



## **Markt Gars a. Inn**

### **Auszug aus der Niederschrift**

über die öffentliche Sitzung  
des Marktgemeinderates  
am 10. Dezember 2025

Sämtliche 17 Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen. Hiervon waren 15 Mitglieder anwesend. Die Beschlussfähigkeit war somit gegeben.

#### **2. 8. Änd. Flächennutzungsplan Gars a. Inn (Au a. Inn) - Abwägung, Billigung u. erneute Veröffentlichung**

Der Marktgemeinderat beschloss zur Schaffung von Bauland im Ortsteil Au a. Inn den Bebauungsplan Klosterfeld aufzustellen. Für das Vorhaben ist auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. In der Anlage finden sich die entsprechenden Unterlagen, insbesondere auch zur Abwägung.

#### **Beschluss:**

Vgl. Anlage.

**15 dafür : 0 dagegen**

**Die Übereinstimmung des Auszuges mit den Einträgen im Niederschriftenbuch  
wird beglaubigt.**

Gars a. Inn, den 11.12.2025  
Verwaltungsgemeinschaft Gars a. Inn

  
Rottluff



## Markt Gars a.Inn – Anlage zur Niederschrift

GR-Sitzung am 10.12.2025 – TOP 2 öffentlich

### 8. Änderung Flächennutzungsplan "Au a.Inn"

1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange (kurz: TöB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.
2. Abwägungs- und Billigungsbeschluss bzgl. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

#### Sachverhalt:

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. Nach Beauftragung des Architekturbüros Hajek und des Landschaftsarchitekturbüros Grünfabrik fanden und finden entsprechende Vorabstimmungen mit dem Landratsamt Mühldorf a. Inn, der Regierung von Oberbayern (Raumordnung und Städtebau), dem Landesamt für Denkmalpflege, den Bayernwerken und der Kongregation der Franziskanerinnen statt. Da besonders in Bezug auf den Städtebau und den Denkmalschutz in Au a.Inn noch Fragen offen waren, beschloss der Marktgemeinderat am 15.06.2022 die Verfahren zu trennen, um das Vorhaben in Mittergars nicht zu verzögern. Dementsprechend ist das Gebiet „Klosterfeld“ in Au a.Inn nun im Rahmen einer 8. Änderung des Flächennutzungsplanes zu behandeln. Der genannte Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum 09.12.2022 bekannt gemacht. In seiner Sitzung am 14.12.2022 billigte der Gemeinderat den Entwurf i.d.F.v. 14.12.2022 und beschloss die erste 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 14.04.2023 bekanntgemacht und vom 21.04.2023 bis 26.05.2023 durchgeführt wurde.

#### 1.1. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung von Behörden u. sonstigen TöB gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken u. Anregungen:

##### a) Behörden u. TöB ohne Rückmeldung:

Landratsamt Mühldorf a.Inn – Kreisfeuerwehrinspektion  
Regierung v. Oberbayern – Gewerbeaufsichtsamt  
Amt f. Digitalisierung, Breitband u. Vermessung  
Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege  
Amt f. ländl. Entwicklung  
Dt. Telekom AG u. Dt. Post AG  
Kreishandwerkerschaft Altötting-Mühldorf  
Gemeinden Unterreit u. Soien  
Bund Naturschutz

##### Beschluss:

**Der Marktgemeinderat stellt fest, dass seitens dieser Behörden u. TöB keine Stellungnahmen bei der Gemeinde eingereicht wurden. Er geht daher von ihrem Einverständnis zur Planung aus.** AE: 15:0

##### b) Rückmeldungen der Behörden u. TöB ohne Äußerungen zur Planung:

Landratsamt Mühldorf a. Inn – Ortsplanung, Öffentlicher Personennahverkehr – Schreiben v. 22.05.2023  
Landratsamt Mühldorf a. Inn – Gesundheitsamt – Schreiben v. 25.05.2023  
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim – Schreiben v. 16.05.2023  
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern – Schreiben v. 17.05.2023  
bayernets GmbH – Schreiben v. 25.04.2023  
NGN Fiber Network GmbH & Co. KG – Schreiben v. 24.04.2023  
Uniper Storage GmbH – Schreiben v. 24.04.2023

