

Marktgemeinde Gars am Inn

BEBAUUNGSPLAN Au am Inn „Klosterfeld“

Planteil 3

Begründung

Hinweis

Der Bebauungsplan ist nur gemeinsam mit folgenden Anlagen gültig:

- Planteil 1 Planzeichnung Bebauungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen,
M 1:500
- Planteil 2 Satzung mit Festsetzungen durch Text
- Planteil 3 Begründung mit Anlage Flächenbedarfsnachweis und Stellplatzanalyse
- Planteil 4 Umweltbericht
- Planteil 5 Teilplan Artenschutz vom 02.12.2019

Planverfasser

Bebauungsplan

Dr.-Ing. Stefan Hajek
Architekt und Stadtplaner
Tannenstraße 2
83536 Gars-Haiden
Telefon 08073 - 575
Telefax 80873 - 3713
E-Mail info@hajek-architekt.de

Grünordnung

grünfabrik Landschaftsarchitekten
Bücking Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14
84544 Aschau a.Inn
Telefon 08638 - 9843223
E-Mail info@gruenfabrik.com

Datum

Juli 2009
09.01.2019
10.12.2025

Verfahrensstand und Änderungen

Vorentwurf
Entwurf und Ergänzung
Entwurf u. Ergänzung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Erfordernis der Planung**
- 2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**
- 3. Beschreibung des Planungsgebietes**
- 4. Planungsbericht**
 - 4.1 Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht
 - 4.2 Nutzungsart
 - 4.3 Nutzungsmaß
 - 4.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.5 Bauweise
 - 4.6 Verkehrserschließung, Verkehrsprognose
 - 4.7 Ver- und Entsorgung
 - 4.8 Gewässer und Grundwasser, Oberflächenentwässerung
 - 4.9 Sonstige Festsetzungen
 - 4.9.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen
 - 4.9.2 Vor- und Anbauten an Fassaden
 - 4.9.3 Fassadengestaltung
 - 4.9.4 Stellung baulicher Anlagen
 - 4.9.5 Höhen, Höhenlage, Stützmauern
 - 4.9.6 Dachausbildung
 - 4.9.7 Einfriedungen
 - 4.9.8 Grünflächen, Bäume
 - 4.9.9 Sichtdreieck
- 5. Immissionsschutz**
- 6. Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter**
- 7. Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- 8. Zusammenfassung**
 - 8.1 Klimaschutz und Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels
 - 8.2 Bevölkerungsprognose
- 9. Quellenverzeichnis**
- 10. Anlagen**

Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung, Lage des Plangebiets

Die Marktgemeinde Gars am Inn hat im Bereich des Ortsteiles Au am Inn die Aufstellung des Bebauungsplanes „**Klosterfeld**“ in der Fassung vom _____ beschlossen.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Plannummer 93/8 Tfl., 93/7 Tfl., 93/12 Tfl., 97/3, 94 Tfl. und 19/2 Tfl. der Gemarkung Au am Inn.

Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan
Dr.-Ing. Stefan Hajek
 Architekt und Stadtplaner
 Tannenstraße 2
83536 Gars-Haiden

Die Marktgemeinde Gars am Inn besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „**Klosterfeld**“ und der Ausweisung des neuen Baugebietes ist die Schaffung von dringend erforderlichem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung möglich. Des Weiteren werden Ausgleichsflächen sowie Spiel- und Sportflächen ausgewiesen

Das Baugebiet liegt 4 km nordöstlich des Marktes Gars am Inn, am Rande des Ortsbereiches Au am Inn im westlichen Bereich der Klosteranlage Au am Inn.
 Es hat eine Größe von ca. 3,8 ha.

