MARKTGEMEINDE GARS AM INN
LKR. MÜHLDORF A. INN

KLARSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSSATZUNG

FÜR DEN
ORTSTEIL HUTTENSTÄTT

BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF VOM 11.JULI 2012
GEÄNDERT AM 12.SEPTEMBER 2012

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich der bestehenden Bebauung des Weilers Huttenstätt sowie eine kleine Fläche für eine zukünftige, den Ortsteil abrundende Neubebauung.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, PLANUNGSABLAUF

Ziel der Planung ist es, eine maßvolle Erweiterung der Ortsteils Huttenstätt zu ermöglichen, insbesondere um ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit der Bildung von Wohneigentum anzubieten, und der Abwanderung entgegen zu wirken. Zugleich soll eine bessere Landschaftseinbindung des bislang städtebaulich unbefriedigenden östlichen Ortsrandes erreicht werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde zunächst eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Ausweisung des Ortsteils Huttenstätt als Dorfgebiet nach §5 Baunutzungsverordnung beschlossen.

Durch die Aufstellung einer Klarstellungs- und Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB sollen nunmehr die baurechtlichen Zulässigkeiten geregelt werden. Die Satzung legt den Ortsteil Huttenstätt als im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Zusätzlich sollen die Möglichkeiten für eine Neubebauung und insbesondere eine landschaftliche Einbindung durch Ortsrandeingrünung festgesetzt werden.

Das Verfahren zur Satzungsaufstellung erfolgte im Anschluss an den Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung. Der Satzungsbeschluss wurde gefasst nach dem wirksam werden der Flächennutzungsplanänderung nach §6 Abs. 5 Satz 2 BauGB.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Flächen für eine Neubebauung werden am östlichen Ortsrand vorgesehen, der bereits jetzt durch Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Der dörfliche Charakter des westlichen Ortsbereichs wird somit nicht verändert. Im Zusammenhang mit einer Neubebauung bietet sich zu dem die Möglichkeit, durch Eingrünung mit Obstbäumen eine Auflockerung und bessere Landschaftseinbindung des östlichen Ortsrandes zu erreichen.

Es kann mit ca. 5 neuen Baugrundstücken (Einfamilienhäuser) gerechnet werden.

Die Erweiterungsflächen stellen aufgrund Ihrer geringen Ausdehnung eine Abrundung und keine wesentliche Erweiterung des Bestandes dar. Ausreichende Freiflächen zu anderen Siedlungseinheiten und zum FFH-Gebiet Schluchtwald Urtelgraben sollen erhalten bleiben.

Der obstbaumbestandene Anger in der Dorfmitte soll durch planliche Ausweisung als ortsbildprägende Grünfläche langfristig gesichert werden.

4. VERSORGUNG UND ERSCHLIESSUNG

Die Versorgung des Bestandes sowie einer Neubebauung ist durch die bestehende Infrastruktur gesichert. Der Ortsteil ist an die Versorgungsnetze für Strom, Gas, und Wasser sowie das kommunale Abwasserentsorgungsnetz angeschlossen.
Die Erschließung für den Straßenverkehr ist durch die vorhandenen Straßen gesichert. Eine wesentliche Zunahme des Straßenverkehrs ist nicht zu erwarten.

5. UMWELTAUSWIRKUNGEN UND GRÜNORDNUNG

Die Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens, in Form einer Umweltprüfung ausführlich untersucht. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass die Umweltauswirkungen im wesentlichen als gering einzustufen sind, da nur intensiv landwirtschaftlich genutztes, artenarmes Grünland in Bauflächen umgewandelt wird.

Besonderer Wert wird im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan auf die Ortsrandeingrünung gelegt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering zu halten bzw. sogar eine Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand zu erreichen (s.o. unter Punkt 3).

Die Vorgaben des Umweltberichts sind in den Flächennutzungsplan eingeflossen und werden auch im Entwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung berücksichtigt.

Waldkraiburg, 11. Juli 2012
geändert 12. September 2012

Gars a. Inn, 01. 10. 2012

Der Architekt

.....
Architekten Leukert & Riedl GbR

.....
Norbert Strahllechner, 1.Bürgermeister