



MARKTGEMEINDE GARS AM INN
LKR. MÜHLDORF A. INN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLAN
3.ÄNDERUNG

ORTSTEIL HUTTENSTÄTT

BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF VOM 10.JULI 2013

TEIL A

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Am östlichen Rand des Ortsteils Huttenstätt soll eine Gemeinbedarfsfläche mit ca. 880m² Größe für ein neues Schützenheim ausgewiesen werden. Bisher wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

2. ÄNDERUNGSANLASS, ZIEL UND GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Der 1926 gegründete, ortsansässige Schützenverein St. Ulrich Huttenstätt e.V. beabsichtigt hier den Bau eines neuen Schützenheims, als Ersatz für das im Ortsteil vorhandene alte Schützenheim, das nicht weiter genutzt werden kann.

Der Markt Gars a. Inn mit seinen Ortsteilen ist geprägt von einem sehr regen Vereinsleben. Für den Ortsteil Huttenstätt ist besonders der bereits seit seiner Gründung hier ansässige Schützenverein von Bedeutung.

Die Gemeinde Gars befürwortet daher dieses Vorhaben und möchte es durch eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglichen.

Die Gemeinbedarfsfläche soll die Zweckbestimmung „Schützenheim“ erhalten, da keine andere Nutzung zugelassen werden soll. Hierzu wird ein bereits im bestehenden FNP verwendetes Symbol verwendet (vgl. z.B. Ortsteil Mittergars).

Die baurechtlichen Zulässigkeiten sollen im weiteren Verlauf durch die Änderung der bestehenden Klarstellungs- und Entwicklungssatzung Huttenstätt (§ 34 Abs. 4 BauGB) geregelt werden.

Das Gebäude des neuen Schützenheims soll 8 Schießstände, einen Aufenthaltsraum und Nebenräume enthalten. Es soll nicht für öffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Auch eine Nutzung als Gaststätte ist nicht vorgesehen. Es ist ein erdgeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 24,00 x 9,50m geplant. Hinzu kommen Stellplätze in der erforderlichen Anzahl (1 Stellplatz je Schießstand).

3. DERZEITIGE SITUATION IM PLANUNGSGEBIET

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

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

Der Weiler bildet eine klar erkennbare, eigenständige Siedlungseinheit. Die Ortsränder sind auf allen Seiten klar ausgebildet.

Am östlichen Ortsrand wurde im Jahre 2012, mit der 1.Änderung des Flächennutzungsplans und durch eine Klarstellungs- und Entwicklungssatzung, eine geringfügige Erweiterungsfläche mit ca. 5 neuen Baugrundstücken (Einfamilienhäuser), sowie eine Ortsrandeingrünung ausgewiesen.

4. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

4.1 Überörtliche Planungen

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

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

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

4.2 Flächennutzungsplan

Das Gebiet des Ortsteils Huttenstätt ist derzeit im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) gekennzeichnet. Im Osten ist eine Dorfrandeingrünung festgelegt. Die für das Schützenheim vorgesehene Fläche schließt östlich an dieses Dorfgebiet an und ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

5. UNTERSUCHTE ALTERNATIVEN, STÄDTEBAULICHES KONZEPT

In Sinne des Flächensparens sollten, aus ortsplanerischer und naturschutzfachlicher Sicht, vor einer Neu - Inanspruchnahme von landwirtschaftlichem Grund Alternativen untersucht werden, insbesondere die Umnutzung vorhandener Gebäude.

Vom Schützenverein wurde zunächst eine Weiternutzung des bisherigen Schützenhauses angestrebt, das sich in einem Nebengebäude der ehem. Gastwirtschaft Eisgruber in Huttenstätt befand. Nachdem das Gasthaus im Jahr 2012 geschlossen wurde, fehlen jedoch Bewirtungsmöglichkeit und Sanitäranlagen. Der Besitzer der bestehenden Anlage stimmte dem dadurch nötigen Umbau bzw. einer Erweiterung seines Nebengebäudes nicht zu. Eine Nutzung des bestehenden Schützenheimes ist daher zukünftig nicht mehr möglich.

Andere bestehende Gebäude, die für eine Umnutzung in Frage kommen würden, oder geeignete Grundstücke sind im Ortsteil nicht vorhanden.

