

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

G A R S a. I N N

5. ÄNDERUNG DECKBLATT

ÄNDERUNGS-FLÄCHE

GE - LENGMOOS



NORDEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - AUSSCHNITT

M 1 : 5000

MARKTGEMEINDE: **GARS a. INN**

LANDKREIS: **MÜHLDORF a. INN**

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF am **09.04.2014**

ENTWURF am **09.07.2014**

Geändert am

Festgestellt i.d.F.v. **11.09.2014**

PLANVERFASSER:

THOMAS SCHWARZENBÖCK
ARCHITEKT - STADTPLANER

HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG

TEL 08082 / 9420.6 FAX 08082 / 9420.7

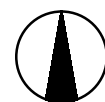
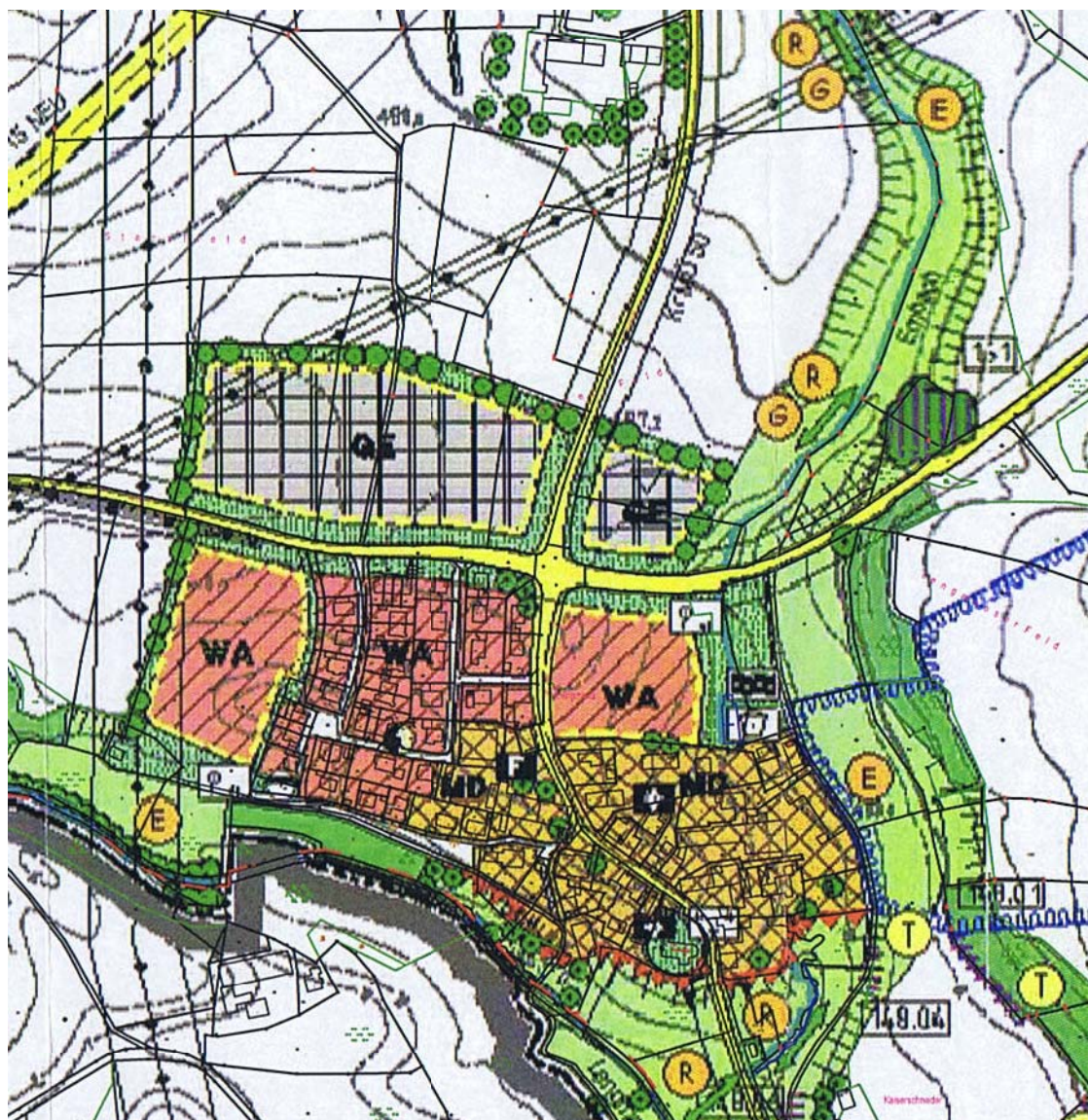
E-MAIL info@schwarzenboeck.com

