Gemeinde

Gars am Inn

Landkreis Mühldorf

Begründung zum
Bebauungsplan der Innenentwicklung
„Nr. B028 – „Redemptoristenkloster mit Gymnasium Gars“

Fassung vom 12.12.2018

Begründung gem. §9 (8) BauGB

Inhalt: **Seite:**

Sachverhalt / Beschluss	2
Anlass und Geltungsbereich	3
Planungsrechtliche Situation	3
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	4
Immissionsschutz	5
Umweltbericht	5
Klimaschutz	5
Zusammenfassende Erklärung	6
Anhang-1-Bau-/Bodendenkmäler	7

Sachverhalt:

Der Marktgemeinderat hat sich bereits in mehreren Sitzungen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Redemptoristenkloster mit Gymnasium Gars" befasst. In der Sitzung vom 09.08.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Der Umgriff kann dem anliegenden Lageplan entnommen werden.

Ziel der Aufstellung ist es den Neubau eines Gymnasiums anstelle der ehemaligen Berufswerkstätten und als Ersatz für das bestehende alte Gymnasium zu ermöglichen sowie den Bestand im Bereich der Klosteranlage zu sichern und in Teilbereichen eine moderate Nachverdichtung zuzulassen.

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich von Gars, schließt im Osten, Westen und Süden an die vorhandene Bebauung an. Erschlossen wird das Plangebiet über die Kloster-Auer-Straße sowie die Hauptstraße mit Stichstraßen. Die Entwicklung erfolgt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 14.07.2004.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 6,6018 ha.

Die bebaubare Fläche innerhalb der Baugrenzen liegt bei A = 13.969 m² und somit deutlich unter der Grenze von 20.000 m² gemäß § 13a (1) 1 BauGB. Der Bebauungsplan kann daher im „beschleunigten Verfahren" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 270, 291,293,294,295,296,297, 299,361/3, 361/5, 363/2, 363/3 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nr. 356/3 + 361 der Gemarkung Kloster Gars.

Der Umgriff sowie die genannten Flurnummern sind im Lageplan M=1:1000 dargestellt.

Auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §1a BauGB wird verzichtet.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß §13 (3) BauGB abgesehen.

1. Erfordernis, Ziele und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass / Planungsziel / städtebauliche Gründe:

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.
Unter der Maßgabe eines schonenden und sparsamen Umganges mit Grund und Boden als vorrangiges Ziel der Landesentwicklungsprogramms (LEP) strebt die Marktgemeinde Gars mit dieser Planung die Ausweisung einer Neubaufläche für das Gymnasium Gars an. Dieser Bereich wird als „Gemeinbedarfsfläche Schule" ausgewiesen. Zudem soll das vorhandene Baurecht im Bestand der Klosteranlage durch entsprechende Festsetzungen gesichert und eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch den Abbruch des vorhandenen, nicht mehr sanierungsfähigen Schulgebäudes werden zusätzliche Flächen frei, die diese moderate Nachverdichtung rechtfertigen.
Der geplante Neubau des Gymnasiums sowie die geplante Nachverdichtung in Teilbereichen entspricht in etwa dem Volumen des Abbruches des bestehenden Schulgebäudes. Ausgleichsflächen sind daher ggf. nur für die neu zu gestaltende verkehrstechnische Erschließung des gesamten Areals bereitzustellen.
Weitere ökologische Auswirkungen sind hingegen nicht zu erwarten.

Des Weiteren sollen die vorhandenen Arbeitsplätze gesichert bzw. ggf. auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden.
Wichtig ist es für die Gemeinde, dass diese sehr zentral gelegenen Flächen erhalten bzw. einer neuen, ortsverträglichen Bestimmung zugeführt werden.
Eine Belebung der Situation incl. des vorh. Cafes wäre wünschenswert.

Festsetzungen mit städtebaulicher Begründung:

SO	- Sondergebiet Kloster siehe Punkt 1.6
SD / WD	- Dachformen entsprechend dem Bestand
WH / FH (Wand-/Firsthöhe)	- Wand- / Firsthöhen entsprechend dem Bestand

Darüber hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gemäß §30 (3) BauGB nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

1.2 Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern
270, 291,293,294,295,296,297,299,361/3, 361/5, 363/2, 363/3 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nr. 356/3 + 361 der Gemarkung Gars.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Gemäß derzeit gültigem Flächennutzungsplan in der Fassung von 14.07.2004 wird die Fläche des Bebauungsplanumgriffs als „Fläche für den Gemeinbedarf" ausgewiesen.
Der Bebauungsplan kann gemäß §13a (1) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Satzung wird von der Gemeinde beschlossen. Eine Genehmigung durch das Landratsamt ist nicht erforderlich.

1.4 Lage des Planungsgebietes:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich von Gars, schließt im Osten, Westen und Süden an die vorhandene Bebauung an. Südlich grenzen der Friedhof sowie die

klostereigene Gärtnerei an. Erschlossen wird das Plangebiet über die Kloster-Auer-Straße (südlich in Ost-West-Richtung) sowie westlich die Hauptstraße (in Nord-Süd-Richtung) mit Stichstraßen.