In städtebaulicher Hinsicht ist die Planung als Abrundung des Ortsrandes positiv zu beurteilen, da auf der gegenüberliegenden, südlichen Seite des Fahrwegs bereits ein Gebäude besteht (Mess- und Regelstation der Gasleitung, s.u.).

Die Erweiterungsflächen stellen auch aufgrund Ihrer geringen Ausdehnung eine Abrundung, und keine wesentliche Erweiterung des Bestandes dar.

Durch die Festlegung einer Ortsrandeingrünung in landschaftstypischer Form wird eine gute Landschaftseinbindung gewährleistet (s.u. unter Punkt 8.).

6. VERSORGUNG UND ERSCHLIESSUNG

Die Versorgung eines Neubaus ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert.

6.1 Gas

Durch den Ortsbereich verläuft die Gashochdruckleitung Finsing-Bierwang der bayernets GmbH. Am östlichen Ortsrand liegt eine dazugehörige Schiebergruppe. Knapp östlich des Ortes verläuft zudem in nord-südlicher Richtung eine Gashochdruckleitung der Energie Südbayern GmbH (ESB). Im Kreuzungsbereich der beiden Leitungen befindet sich eine Mess- und Regelstation. Die Leitungen und die dazugehörigen Anlagen sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Der 3m beiderseits der Rohrachse breite Schutzstreifen dieser Leitungen 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.

6.2 Wasserversorgung

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

6.3 Abwasserbeseitigung

Der Ortsteil ist an die zentrale gemeindliche Abwasserentsorgung der Gemeinde Gars angeschlossen. Ein Anschluss zukünftiger Neubauten ist anzustreben.

6.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung für den Straßenverkehr ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Eine wesentliche Zunahme des Straßenverkehrs ist durch die Änderung nicht zu erwarten. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über den bestehenden Fahrweg, der bislang schon zur Erschließung der östlich des Weilers gelegenen Gas-Messstation dient.

7. DENKMALSCHUTZ

Im Gebiet der Änderung befinden sich keine Baudenkmäler.

Es sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich der Änderung bekannt oder verzeichnet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Aus Gründen des Immissionsschutzes sollte zwischen den Stellplätzen des Schützenheims und der nächsten möglichen Wohnbebauung ein Mindestabstand von 15 m eingehalten werden.

Eine entsprechende Festsetzung soll aufgenommen werden in die Änderung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung, die im weiteren Verfahrensverlauf vorgesehen ist.

TEIL B: UMWELTBERICHT

Zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Marktgemeinde Gars am Inn im Bereich Huttenstätt, Gemarkung Lengmoos.

Verfasserin: Kerstin Schwarz, Landschaftsarchitektin, Freising

1. Einleitung

Wie in Teil A dargestellt, soll durch die neue Gemeinbedarfsfläche der dringend benötigte Bauraum für ein neues Schützenheim geschaffen werden. Umfang und Art der Bebauung sind den obigen Beschreibungen zu entnehmen. Durch die Flächennutzungsplanänderung sind Umweltbelange betroffen.

Die weiteren Betrachtungen der Einflüsse auf die Schutzgüter beziehen sich nur auf das Teilstück, auf dem der Neubau des Schützenheims angestrebt wird, bezeichnet als Plangebiet.

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

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Im Beschlussvorschlag der Marktgemeinde Gars über die 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Ziele der Änderung folgendermaßen beschrieben:

„Der ortsansässige Schützenverein St. Ulrich beabsichtigt am östlichen Ortsrand von Huttenstätt den Bau eines neuen Schützenheims, als Ersatz für das alte, zu kleine Schützenhaus. Da das Grundstück bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es soll eine Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden.“

Planerisch stellt sich die Änderung auf der Erweiterungsfläche wie folgt dar:

Das betroffene Flurstück 783 liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Gars am Inn, in der Gemarkung Lengmoos, Ortsteil Huttenstätt. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Die derzeitige Nutzungsart „intensiv genutztes Grünland“ wird nur in dem folgend beschriebenen Teilbereich geändert.

