt.

Der ehemalige Ortsmittelpunkt befand sich im Bereich des heutigen Kriegerdenkmals, wo um 1813 noch eine Kirche nachweisbar ist.

Diese Kirche fiel einem Brand zum Opfer und wurde dort nicht wieder aufgebaut.

Ein Neubau wurde dagegen 1904 östlich des historischen Dorfbereichs errichtet.

Die Pfarrkirche St. Michael mit umgebenden Friedhof bildet heute dort zusammen mit der Feuerwehr, dem Bürgersaal und einem Dorfladen, das weltliche und geistliche Zentrum des Dorfes.

Diese neu geschaffene Dorfmitte schafft nahezu mühelos die Verknüpfung des historischen mit dem neu entwickelten Siedlungsbereichen.

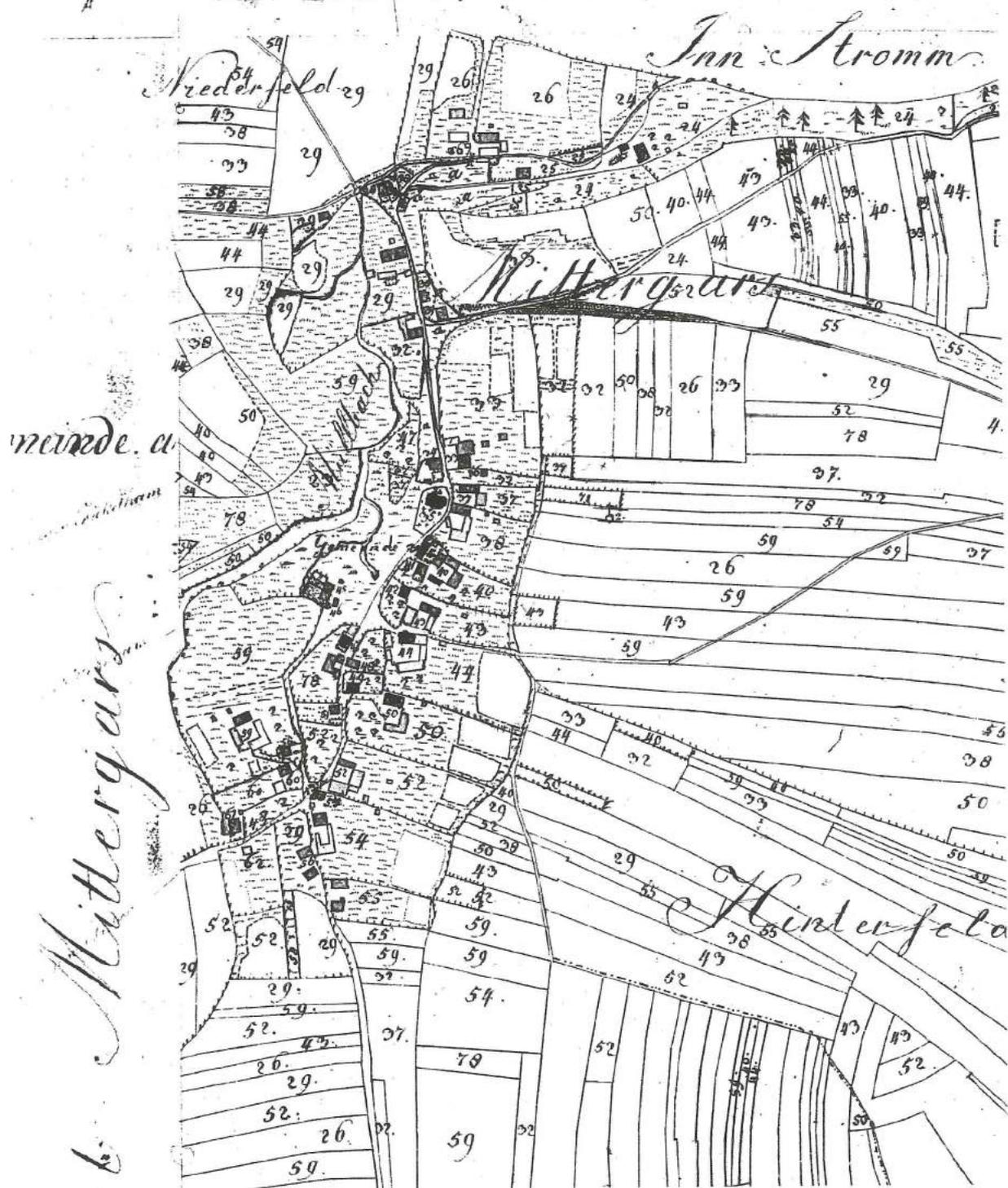
Die natürlichen Besiedelungsgrenzen bildeten früher eine ausgeprägte Hangkante parallel zur Dorfstraße, das Mühlbachtal westlich davon sowie eine markante Geländeerhebung am südwestlichen Ortsrand. Später kam der Neubau der Bahnstrecke und die Kreisstraße Mü 19 als südöstliche Entwicklungsgrenze hinzu.

Diese baulichen und topografischen Gegebenheiten sind im Ortsgrundriss von Mittergars auch heute noch erlebbar und bestimmend.

Herausragend ist die noch ländliche dörfliche Atmosphäre, die sich der Ort weitgehend erhalten konnte. Die Funktionen im Kernbereich sind auch heute noch von der Landwirtschaft geprägt. Vereinzelt sind aber auch Handwerks- und Gewerbebetriebe anzutreffen, die zusammen für eine sehr abwechslungsreiche lebendige Dorfstruktur sorgen.

Urkataster

K. LANDGERICHT W

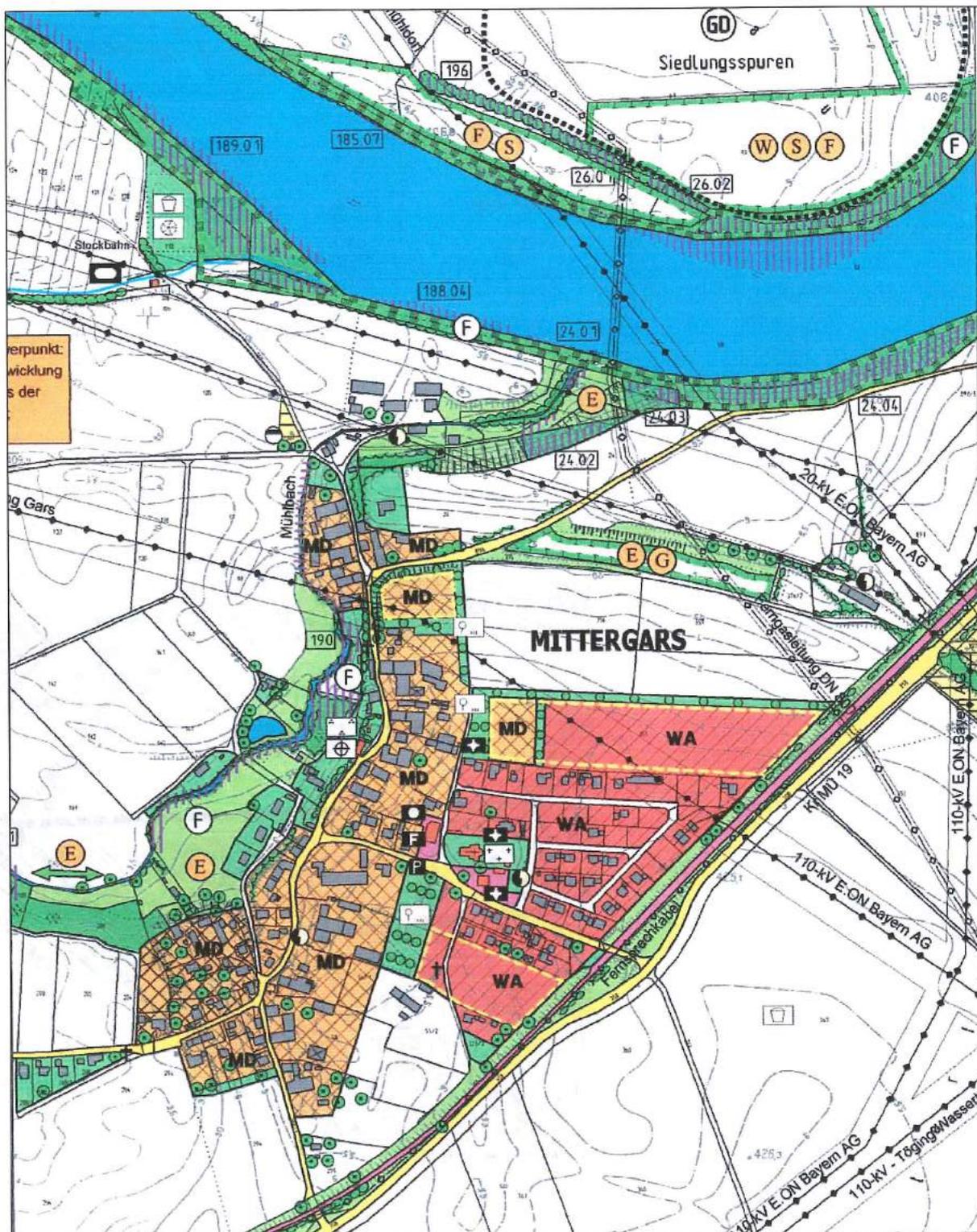


Die wohnbauliche Entwicklung in Mittergars ist in der Vergangenheit in östliche Richtung sowie südlich der Kirchenstraße eingeleitet worden.

Die bereits vorhandene Bebauung Am Gaßl (Talraum zum Mühlbach) sowie die splitterhaften Siedlungsansätze im Westen (oberhalb der Hangkante) sind ortsplannerisch und landschaftlich bedenklich und somit als Ansätze weiterer Siedlungsentwicklungen nicht geeignet.

Eine bedarfsgerechte wohnbauliche Weiterentwicklung ist somit aus den vorgenannten Gründen nur im Nordosten sowie im geringem Umfang im Südosten (Feldkreuzweg) denkbar.

Für eine gewerbliche Entwicklung besteht in Mittergars kein Bedarf. Hier sollen die Möglichkeiten die das Dorfgebiet bieten genutzt werden.



Entwicklungsbereich Mittergars Nordost

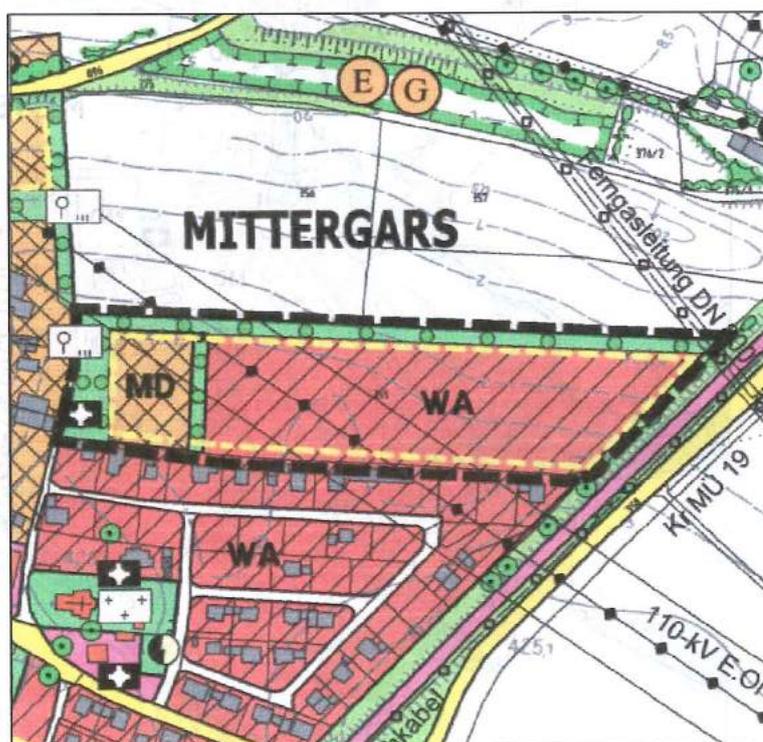
Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 3,1 ha
- Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD)
- Gelände im westlichen Bereich weitgehend eben, im östlichen Abschnitt leichtes Nordgefälle; es werden landwirtschaftliche Flächen (Äcker) in Anspruch genommen.
- Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich
- Bei einer Einzelhausbebauung sind ca. 38 Bauplätze möglich.
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Konflikte

- 110 KV-Freileitung der EON muss bei Planung beachtet werden
- Im Westen müssen mögliche Immissionskonflikte zur Landwirtschaft durch ausreichende Abstände vermieden werden.

Die Darstellung der Bauflächen erfolgt dort als gemischte Baufläche (MD).



Entwicklungsbereich Mittergars Südost, Am Feldkreuzweg

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 1,1 ha
- Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Das Gelände ist vollkommen eben, es werden landwirtschaftliche Flächen (verkrautete Wiesen) in Anspruch genommen.
- Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes, der bereits in Bearbeitung ist und 9 Einzelhäuser sowie 3 Doppelhäuser vorsieht.
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Konflikte

- im Westen müssen mögliche Immissionskonflikte mit der Landwirtschaft durch ausreichende Abstände abgemildert werden, z.B. hofnahe Wiesenflächen mit Streuobst.