Die Marktgemeinde Gars ist durch die Topographie des Inndurchbruchs mit terrassenförmigen Ebenen und Hügeln gekennzeichnet. Die bestehende Bebauung gliedert sich in Einzelgehöfte und Hofgruppen wie auch bestehenden Siedlungen, wie die Orte Gars am Inn, Lengmoos, Au am Inn (links des Inns) und Mittergars, Gars-Bahnhof und Haiden (rechts des Inns). Die Gemeinde Gars am Inn hat sich als Entwicklungsziel eine gleichmäßige Entwicklung der historisch gewachsenen Ortsteile zum Ziel gesetzt, die durch Nachverdichtung und Entwicklung von Baugebieten gekennzeichnet ist. Im Rahmen dieser Zielsetzung wird in einem Parallelverfahren der Flächennutzungsplan (8. Flächennutzungsplanänderung) überarbeitet.

Neben einer Nachfrage der einheimischen Bevölkerung, insbesondere auch aus dem Ortsteil Au am Inn liegt die Gemeinde Gars am Inn auch im Einzugsgebiet der Stadt München (Neubau der A 94). Dadurch kommt es vermehrt zu Bevölkerungszuzug und einem Anstieg der Wohnungs- und Mietpreise.

Eine Nachverdichtung im Ortsteil Au am Inn ist auf Grund der dörflichen Struktur (Besitzstruktur) und dem Kloster als Denkmal nur bedingt möglich.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Das für das Baugebiet vorgesehene Gelände wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt direkt an der Verbindungstrasse zwischen Kloster Au am Inn und der Staatsstraße 2352, abgerückt vom Klosterkomplex, jedoch zwischen zwei einzelnen Gebäudegruppen. Im nördlichen Bereich befindet sich die Volksfestwiese. Im süd-östlichen Bereich befindet sich der Ort mit Klosteranlage und Kirche. Die Erschließung ist durch die Gemeindestraße und durch Abwasser-, Wasser- und Stromleitungen gesichert.

Zwischen der neuen Bebauung und dem bestehenden Ortsteil ist eine Sportfläche für den Schulsport inkl. Nebengebäude geplant. Zwei Spielplätze und notwendige Stellplätze werden ebenso wie Ausgleichsflächen und Grünflächen in die Planung integriert. Dadurch entsteht eine direkte bauliche Anbindung an die bestehende Ortschaft.

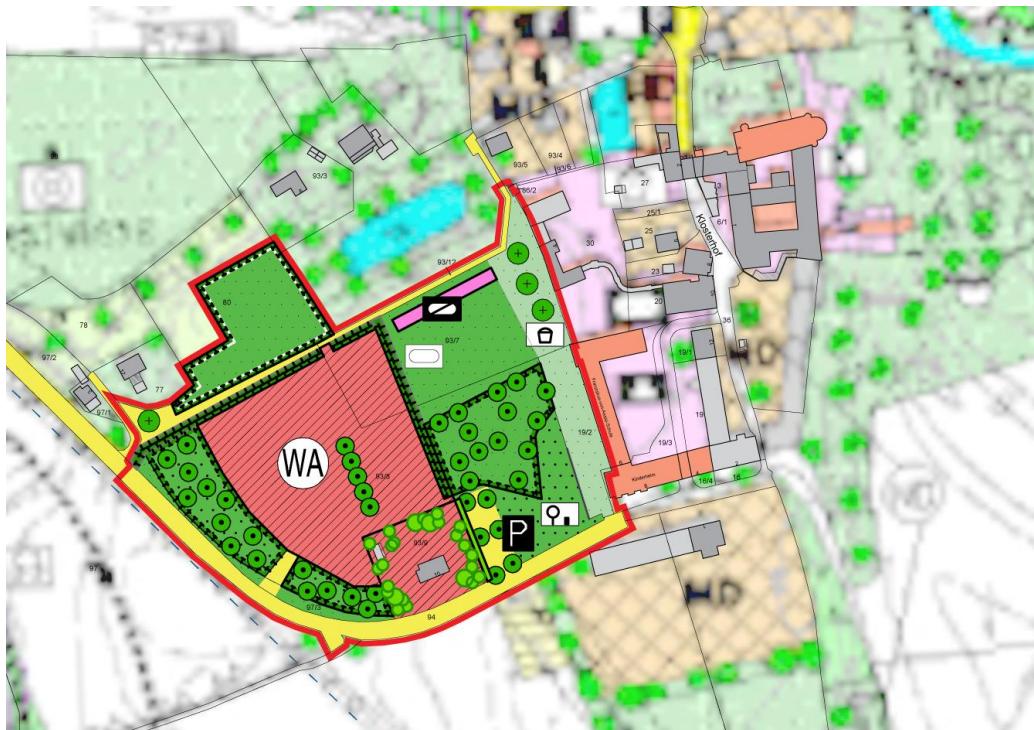
Den Belangen des Denkmalschutzes wird durch Freihalten wichtiger Sichtachsen und notwendiger Abstände nachgekommen.