Betroffen ist ein ca. 880 qm großes Teilstück von Fl. Nr. 783. Es grenzt östlich an die bisher als Dorfgebiet (MD) bezeichnete Fläche an. Die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Flächen für Wohnnutzung ausgewiesenen Nachbargrundstücke sind

derzeit noch unbebaut. Das Plangebiet liegt nördlich an dem vorhandenen Feldweg zur Erschließung der Gasstation, der bis zur Kreisstraße KR MÜ 17 weiterführt.

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

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

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

Für das vorliegende Plangebiet wurden die Angaben aus dem aktuellen Flächennutzungsplan und dazugehörigen Erläuterungsbericht betrachtet. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ gekennzeichnet. Detaillierte Aussagen zur betroffenen Fläche sind dem Erläuterungsbericht nicht zu entnehmen. Nördlich angrenzend an Huttenstätt befindet sich ein FFH-Gebiet, der Schluchtwald des Urteigraben. Dieser ist ca. 60-80m entfernt von der zu ändernden Teilfläche. Zwischen Grünland und Wald verläuft der Rainbachweg, der von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und von Fußgängern genutzt wird.

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

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Klima und Lufthygiene

Beschreibung: Das Flurstück 783 ist derzeit unversiegelte Fläche. Daher ist die Verdunstungsfunktion / Luftkühlungsfunktion der Wiese uneingeschränkt.

Die Nutzungsänderung betrifft ca. 880 qm. Die damit verbundene künftig versiegelte Fläche, abhängig von der Grundflächenzahl (GRZ), wird diese Funktionen entsprechend verringern.

Auswirkungen: Während des Baus werden Luftschadstoff-Emissionen durch Baumaschinen entstehen. Durch die Anlage des Schützenheims wird ein Teil der Grünlandfläche in eine bebaute, versiegelte Fläche umgewandelt. Die künftige Verdunstungsrate hängt vom Grad der Versiegelung ab. Die unveränderten Flurstücksflächen können weiterhin die Verdunstungsfunktion / Luftkühlungsfunktion der Wiese uneingeschränkt erfüllen. Be-

triebsbedingt wird die Luft durch das Verkehrsaufkommen der mit dem PKW anfahrenden Schützen belastet. Vom Gebäude selber sind während des Betriebs keine Emissionen zu erwarten.

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

2.2 Boden

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

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

Nach Informationen des Landesamts für Vermessung und Geoinformation und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege befindet sich auf der Fläche kein Bodendenkmal.

Auswirkungen: Baubedingt werden Flächen verändert, Oberboden (belebte Bodenschicht) wird entfernt. Durch die Anlage des Neubaus des Schützenheimes wird Boden des Grundstücks für Wege-, Fahr- und Stellplatzflächen verdichtet. Für die Gebäudefläche und die Terrassenfläche wird eine Teilfläche des Grundstücks versiegelt.

Betriebsbedingt wird der Boden auf Erschließungsflächen weiter verdichtet. Das Befahren der Fläche erzeugt Abrieb. Abgestellte Autos bergen immer auch ein Risiko von Kraftstoff- oder Schmierstoffverlust und somit Eintrag von Schadstoffen in den Boden. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen verringern. Hierzu gehört eine Minimierung der verdichteten Flächen.

Ergebnis: Es sind aufgrund der Bodenversiegelung durch Gebäudeflächen, Stellplatz- sowie Erschließungsflächen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.3 Grundwasser und Oberflächenwasser

Beschreibung:

Grundwasser: Über den Grundwasserstand liegen keine Daten vor.

Oberflächenwasser: Auf dem Plangebiet befindet sich kein Oberflächengewässer.

Das zu ändernde Flurstück gehört zum weiträumigen Einzugsgebiet des unterhalb liegenden Urteigrabens, wobei der durchlässige Boden durch Versickerung auf der Fläche den größeren Anteil an Regenwasser direkt aufnimmt.

