FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

G A R S a. I N N

4. ÄNDERUNG DECKBLATT

ÄNDERUNGS–FLÄCHE **in HAMPERSBERG**

NORDEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - AUSSCHNITT **M 1 : 5000**

MARKTGEMEINDE: **GARS a. INN**
LANDKREIS: MÜHLDORF a. INN

FERTIGUNGSDATEN:

VORENTWURF	am	18.12.2013	**ENTWURF**	am	**09.04.2014**
			Geändert	am	
			Festgestellt	i.d.F.v.	**09.07.2014**

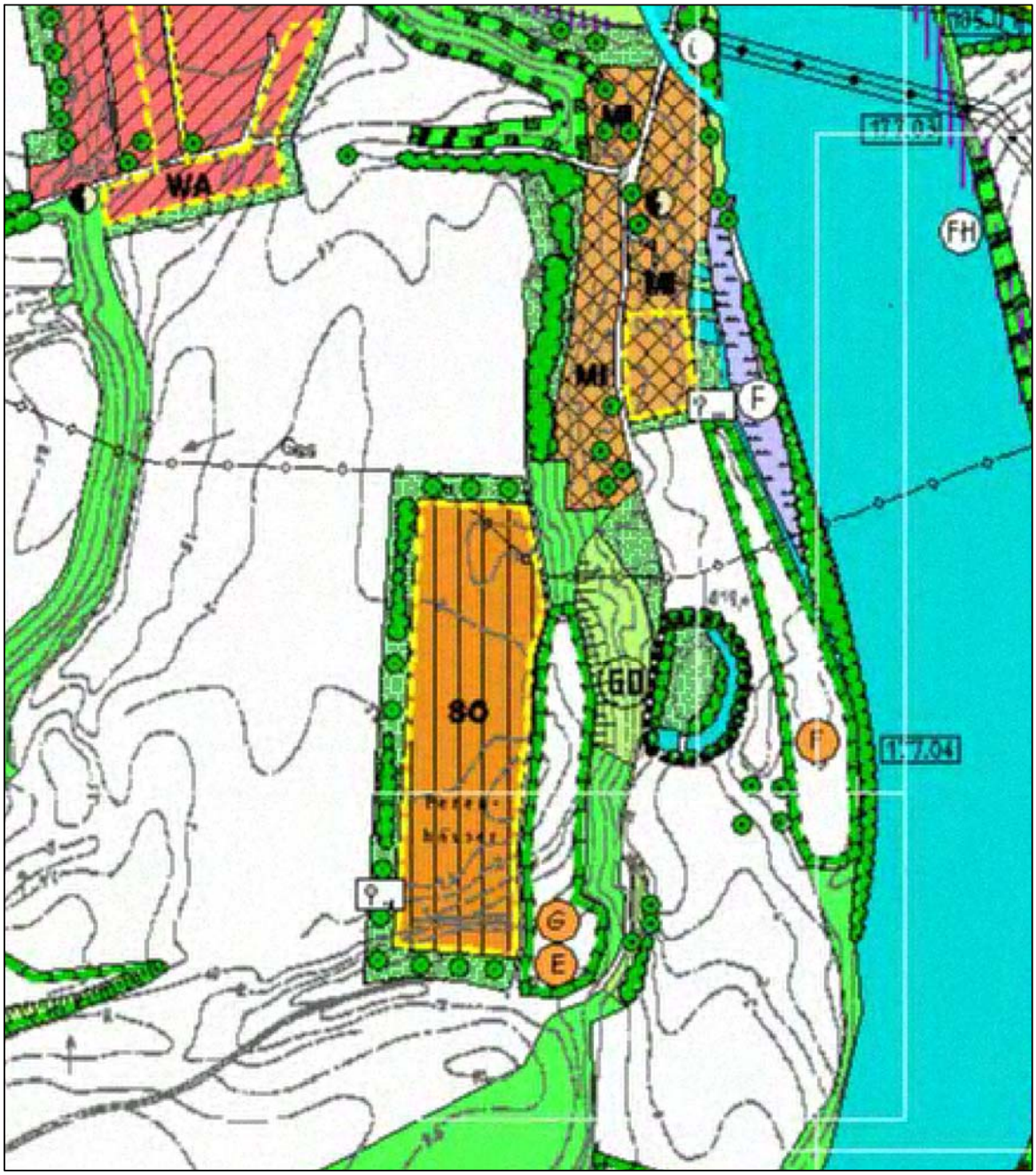
PLANVERFASSER:

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 18.12.2013

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - MARKTGEMEINDE GARS a.INN

BESTAND i. d. F. v. 08.09.2004 M 1 : 5000



NORDEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - MARKTGEMEINDE GARS a.INN