Den Belangen des Naturschutzes (siehe Umweltbericht) wird nachgekommen durch vorgezogene Maßnahmen für den Artenschutz (CEF-Maßnahmen, teilweise außerhalb des Plangebietes) und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen.

Der Flächenbedarfsnachweis und die Stellplatzanalyse sind als Anlage beigefügt.

Der **Flächennutzungsplan** wird im Parallelverfahren (8. Änderung) geändert. Der Bebauungsplan ist mit dem Flächennutzungsplan abgestimmt und wird aus ihm entwickelt.

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt, so dass die Belange Wohnen, Städtebau, Grünordnung und Denkmalschutz in sensibler Art und Weise in Einklang gebracht werden können.



3. Beschreibung des Planungsgebietes

Die Entfernung des Baugebietes beträgt ca. zu

Bahnhaltestelle	6.500 m
Schulbushaltestelle (im Mittel)	450 m
Katholische Kirche	450 m
Grundschule / Mittelschule Gars a. Inn / Gymnasium	4.500 m
Gaststätte	450 m

Westlich der Gemeindestraße außerhalb des Bebauungsplanes liegt eine Ferngasleitung.

Die Grundstücke Parzellennummern 1-2-3-4 liegen an der Gemeindestraße, werden aber wie die übrigen Parzellen über die Siedlungsstraße erschlossen.

Das Gelände ist in Teilflächen eben, weist jedoch auch erhebliche Neigungen auf, insbesondere im westlichen und südlichen Bereich. Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Senke. Eventuelle Auffüllbereiche werden im Zug der Straßenplanung festgelegt.

Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet liegt an der Gemeindestraße und wird über eine Siedlungsstraße, sowie Fußwege erschlossen.

Entlang der Gemeindestraße befinden sich bereits die Kanalisation und die Wasserversorgung für die bestehende Siedlung. Für das neue Baugebiet sind entsprechende Erweiterungen vorgesehen. Eine Hauptleitung der Wasserversorgung liegt neben der Gemeindestraße.

Gewässer / Grundwasser

Im nord-östlichen Bereich befindet sich ein Weiher, der als natürlicher Abfluss für das Oberflächenwasser der umgebenden landwirtschaftlich geprägten Flächen dient bzw. durch Quellaustritte gespeist wird.

Das Grundwasser liegt laut Bodengutachten bei ca. 419 NN (entspricht ca. 3,53 m unter GOK bis BS 3 siehe Bodengutachten S. 12 Punkt 3.2).

Baugrundverhältnisse / Bodenbelastungen / Kampfmittel

Folgende Bodenschichten (vereinfacht) wurden gemäß Bodengutachten ab S. 9 erkundet:

Oberboden	(0,2 bis 0,3 m)
Schwemmllehm / Schwemmsand	(0,3 bis 1,6 m)
Terrassenkiese	(3 bis 6 m)
Tertiärmergel	ab ca. 4 bis 6 m unter GOK.

Bodenbelastungen

Nach Kenntnis der Marktgemeinde Gars am Inn bestehen im vorgesehenen Baugebiet keine Verdachtsmomente bezüglich Altlasten.

Auszug Gutachten (zur Information):

„Wie in den Laborbefunden der Anlage (4) zu entnehmen ist, wurde keine abfallrechtlich relevante Kontamination festgestellt. Die untersuchten Böden sind demnach gemäß Eckpunktepapier Bayern (EPP) in die Zuordnungsklasse Z0 einzustufen, wonach eine uneingeschränkte Wiederverwertung möglich ist.“ Es ist zu beachten, dass es sich hierbei um eine um stichprobenartige Untersuchungen handelt und damit die Aussagekraft begrenzt ist.