Auswirkungen: Baubedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten. Anlagebedingt wird die natürliche Versickerungsfunktion des Bodens im Teilbereich der Gebäudefläche und der Terrassenfläche ganz unterbunden, auf teilversiegelten (Erschließungs)-Flächen verringert. Regenwasser, das bei entsprechenden Regenereignissen vom Boden nicht mehr aufgenommen werden kann, fließt dem natürlichen Hanggefälle folgend in den Urteigraben. Vermeidungsmaßnahmen können das Abfließen des Wassers von den versiegelten Flächen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verringern. Der Bau einer Versickerungseinrichtung für das Dachwasser auf dem Grundstück kann hierzu beitragen. Betriebsbedingt sind keine bemerkenswerten Schadstoffeinträge zu erwarten.

Ergebnis: Für das Schutzgut Wasser ergeben sich geringe Auswirkungen.

2.4 Arten und Lebensräume

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

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Des Weiteren gibt es auch keine anderen Landschaftselemente, wie z.B. freiwachsende Hecken, Gehölzgruppen oder Feuchtzonen, die als artenreicher Lebensraum gelten könnten.

Auswirkungen: Ein Teil der artenarmen Wiesenfläche wird in bebaute Fläche umgewandelt. Anlagebedingt und betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

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

2.5 Landschaft

Beschreibung:

Die Teilfläche des Flurstücks 783 stellt sich derzeit als gleichmäßiges, leicht schräges Gelände dar. Die benachbarten Grundstücke, die für Wohnungsbau gedacht sind, sind bisher noch unbebaut. So fällt der derzeitige Siedlungsrand mit einer harten, gebauten Kante auf.

Auffallend ist beim Verlassen des bebauten Ortsbereichs auf dem Feldweg in Richtung Gasstation der Blickbezug nach Südosten über den Hof Glasberg hinweg nach Schnaitsee und in die Alpen.



Blick über Flurstück 783 in Richtung Gasstation



Negativbeispiel: Ortsrand nach Südost



Blick über Glasberg nach Schnaitsee



Waldrand an der Schlucht zum Urteigraben

Auswirkungen: Während des Baus wird mit baustellenbedingten temporären vernachlässigbaren optischen Auswirkungen durch Baumaschinen, Materiallager zu rechnen sein. Mit der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung wird das bestehende Landschaftsbild anlagebedingt geändert, der Grünlandbereich wird verkleinert. Der Neubau des Vereinsheims schränkt den ausschließlichen Wiesencharakter ein. Das Landschaftserleben wird durch den Neubau und die parkenden PKW mit mittlerer Erheblichkeit beeinträchtigt. Man kann künftig an dem Gebäude nur seitlich vorbei weiterhin in die Landschaft blicken.

Mit dem Neubau des Schützenheims wird der Gasstation ein Nachbar gegeben. Dies kann als positive Auswirkung gesehen werden. Im Gegensatz zum derzeitigen harten Ortsrand am Flurstück 783/1, das hier als Negativbeispiel dient, soll mit der neuen Grundstücksnutzung eine lockere landschaftstypische Gestaltung der Grundstücksränder auferlegt werden.

Damit der Fernblick vom Ortsrand aus erhalten bleibt, ist die Gebäudehöhe laut Entwicklungssatzung einzuhalten. Ebenso wird auch die Eingrünung des Gebäudes zur Vermeidung von Auswirkungen herangezogen, siehe Punkt 4.5.

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

2.6 Mensch (Lärm, Erholung)

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



Rainbachweg

Auswirkungen: Während des Baus werden Lärmemissionen entstehen. Zu erwartende nachteilige Auswirkung ist die mit der neuen Vereinsnutzung betriebsbedingt entstehende Fahrlärmbelastung. Je Schießstand ist ein PKW-Stellplatz vorgesehen.

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

Das Schützenheim wird keine öffentliche Gastronomie beinhalten. Daher ist keine verstärkte Lärmbelastung durch Gäste zu erwarten.

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

2.7 Kultur- und Sachgüter

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

Auswirkungen: -

Ergebnis: -

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

Bei Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Der Bedarf eines neuen Schützenheims bliebe bestehen. Die geplante Gemeinbedarfsfläche würde voraussichtlich an anderer Stelle entstehen.

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

4.1 Boden

Der Bau des Schützenheims macht eine Verdichtung und Versiegelung des Bodens im Baubereich erforderlich und kann nicht vermieden werden. Zur Geringhaltung der Beeinträchtigung sind die GRZ und der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Eine Umfahrt um das neue Gebäude ist zu vermeiden.