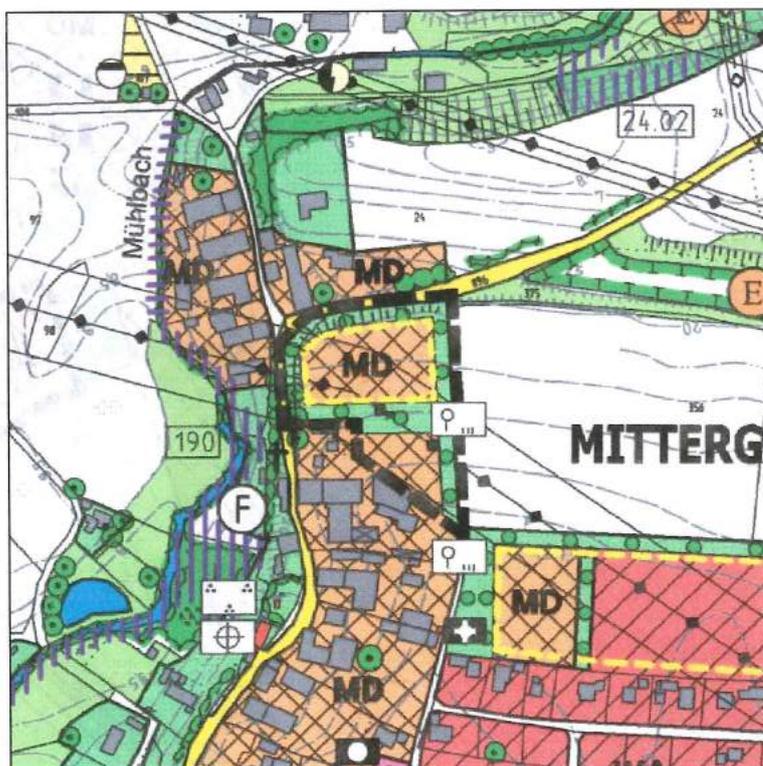
Entwicklungsbereich östlich der Dorfstraße

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 0,9 ha
- Darstellung als Dorfgebiet (MD)
- Das Gelände hat ein Süd-Nord-Gefälle. Der Höhenunterschied beträgt ca. 3,5 m.
- Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes, dringend erforderlich, da bereits eine Bauvoranfrage vorliegt.
- Es sind ca. 6 Baugrundstücke für eine Einzelhausbebauung möglich.
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Konflikte

- 110 KV-Freileitung der EON muss bei der Planung beachtet werden.
- Die Erschließung ist nur über den „Steinberg“ her möglich.



Baurechte gemäß §§ 30 und 34 BauGB

Baulücken innerhalb rechtskräftiger bzw. in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne (Stand Herbst 2002)

Bebauungspläne	Zahl der Baugrundstücke
Bebauungsplan Mittergars Allgemeines Wohngebiet (WA) Rechtskräftig seit 15.02.1982	14 Einzelhäuser
Bebauungsplan „Scheitz-Wiese“ Allgemeines Wohngebiet (WA) B-Plan in Aufstellung	9 Einzelhäuser 3 Doppelhäuser

Baulücken innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsbereiche nach Darstellung Flächennutzungsplan

Siedlungsbereich	Zahl der Baugrundstücke
An der Schulstraße Dorfgebiet (MD)	2 Baugrundstücke
An der Lohener Straße/Ortseingang Dorfgebiet (MD) Ortsabrundungssatzung rechtskräftig seit 30.09.1992	2 Baugrundstücke
An der Dorfstraße, südwestlicher Ortseingang Dorfgebiet (MD)	2 Baugrundstücke

3.1.3.5 Au am Inn

Das Pfarrdorf Au am Inn liegt ca. 4 km nordöstlich von Gars a. Inn auf einer terrassenartigen Ebene im Übergang zum Inn.

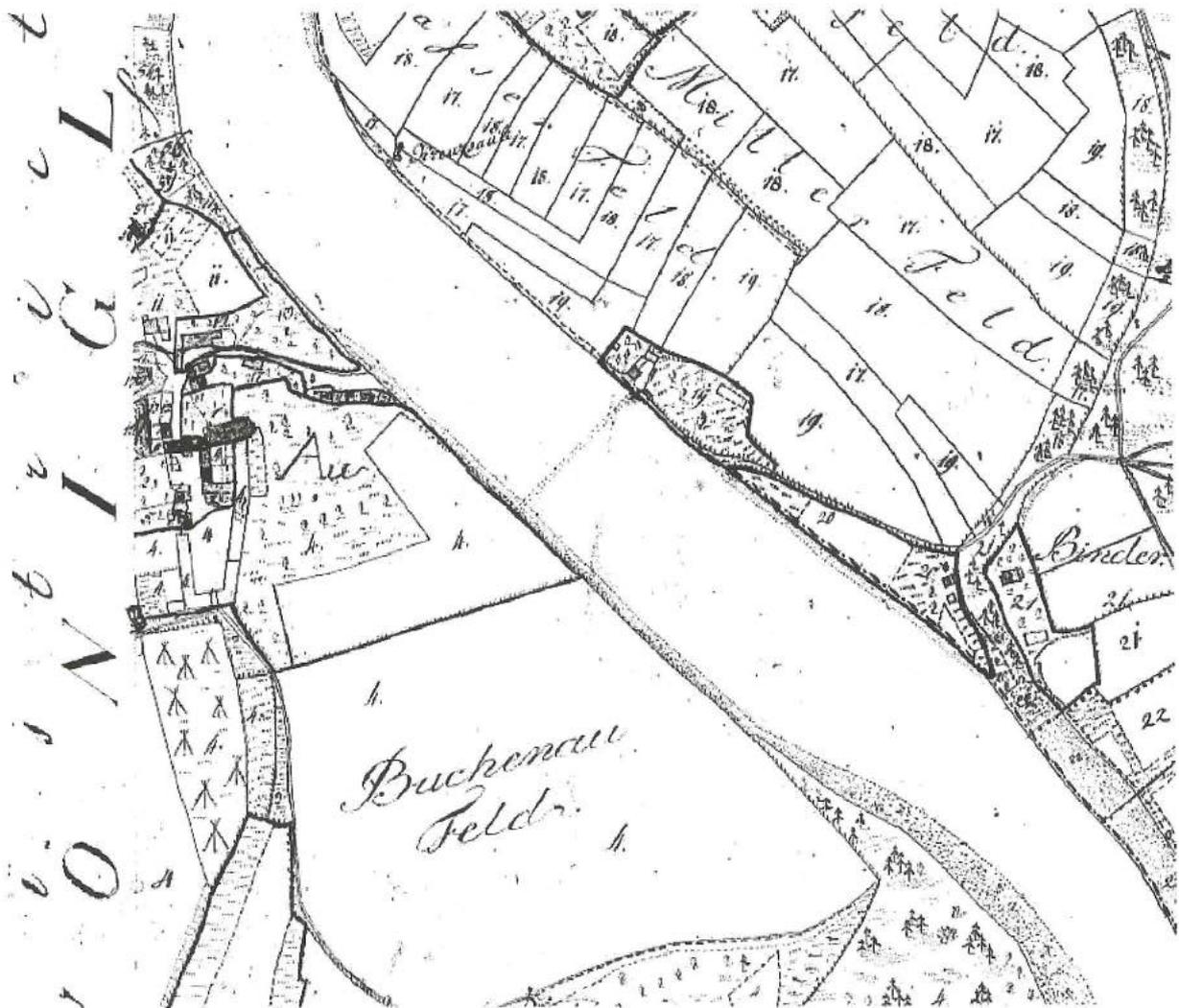
Durch das umgebende bewegte Gelände ist der Ort von außen fast unsichtbar, wenn nicht die beiden Türme der Klosterkirche ein weithin blickwirksamer Orientierungspunkt wäre.

Eine historische Siedlungsform ist kaum bestimmbar. Baulich dominierend ist die Klosterkirche mit Klosteranlage und den anschließenden Ökonomiegebäuden.

Die nördlich davon liegende kleine Gebäudegruppe am Kreuzungspunkt von Klosterstraße/Innlände ist auch heute noch nachweisbar. Dort könnte man wohl den historischen Dorfmittelpunkt vermuten.

Die natürlichen Besiedelungsgrenzen sind sehr stark durch die topografischen Gegebenheiten als auch durch die baulichen Einrichtungen mit seinen umgebenden flächenhaften Nutzungen wie Schule, Schulsportplatz und Kindergarten geprägt.

Urkataster

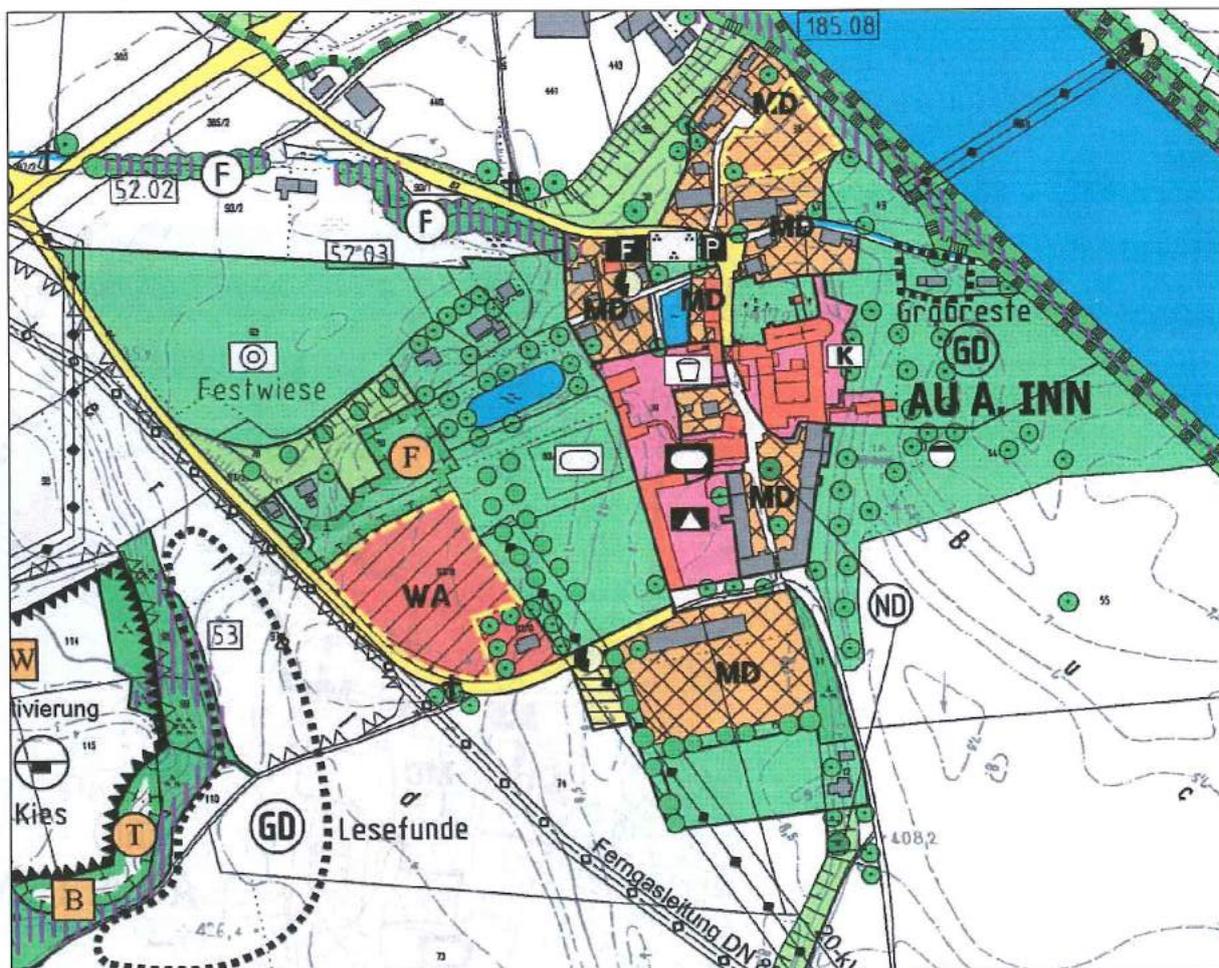


Die bauliche Weiterentwicklung war in Au, bedingt durch die beschriebenen Rahmenbedingungen, eher zurückhaltend.

Trotzdem müssen die splitterhaften Einzelstandorte in den zum Teil steilen Hangbereichen „Am Weiher“ als bauliche Fehlentwicklung angesehen werden. Sie können daher auch nicht als Ansatz einer geordneten Siedlungsentwicklung gesehen werden. Die Darstellung erfolgt im vorliegenden FNP/LP daher als private Grünfläche.

Eine bedarfsgerechte und geordnete wohnbauliche Weiterentwicklung in Au ist nur im Norden „Am Anger“ durch geringfügige Abrundung und im Südwesten „Am Klosterfeld“ denkbar. Diese beiden Gebiete sollten mittel- bis langfristig den örtlichen Bedarf an Bauland sicher stellen, vor allem auch mit dem Ziel weitere Fehlentwicklungen verschiedener Einzelstandorte in exponierten Lagen zu vermeiden.

Bei einer Planung müssen die herausragenden denkmalpflegerischen Belange besonders beachtet werden. Durch das Abrücken des Baugebietes „Klosterfeld“ von der westlichen historischen Bebauungsgrenze sowie der Offenhaltung der wichtigen Blickachse zur Klosterkirche wird der Belang auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits gewürdigt und beachtet. Alle weiteren fachlichen Anforderungen müssen auf der Ebene des Bebauungsplanes auf sensible Weise gelöst werden.