Kampfmittel

Erkenntnisse zu möglichen Kampfmittelfunden liegen nicht vor.

4. Planungsbericht

4.1. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Städtebauliches Konzept (Planungsziele)

Das Plangebiet wird als WA festgelegt. Der § 4 BauNVO definiert ein WA wie folgt:

„(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen“. Die städtebauliche Struktur des neuen Gebietes nimmt Bezug auf die umgebende Bebauung im Umfeld des Klosters mit Einzelbauwerken und vermittelt zwischen den vorhandenen Einzelbauten am Rande des Baugebietes und den Bauten im Bereich Klosterweiher und Gastwirtschaft. Geplant ist eine durch Topographie / Gemeindestraße und Bepflanzung eingegrenzte Bebauung.

Zugänglichkeit und Erschließung

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch die Erschließungsstraße. Die äußere Erschließung ist durch die angrenzende Gemeindestraße, sowie den Fußweg / Weg zu bzw. entlang der landwirtschaftlichen Flächen in den Ort gesichert.

Denkmalschutz Sichtachse

Durch das Freihalten der Sichtachse zur Kirche wird den Belangen des Denkmalschutzes Rechnung getragen. Hier sind auch Belange des Naturschutzes zu berücksichtigen (Wanderweg Amphibien).

Des Weiteren werden Belange des Denkmalschutzes durch die Siedlungsgestalt und Vorgaben für die Gestaltung berücksichtigt.

Natur- und Artenschutz

Auf Grund der Lage sind die Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes besonders zu berücksichtigen (siehe hierzu Umweltbericht). An der Ostseite zum Kloster wird das Baugebiet durch eine Streuobstwiese begrenzt, die als ortsbildprägende Grünfläche und Ausgleichsfläche festgelegt ist. Auch in Westen werden Streuobstwiesen festgesetzt. Hecken dienen als Eingrünung und Biotopvernetzung im Norden und Osten des Wohngebietes.

Auf den zu erwartenden Temperaturanstieg und Starkregenereignisse durch den Klimawandel wirkt sich die Streuobstwiese ebenfalls positiv aus, da hier das Oberflächenwasser langsamer abfließt und Bäume das Mikroklima durch Beschattung und Verdunstung positiv beeinflussen.

4.2. Nutzungsart

Das Plangebiet wird als WA festgesetzt und durch die Festsetzung der Vollgeschoße, sowie die Festsetzung der Zulässigkeit von Einzel-, Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus so gegliedert, dass das Baugebiet höhengestaffelt harmonisch in die Landschaft übergeht, bzw. abgeschlossen

in Erscheinung tritt. Die Möglichkeit von Reihenhäusern, bzw. einem Mehrfamilienhaus trägt den spezifischem Wohnraumbedarf und der nachhaltigen Bewirtschaftung des Schutzwertes Boden Rechnung (Verdichtung) und einer sozialen Durchmischung. Gleichzeitig ermöglichen die Reihenhäuser (mit Baulinie) eine gestalterische Nähe zur ortsbildprägenden Klosteranlage, welche bei einer Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern nicht möglich gewesen wäre. Im Osten des WA werden Flächen für den Schulsport, Spielplätze und Grünflächen festgesetzt.

4.3 Nutzungsmaß

Das Nutzungsmaß wird durch die Festsetzung der Grundfläche für Wohngebäude und die Flächen für Garagen, sowie Höhen festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baugrenzen, wie auch Baulinien und Firstrichtung wird ein geordneter Bauraum und Freiraum erzielt, sowie eine geschlossene Anmutung unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Vorbauten, etc. außerhalb der Baugrenzen, sind mit Beschränkungen der Länge und Tiefe zulässig, da sie nur dienende Funktion haben.

Die Baulinie ist sowohl für Haupt- / wie Nebengebäude bindend.

Die Beschränkungen dienen dem Erhalt der ortstypischen Bauweise.

Zugelassen werden Nebenanlagen bis 8 m² Grundfläche, da diese oft unvermeidbar sind.