4.2 Wasser

Zur Minderung der Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes wird empfohlen, die Erschließungs- und die Stellplatzflächen versickerungsfähig auszubilden. Zudem sollten Einrichtungen zur Versickerung von Regenwasser auf der Fläche angeregt werden.

4.3 Klima und Luft

Die Höhe der Auswirkungen auf die natürliche Verdunstungsfähigkeit der Fläche soll auf der neuen Gemeinbedarfsfläche „Schützenheim“ durch Neupflanzung von 2-3 kleinen und mittelgroßen Bäumen, sowie Strauchpflanzungen verringert werden. Da die Fassaden einen geringen Fensteranteil aufweisen, sollen die Wände für Fassadenbegrünung genutzt werden. Neben der Erhöhung der Verdunstung hat Fassadenbegrünung auch positive Effekte für 4.4.

4.3 Arten und Lebensräume

Die Artenvielfalt auf der Fläche soll durch Neupflanzung von Gehölzen erweitert werden. Als Vermeidungsmaßnahme bietet sich auch Fassadenbegrünung an, die Lebensraum

für Insekten und Singvögel bildet. Es ist darauf zu achten, dass einheimische Gehölze oder (Spalier-) Obstbäume verwendet werden.

4.4 Landschaftsbild

Das neue Schützenheim selbst würde sich gegenüber der bestehenden Wiese auffallend abzeichnen. Auch die am Gebäude parkenden PKW würden in der offenen Landschaft weit sichtbar sein.

Daher ist das Augenmerk auf die Eingliederung in die Landschaft zu legen.

Möglichkeiten für die Eingliederung von Bebauung in die Landschaft finden sich in der Umgebung. Obstbaumwiesen, frei wachsenden Hecken, Baum- oder Gehölzgruppen sind ortstypische Elemente.

Es ist anzustreben, dass die Stellplätze bevorzugt an den Fahrweg angrenzend und gebäudenah angeordnet werden. Die in der Entwicklungssatzung beschriebene Ortsrandeingrünung und die auf dem Grundstück zu pflanzenden Gehölze sollen die Eingrünung der Stellplätze unterstützen, sodass sie vom Rainbachweg aus nicht direkt einsehbar sind.

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

4.5 Mensch (Lärm, Erholung)

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

4.6 Kultur- und Sachgüter

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

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld wurden mehrere Alternativen für ein Schützenheim untersucht.

Der Weiterbetrieb des bisherigen Schützenhauses scheiterte am Fehlen von Sanitär- und Bewirtungseinrichtungen. Deren Ergänzung ist in absehbarer Zukunft nicht zu erwarten.

Ein anderes geeignetes Bestandsgebäude im Ort konnte nicht gefunden werden.

Folglich muss ein neues Grundstück für die geplante Gemeinbedarfsfläche erschlossen werden. Die im Änderungsantrag dargestellte Variante liegt benachbart an die einzeln stehende Gasmessstation, am Ortsrand, und am vorhandenen Erschließungsweg. Westlich benachbart ist derzeit die Errichtung von Wohnhäusern auf den, in der Entwicklungssatzung hierfür vorgesehenen Grundstücken geplant, die die Lücke zum Ort schließen werden.

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

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

Für die Bearbeitung des Umweltberichts wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Für das Flurstück 783 besteht daher keine genaue Kenntnis über Boden und Grundwasserstand.

7. Maßnahmen zur Überwachung

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

Die Empfehlungen für die Festlegungen für die neue Bebauung über Versiegelungsgrad, landschaftliche Eingliederung, Lage der Erschließungs- und Stellplatzflächen auf dem Grundstück, und Verwendung heimischer Arten sollten im Genehmigungsverfahren große Gewichtung finden.

Die im folgenden Kapitel beschriebenen empfohlenen Ausgleichsmaßnahmen sollen an die künftigen Besitzer des betroffenen Grundstücks weitergegeben werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel ist es, im Plangebiet die Änderung von „landwirtschaftlich zu nutzender Fläche“ in „Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Schützenheim“ zu ermöglichen.

