









Planzeichen - Erläuterung

-  Änderungsbereich
-  Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
-  Erschließungsfläche
-  Ortsrandelgrünung
-  Ausgleichsfläche
-  Geplante landschaftsbestimmende Einzelbäume und offene Baumgruppe
-  Elektrische Freileitung mit Schutzzone (110 KV-Leitung), Schutzzone 27,5 m
-  Versorgungsanlage (§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB) Zweckbestimmung Elektrizität

Projekt

7. Änderung des
Flächennutzungsplanes
(Mittergars, Schabinger Feld)

Ort

Fl.Nr. 353, 355, 355/3, 355/4, 355/5
Gemarkung Mittergars

Gemeinde

Markt Gars a.Inn
Hauptstraße 3
83536 Gars a. Inn
Tel: 08073 / 9185-0

	Vorentwurf	15.06.2022
	Entwurf	08.11.2023
	Festgestellt i.d.F.v.	13.08.2024
	Planart	Flächennutzungsplan
Blattgröße	210 x 297 mm	Maßstab
		1:5000

Planverfasser

grünfabrik Landschaftsarchitekten

Bücking Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14
84544 Aschau
Telefon: 08638-9843223
E-Mail: info@gruenfabrik.com
www.gruenfabrik.com



Flächennutzungsplan Marktgemeinde Gars a. Inn 7. Änderung

Änderungsfläche in Mittergars, Bereich Schabinger Feld

Begründung


zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber:	Marktgemeinde Gars a. Inn
Vorentwurf:	15.06.2022
Entwurf:	08.11.2023
Festgestellt i. d. F. v.	13.08.2024

Verfahrensvermerke zur 7. Flächennutzungsplanänderung

1. Aufstellungsbeschluss:

Der **Marktgemeinderat** hat in der Sitzung vom 08.09.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.07.2022 im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Gars a.Inn, den 14.8.24
 -Siegel-

N. Otter
 Robert Otter, 1. Bürgermeiste

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 15.06.2022 hat in der Zeit vom 30.07.2022 bis einschließlich 31.08.2022 stattgefunden.

Markt Gars a.Inn, den 14.8.24
 -Siegel-

N. Otter
 Robert Otter, 1. Bürgermeister

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 15.06.2022 hat in der Zeit vom 30.07.2022 bis einschließlich 31.08.2022 stattgefunden.

Markt Gars a.Inn, den 14.8.24
 -Siegel-

N. Otter
 Robert Otter, 1. Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung:


Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 08.11.2023 wurde mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 21.05.2024 bis einschließlich 20.06.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 17.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Gars a.Inn, den 14.8.24
 -Siegel-

N. Otter
 Robert Otter, 1. Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden:


Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 08.11.2023 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2024 bis einschließlich 20.06.2024 beteiligt.

Markt Gars a.Inn, den 14.8.24
 -Siegel-

N. Otter
 Robert Otter, 1. Bürgermeister

6. Feststellungsbeschluss:

Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 13.08.2024 die 7. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 13.08.2024 festgestellt.

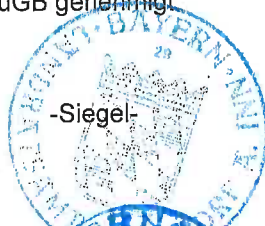
Markt Gars a.Inn, den 14.8.24
 -Siegel-

N. Otter
 Robert Otter, 1. Bürgermeister

7. **Genehmigung:**

Das Landratsamt Mühldorf a. Inn hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 09.09.24 Az.: 41-84.050/23 gemäß § 6 BauGB genehmigt

Mühldorf a. Inn, den 09. Sep. 2024



-Siegel-

(Handwritten signature)

Max Heimerl, Landrat

8. **Ausgefertigt:**

Markt Gars a. Inn, den 29. Jan. 2025



-Siegel-

(Handwritten signature)

Robert Otter, 1. Bürgermeister

9. **Bekanntmachung:**

Die Erteilung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung wurde am 31. Jan. 2025 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung 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, sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplanes einschli. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam (§ 6 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Markt Gars a. Inn, den 03. Feb. 2025



-Siegel-

(Handwritten signature)

Robert Otter, 1. Bürgermeister

Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

der Marktgemeinde Gars a.Inn

1.) Allgemeines und 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 würde bisher insgesamt 6 mal geändert. Die Änderungen erfolgten außerhalb der jetzigen Änderungsbereiche.