1.5 Beschaffenheit des Planungsgebietes :

Das Planungsgebiet ist geprägt durch das von West nach Ost stark abfallende Gelände sowie die massive Hangsituation im Norden.
Bislang nicht bebaute Bereiche werden als Wiesenfläche genutzt.
Eine Bepflanzung ist derzeit nicht bzw. nur in Teilbereichen gegeben.

1.6 Konzeption und Ziele der Planung:

Mit dem Bereich „Gemeinbedarfsfläche Schule“ strebt die Marktgemeinde Gars am Inn die Ausweisung einer Neubaufläche für das Gymnasium an. Durch den Abbruch des vorhandenen, nicht mehr sanierungsfähigen Schulgebäudes werden zusätzliche Flächen frei, die eine moderate Nachverdichtung rechtfertigen.

Mit der Ausweisung als „Sondergebiet Kloster“ soll das vorhandene Baurecht im Bestand durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Zudem soll eine moderate Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch den Abbruch des vorhandenen, nicht mehr sanierungsfähigen Schulgebäudes werden zusätzliche Flächen frei, die diese moderate Nachverdichtung rechtfertigen (siehe hierzu auch Punkt 1.1).

1.7 Öffentliche Erschließung:

Die öffentliche Erschließung des Planungsgebietes ist über die Kloster-Auer-Straße sowie die Hauptstraße (vgl. 1.4) gegeben. Die vorhandene Kapazität ist ausreichend. In allen Straßen sind die erforderlichen Versorgungs- und Kanalleitungen vorhanden.

1.8 Auswirkungen der Bauleitplanung / Verfahren nach § 13a BauGB:

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Anforderungen hinsichtlich der zulässigen Grundfläche nach § 13a (1) Satz 2 BauGB sind erfüllt (A = 13.969 m² < 20.000 m²).

Beeinträchtigungen von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht.
Für das Vorhaben ist keine Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht notwendig. Der vorliegende Bebauungsplan trägt dem naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsgebot Rechnung. Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht erforderlich, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ist anzuwenden, sofern die Eingriffe nicht bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Letzteres gilt für die Änderungsbereiche die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind oder bei denen ein Verfahren nach § 13 BauGB (Innenentwicklung, Nachverdichtung) durchgeführt wird. Dies ist für die vorliegende Planung gegeben (siehe hierzu auch Erläuterung Punkt 1.8).

Es sind keine weiteren, zusätzlichen Eingriffe in die naturschutzrechtlichen Belange zu erwarten.
Um jedoch der Natur- und Landschaftsplanung Rechnung zu tragen, wird angestrebt, soweit nach Grünordnungsplan machbar, sämtlichen Stellplatzneubau in durchlässiger, nicht den Boden versiegelnder Bauweise durchzuführen und soweit wie möglich zu durchgrünen. Ein Grünordnungsplan ist mit dem Bauantrag einzureichen. In den Festsetzungen ist darauf hinzuweisen. Dies ist eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand zu bewerten, bei dem fast sämtliche Stellplatzflächen komplett asphaltiert sind.
Ein weiterer Ausgleich ist nicht erforderlich.
Auf die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB kann daher verzichtet werden.

3. Immissionsschutz

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit der Einstufung als „SO – Sondergebiet Kloster“ bzw. „Gemeinbedarfsfläche Schule“ betrifft Bereiche, von denen nach bisheriger Einschätzung keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf den Immissionsschutz zu erwarten sind.
Die geplante Errichtung eines neuen Gymnasiums lässt keine zusätzlichen Immissionskonflikte erwarten, sofern die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Zu den weiteren Wohnbereichen in der Ortschaft scheint ein ausreichender Abstand gegeben.

Grundsätzlich ist keine wesentliche Änderung des bisherigen Betätigungsfeldes sowie der Struktur innerhalb des Planbereiches (Schule, Kloster, Wohnen etc…) und damit auch keine Verschärfung bezüglich des Immissionsschutzes zu erwarten.

4. Umweltbericht

Nach § 13(3) BauGB wird im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ von einer Umweltprüfung abgesehen (vgl. auch Erläuterung Punkt 1.8).

5. Klimaschutz (gemäß §1a Abs.(5) BauGB)

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.
So soll der Flächenbedarf der örtlichen Situation angemessen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert werden.
Bereits vorhandene Reserveflächen und Nachverdichtungspotentiale innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete sind vorrangig zu berücksichtigen. Gleiches gilt für leerstehende Bausubstanz sowie Brach- und Konversionsflächen.
Da genannte Flächen nach Abbruch des alten Schulgebäudes dem Neubau eines Gymnasiums dienen, ist die Ausweisung dieser Flächen im Rahmen der vorliegenden Planung zwingend erforderlich.