SCHWINDEGG, DEN 09.04.2014

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - MARKTGEMEINDE GARS a.INN

BESTAND i. d. F. v. 14.07.2004

M 1 : 5000



NORDEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - MARKTGEMEINDE GARS a.INN

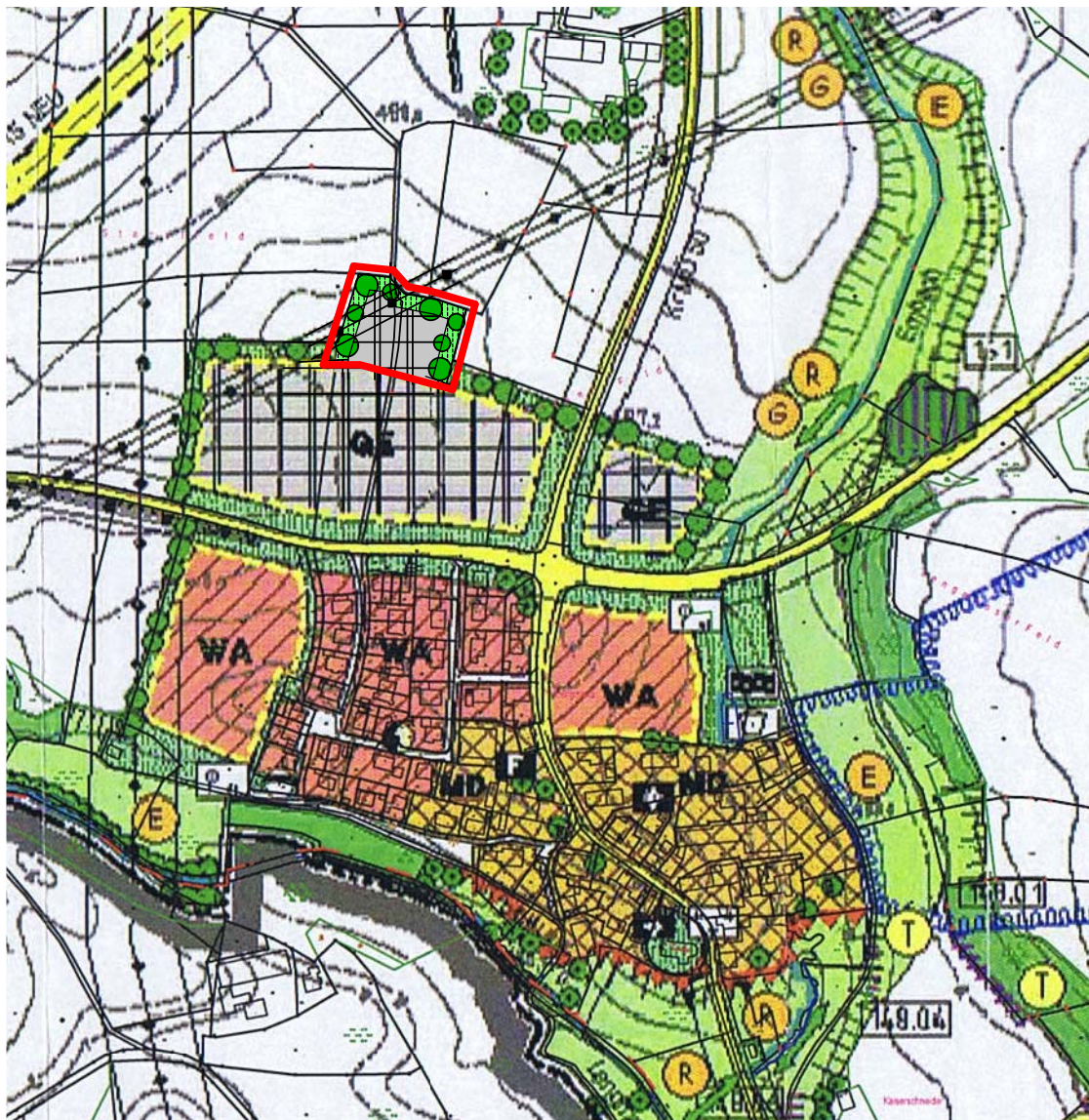
5. ÄNDERUNG

VORENTWURF v. 09.04.2014

DECKBLATT M 1 : 5000

ENTWURF v. 09.07.2014

Festgestellt i.d.F.v. 11.09.2014



PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG



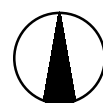
ÄNDERUNGSBEREICH



GEWERBEGEBIET § 8 BauNVO



SCHUTZSTREIFEN, FLÄCHEN FÜR EINGRÜNUNGSMASSNAHMEN



NORDEN

VERFAHRENSVERMERKE zur **5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG**

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.2014 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.04.2014 fand in der Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 12.06.2014 statt.

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.04.2014 fand in der Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 12.06.2014 statt.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Fassung vom 09.07.2014 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 01.08.2014 bis einschließlich 01.09.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 24.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2014 bis einschließlich 01.09.2014 beteiligt.

6. Feststellungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 11.09.2014 die 5. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 11.09.2014 festgestellt.

Gars a.Inn, den

Siegel

.....
Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

7. Genehmigung:

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom Az.: gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mühldorf a. Inn, den

Siegel

.....
Landratsamt Mühldorf a.Inn

8. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den

Siegel

.....
Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplan- Änderung wurde am gemäß **§ 6 Abs. 5 BauGB** ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplan- Änderung mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Marktgemeinde Gars a.Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplan- Änderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Gars a.Inn, den

Siegel

.....
Norbert Strahlechner, 1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE GARS A.INN

Landkreis Mühldorf a.Inn

BEGRÜNDUNG

ZUR