Der Bebauungsplan umfasst die Flächen für die Bebauung von Familienheimen. Die Beschränkung auf maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude, bzw. 6 für die Parzelle 8 soll eine dörfliche Struktur und den ländlichen Charakter des Baugebietes gewährleisten und gleichzeitig den örtlichen Erfordernissen gerecht werden.

Die Festsetzung der Anzahl der Wohnungen zielt darauf ab, den ländlichen Charakter auch in der Einwohnerdichte abzubilden (Wohnhaus und Austragshaus/Wohnung). In diesem Sinne werden auch die Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Baulinien/-grenzen strukturieren das Gebiet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden festgesetzt.

Die Bruttofläche des Wohngebietes beträgt:

Plannummer 93/8	2,0825 ha
Plannummer 97/3	0,0762 ha
Plannummer 93/7	0,7488 ha
Plannummer 93/12	0,0666 ha
Plannummer 19/2	0,4299 ha
	-0,2614 ha
gesamt	3,1426 ha

Im Baugebiet sind vorgesehen

14 Wohngebäude II

2 Geschoße und Dachgeschoß
mit max. 2 Wohnungen

sowie

den Gebäuden zugeordnet

Garagenstellplätze

20 Stellplätze

PKW-Stellplätze

25 Stellplätze

Öffentliche Stellplätze

7 Stellplätze

Anger

29 Stellplätze (Ortskern / Kloster)

Es wird noch ergänzt:

Gebiet Bebauungsplan

XXX ha

100 %

Brutto Wohnbauland

XXX ha

19 %

Verkehrsflächen (gesamt)	XXX ha	10 %
Grünflächen (außerhalb Grundstücksfläche)	XXX ha	30 %
versiegelt durch Gebäude, Stellplätze	XXXX ha	19 %
versiegelt durch Verkehrsfläche	XXXX ha	10 %
Dies ergibt eine Bruttowohnungsdichte von Wohnungen je Hektar Bruttopauland		XX (Einwohner/ha)

4.5 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise für die Bereiche I-III festgesetzt um einer ländlichen Baustruktur Rechnung zu tragen. Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für die Bereiche IV-V trägt der Nähe zu Kloster und der damit spezifischen baulichen Anforderungen an die Gestaltung Rechnung.

Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von unterschiedlichen Haustypen strukturiert das Baugebiet in Anlehnung an die klösterlich geprägte Dorfstruktur.

4.6 Verkehrserschließung, Verkehrsprognose

Das Baugebiet erhält durch die Siedlungsstraße Anschluss an die Gemeindestraße. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Siedlungsstraße, die sich in der Mitte des Gebietes zu einer Art Anger aufweitete. Die Gestaltung des Straßenraumes erfolgt dörflich, es wird durch versickerungsfähig gepflasterte Bereiche darauf geachtet, dass es zu keiner übermäßigen Versiegelung kommt. Durch zu pflanzende Bäume in Zusammenhang mit dem festgelegten Baubereich soll eine Straße mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die nicht nur Abstellfläche für KFZ ist, sondern ein strukturierter Freiraum.

Alle Nebenwege werden wasserundurchlässige ausgebildet. Der nördliche Stichweg im Wohngebiet gewährleistet bei Brand, Unfällen etc. die Zugänglichkeit des Baugebiets. Außerdem wird so die fußläufige Erreichbarkeit der Streuobstwiese (Nutzung als Allmende) und des Ortskerns mit Bushaltestelle sichergestellt.

Ohne diese Stichstraße ist der Ortskern für die meisten Bewohner nur über die Gemeindestraße zu erreichen. Dagegen wirkt sich eine gute fußläufige Erreichbarkeit meist positiv auf mögliche Sozialkontakte (Kinder zum Kindergarten) aus und führt zur Vermeidung der PKW-Nutzung im Bereich von Kurzstrecken. Insofern wird die zusätzliche gering-fügige Versiegelung zu Gunsten von Sicherheitsüberlegungen, verbesserter sozialer Anbindung an den Ort und Vermeidung von Emissionen hingenommen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgung sichergestellt.