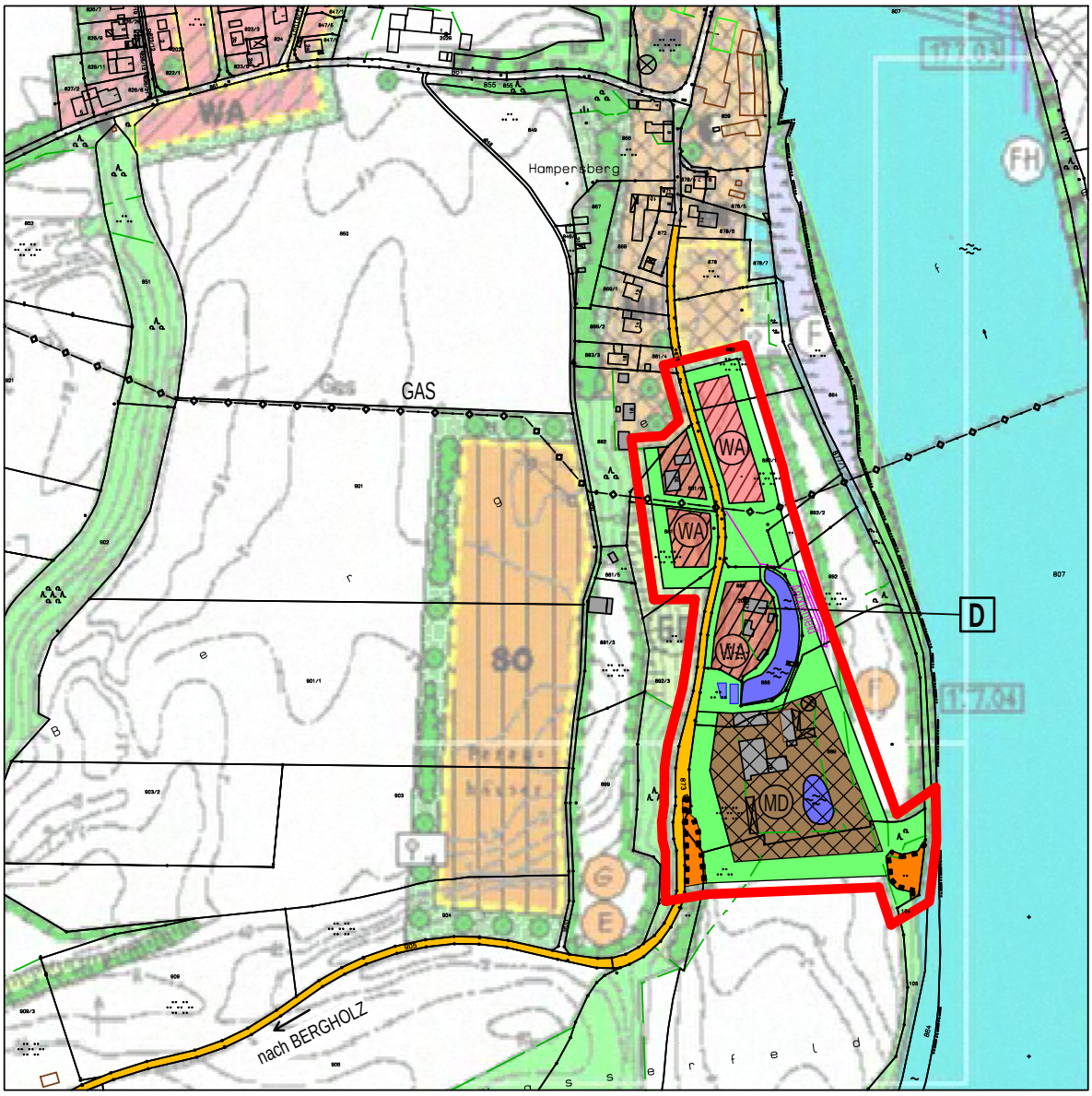
4. ÄNDERUNG

DECKBLATT M 1 : 5000

VORENTWURF v. **18.12.2013**

ENTWURF v. **09.04.2014**

Festgestellt i.d.F.v. **09.07.2014**



PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG

ÄNDERUNGSBEREICH

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

MD — DORFGEBIET § 5 BauNVO

SCHUTZSTREIFEN, FLÄCHEN FÜR EINGRÜNUNGSMASSNAHMEN

WASSERFLÄCHEN

NORDEN

VERFAHRENSVERMERKE zur **4.** FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 18.12.2013 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.01.2014 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 18.12.2013 fand in der Zeit vom 22.01.2014 bis einschließlich 24.02.2014 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 18.12.2013 fand in der Zeit vom 22.01.2014 bis einschließlich 24.02.2014 statt.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde in der Fassung vom 09.04.2014 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 12.06.2014 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 30.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 09.04.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2014 bis einschließlich 12.06.2014 beteiligt.

6. Feststellungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 09.07.2014 die 4. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 09.07.2014 festgestellt.

Gars a.Inn, den .....

.....