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ÄNDERUNGS-FLÄCHE

GE - LENGMOOS

1.) Allgemein u. Grund der Planänderungen

Die Marktgemeinde Gars a.Inn besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Mühldorf a.Inn vom 17.01.2005 Az: 61-610/2 Sg. 35/4 h genehmigten Flächennutzungsplan (FNP).

Dieser wurde bisher insgesamt 4- mal geändert;

die Änderungen Nr. 1 bis 3 erfolgten außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches; sie sind abgeschlossen, genehmigt u. rechtskräftig.

Die Änderung Nr. 4 befindet sich im Verfahren und liegt ebenfalls außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches.

Die in diesem Verfahren neu zu ändernde Fläche in Lengmoos grenzt nördlich unmittelbar an das Gewerbegebiet Lengmoos, für das bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist. Im B-Plan ist die Fläche bisher als Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Für den B-Plan „GE-Lengmoos“ ist derzeit eine Änderung und Erweiterung im Verfahren, die neben einer Flächenerweiterung nach Westen auch beinhaltet, dass die ehemalige Ausgleichsfläche im Norden des B-Planes als Gewerbefläche ausgewiesen werden soll.

Für die Betriebsansiedlung der Fa. Pflügl im GE – Lengmoos wird diese Fläche zusätzlich benötigt, um die betrieblichen Anforderungen der Firma an Grundstücksgröße und –zuschnitt erfüllen zu können.

Zur Realisierung der B-Planänderung und –erweiterung und zur Erfüllung des Entwicklungsgebotes aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB ist daher diese erneute Änderung des FNP erforderlich.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom **09.04.2014**

die **5.** Änderung des Flächennutzungsplanes und beauftragte das Architekturbüro Th. Schwarzenböck, Schwindegg mit der Ausarbeitung.

In allen übrigen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Begründung seine Gültigkeit.

2) Der Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:

Die Änderungs- Fläche in LENGMOOS grenzt nördlich unmittelbar an das Gewerbegebiet Lengmoos.

Von der 5. Änderung sind ausschließlich betroffen:

Die Grundstücke mit Teilflächen der FI-Nrn. 268, 276 und 285, der Gmkg. Lengmoos

Im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Änderung sollen diese Flächen

als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

ausgewiesen werden.

Im rechtswirksamen F-Plan ist der Änderungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" bzw. als „Außenbereich“ dargestellt.