**Beschluss:**

**Der Marktgemeinderat nimmt diese Stellungnahmen zur Kenntnis.**

**AE: 15:0**

**c) Rückmeldungen der Behörden u. TöB mit fachl. Informationen u. Empfehlungen zur Planung:**

*Alle Stellungnahmen sind dem Marktgemeinderat inhaltlich bekannt, sie wurden mit der Ladung zur Marktgemeinderatssitzung zugesandt.*

**Landratsamt Mühldorf a. Inn - Immissionsschutz** mit Schreiben vom 22.05.2023

*Durch die Ausdehnung des allgemeinen Wohngebietes nach Osten und der gleichzeitigen Verschiebung des Bolzplatzes nach Westen, rücken diese näher aneinander heran. Um die Immissionsrichtwerte (nach 18. BImSchV) des allgemeinen Wohngebietes nicht zu überschreiten, ist auf ausreichend Abstand zwischen Bolzplatz und der nächsten Wohnbebauung bzw. Grundstücksgrenze im allgemeinen Wohngebiet zu achten.*

**Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Der Abstand zwischen Bolzplatz und Wohnbebauung wird als ausreichend erachtet. Es handelt sich um eine Schulsportanlage, die rein dem Schulsport dient. Diese ist von den Vorgaben der 18. BImSchV ausgenommen.**

**AE: 15:0**

**Landratsamt Mühldorf a. Inn – Naturschutz und Landschaftspflege** mit Schreiben vom 22.05.2023

*Aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Die fachliche Einschätzung wird mit folgenden Sachverhalten begründet:*

- *Die potentielle Feuchtfläche wird in Teilflächen zurückgenommen. Neue Grenze ist der vorhandene Weg. Dies ist nachvollziehbar, da der Weg eine Grenze darstellt und südlich davon ein leicht abfallender Böschungsbereich ist, in dem sich Feuchtigkeit nicht halten wird. Fraglich ist, ob generell die Herstellung einer Feuchtfläche möglich ist oder ob man hier eher auf extensive Grünlandnutzung umstellen sollte. Theoretisch könnten Laichhabitate für Amphibien, welche durch die geplante Bebauung tangiert werden, angelegt werden, um so wieder bessere Lebensraumverhältnisse zu erzielen. Ggf. könnte man auch wechselfeuchte Mulden anlegen.*
- *Das Wohngebiet wird nach Osten hin leicht ausgedehnt dafür aber im Westen reduziert. Dies ist aus naturschutzfachlicher Sicht eher wünschenswert, da der westliche Wiesenbereich etwas magerer und artenreicher ist, hier zudem die Feldgrille vorkommt und die westlichen Grünflächen als Wanderkorridor für Amphibien erhalten bleiben soll. Der östliche Bereich ist hingegen landwirtschaftlich intensiver genutzt und artenärmer.*
- *Ansonsten bleiben die Grünflächen weitgehend erhalten und sollen durch Gehölzpflanzungen optisch und als Lebensraum aufgewertet werden, was ebenfalls zu begrüßen ist.*
- *Fraglich ist, ob man die Flächen westlich und der schmale Streifen nördlich des Baugebiets als geeignete Ausgleichsfläche ausweist, da dies aufgrund der geringen Flächengröße und der Störkulisse (Straßen & Wohngebiet) nicht zutreffend ist. Wahrscheinlich wollte man hier dem Biotopverbund für die Amphibien gerecht werden, welcher in der laufenden Bebauungsplanung vorgesehen ist.*
- *Dem gesetzlichen Artenschutz wird Rechnung getragen, indem westlich und nördlich des Baugebiets Grünflächen ausgewiesen werden, welche als Wanderkorridore für Amphibien entwickelt werden können. Zudem wurden bereits vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in der angrenzenden Kiesgrube umgesetzt. Diese wurden mit der höheren Naturschutzbehörde abgestimmt.*

**Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis, sie wird im weiteren Verfahren beachtet. Anstelle der Feuchtfläche wird extensives Grünland festgesetzt. Die Flächen westlich und nördlich des Baugebietes werden weiterhin als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Auf Grund der Ergebnisse der Artenschutzkartierung wird dies als notwendig erachtet. Der nördliche, schmale Streifen wird jedoch zum Sportplatz hin eingekürzt. Die Breite des schmalen, nördlichen Streifens beträgt 5m. Der Streifen ist als CEF-Maßnahme für den Bebauungsplan festgesetzt worden.**

**AE: 15:0**

**Landratsamt Mühldorf a. Inn – Abfallwirtschaft** mit Schreiben vom 22.05.2023

*Da ein Flächennutzungsplan noch keine detaillierten bautechnischen Vorgaben enthält, bleibt in diesem Stadium der Bauleitplanung lediglich der Hinweis, dass Verkehrsflächen derart großzügig zu planen sind, dass eine der DGVV Information 214-033 entsprechende Straßenführung möglich ist.*

**Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis, sie wird im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren beachtet werden.**

**AE: 15:0**

**Landratsamt Mühldorf a. Inn – Fachkundige Stelle für Wasserwirtschaft** mit Schreiben vom 22.05.2023

*In den Unterlagen ist kein Hinweis darauf zu finden, wie die Erschließung im Hinblick auf die Niederschlagswasser-Ableitung gesichert werden soll. Dies ist noch zu ergänzen.*

**Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis, sie wird im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren beachtet werden.**

**AE: 15:0**

**Regierung von Oberbayern** mit Schreiben vom 16.05.2023.

**Hintergrund**

*Die Gemeinde Gars a. Inn plant, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Klosterfeld“ im Ortsteil Au a. Inn. Zu diesem haben wir zuletzt mit Schreiben vom 06. Juni 2020 Stellung genommen und festgestellt, dass der Bebauungsplan (Stand: 21.01.2020) in der vorgelegten Form den Erfordernissen der Raumordnung (hier: Anbindegebot gem. LEP 3.3 Z) entgegensteht.*

*Die Gemeinde wollte dennoch eine wohnbauliche Entwicklung an diesem Standort weiterverfolgen. Unter Einbeziehung der wesentlich berührten Fachstellen wurden die Planungsüberlegungen der Gemeinde konkretisiert. Ziel der Gemeinde war es, durch die Anpassung der Planung eine Vereinbarkeit mit den der Planung entgegenstehenden Belangen herzustellen. Insbesondere die Lage und Nähe der Planung zur bestehenden Klosteranlage (landschaftsprägendes Baudenkmal schafft eine vielschichtige planerische Ausgangssituation und erfordert ein sensibles planerisches Vorgehen. In mehreren Abstimmungsgesprächen und Ortsterminen wurden die Planungsüberlegungen mit Vertreter:innen der Gemeinde und den berührten Fachstellen diskutiert.*

*Vor diesem Hintergrund wird nun die 8. Änderung des Flächennutzungsplans zur landesplanerischen Bewertung vorgelegt.*

**Planung**

*Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den gesamten Bereich zwischen der Straße „Am Klosterfeld“ und der Klosteranlage (ca. 4,1 ha). Im Einzelnen plant die Gemeinde, die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche näher an die bestehende Bebauung heranzurücken. Im Bereich zwischen der geplanten Wohnbaufläche und der Klosteranlage soll eine Gemeinbedarfsfläche für Gebäude und Einrichtungen für sportliche Zwecke mit angrenzenden öffentlichen Grünflächen für einen Sportplatz und einen Spielplatz ausgewiesen werden. Zudem soll eine Ein- und Durchgrünung der Planfläche mit entsprechenden Darstellungen (z.B. ortsbildprägende Grünfläche, landschaftsbestimmten Einzelbäume, Baum- und Gehölzgruppen) erfolgen. Im südlichen Teil soll zusätzlich eine öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen werden.*