Die Abwässer werden abgeleitet durch die zentrale Kanalisation der Marktgemeinde Gars am Inn. Oberflächenwasser von Dächern, Hofflächen und Straßen ist breitflächig oder über Sickerschächte zu versickern.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Landkreis Mühldorf am Inn sichergestellt.

Die Erschließung wird von der Marktgemeinde Gars am Inn sichergestellt.

Die Finanzierung der Erschließung ist gesichert.

Die Nachfolgelasten können von der Marktgemeinde Gars am Inn getragen werden.

4.8 Gewässer und Grundwasser, Oberflächenentwässerung

Oberflächenentwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll entsprechend der geltenden Regel möglichst dezentral versickert werden. Dadurch wird der beschleunigte Abfluss aus dem Gebiet verhindert, sowie Hochwasserspitzen vermindert und die Grundwassererneubildung erhalten. Außerdem wird Pflanzenwachstum gewährleistet, welches der sommerlichen Aufheizung der Oberflächen entgegenwirkt (Verdunstungskälte).

Aus diesem Grund sind gemäß Umweltbericht die Oberflächen der Wege, Stellplätze entsprechend wasserundurchlässig zu gestalten.

Der natürliche Ablauf des Geländes erfolgt über einen privat genutzten Weiher östlich des Wohngebietes. Natürliche Ablauftiere zum Weiher sind zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung möglichst versickerungsfähiger Freiflächen, Garagenzufahrten und Stellplätze, wird versucht den oberflächigen Ablauf zu begrenzen.

4.9 Sonstige Festsetzungen

4.9.1 Flächen für Nebenanlagen, Garagen

Die Flächen wurden zur Strukturierung der Freiflächen und des Ortsbildes festgelegt.

4.9.2 Vor und Anbauten an Fassaden

Die Beschränkungen der Vor- und Anbauten dient dazu eine ortstypische Baugestaltung zu gewährleisten, die nur geringfügige Vorbauten kennt.

4.9.3 Fassadengestaltung

Festsetzungen der Fassadengestaltung werden auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Kloster als notwendig erachtet, um eine ortstypische Bauweise in einer sensiblen landschaftlichen Umgebung mit ikonischem Charakter zu bewahren.

4.9.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Firstrichtungen, im Zusammenhang der Festsetzung der Baulinien, erfolgt aus stadtgestalterischen Gründen um die Siedlung zum Kloster abzugrenzen und zur Straße einen abgeschlossenen Eindruck zu erzielen.

Die Ausrichtung der Bebauung orientiert sich an den begrenzenden Elementen und der Sichtachse zum Kloster. Der Geschlossenheit der Bebauung wird Vorrang vor einer reinen Südorientierung eingeräumt. Angemessene Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse sind durch die Gebäudeabstände gewährleistet.

4.9.5 Höhen, Höhenlage, Stützmauern

Die Höhenentwicklung folgt der von Westen nach Osten abfallenden Topographie und wird durch die Festsetzungen der Wandhöhe ortstypisch auf bis 2 Geschosse begrenzt. Die Höhenentwicklung wird außerdem durch die Festsetzung der OK FFB EG geregelt. Auf Grund des Gefälles im Baubereich werden Stützmauern bis 0,5 m gestattet, um hier eine entsprechende Freiflächengestaltung zu gewährleisten.

4.9.6 Dachausbildung

Auf Grund der Randlage und der unmittelbaren Umgebung zum Kloster mit der landschaftsprägenden Dachlandschaft, sowie die Lage unterhalb einer Hangkante (Fernwirkung vom Stampfberg) und damit in einem optisch sensiblen Bereich, wird eine einheitliche, geschlossene Dachlandschaft des Baugebietes angestrebt.

Um dies zu gewährleisten wird die Dachneigung, Dachüberstand, Firstrichtung und Deckung festgelegt. Dies zielt darauf ab, die ruhige Dachlandschaft auch im Umfeld zu erhalten.

Bei den Einzelhäusern entlang der Gemeindestraße werden Standgiebel als ortstypisch zugelassen um eine bedarfsgerechte Nutzung im Dachgeschoß zu ermöglichen.