Die Gemeinde wird durch nachfolgend genannte Maßnahmen dem Klimawandel entgegen wirken bzw. eine Anpassung an diesen erreichen.
Die Errichtung von PV- und Solarthermie-Anlagen wird durch die Dachform und deren Ausrichtung nach Süden ausdrücklich gefördert. Entsprechende Festsetzungen zu Dachform, Pflaster- und Bodenbelägen sowie für den Einsatz von Biomasse- bzw. regenerativen Heizsystemen tragen dem Rechnung.
Die Ableitung von Starkregen wird durch die vorhandenen bzw. zu erweiternden Gräben / Versickerungsmulden mit anschl. Verrohrung zum Vorfluter gesichert.

6. Zusammenfassende Erklärung

Nach § 13(3) BauGB wird im Rahmen des „vereinfachten Verfahrens“ von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs.5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs.4 BauGB abgesehen.

Gars am Inn, den 27. 03. 2019

Strahllechner (1. Bürgermeister)

Anlage 1 – Bau- / Bodendenkmäler

Karte Baudenkmäler:

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Mühldorf a.Inn
Gde., Gmkg.	Gars a.Inn, Klostergars
Denkmalliste	Download Denkmäler in Gars a.Inn
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-83-118-19
Bezeichnung	Klosterkirche
Adresse	Kirchplatz 8
Funktion	Stiftskirche, Klosterkirche, syn. Münster, syn. Abteikirche, Pfarrkirche, katholische Kirche, Augustinerchorherren, Wandpfeilerkirche
Bilder	Bilder © BLfD
Beschreibung	Kath. Pfarr- und Klosterkirche Mariä Himmelfahrt und St. Radegundis, ehem. Augustinerstiftskirche, barocker Wandpfeilersaal mit Seitenkapellen, Emporen, eingezogenem geradem Chor und westlicher Doppelturmfassade, von Gaspare und Cristoforo Zuccalli, 1661/62, Südturmoberbau und Vorhalle von 1855; mit Ausstattung; Felixkapelle, ehem. Kapitelsaal, barocker kreuzggratgewölbter Saal, von Gaspare und Cristoforo Zuccalli 1661/62, 1674 zur Grab- und Gnadenkapelle umgebaut; mit Ausstattung; Arme-Seelen-Kapelle, sog. Herz-Jesu-Kapelle, kleiner südlicher Anbau mit Satteldach und Putzgliederung, 17. Jh.; mit Ausstattung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Mühldorf a.Inn
Gde., Gmkg.	Gars a.Inn, Klostergars
Denkmalliste	Download Denkmäler in Gars a.Inn
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-83-118-19
Adresse	Kirchplatz 8
Funktion	Kapelle
Bilder	Bilder © BLfD
Beschreibung	Kath. Pfarr- und Klosterkirche Mariä Himmelfahrt und St. Radegundis, ehem. Augustinerstiftskirche, barocker Wandpfeilersaal mit Seitenkapellen, Emporen, eingezogenem geradem Chor und westlicher Doppelturmfassade, von Gaspare und Cristoforo Zuccalli, 1661/62, Südturmoberbau und Vorhalle von 1855; mit Ausstattung; Felixkapelle, ehem. Kapitelsaal, barocker kreuzggratgewölbter Saal, von Gaspare und Cristoforo Zuccalli 1661/62, 1674 zur Grab- und Gnadenkapelle umgebaut; mit Ausstattung; Arme-Seelen-Kapelle, sog. Herz-Jesu-Kapelle, kleiner südlicher Anbau mit Satteldach und Putzgliederung, 17. Jh.; mit Ausstattung.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Geoinformation	
Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Mühldorf a.Inn
Gde., Gmkg.	Gars a.Inn, Klostergars
Denkmalliste	Download Denkmäler in Gars a.Inn
Baudenkmal	
Aktennummer	D-1-83-118-22
Bezeichnung	Friedhof
Adresse	Kloster-Auer-Straße 3;Kloster-Auer-Straße 5
Funktion	Friedhof, syn. Gottesacker, syn. Kirchhof, syn. Begräbnisplatz
Bilder	Bilder © BLfD
Beschreibung	Friedhof, wohl mittelalterlich; mit historischen, in die Fassaden des Leichenhauses eingelassen Grabdenkmälern.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt.

Karte Bodendenkmäler:

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE

Geoinformation

Reg.Bez., Lkr.	Oberbayern, Mühldorf a.Inn
Gde., Gmkg.	Gars a.Inn, Klostergars
Denkmalliste	Download Denkmäler in Gars a.Inn

Bodendenkmal

Denkmalnummer	D-1-7839-0061
Beschreibung	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Augustinerchorherrenstifts Gars a.Inn und seiner Vorgängerbauten mit der Kath. Pfarr- und Klosterkirche Mariä Himmelfahrt und St. Radegundis, Wirtschaftshof und barocken Gartenanlagen.
Verfahrensstand	Benehmen nicht hergestellt.