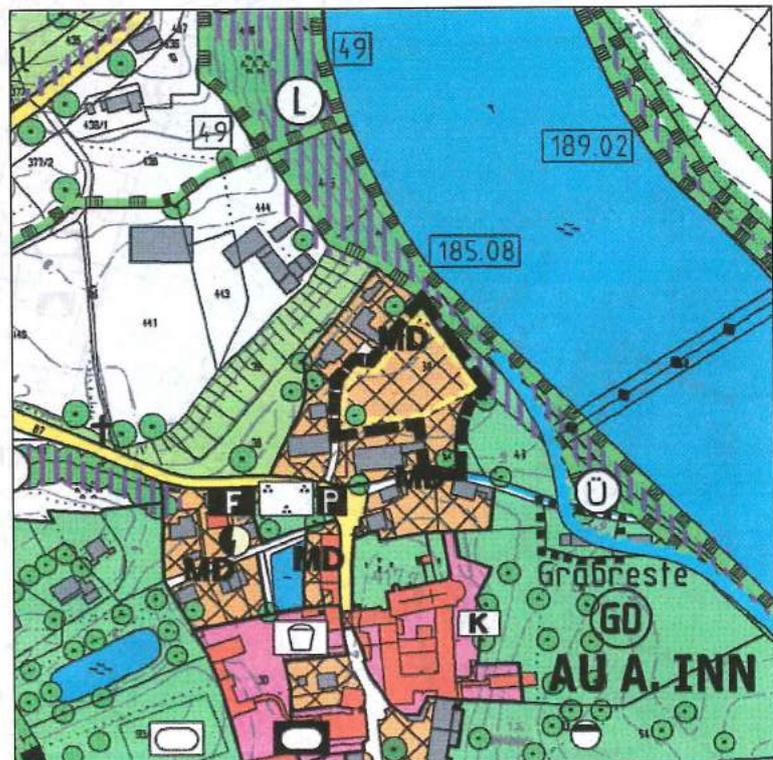


Entwicklungsbereich Nord, Am Anger

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 0,4 ha
- Darstellung als Dorfgebiet (MD)
- Das Gelände ist eben, es werden landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) in Anspruch genommen.
- Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich, der sich bereits in Bearbeitung befindet.
- Bei einer Einzelhausbebauung sind ca. 5 Bauplätze möglich
- Es liegt ein ausgleichspflichtiger Eingriff vor.

Konflikte



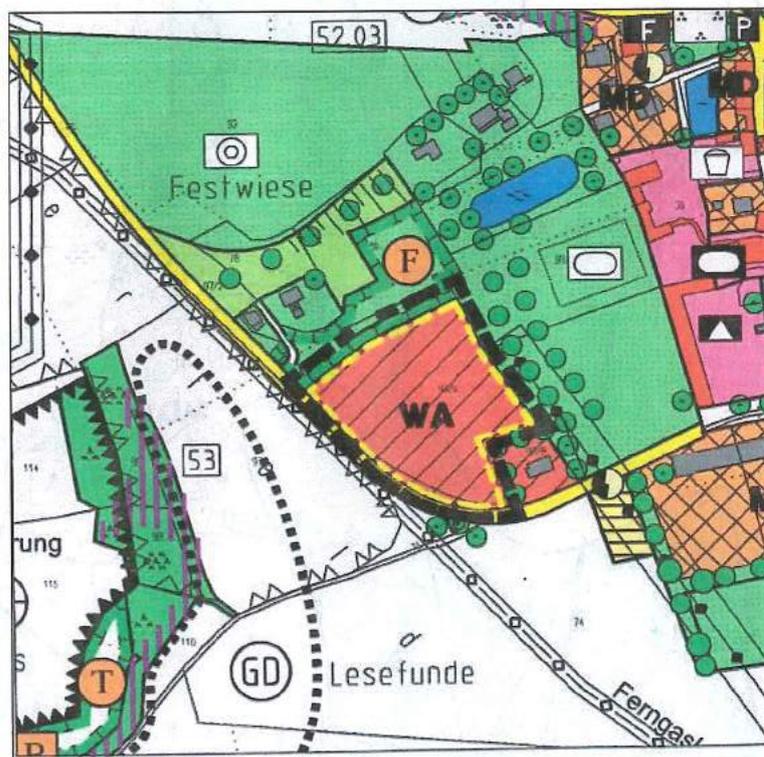
Entwicklungsbereich Südwest, Am Klosterfeld

Beschreibung/Ziele

- Gesamtfläche ca. 1,4 ha
- Darstellung als Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Das Gelände ist fast eben, es steigt vom Klosterfeld leicht in Richtung der Klosteranlagen an; es werden landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) in Anspruch genommen.
- Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich, der in sehr sensibler Weise die Belange Wohnbedarf, Städtebau, Grünordnung und Denkmalschutz in Einklang bringen muss.
- Bei einer Einzelhausbebauung und unter Beachtung der o.g. fachlichen Belange sind ca. 13 Bauplätze möglich

Konflikte

- 20 KV-Freileitung der EON. Es wird eine Verkabelung angestrebt.



3.1.3.6 Eismannsstett

Der Weiler Eismannsstett liegt ca. 3 km Nordwestlich von Gars a. Inn an der Grenze zur Nachbargemeinde Reichertsheim.

Historisch ist dort keine Besiedelung nachweisbar. Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft wird der gesamte Weiler heute bereits überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt.

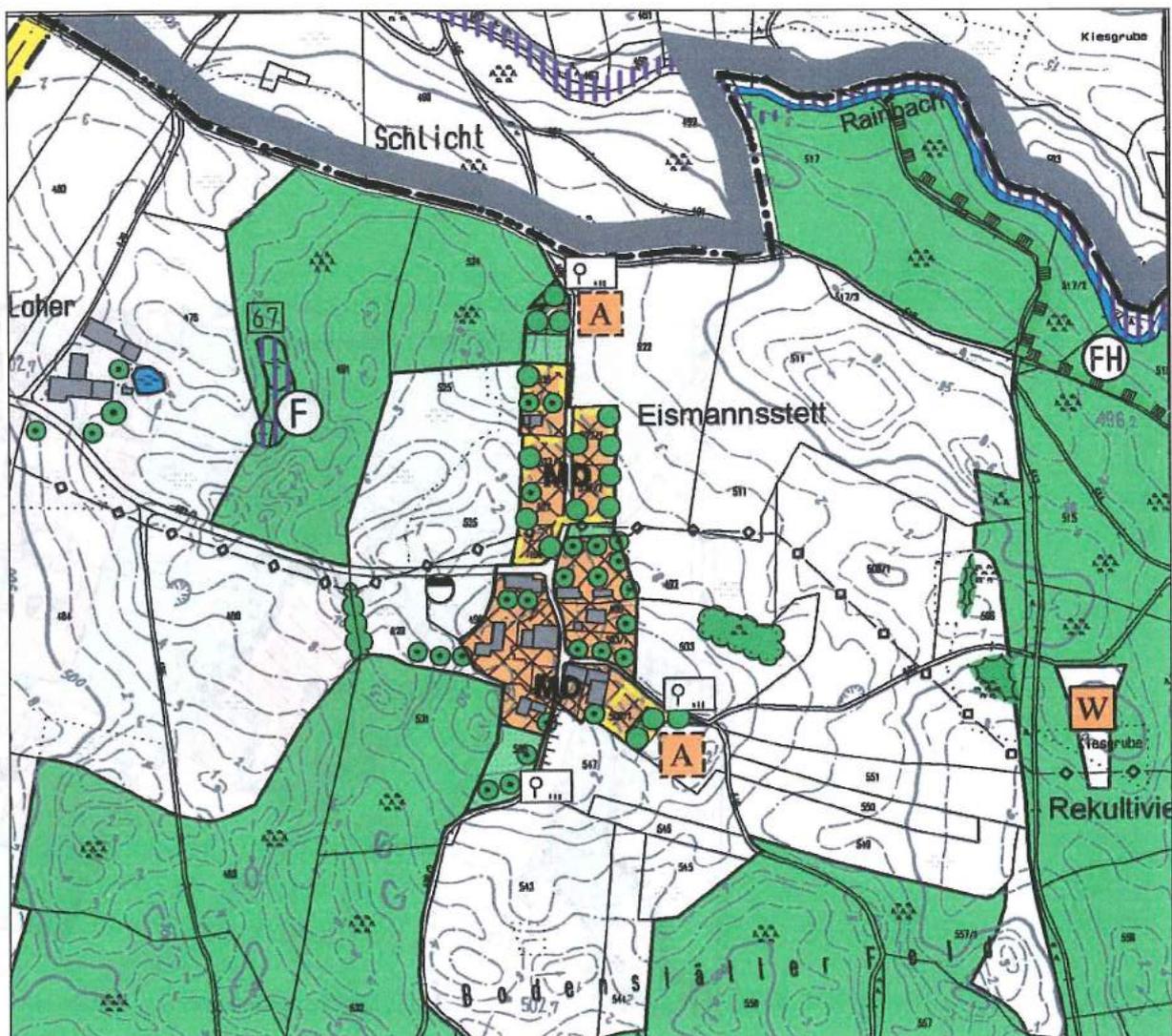
Bis auf ein Grundstück mit Pferdehaltung gibt es keine Erwerbslandwirtschaft mehr.

Durch diesen Nutzungswandel, verbunden mit erhöhten Wohnraumanprüchen nachgeborener Kinder, wächst auch der Bedarf an Baugrundstücken.

Um der Abwanderung junger Menschen entgegen zu wirken und ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum anzubieten, sollen dafür im vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Weiler wird als Siedlungsfläche mit der Nutzungsart Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die baurechtlichen Zulässigkeiten sind zwischenzeitlich über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 geregelt worden.

Die Erarbeitung erfolgte im Parallelverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes. Die Ergänzungssatzung wurde vom Landratsamt Mühldorf mit Bescheid vom 05.05.2003 genehmigt und am 09.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht.



3.1.3.7 Stadel

Das Dorf Stadel liegt ca. 1,5 km östlich von Gars a. Inn, an der Staatsstraße 2352 in Richtung Au.

Als historische Siedlungsform ist ein straßendorfählicher Charakter erkennbar.

Schon um 1813 hatte das Dorf siedlungsräumlich einiges Gewicht, woran sich auch bis zum heutigen Tag nur wenig geändert hat. Bauliche oder flächenhafte Ausdehnungen hat das Dorf kaum erfahren.

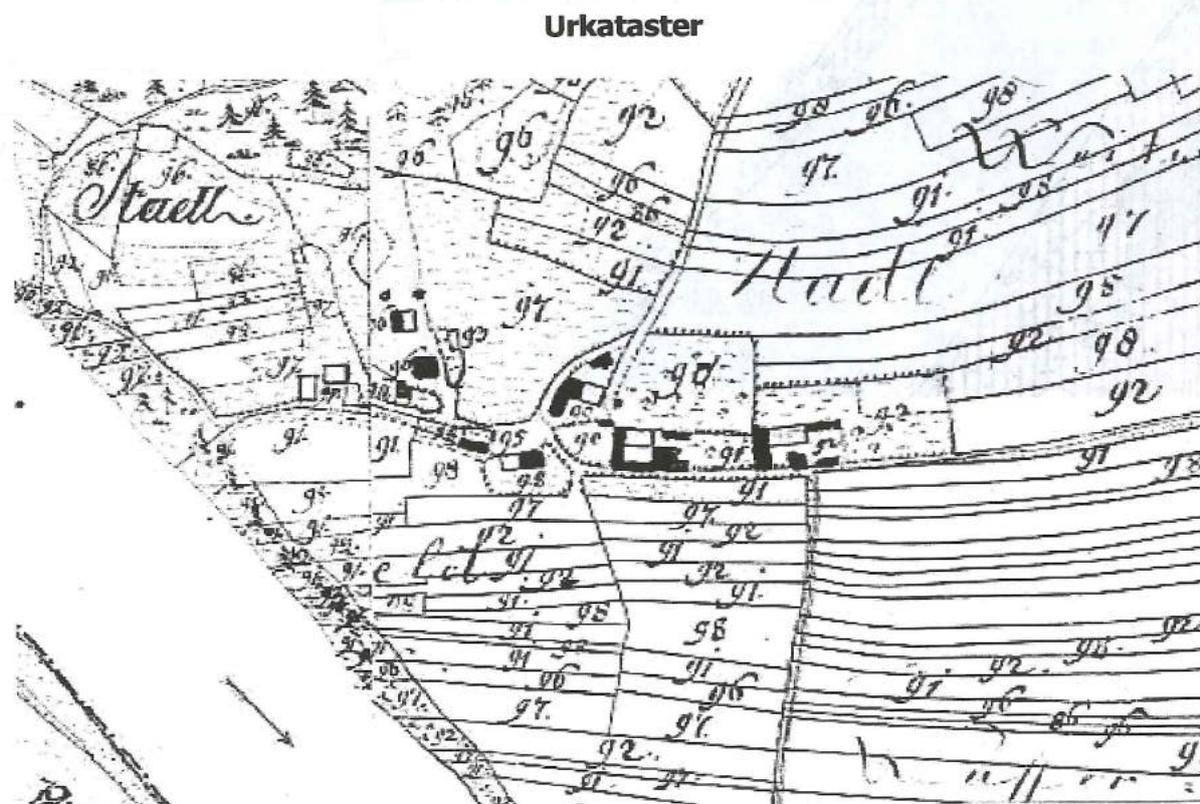
Aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft hat auch in Stadel die Wohnnutzung in den letzten Jahren immer mehr zugenommen. Momentan gibt es noch zwei bäuerliche Betriebe. Durch diesen Nutzungswandel, verbunden mit erhöhten Wohnraumsprüchen nachgeborener Kinder, wächst auch der Bedarf an Baugrundstücken.