**Bewertung**

*Die Bemühungen der Gemeinde, die räumlichen Voraussetzungen für einen baulichen Zusammenhang zwischen der künftigen und der bestehenden Bebauung herzustellen und den besonderen Standortanforderungen in einem schlüssigen Konzept Rechnung zu tragen, sind klar ersichtlich. Auch im landesplanerischen Maßstab können durch die o. g. Änderungen Zersiedlungstendenzen weitestgehend minimiert werden. Im konkreten Einzelfall kann daher eine Vereinbarkeit mit dem Anbindegebot gemäß LEP 3.3 Z festgestellt werden.*

*Zur Vermeidung weiterer Konflikte mit dem Anbindegebot bitten wir mit Blick auf den nachfolgenden Bebauungsplan, die Gebäude bzw. Baufelder möglichst nah an der östlichen Grenze der geplanten Wohnbaufläche anzuordnen. Darüber hinaus bitten wir, in den nächsten Planungsschritten und bei künftigen Planungen im Ortsteil Au a. Inn die Belange des Orts- und Landschaftsbildes (LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z) sowie des Denkmalschutzes (LEP 8.4.1 G, RP 18 B VIII 3.3.2 G) weiterhin eng mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.*

*Vorsorglich weisen wir daraufhin, dass in Anbetracht des Umfangs der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Ortsteil Au a. Inn die Entwicklungspotenziale aus landesplanerischer Sicht langfristig ausgeschöpft sein dürften.*

*Wir empfehlen, künftig die Entwicklung verstärkt auf die Bereiche der Gemeinde mit wesentlichen Wohnanteilen und einer vergleichsweise guten infrastrukturellen Ausstattung und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr zu konzentrieren (s. a. LEP 1.2.1 Z, 3.1 G und 3.2 Z).*

### Ergebnis

Die Planung kann unter Berücksichtigung der o. g. Punkte mit Erfordernissen der Raumordnung in Einklang gebracht werden.

### Abwägung und Beschluss:

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Anordnung der Baugrenzen wird dahingehend geprüft, dass sie möglichst nah an der östlichen Grenze der geplanten Wohnbaufläche angeordnet werden. In der weiterführenden Planung wird weiterhin eine enge Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes, des Städtebaus sowie des Denkmalschutzes erfolgen und diesen Belangen Rechnung getragen.**

**AE: 15:0**

**Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe** mit Schreiben vom 17.05.2023

*Der Zweckverband übernimmt die Erschließung des Neubaugebietes in Kloster Au am Inn, eventuelle Mehrkosten die durch die Leitungsumverlegung der Hauptwasserleitung entstehen, sind von der Gemeinde Gars zu tragen.*

### Abwägung und Beschluss:

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Hinweise zur Leitungsverlegung der Hauptwasserleitung werden im weiteren Verfahren beachtet. Mögliche Kosten einer Verlegung der Hauptwasserleitung werden vom Markt Gars a.Inn übernommen bzw. ggf. eine Erschließungsträger vertraglich auferlegt werden.**

**AE: 15:0**

**Bayernwerk Netz GmbH** mit Schreiben vom 04.05.2023

*Gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwände, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.*

*In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene flächennutzungsplanrelevante Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan, indem die Anlagen dargestellt sind.*

*Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.*

*Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.*

*Vorsorglich weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass die 20-kV-Freileitung bis zu einer möglichen Verkabelung Bestand hat und somit auch während der Bauzeit zu berücksichtigen ist. Der Abbau der 20-kV-Freileitung ist für den August 2023 geplant.*

*Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich eine Transformatorenstation unseres Unternehmens. Siehe hierzu beiliegenden Lageplan. Wir bitten hiermit um Aufnahme in die Planungsunterlagen.*

*Wir bitten Sie, unser zuständiges Kundencenter Ampfing beim Bebauungsplanverfahren zu beteiligen.*

### Abwägung und Beschluss:

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Der Hinweis zum Abbau der 20-kV-Freileitung im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren beachtet, die Transformatorenstationen werden dort entsprechend berücksichtigt. Das Kundencenter in Ampfing wird am Bauleitplanverfahren beteiligt.**