Die Gemeinde sieht sich durch diese Änderung veranlasst den Entwicklungen im Gemeindegebiet gerecht zu werden.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom **10.4.2018 die 7. Änderung** des Flächennutzungsplanes und beauftragte das Landschaftsarchitekturbüro grünfabrik aus Aschau mit der Ausarbeitung.

In allen übrigen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Begründung seine Gültigkeit.

Von der 7. Änderung sind ausschließlich betroffen:

- **Fläche in Mittergars, Bereich Schabinger Feld**
für die Änderung einer MD- Fläche und die Neuausweisung einer Ausgleichsfläche

2) Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:

Die Änderungsfläche in Mittergars befindet sich am nördlichen Ortsrand östlich der Schulstraße. Im Norden geht die Änderungsfläche in die freie Kulturlandschaft über.

Von der 7. Änderung in diesem Bereich sind folgende Flurstücke betroffen:
Fl.Nrn. 353 Teil, 355/3, 355/4, 355/5, 355 Teil, 356 Teil der Gemarkung Mittergars

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung soll die Änderungsfläche als

- **Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO**

ausgewiesen werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO

dargestellt.

Die bestehende MD-Fläche wird nach Osten erweitert. Die WA-Fläche entfällt. Die vorhandene öffentliche Grünfläche entfällt, ebenso die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gebäude und Einrichtungen für kirchliche Zwecke. Im Nordosten des Änderungsbereichs entsteht eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die Ortsrandeingrünung nach Norden bleibt bestehen. Die Baumpflanzungen werden auf zwei Einzelbäume außerhalb der Schutzzone der Freileitung reduziert.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden werden vorhandene Potentiale wie z.B. die Straßenerschließung genutzt. Mit dieser Bauleitplanung erfolgt eine städtebauliche Anpassung, um die baurechtlichen Grundlagen für die weiterführenden Planungen zu schaffen. Um den Änderungsbereich gut in die Landschaft einzubinden, wird im Norden eine Ortsandeingrünung und eine Ausgleichsfläche vorgesehen. Nach Osten ist eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen.

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtfläche von ca. 1,11 ha.

Für das zur Baugebietsentwicklung erforderliche B-Planverfahren ist als vorbereitende Planung diese 7. Änderung des FNP erforderlich.

Erschließung, Entsorgung:

Die geplanten Bauflächen sind über die vorhandene Gemeindestraße und eine neue Erschließungsstraße an das überörtliche Wegenetz angeschlossen. Die Versorgung mit Strom und Wasser, sowie die Abwasserbeseitigung sind durch vorhandene Leitungsnetze gewährleistet. Dazu werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert. Die Abfallentsorgung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises. Die Ausgleichsfläche für die geplanten Bauflächen wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.

Denkmalschutz:

Im Änderungsbereich befinden sich keine Denkmäler.

3) Grund der Planung und Ziele

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlich erforderlichen Grundlagen für die weiterführenden Planungen geschaffen.

Die Änderung in Mittergars ist durch eine ortsplanerisch verträgliche, weiterführende Bauleitplanung städtebaulich begründet. In Verbindung mit einer Ortsrandeingrünung ist ein harmonischer Übergang mit guter Einbindung des neuen Baugebiets in die freie Kulturlandschaft zu gewährleisten.

4) Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

5) Umweltbericht für den Änderungsbereich

Der Umweltbericht i.d.F.v. **13.08.2024** ist im Anhang der Begründung beigeheftet.



Begründung

zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes

Auftraggeber:	Marktgemeinde Gars a.Inn
Vorentwurf:	15.06.2022
Entwurf:	08.11.2023
Festgestellt i. d. F. v.	13.08.2024

Entwurfsverfasser:

Aschau a.Inn, den 13.08.2024

Daniela Reingruber
.....
Daniela Reingruber
Landschaftsarchitektin ByAK

Ausgefertigt:

Markt Gars a.Inn, den ... 2.9. Jan. 2025



R. Otter
.....
Robert Otter, 1. Bürgermeister