Der **Änderungsbereich** hat

inkl. Eingrünung eine Gesamtfläche von **ca. 0,3000 ha**

Standortwahl, Erschließung:

Bei den als GE beplanten Flächen handelt es sich um einen angebundenen Standort, direkt angrenzend an das GE-Lengmoos.

Der Bereich zwischen Änderungsfläche und Kreisstraße Mü 50 bietet sich wegen günstiger Lage an der vorhandenen Erschließungsanlage als potentielle Erweiterungsfläche an, sofern wieder Bedarf an Gewerbeflächen ist.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale der Straßenerschließung genutzt, die wirtschaftliche Bauweisen ermöglichen.

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung sind gewährleistet durch vorhandene Leitungsnetze. Dazu werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert, die Netze sind so großzügig ausgelegt, dass der Änderungsbereich ohne Probleme angeschlossen werden kann

Um den Änderungsbereich gut in die Landschaft einzubinden, sind an den Rändern zur freien Kulturlandschaft Grünflächen vorgesehen.

Flächenbedarf:

Die gesamte Baugebietsfläche des Bebauungsplanes „GE-LENGMOOS“ laut Entwurf i.d.F.v. 09.04.2014 befindet sich bereits im Eigentum von Gewerbebetrieben, bzw. bestehen entsprechende Vorverträge, die mit Abschluss der Bauleitplanung verbindlich werden.

Im östlichen Teil (B-Plan- Parz. 1, ca. 11.160 m²) ist FI-Nr. 276 Gmkg. Lengmoos bereits im Eigentum der Fa. Zenz - Landtechnik, Lengmoos.

Die Firma ist derzeit in der Planungsphase, eine Teilfläche wird bereits als Ausstellungsfreifläche für Landmaschinen genutzt.

Für den westlichen Teil (B-Plan- Parz. 2, ca. 10.210 m²) besteht ein Vorvertrag für eine überregional tätige Heizung- und Sanitärfirma, deren Planung ebenfalls bereits läuft. Im südlichen Grundstücksteil ist eine große Gewerbehalle mit Ausstellung und Stellplatzanlagen vorgesehen, im Norden sollen Büro- und Wohngebäude für den Betriebsleiter platziert werden können.

Der Flächenbedarf ist inkl. der bisherigen Ausgleichsflächen für beide Firmen erforderlich, damit eine sinnvolle Nutzung und Bebauung des Grundstückes realisiert werden kann und eine spätere Weiterentwicklungen möglich sind.

Eine Reduzierung der Grundstücksfläche um den bisher noch nicht im FNP enthaltenen nördlichen Teil würde dazu führen, dass die Firma Pflügl sich nicht in Lengmoos ansiedeln würde.

Dadurch würde in der Gemeinde Gars a.Inn die mögliche Schaffung ortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze verhindert und könnten der Gemeinde wirtschaftliche Nachteile durch entgangene Steuereinnahmen entstehen.

Anstelle der bisher vorgesehenen Ausgleichsfläche wird von der auf Parz. 2 ansiedelnden Firma eine neue Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt. Bei dieser Fläche, dem sogenannten „Schwarzen Kreuz“, handelt sich um eine für den Naturschutz sehr bedeutsame Fläche, die an ein bestehendes Biotop am Ortsrand von Gars a.Inn angrenzt.

3) Umweltbericht für den Änderungsbereich:

Der UB i.d.F.v. **09.04.2014** ist im Anhang der Begründung beigeheftet, er wurde erstellt vom Büro

Grünfabrik Landschaftsarchitekten GbR
Eichenstraße 11, 84544 Aschau

4) Entwurf v. 09.07.2014:

Die vorliegenden Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB erforderten keine Änderung oder Ergänzung der Planung.

Der GR- Beschluss zur Billigung des Entwurfes erfolgte am 09.07.2014

Feststellungsbeschluss v. 11.09.2014:

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB erforderten keine Änderungen.

Die Verfahrensvermerke wurden ergänzt.

Schwindegg,	09.04.2014	Gars a.Inn, den
Entwurf:	09.07.2014	
geändert:		
Festgestellt i.d.F.v.	11.09.2014	

Der Entwurfsverfasser:

.....
Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

.....
Norbert Strahlechner, 1.Bürgermeister