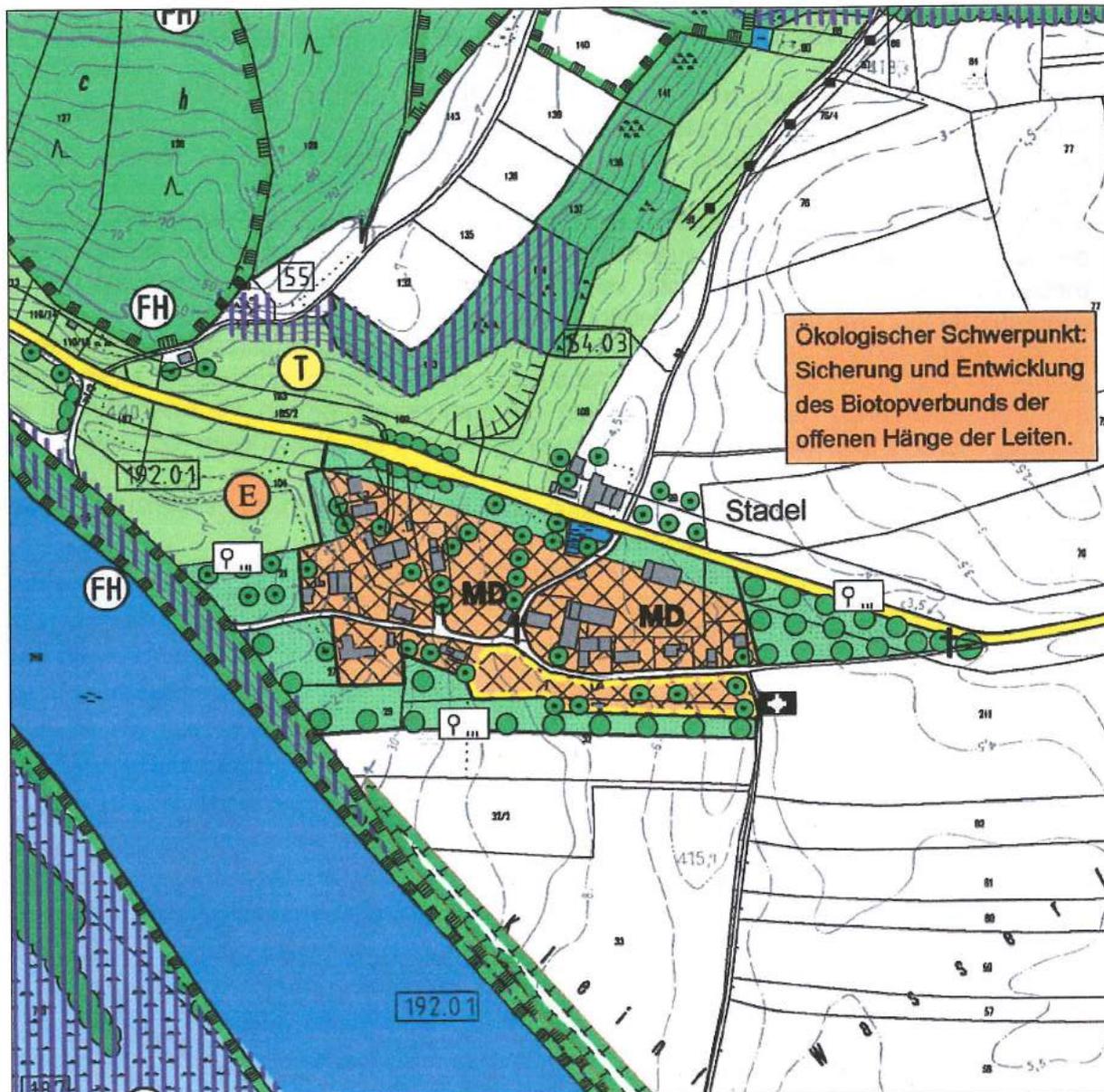
Um der Abwanderung junger Menschen entgegen zu wirken und ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit zur Bildung von Wohneigentum anzubieten, sollen dafür im vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Der Weiler wird als Siedlungsfläche mit der Nutzungsart Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die baurechtlichen Zulässigkeiten sollen dann über die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 geregelt werden.

Die Satzung hat vorrangig das Ziel Bauwünsche der einheimischen ortsansässigen Bewohner zu erfüllen sowie die bestehende Nutzungs- und Sozialstruktur zu sichern.

Nach der Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan kann mit etwa 7 Baugrundstücken gerechnet werden.





Bauflächen

Bebauungsplanübersicht

Über die Lage und Abgrenzung rechtswirksamer und in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne oder Ergänzungssatzungen geben die nachfolgenden Beschreibungen und Abbildungen Aufschluss.

Ortsteil/Gars a. Inn

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Bebauungsplan „Teilgebiet Klostergars“,
Allgemeines Wohngebiet (WA) | rechtskräftig seit 15.07.1969 |
| 2. Bebauungsplan „Gars a. Inn III“
Reines Wohngebiet (WR) | rechtskräftig seit 21.07.1976 |
| 3. Bebauungsplan „Volksfestwiese, 1 BA“
Mischgebiet (Mi) | rechtskräftig seit 08.10.1999 |
| 4. Bebauungsplan „Volksfestwiese“
Mischgebiet (Mi) | rechtskräftig seit 19.12.2000 |

Ortsteil Lengmoos

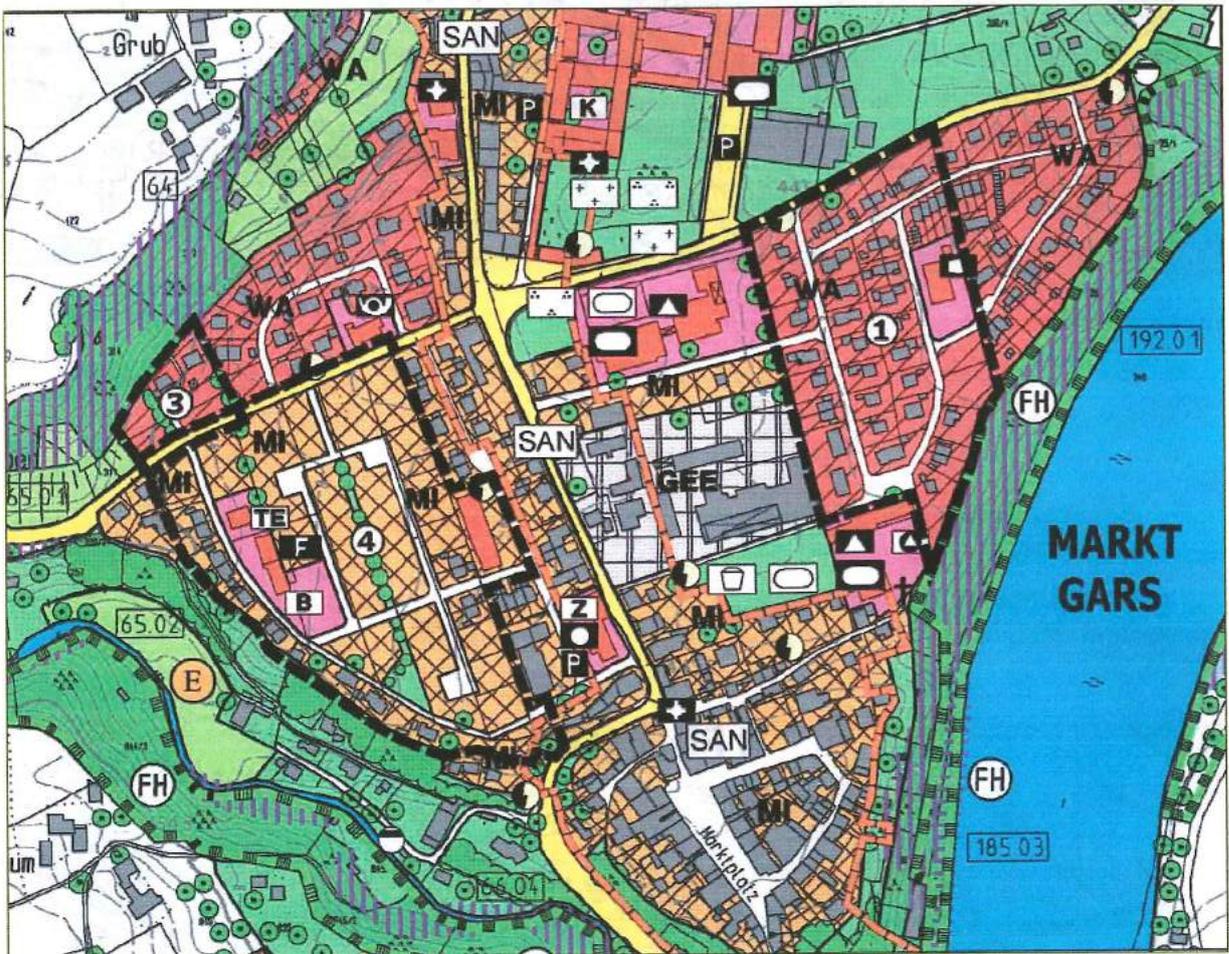
- | | |
|---|-------------------------------|
| 5. Bebauungsplan „Lengmoos“ | rechtskräftig seit 09.02.1969 |
| 6. Bebauungsplan „Lengmoos II“
Allgemeines Wohngebiet (WA) | rechtskräftig seit 20.03.1995 |
| 7. Bebauungsplan „Lengmoos II“, 1. Änderung | rechtskräftig seit 23.02.1998 |
| 8. Bebauungsplan „Lengmoos II“, 2. Änderung | rechtskräftig seit 24.02.1999 |

Ortsteil/Gars - Bhf/Haiden

- | | |
|---|-------------------------------|
| 9. Bebauungsplan „Haiden“
Reines Wohngebiet (WR) | rechtskräftig seit 14.02.1978 |
| 10. Bebauungsplan „Haiden“, 1. Änderung | rechtskräftig seit 20.03.1995 |
| 11. Bebauungsplan „Alter Sportplatz“
Allgemeines Wohngebiet (WA) | rechtskräftig seit 18.10.1995 |
| 12. Bebauungsplan „Schweiger-Wiese“
Mischgebiet (Mi) | rechtskräftig seit 11.07.1988 |
| 13. Bebauungsplan „Gars - Bhf II“
Sondergebiet Kiesabbau (SO) | rechtskräftig seit 16.03.1992 |
| 14. Bebauungsplan „Gars - Bhf II“, 1. Änderung | rechtskräftig seit 20.03.1995 |
| 15. Bebauungsplan „Gars - Bhf II“, 2. Änderung | rechtskräftig seit 05.10.1999 |
| 16. Bebauungsplan „Gars - Bhf I“
Allgemeines Wohngebiet (WA) | rechtskräftig seit 18.10.1995 |
| 17. Bebauungsplan „Gars - Bhf I“, 1. Änderung | rechtskräftig seit 23.03.1999 |

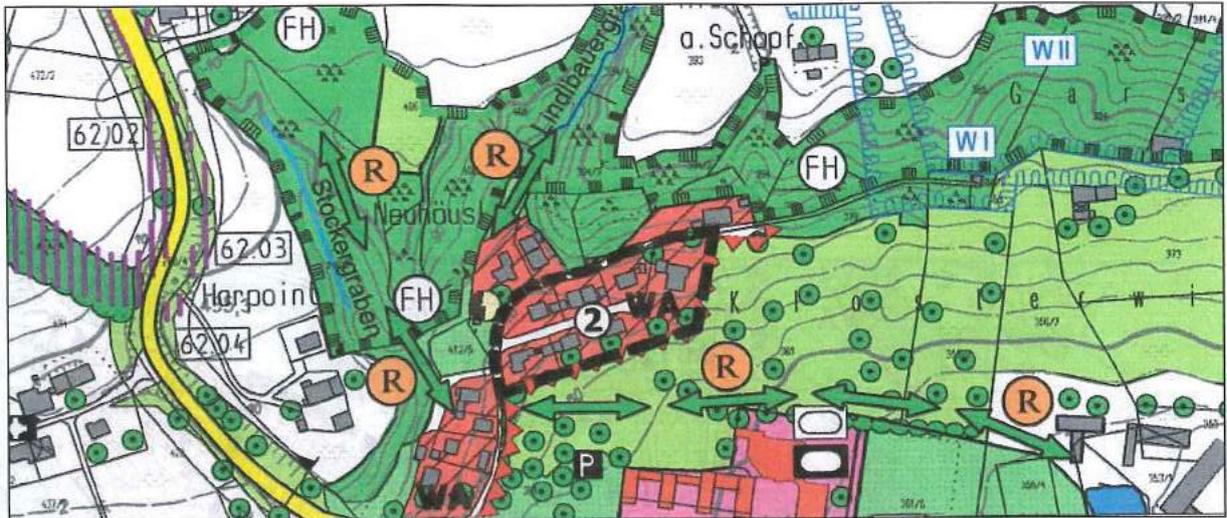
18. Bebauungsplan „Innwerksiedlung“ Reines Wohngebiet (WR)	rechtskräftig seit 15.09.1995
19. Bebauungsplan „Gars a. Inn Bhf. III“ Allgemeines Wohngebiet (WA)	rechtskräftig seit 29.11.2001
<u>Ortsteil Mittergars</u>	
20. Bebauungsplan „Mittergars“ Allgemeines Wohngebiet (WA)	rechtskräftig seit 15.02.1982
21. Bebauungsplan „Feldkreuzweg“ Allgemeines Wohngebiet (WA)	in Aufstellung
<u>Ortsteil Au</u>	
22. Bebauungsplan „Au am Inn“ Dorfgebiet (MD)	rechtskräftig seit 16.03.1998
23. Bebauungsplan „Am Anger“ Allgemeines Wohngebiet (WA)	in Aufstellung
<u>Satzungen</u>	
24. Mittergars, Ortsabrundung	rechtskräftig seit 30.09.1992
25. Mittergars, Ortsabrundung	rechtskräftig seit 01.02.1994
26. Haiden, Ergänzung	rechtskräftig seit 17.11.2000
27. Eismannsstett, Ergänzung	rechtskräftig seit 09.05.2003
28. Stadel, Ergänzung	Aufstellung beabsichtigt

