

7. Änderung Flächennutzungsplan Gars a.Inn



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6 Abs. 5 i.V.m. § 6a Abs. 1 BauGB:

Verfahrensablauf:

In seiner Sitzung vom 08.09.2021 beschloss der Marktgemeinderat die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes Gars a.Inn. Ursprünglich wurde dabei angedacht, Flächen im Südwesten von Au a.Inn (Klosterfeld) und im Nordosten von Mittergars (Schabinger Feld) im Rahmen eines Verfahrens gemeinsam zu ändern. Dies wurde aber verworfen und die beiden Verfahren mit Beschlussfassung vom 15.06.2022 getrennt. In seiner Sitzung am 15.06.2022 billigte der Marktgemeinderat den Vorentwurf i.d.F.v. 15.06.2022 und beschloss die Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 1 BauGB, welche zum 22.07.2022 bekanntgemacht und vom 30.07.2022 bis 31.08.2022 durchgeführt wurde. Es fand dann eine archäologische Begutachtung und eine Bodengrunderkundung statt. Die Ergebnisse wurden dem Gremium in seiner Sitzung vom 08.11.2023 vorgelegt. Dabei erfolgten die Abwägung und ein Billigungsbeschluss für den Entwurf i.d.F.v. 08.11.2023. Zudem wurde die Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen, welche zum 17.05.2024 bekannt gemacht und in der Zeit vom 21.05.2024 bis 20.06.2024 durchgeführt wurde. Die Abwägung erfolgte im Rahmen einer Sitzung am 13.08.2024 zudem wurde dabei der Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d.F.v. 13.08.2024 gefasst. Die Genehmigung durch das Landratsamt Mühldorf a. Inn erfolgte mit Bescheid vom 09.09.2024 (Az.: 41-Bpl050/22).

Zusammenfassung der wesentlichen Ziele der Planung:

Mit dieser Bauleitplanung will der Markt Gars a. Inn im nördlichen Teil von Mittergars ein kleineres Wohngebiet mit 8 Parzellen schaffen. Die Bauleitplanung soll sich aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickeln und ist durch den dringlichen Bedarf an Wohnbaugrundstücken veranlasst. Durch die Möglichkeit einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und/oder Doppelhäusern soll die Deckung des drängenden, wie unterschiedlichen Bedarfes an Wohnbauflächen gewährleistet werden.

Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange:

Es wurde ein Umweltbericht gefertigt, auf welchen an dieser Stelle verwiesen wird. Dieser Umweltbericht des Landschaftsarchitekturbüros grünfabrik behandelt die Eingriffe und Folgen, welche von der Verwirklichung der 7. Flächennutzungsplanänderung in Natur und Landschaft ausgehen.

Darin wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Klima und Luft sowie Landschaftsbild als gering und auf die Schutzgüter Wasser als von mittlerer Erheblichkeit beurteilt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche wurden aufgrund der geplanten Versiegelung als hoch, anlage- und betriebsbedingt als von mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Einwendungen und Anmerkungen von Bürgerinnen und Bürgern eingebracht.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Hinweise zum Naturschutz und zur Landschaftspflege, Stellungnahmen zum Grundwasserspiegel, zu den Erfordernissen der Raumordnung - insbesondere zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, zu Erneuerbaren Energien und Klimaschutz und Hochwasserschutz und Klimawandelanpassung -, zum Denkmalschutz - insbesondere Bodendenkmalpflegerische Belange -, zu Schutzzonen einer Freileitung, Hinweise zum nahe gelegenen Eisenbahnbetrieb und auf Handwerksbetriebe eingegangen. Diese fanden Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung und durch entsprechende Ergänzung bzw. Änderung der Planung, insbesondere wurde eine archäologische Erkundung durchgeführt. Des Weiteren wurde ein Flächenbedarfsnachweis erstellt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Einwendungen und Anmerkungen von Bürgerinnen und Bürgern eingebracht.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen zu den Erfordernissen der Raumordnung insbesondere zur flächensparenden Siedlungsentwicklung und Hochwasserschutz und Klimawandelanpassung, Schutzzonen einer Freileitung, zum nahe gelegenen Eisenbahnbetrieb. Diese fanden Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung und durch entsprechende Ergänzung bzw. Änderung der Planung.

.....

Ergebnis der Abwägung und Standortalternativen:

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

Die Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen einschließlich einer archäologischen Begleitung, welche zu keinen Funden führte, beachtet und konnten damit entkräftet werden.

Die Hinweise der Regierung von Oberbayern zur Raumordnung wurden mit Hilfe eines Flächenbedarfsnachweises samt Begründung ausführlich behandelt. In diesem Rahmen wurde auch auf die Überprüfung von Alternativen ausführlich eingegangen. Abstandflächen/Schutzzonen zu Leitungen wurden ergänzt, Hinweise zum Immissionsschutz ebenso. Im Rahmen der Bodengrunderkundung wurden auch die Angaben zum Grundwasserspiegel angepasst.

Die gute Anbindungsmöglichkeit an vorhandene Straßen und Erschließungsanlagen wird als wirtschaftlich angesehen.

In seiner Sitzung vom 13.08.2024 hat der Marktgemeinderat Gars a.Inn die **7. Änderung des Flächennutzungsplanes Gars a.Inn i. d. F. v. 13.08.2024 festgestellt**. Die Zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil der Unterlagen.

Gars a.Inn, den 29. Jan. 2025



Markt Gars a.Inn

Robert Otter
Erster Bürgermeister