**AE: 15:0**

**Open Grid Europe GmbH** mit Schreiben vom 15.05.2023

*Im Nahbereich des Geltungsbereichs verläuft südwestlich der Straße "Am Klosterfeld", die eingangs aufgeführte Ferngasleitung in einem 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse). Wir haben den Leitungsverlauf in den Entwurfsplan grafisch übernommen und entsprechend beschriftet. Die Eintragung der Ferngasleitung ist hier nur zur groben Übersicht geeignet. Wir stellen Ihnen frei, anhand der beigefügten Bestandsunterlagen die Ferngasleitung nachrichtlich in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und in den Textteilen zu*

berücksichtigen. Die Darstellung der Ferngasleitung ist in den beigefügten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen. Wir gehen generell davon aus, dass der Bestandsschutz der Leitungen und Anlagen gewährleistet ist und durch die vorgesehenen Festsetzungen und Ausweisungen im Flächennutzungsplan sich keinerlei Nachteile für den Bestand und den Betrieb der Leitungen und Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“. Aus den Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geht hervor, dass auf der Westseite (Ausgleichsfläche in der Kiesgrube "Reisleite") neue externe Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als CEF-Maßnahme (CEF-3 und CEF-4) entstehen sollen. Die Planung dieser Maßnahmen berührt keine unserer Anlagen. Im Hinblick auf die noch konkret festzulegenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Weiteren (Bebauungsplan-)Verfahren können wir derzeit eine weitere Betroffenheit nicht ausschließen. Wir möchten Sie daher bitten, uns als Träger öffentlicher Belange am weiteren Verfahren zu beteiligen.

#### **Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Die Ferngasleitung wird nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.**

**AE: 15:0**

**Kreisheimatpfleger Peter Huber** mit Schreiben vom 29.05.2023.

Der Innabschnitt der Marktgemeinde mit seinen harmonisch in die Landschaft eingebetteten Klöstern Gars und Au sowie dem Stampfeschlösserl besitzt als Fluss-, Kultur-, und Denkmallandschaft bayernweite Bedeutung. Wesentlicher Bestandteil dieser Kulturlandschaft sind die historischen Blickbeziehungen, die weitgehend authentisch erhalten sind. Das Ziel der Heimatpflege ist die maßvolle Weiterentwicklung der von Gars bis Au reichenden Kulturlandschaft und die Erhaltung ihrer charakteristischen Elemente.

Das in einer Innschleife inmitten der ursprünglichen Auen gelegene Kloster Au bewahrt in bemerkenswerter Weise den historischen Talzusammenhang von Kloster und umliegenden Feldern. Die Bedeutung der Fernwirkung des Klosters kann vom über dem Tal thronenden Stampfeschlösserl und der darunter befindlichen Aussichtspunkte bis heute äußerst nachvollziehbar wahrgenommen werden. Die Anlage eines Wohngebiets westlich vom Kloster stellt daher einen erheblichen Eingriff in die historische Siedlungs- und Freiflächenstruktur des Hofmarkortes Au dar.

Vor dem Hintergrund der herausragenden Bedeutung des Klosters Au werden durch das Wohngebiet im Westen des Klosters heimatpflegerische Belange massiv berührt. Dass das Wohngebiet weiter vom Kloster abgerückt ist, als auf der Planung von 2020 mindert die Störung ein wenig, hebt sie allerdings nicht auf. Vom Stampfberg aus wird das Baugebiet mit seinen Wohnhäusern gut einsehbar sein und die wichtige Beziehung von Kloster und Umland stören. Der Parkplatz und die Grünflächen stören die Umgebung des Klosters nur unerheblich.