1. Bebauungsplan „Teilgebiet Klostergars“
Allgemeines Wohngebiet (WA) rechtskräftig seit 15.07.1969
3. Bebauungsplan „Volksfestwiese, 1 BA“
Mischgebiet (Mi) rechtskräftig seit 08.10.1999
4. Bebauungsplan „Volksfestwiese“
Mischgebiet (Mi) rechtskräftig seit 19.12.2000



2. Bebauungsplan „Gars a. Inn III“

Reines Wohngebiet (WR) rechtskräftig seit 21.07.1976



5. Bebauungsplan „Lengmoos“ rechtskräftig seit 09.02.1969

6. Bebauungsplan „Lengmoos II“

Allgemeines Wohngebiet (WA) rechtskräftig seit 20.03.1995

7. Bebauungsplan „Lengmoos II“, 1. Änderung
rechtskräftig seit 23.02.1998

8. Bebauungsplan „Lengmoos II“, 2. Änderung
rechtskräftig seit 24.02.1999



9. Bebauungsplan „Haiden“

Reines Wohngebiet (WR) rechtskräftig seit 14.02.1978

10. Bebauungsplan „Haiden“, 1. Änderung

rechtskräftig seit 20.03.1995

11. Bebauungsplan „Alter Sportplatz“

Allgemeines Wohngebiet (WA) rechtskräftig seit 18.10.1995

12. Bebauungsplan „Schweiger-Wiese“

Mischgebiet (Mi) rechtskräftig seit 11.07.1988

13. Bebauungsplan „Gars-Bhf II“

Sondergebiet Kiesabbau (SO) rechtskräftig seit 16.03.1992

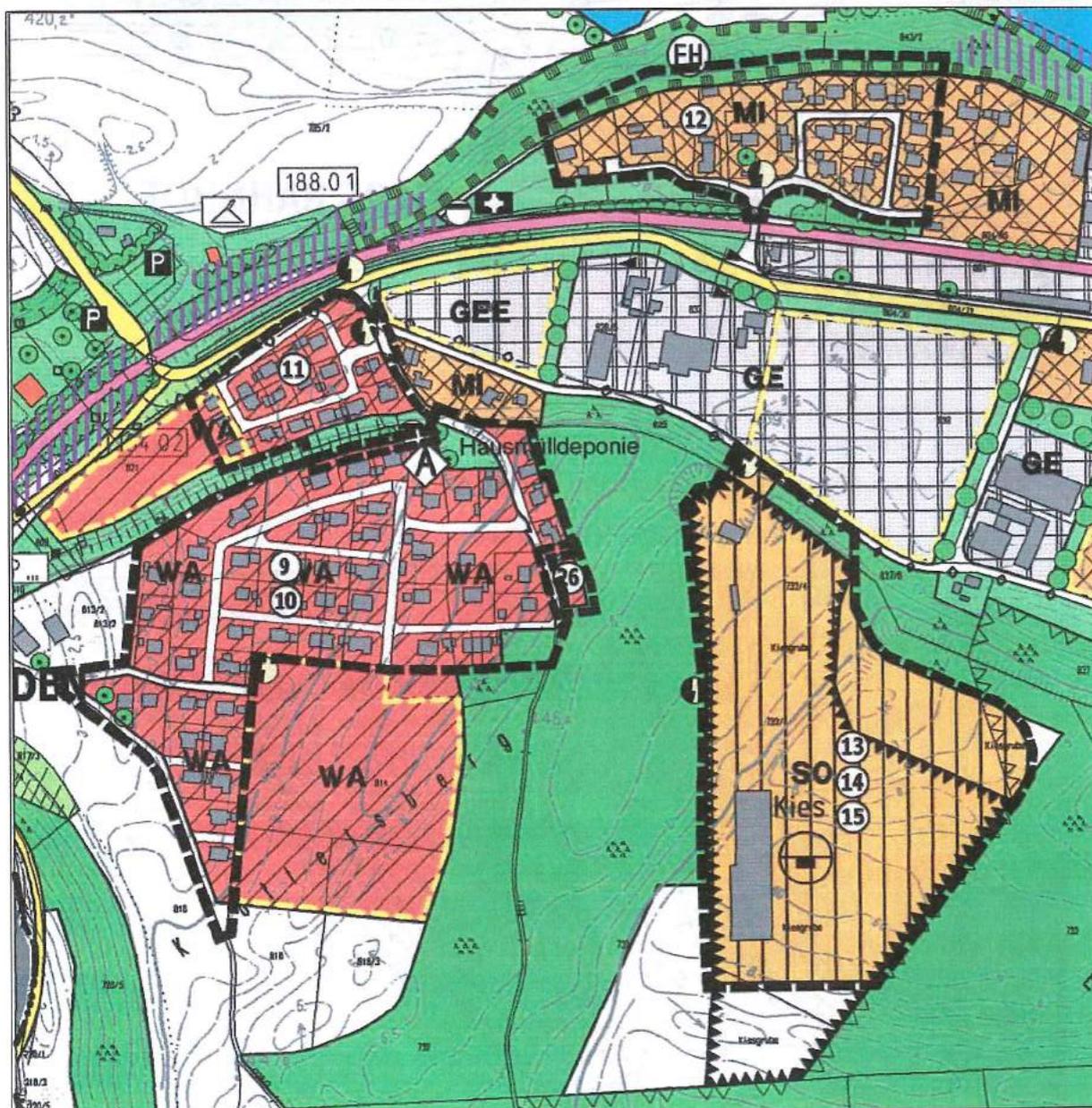
14. Bebauungsplan „Gars-Bhf II“, 1. Änderung

rechtskräftig seit 20.03.1995

15. Bebauungsplan „Gars-Bhf II“, 2. Änderung

rechtskräftig seit 05.10.1999

26. Haiden, Ergänzung rechtskräftig seit 17.11.2000

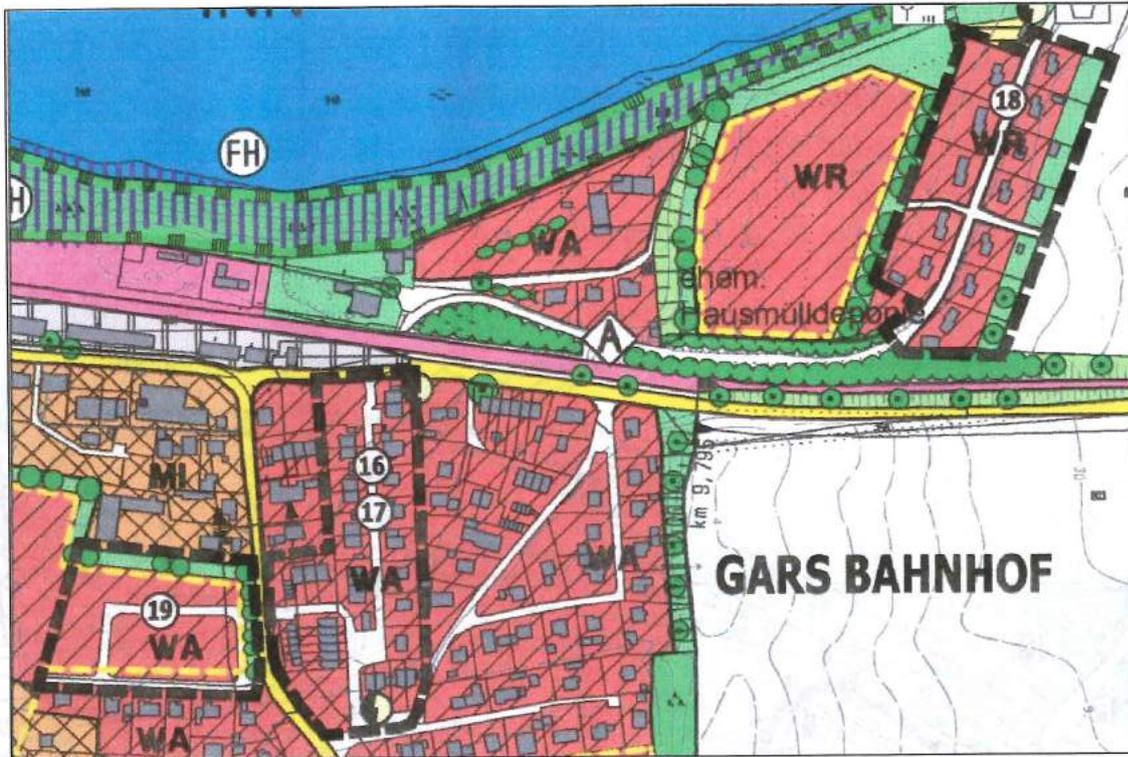


16. Bebauungsplan „Gars-Bhf I“
Allgemeines Wohngebiet (WA) rechtskräftig seit 18.10.1995

17. Bebauungsplan „Gars-Bhf I“, 1. Änderung
rechtskräftig seit 23.03.1999

18. Bebauungsplan „Innwerksiedlung“
Reines Wohngebiet (WR) rechtskräftig seit 15.09.1995

19. Bebauungsplan „Gars-Bhf. III“, rechtskräftig seit 29.11.2001



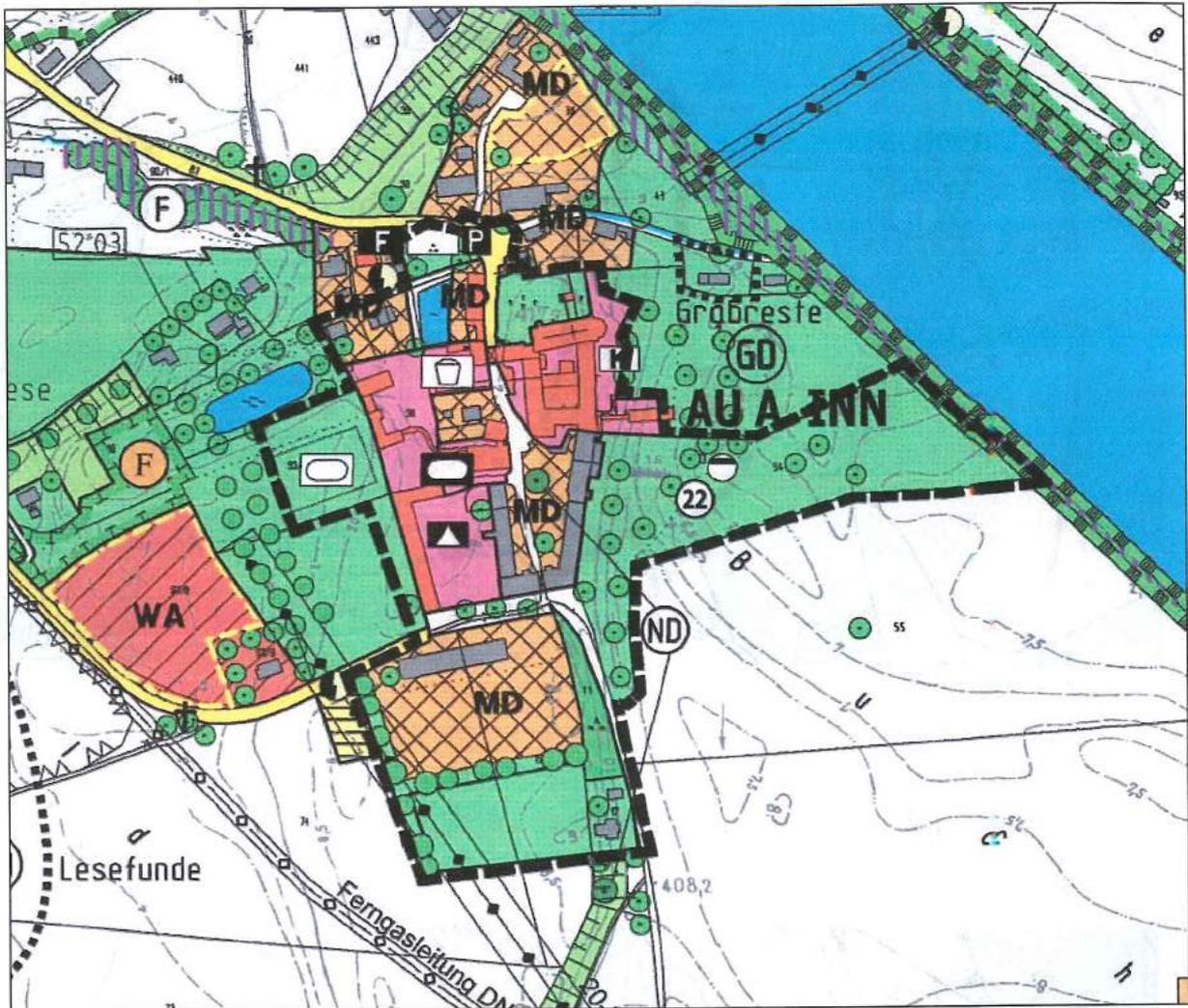
20. Bebauungsplan „Mittergars“
Allgemeines Wohngebiet (WA) rechtskräftig seit 15.02.1982