Siegel Norbert Strahllechner, 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 Georg Huber, Landrat

8. Ausgefertigt:

Gars a.Inn, den .....

.....

Siegel Norbert Strahllechner, 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 Strahllechner, 1. Bürgermeister

MARKTGEMEINDE GARS A.INN

Landkreis Mühldorf a.Inn

BEGRÜNDUNG

ZUR

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ÄNDERUNGS–FLÄCHE **in HAMPERSBERG**

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 3- mal geändert;

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

Um die rechtliche Grundlage für aufgrund nicht mehr vorhandener Privilegierung im Bereich des elterlichen Hofes in Hampersberg Hs.Nr. 19 Baurecht zu erhalten, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit anschließender Aufstellung einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB erforderlich.

Mit Schreiben v. 24.07.2013 beantragt die Eigentümerin, Frau Attenberger Roswitha, bei der Marktgemeinde die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung einer entsprechenden Satzung.

Wegen teils 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, sieht sich die Marktgemeinde zu dieser erneuten Änderung veranlasst.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 18.12.2013

die **4.** 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 4. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:

Die Änderungs- Fläche in HAMPBERSBERG reicht vom südlichen Ortsende von Gars a.Inn, beidseitig der Gemeindestraße nach Bergholz, bis zum südlichen Ende des Anwesens Hamperberg 19.

Von der 4. Änderung sind ausschließlich betroffen:
Die Grundstücke mit den Fl-Nrn. 886, 888 sowie
Teilflächen der Fl-Nrn. 873, 880, 880/1, 881, 881/6, 882, 889, 892, 892/2, 892/3, 895 und 897, der Gmkg. Lengmoos

Im Zuge dieser Flächennutzungsplan-Änderung sollen diese Flächen abgestuft

als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO u.

als Dorfgebiet nach § 5 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. 3,6250 ha**

Standortwahl:

Bei den als WA beplanten Flächen im nördlichen Teil ist westlich der Gemeindestraße vor der Hangkante bereits Wohnbebauung vorhanden. Gleiches gilt für die WA-Fläche im mittleren Bereich.
Eine Neuausweisung stellt somit nur die nordöstliche WA-Fläche zwischen Straße und Inn dar, bei der es sich um einen angebundenen Standort handelt.

Die als MD beplante Fläche wurde bisher bereits landwirtschaftlich genutzt. Neben der Möglichkeit zur Errichtung eines neuen Wohngebäudes für die Eigentümer soll 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.

Mit dieser Bauleitplanung erfolgt eine städtebauliche Anpassung, ferner werden die baurechtlichen Grundlagen für die weiterführenden Planungen geschaffen.

Um den Änderungsbereich gut in die Landschaft einzubinden, sind an den Rändern zur freien Kulturlandschaft und zur inneren Gliederung des Baugebietes, großzügige Grünflächen vorgesehen.

Erschließung:

Die geplanten Bauflächen erhalten über die vorhandene Gemeindestraße nach Bergholz Anschluss an das überörtliche Wegenetz.

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.

3) Umweltbericht für den Änderungsbereich:

Der UB i.d.F.v. **09.07.2014** ist im Anhang der Begründung beigeheftet,
er wurde erstellt vom Büro
Grünfabrik Landschaftsarchitekten GbR
Eichenstraße 11, 84544 Aschau

4) Denkmalschutz:

Die vom LfD angezeigten Denkmäler werden mit vollständigem Listentext und Kennzeichnung im zugehörigen Planwerk gemäß Planzeichenverordnung nachrichtlich übernommen. Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß Art. 4–6 DSchG wird hingewiesen. Es handelt sich hierbei um

das Baudenkmal D-1-83-118-64
„Wohnhaus, zweigeschossiger verputzter Satteldachbau, 1821; über dem 1759 abgebrochenen Schlösschen Hampersberg errichtet,
Hampersberg 17 Gemeinde Gars am Inn, Landkreis Mühldorf am Inn“ und

das Bodendenkmal Nr. 1 – 7839-0038
„Wasserburgstall des Mittelalters und der frühen Neuzeit
(„Schloss Hampersberg“)“

Entsprechende Hinweise zur Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG erfolgen in den textlichen Festsetzungen der weiterführenden Bauleitplanung

5) Entwurf v. 09.04.2014:

Die vorliegenden Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Plan- und Textteil inkl. Begründung eingearbeitet.

Geänderte/ergänzte Textteile sind in blauer Schrift hervorgehoben.
Der GR- Beschluss zur Billigung des Entwurfes erfolgte am 09.04.2014.

Feststellungsbeschluss v. 09.07.2014:

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,	**18.12.2013**	Gars a.Inn, den .....
Entwurf:	**09.04.2014**	
Festgestellt i.d.F.v.	**09.07.2014**	

Der Entwurfsverfasser:

....

Thomas Schwarzenböck
Architekt, Stadtplaner

Norbert Strahllechner, 1.Bürgermeister