#### **Abwägung und Beschluss:**

**Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. Es fand eine enge Abstimmung mit VertreterInnen der Regierung von Oberbayern (Raumordnung und Städtebau) sowie des Landesamtes für Denkmalpflege statt. So wurde und wird aus Sicht des Marktes Gars a.Inn gewährleistet, dass die Belange der Raumordnung (Anbindung; Heranrücken), des Städtebaus (Kubatur) und der Denkmalpflege (Abrücken) bestmöglich berücksichtigt werden.**

**AE: 15:0**

### **1.2. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen bzw. Bedenken u. Anregungen:**

**Franz Kurzmeier (Gern)** mit Schreiben vom 24.05.2023.

#### **A: zum formellen Verlauf**

Die öffentl. Bekanntmachung mit Hinweis der Bürgerbeteiligung, Einsichtsmöglichkeit der Unterlagen im Rathaus/im Internet wurde am 21.4 – [bis] ursprünglich 22.5.23 ausgehängt. Am 9.5. wurde der Aushang mit Hinweis: Die Bekanntmachungsfrist wurde am 9.5. vom 22.5-26.5.23 verlängert, da in der Planskizze die Parkfläche in Ost-West statt in Süd-Nord Richtung dargestellt wurde. Frage: Jeder Bürger, der sich die Planskizze bis 9.5. (18 Tage seit Aushang) ansah, wird die Änderung nicht mitbekommen, da diese mangels deutlicher Kenntlichmachung weder beim Vorbeifahren/Gehen auffällt! Wenn 18 Tage der falsche Plan aushängt, dann nach Korrektur die Frist um 4 Tage verlängert wird soll die 4-wöchige Bekanntmachungsfrist eingehalten sein?!



Im Internet, unter (8. Änderung FPlan-Vorentwurf Begründung Umweltbericht) ist bis mind. 23.5 nach wie vor der falsche Plan veröffentlicht und unter der Rubrik -Inhalt- der Parkplatz entlang der Hauptstraße fälschlich beschrieben! Auch in der öffentl. Ratssitzung am 10.5. machte der Bgm. unter Bekanntmachungen die Bürger auf den falschen Aushang nicht aufmerksam, was zu erwarten wäre. Daher bitte ich die Räte, in der Abwägung zur 8. FPlanänderung, darüber zu beraten, ob überhaupt eine ordnungsgemäße öffentl. Bürgerbeteiligung vorliegt. Danke

#### B: Stellungnahme zur 8. Änderung

Unter Begründung Seite 3 wird festgehalten, dass ein genehmigter F-Plan von 2005 vorliegt.

Auf Seite 6 wird dieser gültige Bestandsplan dargestellt und auf Seite 8 wird der geplante Änderungsplan dargestellt. Hierzu einige Fragen, ob diese Änderungen der Allgemeinheit dienlich sein sollen:

1. Neu ist, dass die ausgewiesene Baufläche -WAGebiet- von der Hauptstraße nach Osten hin verschoben wird. hierdurch entsteht ein ca. 20 Meter baumbepflanzter Grünstreifen der von der Gemeinde aufwendig gepflegt werden muss. (Kosten, Überlastung Bauhof?)
2. Neu ist, dass durch die Verschiebung des Baugebietes die Ecke Nord/Ost in das Flurstück 1 Fl.Nr.93/7 (Klostergrund?) hineinreicht, wo geschätzt mind. zwei Bauplätze entstehen. Hier gilt es zu klären
  - a: stehen diese Bauplätze weiterhin dem Einheimischenmodell zur Verfügung?
  - b: muss die Gemeinde diesen Grundanteil erst kaufen?
3. Grünfläche türkisfarben dargestellt, Zweckbestimmung öffentl. Spielplatz auf Teilfl. 93/7 und Teilfl. 19/2 Klostergrund. Die Fläche erstreckt sich auf ca. 20mal150 Meter.
  - a: ist ein geplanter öffentl. Spielplatz von ca. 3000 Quadratmeter realistisch?
  - b: muss die Gemeinde zur Umsetzung die Fläche kaufen, pachten, ist für die Errichtung und Instandhaltung zuständig?
  - c: wäre bei Bedarf ein angemessener Spielpl. nicht auf dem Gemeindeeigenen Grund-Grünfläche mit Baumgruppen (grün dargestellt) integrierbar?
4. Öffentlicher Parkplatz, gelb dargestellt auf Gemeindegrund Fl.Nr. 93/8
  - a: eine Bedarfsbegründung hierzu findet sich nicht. Eine Bedarfsanalyse / Notwendigkeit für den öffentl. Parkplatz, Kostenanalyse sollten schon Grundlage sein?
  - b: Meiner Meinung braucht es den Parkplatz für öffentl. Zwecke nicht, da bei Großveranstaltungen der befestigte Volksfestplatz zur Verfügung steht.