24. Mittergars, Ortsabrundung rechtskräftig seit 30.09.1992

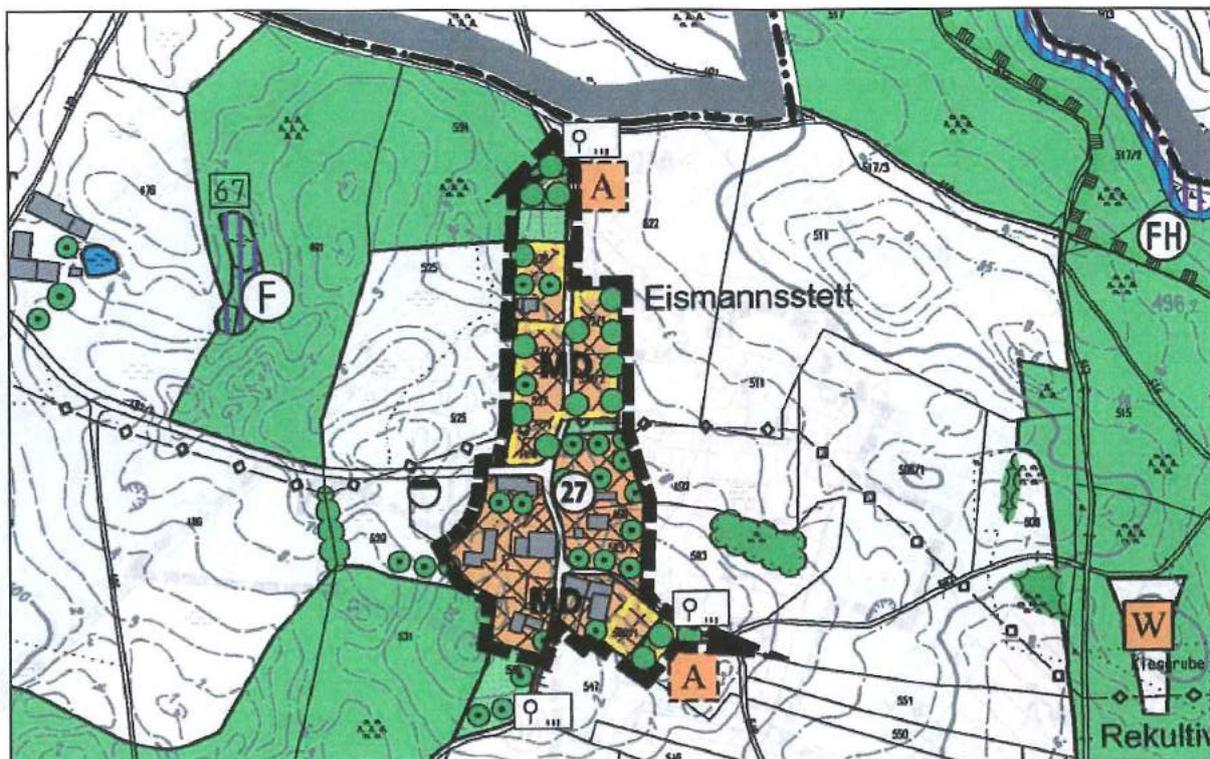
25. Mittergars, Ortsabrundung rechtskräftig seit 01.02.1994



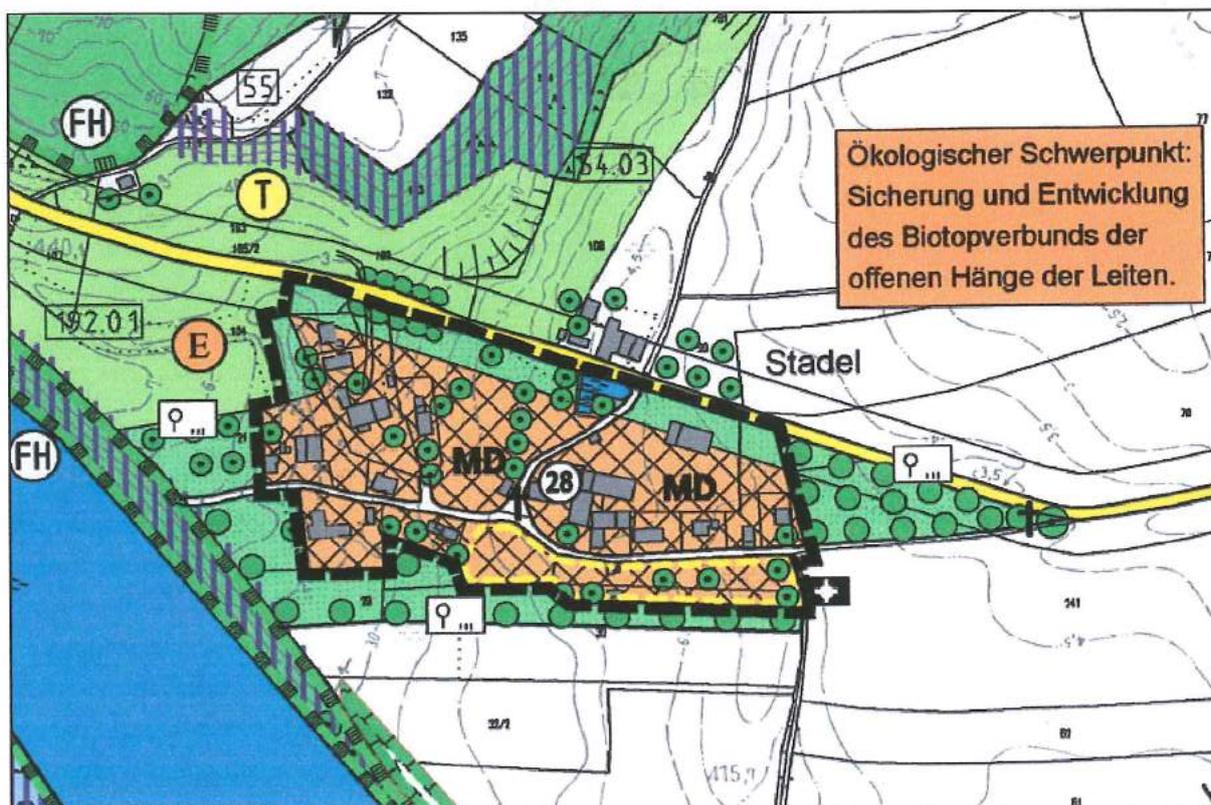
22. Bebauungsplan „Au a. Inn“
Dorfgebiet (MD) rechtskräftig seit 16.03.1998



27. Ergänzungssatzung, rechtskräftig seit 09.05.2003



28. Ergänzungssatzung, Aufstellung beabsichtigt



3.2. Grundlagen der Bedarfsermittlung

Eine genaue Ermittlung des künftigen Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs ist nur schwer möglich, vor allem aufgrund des gesellschaftspolitischen Wandels.

Insbesondere gilt diese Schwierigkeit im Hinblick auf die Einschätzung internationaler (europäischer Binnenmarkt) und regionaler Bevölkerungswanderungen.

Ebenso wenig ist die wirtschaftliche Entwicklung zuverlässig abzuschätzen, gründet doch darauf die quantitative und vor allem qualitative Wohn- und Wohnstandortnachfrage.

Einen groben Entwicklungsrahmen bilden hier die Ziele aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan Südostoberbayern (18), die für den Markt Gars a. Inn eine Siedlungstätigkeit vorsieht die sich organisch vollziehen und auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren soll.

Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen vor allem die zentralen Orte (Kleinzentrum Markt Gars a. Inn) und die Entwicklungsachsen (Entwicklungsachse Rosenheim/Wasserberg/Gars a. Inn/Mühldorf) in Betracht.

Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Ausgehend von der Status-quo-Prognose zur Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung in den Regionen ¹ und der Bestimmung von Richtwerten für das Prognosejahr 2010 wird im Landesentwicklungsprogramm für die Region Südostoberbayern von einem Bevölkerungswachstum von bis zu 20.000 und ein Arbeitsplatzwachstum von bis zu 5.000 ausgegangen.

Der Markt Gars a. Inn erfüllt somit auf Grund seiner Lage und Ausstattung die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für einen Zuzug von außen.

Diese Kriterien sind gleichermaßen auch für die gewerbliche Entwicklung anzunehmen.

Neben diesen von Seiten der Gemeinde beeinflussbaren Entwicklungen bestehen weitere Bedürfnisse an Wohnbauland aufgrund der zu erwartenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den Wanderungsgewinnen und zum Teil auch durch den Auflockerungsbedarf, der durch Verringerung der Haushaltsgrößen und durch zunehmenden individuellen Wohnflächenbedarf entsteht. Der Markt Gars a. Inn hat in Ausübung seiner Planungshoheit den Bedarf an Siedlungsflächen für wohnbauliche und gewerbliche Zwecke und die daraus abzuleitenden infrastrukturellen Veränderungen zu bestimmen und festzulegen.

Grundlage dafür bildet der Geburtenüberschuss und der Wanderungssaldo als auch der Auflockerungsbedarf durch eine sinkende Belegungsdichte der Wohnungen. (vgl. Tabellen 1, 3 und 12).

1) vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

3.2.1 Bauflächenbilanz

Im Flächennutzungsplan des Marktes Gars a. Inn sind ca. 37,2 ha Bauflächen dargestellt, die mittel- bis langfristig einer Bebauung zugeführt werden sollen.

Darunter befinden sich 15,5 ha Wohnbauflächen (WA/WR), 5,8 ha gemischte Bauflächen (Mi/MD), 12,3 ha gewerbliche Bauflächen (GE) und 3,6 ha Sonderbauflächen (SO) für Ferienhäuser.

Hinzu kommen noch Baugrundstücksreserven innerhalb dargestellter Ortsabrundungen sowie noch nicht ausgenutzte Baurechte innerhalb rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungspläne, von Ortssatzungen oder von Baulücken innerhalb bebauter Ortslagen.

Damit erscheint der Umfang neu ausgewiesener wohnbaulicher und gewerblicher Bauflächen weit über dem prognostizierbaren Bedarf für einen mittelfristigen Planungshorizont von etwa 12-15 Jahren zu liegen

Der potentielle, rein rechnerische Zuwachs der Bevölkerung, könnte dann, bei einer Verwirklichung aller Entwicklungsziele, bei rd. 1200 Einwohner liegen.

Dies entspricht jedoch weder den praktischen Umsetzungserfahrungen aus dem alten Flächennutzungsplan noch den Entwicklungsvorstellungen des Marktrates für die Zukunft.

Der Markt Gars a. Inn beabsichtigt vielmehr den Weg einer vorausschauenden Bodenbevorzugungspolitik zu gehen um einerseits flexibel auf Marktveränderungen reagieren und andererseits auch preisdämpfend auf den Grundstückspreis einwirken zu können.

Dies ist aber nur dann möglich wenn, sozusagen aus einem Grundstücks- bzw. Flächenpool, der Bedarf abgerufen werden kann.

Es ist daher nicht das angestrebte Entwicklungsziel des Marktes Gars a. Inn ein überproportionales Wachstum einzuleiten, sondern man wird sich vielmehr darum bemühen die wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklungsziele in kleinen überschaubaren Wohnquartieren und standortgünstigen Gewerbegebieten, ausgehend von einem aktuellen nachweisbaren Bedarf umzusetzen.

Im vorliegenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan sind nach den Beschlüssen des Marktgemeinderates nur Siedlungsbereiche als Entwicklungsziel aufgenommen, die aus orts- und landschaftsplanerischen Überlegungen sinnvoll und verträglich sind und eine geordnete Weiterentwicklung gewährleisten.

Dort wo aus fachlichen Überlegungen geringe Einschränkungen bestehen oder sonstige Konflikte auszuräumen sind ist darauf hingewiesen und ggf. Lösungsmöglichkeiten dazu aufgezeigt.

Ein weiteres wichtiges Kriterium zur Aufnahme und Darstellung von Bauflächen war die Verfügbarkeit und damit die Möglichkeit zum Erwerb durch den Markt Gars a. Inn, so dass im Rahmen des Einheimischen Modells die Weitergabe an die örtliche Bevölkerung gewährleistet ist.

Auf Grundlage dieser Rahmenbedingungen sind die Entwicklungsziele dargestellt und beschrieben.

