

zur

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

i.d.F.v. 09.07.2014

Änderungsfläche in HAMPERSBERG

1. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 18.12.2013 die Verwaltung beauftragt als vorbereitende Planung die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erarbeiten.

In der GR-Sitzung vom 09.04.2014 wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

2. Ziel der F-Planänderung

Wegen bereits vorhandener Bebauung entlang der Gemeindestraße vom Ortsende von Gars a.Inn nach Bergholz hat sich in Vorgesprächen ergeben, dass eine einreihige, maßvolle Bebauung beidseitig der Straße, gefasst und gegliedert mit großzügigen Grünstrukturen, vorstellbar wäre. Zur Sicherung einer maßvollen und geordneten städtebaulichen Entwicklung, mit dem Ziel diese bebauten Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, ist diese Bauleitplanung städtebaulich veranlasst.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Grünfabrik behandelt für die Änderungsfläche die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung in Natur und Landschaft ausgehen.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Flora/Fauna u. Landschaft werden je als mittel, auf die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und Sachgüter je als gering beurteilt.

Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden auf Ebene weiterführender Planungen die Umweltbelange berücksichtigt, Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden nur Äußerungen von zwei Grundstückseigentümern im Änderungsbereich zur Planung abgegeben. Dem Antrag auf Vergrößerung der MD-Fläche im südöstlichen Änderungsbereich konnte nachgekommen werden. Der Einspruch eines anderen Eigentümers bezog sich auf befürchtete Kostenbeteiligung für Straßenverbreiterung und Herstellung eines Fußweges mit Beleuchtung an der Straße nach Bergholz. Diese Einwendungen konnten vom Gemeinderat abgewogen werden, da nach derzeitigem Stand weder eine Straßenverbreiterung noch ein Fußweg mit Beleuchtung im Änderungsbereich vorgesehen sind.

Bei den Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sind Anregungen der unteren Naturschutzbehörde bezüglich Biber- Präventivmaßnahmen und möglicher Ausgleichsflächen als Pufferzone zu vorh. Biotopflächen am Inn eingegangen, die in der weiterführenden Planung Berücksichtigung finden können.

Die fachlichen Hinweise des Bay. Landesamtes für Denkmalpflege zu vorhandenen Bau- und Bodendenkmälern sowie der Bayernets GmbH zur vorhandenen Gasleitung wurden in der Planung ergänzt.

zur

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

i.d.F.v. 09.07.2014

Änderungsfläche in HAMPERSBERG

5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder der sonstigen Träger öffentlicher Belange, maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Einwendungen des Bund Naturschutz e.V. bezüglich möglichem Vorkommen von Reptilien konnten abgewogen werden, da die fraglichen Flächen in der weiterführenden Planung vorerst keine Berücksichtigung finden werden und es somit zu keinen Beeinträchtigungen durch Eingrünungsmaßnahmen kommen kann.

Mit dieser Bauleitplanung werden bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile neu festgelegt, die Ausweisung von Neubauflächen erfolgt nur in geringem Umfang. Im MD- Bereich soll neben der Möglichkeit zur Errichtung eines neuen Wohngebäudes für die Eigentümer leerstehende Bausubstanz neuen Nutzungen zugeführt werden. Wegen vorhandener Gebäude und Freiflächen ist der Standort auch für weitere Nutzungen geeignet, vorrangig für kleinere und nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden mit dieser Bauleitplanung vorhandene Potentiale (Straßenerschließung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) genutzt, die wirtschaftliche Bauweisen ermöglichen.

Im Rahmen der geprüften Möglichkeiten zur Nutzungsänderung des Plangebiets hat sich die vorgeschlagene Nutzung als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Dorfgebiet mit großzügigen Grünstrukturen als die beste der untersuchten Alternativen herausgestellt. Annähernd gleichwertige Alternativstandorte sind in Gars nicht vorhanden.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Marktgemeinde Gars a.Inn am 09.07.2014 diese 4. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 09.07.2014 festgestellt hat.

Gars a.Inn, den

09.07.2014

Gemeinde Gars a.Inn

Siegel

.....
Norbert Strahllechner
1. Bürgermeister