Frage ich zuletzt, wäre nicht der gültige/rechtskräftige Fplan für die Umsetzung des einheimischen Baulands ausreichend, bedarf es überhaupt einer Änderung?

#### Abwägung und Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt diese Stellungnahme zur Kenntnis. In der Tat wurde in der „ersten“ Bekanntmachung vom 14.04.2023 fälschlicherweise der Vorentwurf mit einer Ost-West-Ausrichtung der Parkfläche, statt des Vorentwurfs mit der Nord-Süd-Ausrichtung der Parkfläche verwendet. Dies wurde mit der „zweiten“ Bekanntmachung vom 09.05.2023 korrigiert und entsprechend der ursprüngliche Zeitraum zur Stellungnahme vom 21.04.2023 bis 22.05.2023, mit Hinweis auf die Ausrichtungsänderung bis 26.05.2023 verlängert. Der Umgriff des gesamten Änderungsbereichs blieb gleich, der Umgriff der Parkfläche wurde eher geringer. Die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger und Festlegung der Frist erfolgte nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Dieser sieht im Gegensatz zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Frist von einem Monat vor. Die Frist zur Äußerung muss vielmehr angemessen sein. Mit dem Hinweis und der Verlängerung wurde dem Angemessenheitsgebot zusätzlich Sorge getragen. Da die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung möglichst frühzeitig durchzuführen ist, auf die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung beschränkt ist und die Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1 BauGB immer auch zu Änderungen in der Planung führen kann, betrachtet der Marktgemeinderat die formellen Anforderungen als erfüllt an.

Zu 1.: Das Abrücken des Siedlungsbereichs Richtung Osten erfolgte, um den Belangen der Raumordnung (Anbindegebot) und des Naturschutzes (Vorkommen Feldgrille) Rechnung zu tragen. Es ist lediglich eine extensive Pflege erforderlich.

Zu 2.: Für die Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit (z. B. bei der Bestimmung des Satzungsumgriffs) ist es unerheblich, ob sich betroffene Grundstücke in gemeindlichem Eigentum befinden. Mögliche privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht Teil der gemeindlichen Bauleitplanung.

Zu 3.: Es wird auf das parallele Bebauungsplanverfahren verwiesen. Die Fläche soll sowohl für einen öffentlichen Spielplatz, also auch für Spiel- und Sporteinrichtungen der örtlichen integrativen Einrichtung dienen.

Zu 4.: Es wird auf eine Stellplatzanalyse, welche im Zuge der Abstimmung mit Behörden beim Bebauungsplanverfahren erstellt wurde, verwiesen. AE: 15:0

**Abwägung und Beschluss:**

Der Marktgemeinderat stellt fest, dass von Seiten der Bevölkerung keine weiteren Stellungnahmen vorgebracht wurden. Er geht daher von ihrem Einverständnis mit der Planung aus.

AE: 15:0

---

**2. Abwägungs- und Billigungsbeschluss:**

Die Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB ist somit abgeschlossen. Unter Einbeziehung der heute gefassten Beschlüsse billigt der Marktgemeinderat den vom Landschaftsarchitekturbüro grünfabrik, Aschau a. Inn, vorgelegten Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Au a. Inn“ mit Begründung und Umweltbericht i.d.F.v. 10.12.2025.

Bürgermeister und Verwaltung werden beauftragt, in Abstimmung mit dem Landschaftsarchitekturbüro grünfabrik:

- a) die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und durchzuführen sowie
- b) die Behörden und sonstigen TrägerInnen öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Äußerung aufzufordern.

AE: 15:0

\*\*\* Ende \*\*\*