Die Bauflächenbilanz für den Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Gars a. Inn gliedert sich nach Ortsteilen folgendermaßen auf:

Ortsteile	Entwicklungsbereiche		Ortsabrundungen Zahl der Bauplätze	Baurechte		Nutzung
	ha	Zahl der Bauplätze		Zahl der Bauplätze § 30	§ 34	
GARS						
Volksfestwiese Ortskern	2,3			110		Mischgebiet (Mi) Gewerbegebiet eingeschränkt (GEE)
Kerschbaum Hampersberg Hampersberg	3,6		15 3			Allg. Wohngebiet (WA) Mischgebiet (Mi) Sondergebiet (SO) „Ferienhäuser“
Höfen	7,0					Gewerbegebiet (GE)
	12,9		18	110		
LENGMOOS						
Bereich Nord	0,9	10				Allg. Wohngebiet (WA)
Bereich Nord-west	1,2	12				Allg. Wohngebiet (WA)
Lengmooser Feld	2,8					Gewerbegebiet (GE)
	4,9	22				
GARS BHF/HAIDEN						
Haiden Süd Haiden Lindenstraße	2,8	35	8			Allg. Wohngebiet (WA) Allg. Wohngebiet (WA)
Gars-Bhf-Mitte	3,5	30				Allg. Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (Mi)
Gars-Bhf Ost Gars-Bhf. Zentrum	1,8	20	5			Allg. Wohngebiet (WA) Mischgebiet (Mi) und Gewerbegebiet (GE)
Gars-Bhf., BP III				19		Allg. Wohngebiet (WA)
Gars-Bhf. Holunderstraße					2	Allg. Wohngebiet (WA)
Gars-Bhf./ Haiden Industrie- straße West	0,8		3			Gewerbegebiet eingeschränkt (GEE)

Ortsteile	Entwicklungsbe- reiche		Ortsabrun- dungen	Baurechte		Nutzung
	ha	Zahl der Bauplätze		Zahl der Bauplätze	Zahl der Bauplätze § 30	
Gars-Bhf. Industriestraße	2,5					Gewerbegebiet (GE)
Gars-Bhf. Innwerksied- lung	1,9	15				Reines Wohngebiet (WR)
	12,5	112	18	19	2	
MITTERGARS						
Bereich Nordost	3,1	30				Allg. Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD)
Bereich Feldkreuzweg BP Mittergars Schulstraße Lohender Str. Dorfstraße/ Steinberg Ortsrand Süd- west	1,1 0,9	15 6		14	2 2 2	Allg. Wohngebiet (WA) Allg. Wohngebiet (WA) Dorfgebiet (MD) Dorfgebiet (MD) Dorfgebiet (MD)
	5,1	59		14	4	
AU						
Am Anger	0,4	5				Dorfgebiet (MD)
Am Klosterfeld	1,4	13				Allg. Wohngebiet (WA)
	2,0	20				
EIS- MANNSTETT						
					6	Dorfgebiet (MD) Ergänzungssatzung Rechtskräftig
STADEL						
					7	Dorfgebiet (MD) Ergänzungssatzung Aufstellung geplant
Gesamtbilanz	38,0	191	34	143	21	

Davon Wohnbauflächen WA/WR	=	15,1	ha
Davon Gemischte Bauflächen Mi/MD	=	3,9	ha
Davon Gewerbliche Bauflächen GE/GEE	=	14,6	ha
Davon Sonderbauflächen SO	=	3,6	ha
		37,2	ha

3.3 Gemeinbedarfseinrichtungen

Öffentliche Verwaltung

Das Rathaus von Gars a. Inn befindet sich in der Hauptstraße 3 im Hauptort Gars a. Inn.

Der Markt Gars a. Inn in seinem heutigen Gebietsumfang entstand mit Wirkung vom 01. April 1971 durch Zusammenschluss des Marktes Gars a. Inn und den Gemeinden Au a. Inn, Lengmoos und Mittergars. Die Gemeinde Unterreit entstand ebenfalls mit Wirkung vom 01. April 1971 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Elsbeth, Grünthal und Wang.

Als weiterer Schritt der Gebietsreform wurde durch Rechtsverordnung der Regierung von Oberbayern zur Neugliederung der Gemeinden im Landkreis Mühldorf am Inn vom 12. April 1976 mit Wirkung vom 01. Mai 1978 die Verwaltungsgemeinschaft Gars a. Inn mit den Mitgliedsgemeinden Markt Gars a. Inn und Gemeinde Unterreit gebildet. Der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft ist in Gars a. Inn. Die Geschäftsstelle der VG bezog 1984 das erweiterte und neu errichtete Rathaus in Gars a. Inn. Die in Unterreit eingerichtete und vormittags besetzte Außenstelle zog nach vorheriger Unterbringung in einem Mietobjekt 1990 in das neu errichtete Rathaus in Unterreit um. Im Jahr 1998 wurde das 20-jährige Bestehen der Verwaltungsgemeinschaft Gars a. Inn gefeiert.

Die Verwaltungsgemeinschaft umfasst insgesamt rund 5.400 Einwohner und eine Fläche von rund 76 Quadratkilometern.

Schulen

Der Markt Gars a. Inn ist Standort einer Grund- und Hauptschule, eines Gymnasiums sowie einer Förderschule.

Grund- und Hauptschule

Die Grundschule befindet sich in der Enzianstr. 2 und die Hauptschule in der Bosostraße 9.

Nach der 1. Änderung zur Schulverbandsatzung vom 23.02.1999 umfasst die Schulverbandsgrenze folgende Mitgliedsgemeinden

Markt Gars a. Inn, für alle Jahrgangsstufen, mit Ausnahme der Jahrgangsstufen 1-4 im westlichen Gemeindebereich bei Lengmoos/Eismannstett. Diese Kinder besuchen die Grundschule in Haag.

Gemeinde Unterreit, für alle Jahrgangsstufen im gesamten Gemeindegebiet.

Markt Kraiburg, für alle Jahrgangsstufen der Gemeindeteile Gerlasing, Haidberg und Kindlthal.

Gemeinde Babensham, für alle Jahrgangsstufen des Gemeindeteils Schellenberg.

Gemeinde Reichertsheim, für die Jahrgangsstufen 5-9 im südwestlichen Gemeindebereich von Reichertsheim. Die Jahrgangsstufen 1-4 besuchen die Grundschule in Reichertsheim und Haag.

Im Schuljahr 2002/2003 wurden in der Grundschule in 10 Klassen insgesamt 237 Schülerrinnen und Schüler unterrichtet.

In der Hauptschule waren es in 15 Klassen 288 Schülerinnen und Schüler. Die Hauptschule verfügt über einen M-Zug, der zum Abschluss der Mittleren Reife berechtigt.

Gymnasium

Das staatliche Gymnasium Gars a. Inn befindet sich in unmittelbarer baulicher Nachbarschaft zum Kloster, in der Tassilostraße 1. Die Schule führt einen humanistischen, einen neusprachlichen und einen mathematisch-naturwissenschaftlichen Zweig.

Derzeit besuchen über 900 Schüler in 28 Klassen (Jahrgangsstufen 5-11) und in 16 Leistungskursen und 51 Grundkursen (Kollegstufe) den Unterricht, der von 70 Lehrerinnen und Lehrern erteilt wird.

Der Einzugsbereich des Gymnasiums ist das Gemeindegebiet Gars a. Inn selbst sowie die nähere und weitere Umgebung. Ein Teil der Schüler lebt im klösterlichen Internat.

Förderschule

Die Franziskus von Assisi Schule, als Schule zur individuellen Lebensbewältigung befindet sich im Franziskushaus, beim Kloster Au am Inn, Klosterhof 1.

Die Schule unterrichtet und erzieht geistig und mehrfach behinderte Schüler im Alter von 6 bis 21 Jahren, jeweils in Klassen von 8 bis 12 Schülern.

Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen

Kindergarten und Jugendräume

Im kirchlichen Kindergarten Gars a. Inn, in der Enzianstraße 14, wurden im Kindergartenjahr 2001/2002 in 5 Gruppen insgesamt 116 Kinder betreut.

Es gibt 3 Langzeitgruppen bis ca. 14.00 Uhr sowie jeweils eine Vormittags- und eine Nachmittagsgruppe. Im Kindergarten sind 5 Kindergärtnerinnen beschäftigt.

Veränderungen sind vorerst nicht zu erwarten.

Im Franziskushaus in Au am Inn befindet sich der Integrationskindergarten unter Trägerschaft der Franziskanerinnen. In einer Vormittagsgruppe werden dort von 2 Erzieherinnen und einer Kinderpflegerin derzeit 16 Kinder im Alter von 3-6 Jahren betreut.

Es sind derzeit keine Veränderungen beabsichtigt.

Im Franziskushaus befinden sich noch weitere sozial- und heilpädagogische Einrichtungen wie z. B. eine Frühförderstelle für Kinder vom 1. Lebensmonat bis zum Schuleintritt, eine heilpädagogische Tagesstätte für Kinder und Jugendliche im Alter von 2 bis 21 Jahren sowie ein heilpädagogisches Kinderheim für Kinder und Jugendliche im Alter von 2 bis 21 Jahren.

Einrichtungen für die Jugend sind in den Ortsteilen Gars a. Inn, im Pfarrheim an der Hauptstraße, in Mittergars, im Gemeinde- und Dorfhaus, in Au im Pfarrhaus sowie im Ortsteil Lengmoos, im alten Schulhaus, vorhanden.

Nur im Ortsteil Gars-Bhf./Haiden gibt es derzeit keine Jugendeinrichtungen.

Mittelfristig soll jedoch auch dort die Schaffung eines Jugendraumes geprüft und angestrebt werden.

Kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen

Der Markt Gars a. Inn verfügt über eine gemeindeeigene Bücherei, die im Pfarrzentrum an der Hauptstraße untergebracht ist. Veränderungen sind hier zukünftig nicht beabsichtigt.

Vereinsleben

Der Markt Gars a. Inn mit seinen Ortsteilen ist geprägt von einem sehr regen Vereinsleben, das von folgenden Vereinen bestimmt wird

Freiwillige Feuerwehr Au a. Inn
Schützenverein Au a. Inn
Soldaten- und Kriegerkameradschaft Au a. Inn
Kath. Jugend Au a. Inn
Fischereiverein Au a. Inn
Ortsverschönerungs- und Gartenbauverein Au a. Inn
Hacklsteckerverein Au a. Inn
Mütterverein Au a. Inn
Theaterverein Au a. Inn

Freiwillige Feuerwehr Gars a. Inn
Turn- und Sportverein Gars a. Inn
Feuerschützengesellschaft Gars a. Inn
Schützenverein Höfen
Musikverein Gars a. Inn
Soldaten- und Kriegerkameradschaft Gars a. Inn
Kath. Jugend Gars a. Inn
Kleintierzuchtverein Gars a. Inn
VDK Gars a. Inn
Kath. Frauenbund Gars a. Inn
Fischereiverein Gars a. Inn
Ortsverschönerungsverein Gars a. Inn
Kath. Arbeitnehmerbewegung (KAB) Gars a. Inn
Verein zur Pflege internationaler Beziehungen (Partnerschaftsverein)
CSU-Frauenunion
Gars a. Inn Attraktiv
Kath. Landvolkbewegung
CSU-Ortsverband

Freiwillige Feuerwehr Lengmoos
Schützenverein Lengmoos
Schützenverein Huttenstätt
Soldaten- und Kriegerkameradschaft Lengmoos
Kath. Jugend Lengmoos
Heimat- und Gebirgstrachtenverein Lengmoos
Mütterverein Lengmoos

Freiwillige Feuerwehr Mittergars
Schützenverein Mittergars
Schützenverein Hochstraß
Schützenverein Eichenau
Krieger- und Soldatenkameradschaft Mittergars
Kath. Landjugend Mittergars
Obstbauverein Mittergars
Eisschützenverein Mittergars
Kath. Frauenbund Mittergars
Fischereiverein Mittergars
Initiative Gars a. Inn-Bahnhof

Kirchlichen Zwecken dienende Einrichtungen

Gars a. Inn: Kath. Pfarr- und Klosterkirche St. Mariä Himmelfahrt und St. Radegundis,
Kirchplatz 8
Pfarrhaus, Hauptstraße 41
Pfarrzentrum, Hauptstraße 39

Au: Kath. Pfarrkirche St. Maria, Klosterstraße 5
Pfarrhaus, Klosterhof 6

Mittergars: Kath. Pfarrkirche St. Michael, Schulstraße 2
Pfarrhof/Pfarrsaal, Kirchenstraße 7

Lengmoos: Kath. Filialkirche St. Aegidius, Lengmoos 1
Pfarrhof, Lengmoos 2

Feuerwehren

In den Ortsteilen Gars a. Inn, Lengmoos, Mittergars und Au befinden sich Feuerwehrrgerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr. Nur im Ortsteil Gars a. Inn Bhf./Haiden besteht kein Standort.