Zur Verringerung dadurch verursachter nachteiliger Umwelteinwirkungen sind folgende Maßnahmen anzusetzen:

- Die GRZ hält den Flächenverbrauch möglichst gering.
- Der Eingriff (Gebäudeerrichtung und Erschließung) wird auf das bezeichnete Grundstück und den Erschließungsweg beschränkt.
- Das neue Schützenheim nimmt räumlich Bezug zu bestehenden Gebäuden.
- Die Ausführung der Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Belägen minimiert den Versiegelungsgrad.
- Die Eingliederung des neuen Gebäudes durch Pflanzung von Gehölzgruppen und 2-3 Einzelbäumen sowie Fassadenbegrünung verbessert die Stimmigkeit mit dem vorherrschenden Landschaftsbild und fördert die Artenvielfalt.

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

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

Darüber hinausgehende Empfehlungen von ausgleichenden Maßnahmen, die auf den benachbarten Flächen stattfinden würden, sind im Plan zur Änderung des FNP und in der Entwicklungssatzung dargestellt und werden hier kurz beschrieben.

Aufgrund der Erweiterung der Siedlungsfläche aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine ortsbildprägende und signalgebende Dreiergruppe aus Großbäumen am Ortseingang als Ausgleichsmaßnahme bestimmt. Diese Dreiergruppe war auf dem jetzt für das Schützenheim gedachte Grundstück eingetragen, wurde aber bisher noch nicht gepflanzt.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll die Dreiergruppe versetzt werden. Sie wird östlich des Schützenheims eingeplant. Bei der genauen Platzierung ist auf bestehende Spartenverläufe zu achten!

Als Maßnahmen aufgrund der Nutzungsänderung Intensivgrünland in Gemeinbedarfsfläche wird vorgesehen, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze eine freiwachsende gemischte Hecke mit Einzelbäumen, mit Lücken extensiver Wiesenbereiche auszubilden. Die Heckenbreite soll mind. 6 Meter betragen. So können Baumpflanzungen in der Hecke mit 2 Metern Abstand zum neuen Baugrundstück und 4 Metern zum weiterhin landwirtschaftlich genutzten Grund gehalten werden. Lücken (Wiesenstreifen) in der Gehölzpflanzung sollen ca. 4-6 Meter betragen.

Die Wiesenstücke können aus der bestehenden Wiese extensiviert werden. Auf Düngung soll verzichtet werden. Innerhalb von drei Jahren soll in zwei Jahren zweimal gemäht werden (Juni und September), in einem Jahr nur einmal (Juli), um die Selbstaussamung zu fördern.

Die Heckenpflanzung wird ergänzt durch lockere Pflanzung mittelgroßer Bäume, ebenfalls heimischer Art. Die Pflege der Hecke sieht abschnittsweise „auf den Stock setzen“ im Rhythmus von 10 bis 15 Jahren vor. Ziel ist eine Selbsterneuerung und das Bild einer Hecke, die Innen dicht und Außen licht ist.

QUELLEN:

- Bayerisches Staatsministerium des Innern: „Der Umweltbericht in der Praxis“ Leit-faden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München, Januar 2007 (2.Aufl.)
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2 .Auflage, 2003
- Flächennutzungsplan mit eingearbeitetem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005
- Landschaftsplan der Marktgemeinde Gars am Inn der Fassung aus dem Jahr 2005
- 1. Änderung Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Marktgemeinde Gars am Inn mit Begründung und Umweltbericht
- Klarstellungs- und Entwicklungssatzung der Marktgemeinde Gars am Inn für den Bereich Huttenstätt mit Begründung
- www.geodaten.bayern.de, Bodendenkmäler-Kataster des Landesamt für Vermes-sung und Geoinformation und des Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Luftbild: www.risby.de
- Alle Fotos: Kerstin Schwarz, März 2012

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

Die Umweltprüfung wurde durchgeführt und der Umweltbericht wurde erstellt von Kerstin Schwarz, Dipl.-Ing. (Univ.) Landschaftsarchitektin ByAK, Alpenstraße 1a, 85354 Freising.

Waldkraiburg, 10. Juli 2013

.....
Kerstin Schwarz, Landschaftsarchitektin

.....
Architekten Leukert & Riedl GbR