4.9.7 Einfriedungen

Die Einfriedungen als Übergang zwischen öffentlichen und privaten Flächen sollen der sensiblen Ortsrandlage angemessen sein und werden entsprechend festgesetzt.

4.9.8 Grünflächen, Bäume

Um den Übergang zur Landschaft, eine Strukturierung der Freiräume und eine landschaftliche Abgrenzung / Abschirmung zum Kloster zu ermöglichen, werden Grünflächen in Form von Streuobstwiesen und Hecken sowie Baumpflanzungen in öffentlichen und privaten Bereichen festgesetzt.

4.9.9 Sichtdreieck

Aus Sicherheitsgründen wurde für die Ein-/ Ausfahrt zum Baugebiet ein Sichtdreieck festgesetzt.

5. Immissionsschutz

Durch das Schallgutachten Bericht Nr. 209087/7 vom 12.11.2019 des Ingenieurbüros Greiner wurden die Auswirkungen des Volksfestplatzes auf das Wohngebiet ermittelt. Dabei ergab sich, dass z.B. im Falle des Volksfestes nur nach 24:00 Uhr der Immissionsgrenzwert für seltene Ereignisse geringfügig überschritten wird.

Zwischen dem Wohngebiet und dem Festplatz befinden sich bereits Wohngebäude, für die die gleichen Immissionsgrenzwerte für seltene Ereignisse (z.B. ein Volksfest) gelten und einzuhalten sind. Daraus folgt, dass für das Wohngebiet keine zusätzlichen Einschränkungen in Form von Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Über die Gemeindestrasse wird das Franziskushaus Au am Inn miterschlossen. Zu den üblichen Schulzeiten findet hier der Schulbusverkehr überwiegend mit Kleinbussen statt.

Zur Immissionsbelastung durch den Autoverkehr wurde im Gutachten kurz eingegangen. Das Fazit aus dem Gutachten (12.11.2019) lautet:

„Die schalltechnische Situation stellt sich bezüglich der Verkehrsgeräusche unproblematisch dar.“

6. Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter

Die Belange des Denkmalschutzes wurden wie folgt berücksichtigt:

Der Forderung nach einer Sichtachse im nördlichen Bereich entlang der Hangkante wurde Rechnung getragen. Die Flächen wurden allerdings verringert, um eine adäquate lockere Bebauung zu ermöglichen und dem Naturschutz Rechnung zu tragen. Die Flächen für die Sichtachse wurden als öffentliche Grünfläche und Wegfläche zum Ortskern hin gestaltet.

Die Hauskanten, durch Baulinien festgesetzt, definieren dabei die Sichtachse. Den östlichen Abschluss zum Kloster bildet eine klar definierte Bebauung mit traufseitiger Ausrichtung. Es erfolgt eine Festsetzung der Sichtachse als freizuhaltende Fläche.

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

Der gesamte Bereich östlich des Plangebietes ist als Bodendenkmal ausgewiesen (D-1-7839-0068):

Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem.

Augustinerchorherrenstifts Au a.Inn und seiner Vorgängerbauten mit der Kath. Pfarr- und Klosterkirche Mariä Himmelfahrt, ehem. Wirtschaftsgebäuden und barocken Gartenanlagen.

Folgende Baudenkmäler befinden sich östlich des Plangebietes:

D-1-83-118-35

Klostertrakt und -ökonomie des ehem. Augustinerchorherrenklosters, zweigeschossige barocke Satteldachbauten mit Putzgliederung, Türmchen und südlicher Durchfahrt, gruppiert um einen südlichen Klosterhof, mit Resten des ehem. Bibliothekssaals und verbauten Festsaals im Ostflügel, von Cristoforo Zucalli, 1687/88, seit 1803 Brauerei und Gutsbetrieb, bez. 1844; im Ostflügel seit 1844 Bräustüberl, mit Ausstattung, 1. Viertel 20. Jh.

D-1-83-118-36

Ehem. Klosterrichterhaus, zweigeschossiger Traufseitbau mit Flachsatteldach und Altanenvorbaue, 1559, Ausbau zur Schmiede, 18./19. Jh.