Aufgrund der Ergebnisse des letzten Besichtigungsprotokolls aus dem Jahr 1998 wurden folgende Angaben gemacht:

FFW Gars a. Inn

Mannschaftsstärke 57

Ausbildungsstand ausreichend, Ergänzung im Bereich technische Hilfeleistung notwendig

Fahrzeuge- und Gerätebestand nicht ausreichend, MZF fehlt

Feuerwehrrgerätehaus Bj. 1977, ausreichend

Löschwasserversorgung über Hydranten sowie weitere Quellen ausreichend

Gesamtbewertung ausreichend

FFW Lengmoos

Mannschaftsstärke 43

Ausbildungsstand nicht ausreichend

Fahrzeuge und Gerätebestand ausreichend

Feuerwehrrgerätehaus Bj. 1962 teilweise nicht ausreichend

Löschwasserversorgung über Hydranten sowie weitere Quellen ausreichend

Gesamtbewertung ausreichend

FFW Mittergars

Mannschaftsstärke 44

Ausbildungsstand nicht ausreichend

Fahrzeuge und Gerätebestand ausreichend

Feuerwehrrgerätehaus Bj. 2000 neu erbaut (Schulstraße 1)

Löschwasserversorgung über Hydranten sowie weitere Quellen ausreichend

Gesamtbewertung ausreichend

FFW Au a. Inn

Mannschaftsstärke 44

Ausbildungsstand ausreichend, Ergänzung im Bereich Erste Hilfe notwendig

Fahrzeuge und Gerätebestand ausreichend

Löschwasserversorgung über Hydranten und weitere Quellen ausreichend
Feuerwehrrätehaus Bj. 1962 teilweise nicht ausreichend
Gesamtbewertung ausreichend

Deutsche Post/Telekom

Die einzige Poststelle der Gemeinde Gars a. Inn, in der Lengmooser Str. wurde im Jahr 2003 geschlossen. Als Ersatz wurde am Marktplatz in einem Lebensmittelgeschäft, seit diesem Zeitpunkt eine Postfiliale eingerichtet. Weitere Postfilialen oder Annahme- und Verkaufsstellen in Verbindung mit Läden gibt es in den anderen Ortsteilen nicht.

Im Ortsteil Gars a. Inn unterhält die Deutsche Telekom eine Fernmeldeeinrichtung /-station in der St-Ulrich-Straße.

Beide Standorte sind im Plan dargestellt.

3.4 Wasserwirtschaft

3.4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung im Gemeindegebiet des Marktes Gars a. Inn erfolgt durch 6 verschiedene Wasserverbände.

Wasserversorgungsanlage Gars a. Inn

versorgt hauptsächlich den Ortsteil Gars a. Inn. Das Wasserschutzgebiet befindet sich nördlich des Klosters im Bereich Nickl am Schopf/Hub. Nachdem die Wasserqualität teilweise nicht mehr den gesundheitlichen Anforderungen genügt, bestehen Planungsabsichten zur Neuausweisung bzw. Erweiterung der Wasserschutzgebietsabgrenzung. Übergangsweise erfolgt die Versorgung durch den Zweckverband der Schlicht-Gruppe.

Für die Versorgung der Bevölkerung steht ausreichend Wasser in Druck und Menge zur Verfügung.

Wassergenossenschaft Mittergars

versorgt den Ortsteil Mittergars. Das Wasserschutzgebiet befindet sich östlich des Ortes an der Kreisstraße Mü 45.

Veränderungen sind derzeit nicht bekannt.

Für die Versorgung der Bevölkerung steht ausreichend Wasser in Druck und Menge zur Verfügung.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe

versorgt zum größten Teil den nördlichen und westlichen Bereich des Gemeindegebietes.

Das Wasserschutzgebiet befindet sich südöstlich von Mailham, überwiegend im Gemeindegebiet von Unterreit.

Veränderungen sind derzeit nicht bekannt.

Für die Versorgung der Bevölkerung steht ausreichend Wasser in Druck und Menge zur Verfügung.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Taufkirchner Gruppe

versorgt im Gemeindegebiet des Marktes Gars a. Inn die Ortsteile/Gemeindeteile Gars a. Inn Bhf., Haiden, Reiser, Thal und das Anwesen Mailham Hs. Nr. 2.

Das Wasserschutzgebiet befindet sich südöstlich von Mailham, überwiegend im Gemeindegebiet von Unterreit.

Veränderungen sind derzeit nicht bekannt.

Für die Versorgung der Bevölkerung steht ausreichend Wasser in Druck und Menge zur Verfügung.

Wasserbeschaffungsverband Lengmoos

versorgt den größten Teil des Ortes Lengmoos, sowie die Gemeindeteile Hamberg und Oedenberg.

Das Wasserschutzgebiet befindet sich östlich des Ortes.

Veränderungen sind derzeit nicht bekannt.

Für die Versorgung der Bevölkerung steht ausreichend Wasser in Druck und Menge zur Verfügung.

Wasserbeschaffungsverband Wang

versorgt den Gemeindeteil Hochstraß sowie Teile von Mailham.

Das Wasserschutzgebiet befindet sich südöstlich von Mailham überwiegend im Gemeindegebiet von Unterreit.

Veränderungen sind derzeit nicht bekannt.

Für die Versorgung der Bevölkerung steht ausreichend Wasser in Druck und Menge zur Verfügung.

Sonstige Wasserversorgung

Vereinzelte Gemeindeteile und Anwesen werden noch über private Anlagen versorgt (Tiefbrunnen). Es ist beabsichtigt diese Bereiche zukünftig auch an die öffentlichen zentralen Einrichtungen anzuschließen.

3.4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Gemeindegebiet erfolgt zentral zur Vollbiologischen Kläranlage im Ortsteil Thal. Die Kapazität der Anlage ist auf 5000 Einwohnergleichwerte (EGW) ausgelegt. Derzeit sind ca. 2250 EW angeschlossen.

Entsorgt werden

der Ort **Gars a. Inn** ohne die Anwesen Klosterweg 21 und Marktberg 13

die Ortsteile **Gars-Bahnhof**, Haiden (ohne die Straßenzüge Föhrenstraße und Tannenstraße),

der Ortsteil **Thal** ohne die Anwesen Haus-Nr. 1 bis 5 und 8

der Ortsteil **Mittergars** ohne die Anwesen Am Gaßl 1 und Steinberg 3

der Ortsteil **Au a. Inn** ohne die Anwesen Am Klosterfeld 3 und 12, Buchenau 1 und 2, Klosterstraße 1, Spielleiten 1 und 2

Der Ortsteil Lengmoos verfügt teilweise über eigene Entwässerungsanlagen die jedoch nicht mehr den technischen Anforderungen gerecht werden.

Das in den siebziger Jahren erschlossene Baugebiet Lengmoos I ist an eine abflusslose Grube angeschlossen. Die Schmutzwässer werden dort regelmäßig abgesaugt und zur Kläranlage Gars a. Inn verbracht.

Das Baugebiet Lengmoos II ist an eine Kompaktanlage mit einer Kapazität von 100 EGW angeschlossen. Alle übrigen Hausgrundstücke werden derzeit noch über Dreikammer Hauskläranlagen entsorgt.

Der Markt Gars a. Inn beabsichtigt für den Ortsteil Lengmoos ein Abwasserentsorgungskonzept zu erstellen. Hierzu sind bereits Ing. Büros zur Abgabe von Angeboten über die Art und die Kosten aufgefordert.

Dabei soll auch geprüft werden inwieweit ein Anschluss z. B. der Ortsteile Oedenberg (27 EW), Oberhart (22 EW), Unterhart (18 EW), Dorfl (24 EW) und Hüttenstätt (33 EW), möglich ist.

Für die Ortsteile Hampersberg, Kerschbaum und Zollner (140 EGW) sowie die Ortsteile Stadel, Agg, Wörth und Reisleite (125 EGW) liegen bereits Bauentwürfe vor bzw. ist der Planungsauftrag zum Anschluss an die Kläranlage im Thal erteilt.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen und dem möglichen Anschluss des Ortsteils Lengmoos wäre die Kläranlage in Thal dann mit rd. 2900 EGW belastet.

Ein darüber hinaus gehender Anschluss, z. B. durch verstärkte wohnbauliche Siedlungsentwicklung oder die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, wäre bei einer Kapazität von rd. 5600 EGW damit jederzeit möglich.

3.5 Energieversorgung

3.5.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung im Gemeindegebiet wird überwiegend über das Netz der E.ON Bayern AG und im westlichen Bereich durch die Kraftwerke Haag sichergestellt. Die Schutzzonen der 20-KV-Freileitung bei Einfachleitungen betragen beiderseits der Leitungsachse je 7,5 m und bei Doppelleitungen beiderseits je 15 m. Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben innerhalb der Schutzzonen sind rechtzeitig der E.ON Bayern AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Bei der beabsichtigten Entwicklung der Gemeinde wird der Strombedarf wachsen, so dass hier Erweiterungen in der Stromversorgung, z. B. durch den Neubau von Trafostationen oder die Verkabelung von Freileitungen, sichergestellt werden müssen.

Eine neue Versorgung sollte grundsätzlich über Erdkabel erfolgen.

Gasversorgung

Im Gemeindebereich des Marktes Gars a. Inn verlaufen Gashochdruckleitungen der Bayern Gas, der Erdgas Südbayern (ESB) und Ferngasleitungen der Ruhrgas AG; Essen.

Die Mess- und Regelstation Schwarzenbeck Gars a. Inn liegt ebenfalls innerhalb des Gemeindegebietes, südöstlich von Hüttenstätt.

Der 6 m – je 3 m beiderseits der Rohrachse – breite Schutzstreifen der Gashochdruckleitung 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.

Für die Ferngasleitung Nr. 53 „Forchheim-Bierwang“ der Ruhrgas AG, ist ein 10 m breiter Schutzstreifen zu beachten. Innerhalb des Schutzstreifens sind die im Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen“ aufgeführten Hinweise zu beachten.

3.6 Abfallbeseitigung

Grundlage zur Abfallbeseitigung ist die Abfallgebührensatzung des Landkreises Mühldorf vom 01.01.2001.

Die Hausmüllabfuhr für alle Ortsteile des Gemeindegebietes ist zentral durch den Landkreis geregelt. Die Entsorgung erfolgt wöchentlich zur Müllverbrennungsanlage Burgkirchen.

Die Entsorgung von Problem- und Sondermüll erfolgt im Bringdienst zum Schadstoffmobil, das nach Ankündigung die einzelnen Gemeinden des Landkreises anfährt.

Anfallender Bauschutt kann in die Bauschuttgrube der Fa. Schwarzenbeck gefahren werden.

Die Entsorgung recycelbarer Abfälle erfolgt ebenfalls im Bringsystem zum Wertstoffhof des Marktes Gars a. Inn an der Lengmooser Str. oder zu den Wertstoffinseln in den einzelnen Ortsteilen.

3.7 Erschließung

3.7.1 Verkehr

Straßenverkehr

Der Markt Gars a. Inn ist über die Staatsstraßen 2353 und 2352 sowie mit den Kreisstraßen Mü 17, Mü 19 und Mü 50, sehr gut an das regionale und überregionale Netz angebunden und somit problemlos auch mit Bus und PKW erreichbar. Etwa 3,5 km nördlich und etwa 7 km westlich des Hauptortes verlaufen die B 12 bzw. die B 15.

Damit sind sowohl die Landeshauptstadt als auch die Kreisstadt Mühldorf sehr gut erreichbar.

Westlich des Ortsteils Lengmoos verläuft die Trasse der B 15 neu. Diese Trasse wurde bereits in den 70iger Jahren raumgeordnet und ist im Bundesfernstraßenbedarfsplan in der Kategorie „Weiterer Bedarf“ enthalten.

Die geplante Ausbaubreite ist 4-spurig. Die Bauverbotszone beträgt 40 m und die Baubeschränkungszone je 100 m beiderseits der Straßenachse.

Die Darstellung des geplanten Trassenverlaufs erfolgt nach Angaben der Autobahndirektion Südbayern nachrichtlich.

Das Straßenbauamt Rosenheim plant im Zuge der St. 2353 den Neubau der Innbrücke. Die Baumaßnahme wurde mit Spatenstich vom 15.07.2003 begonnen und benötigt voraussichtlich 2 Jahre Bauzeit.

Weitere Baumaßnahmen an Staatsstraßen sind nicht beabsichtigt. Die festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen und die Anbauverbotszonen sind im Plan dargestellt. Die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrtsgrenzen in Gars-Bahnhof im Zuge der St. 2353 sind gem. Bescheid der Reg. von Oberbayern berücksichtigt.

Die Kreisstraßen im Gemeindegebiet sind in einem guten baulichen Zustand. Die Ortsdurchfahrtsgrenzen und die Anbauverbotszonen von je 15 m sind im Plan dargestellt.

Baumaßnahmen sind derzeit nicht beabsichtigt.

Bei zukünftigen Neu- bzw. Umplanungen von Ortsdurchgangsstraßen und Erschließungsstraßen in Siedlungen sollten die baulichen Möglichkeiten zur Geschwindigkeitsreduzierung geprüft werden.

Fuß- und Radwege

Im Gemeindegebiet sind abschnittsweise an einigen Straßen bereits kombinierte Fuß- und Radwege vorhanden.

Bei zukünftigen Neu- bzw. Umplanungen, insbesondere an klassifizierten Straßen, sollten auch weiterhin begleitende Fuß- und Radwege vorgesehen werden. Ziel sollte ein geschlossenes und damit konfliktfreies Netz im gesamten Gemeindegebiet sein.

Schienenverkehr

Durch das Gemeindegebiet verläuft die eingleisige Bahnlinie Rosenheim-Mühldorf mit den beiden Haltepunkten in Gars-Bhf. und in Mittergars.

Zwischen 6.01 Uhr in der Früh und 21.14 Uhr am Abend werden beide Haltestellen mehrmals täglich in beiden Richtungen bedient.

Die Strecke wird nur für den Personennahverkehr genutzt, Güterzüge verkehren nicht.