Es wird auf die Meldepflicht hingewiesen (Art 8 DSchG).

7. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Gestalterisches Ziel im Rahmen der Grünordnung ist eine Durchgrünung und Eingrünung des Baugebietes. Dazu werden im Osten und Westen Obstwiesen angelegt. Heckenstrukturen dienen der Biotopvernetzung. Einzelbäume strukturieren öffentliche und private Grünflächen. Die Schulsportflächen werden in den Landschaftsraum integriert und kompakt gehalten. Es werden gebietsheimische Pflanzen verwendet und die Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt.

8. Zusammenfassung

Die Belange des Städtebaus und der Grünordnung wurden wie folgt berücksichtigt:

Es wurde an der Süd- und Westseite eine lockere Bebauung mit einer dorfplatzartig ausgestalteten Straßenerweiterung als Mittelpunkt (Anger) gewählt. Im Norden und Osten wird die Großform des Klosters durch 2 Gebäuderiegel wieder aufgenommen, die einerseits im Norden die Sichtachse zum Kloster baulich begrenzen, im Osten den Anger abschließt.

Die Anbindung an das Dorf erfolgt einerseits durch die bauliche Gestaltung des Neubaugebiets (großformartig), andererseits durch das Nebengebäude Sportgelände, welches entlang des Fußwegs die direkte bauliche Anknüpfung herstellt. Der neue Dorfplatz ist über Fußwege mit dem Ortskern verbunden. Im Osten wird das Baugebiet durch eine Streuobstwiese und Sportflächen angeschlossen. Entlang der Gemeindestraße ist ein öffentlicher Grünstreifen geplant. Die geplante Bebauung nimmt die lockere und durchgrünte Bestandsbebauung in verdichteter Form auf. Die engen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen ein harmonisches Gesamtbild mit einer einheitlichen Dachlandschaft ermöglichen, welches der besonderen Lage angemessen ist.

Mit dem Zehentstadel besteht die Möglichkeit ortsnah kulturelle Veranstaltungen zu besuchen, sowie die Mitwirkung an kulturellen Veranstaltungen. Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Bauweisen sprechen unterschiedliche soziale und wirtschaftliche Bevölkerungsgruppen an.

8.1 Klimaschutz und Schutz vor Auswirkungen des Klimawandels

Kleinklimatisch sind durch die Bebauung Veränderungen zu erwarten. Flächenversiegelungen und Bauwerke bringen Veränderungen der Temperaturverhältnisse und Feuchtverhältnisse mit sich. Ebenso werden durch die baulichen Anlagen Veränderungen der örtlichen Windverhältnisse herbeigeführt (Hang-/ Talwind). Die Festsetzungen der Grünordnung erhalten und fördern die natürlichen klimawirksamen Bodenfunktionen und wirken den Veränderungen entgegen. Die Versiegelung der privaten Grundstücke wird auf ein Minimum reduziert.

Im Voralpenland ist auf Grund des Klimawandels immer häufiger mit intensiven Starkregenereignissen zu rechnen in deren Folge es zu flächigen Überflutungen von Straßen- und Privatgrundstücken kommen kann. Diesem Aspekt wird durch geeignete Festsetzungen der Höhenlage Rechnung getragen, wobei allerdings auf Grund der Topographie (leichte Hanglage) und der Vorgaben SAP (Lichtschächte mit Nagelfluhwänden) geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Überflutungen (Lage der Hauseingänge, Ausbildung der Lichtschachtoberkante, leichte Modellierung des Geländes) zu treffen und diese in der Planung nachzuweisen sind (Schnitte).

8.2 Bevölkerungsprognose

Siehe Flächenbedarfsnachweis und Stellplatzanalyse samt Begründung

9. Quellenverzeichnis

- Flächennutzungsplan vom 10.12.2025
- Geotechnische Stellungnahme / Crystal Geotechnik vom 01.07.2019

10. Anlagen

- Schallschutztechnisches Gutachten Bericht Nr. 209087/7 vom 12.11.2019