



Flächenbedarfsnachweis und Stellplatzanalyse samt Begründung

zur

Ausweisung von Bauland im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan

Klosterfeld

Flächenbedarfsnachweis

1. Verfahren:

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 08.07.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes B029 ‚Klosterfeld‘. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zum 15.07.2009 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie TrägerInnen öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 14.10.2009 bis 23.11.2009 durchgeführt. Anregungen und Bedenken gab es insbesondere von Seiten der Ortsplanung, des Immissionsschutzes, des Naturschutzes und des Denkmalschutzes. Es wurden entsprechend Gutachten erstellt und Maßnahmen durchgeführt bzw. die Entwürfe überarbeitet. Im Rahmen einer Sitzung am 09.01.2019 erfolgte die Abwägung und der Marktgemeinderat billigte den Entwurf i.d.F.v. 09.01.2019 und beschloss die Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche vom 09.03.2020 bis 09.04.2020 (bzw. 20.04.2020 aufgrund einer technischen Störung) durchgeführt wurde. Anregungen und Bedenken gab es dieses Mal insbesondere von Seiten der Regierung von Oberbayern. Wiederum fanden Abstimmungstermin insbesondere zwischen der Regierung von Oberbayern und dem Landesamt für Denkmalpflege statt zudem wurde die Planung der aktuellen Gesetzeslage angepasst.

2. Angaben des Plangebers:

2.1 Strukturdaten:

a) Einwohnerzahl der Marktgemeinde:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn hat mit Stand zum 31.12.2024 (letzte Häupterfassung) eine Einwohnerzahl von **4.069 Personen**, mit aktuellem Stand zum 30.09.2025, eine Einwohnerzahl von **4.045 Personen**.

b) Einwohnerentwicklung 10-Jahres-Zeitraum (Stichtag jeweils 31.12.):

30.06.2016	3.881
30.06.2017	3.982
30.06.2018	3.982
30.06.2019	4.011
30.06.2020	3.996
30.06.2021	4.025
30.06.2022	4.082
30.06.2023	4.043
30.06.2024	4.052
30.06.2025	4.045

c) Einwohnerzahl gem. LfStat zum Zieljahr 2027:

Gem. Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik v. Aug. 2021 soll die Einwohnerzahl 2025 3.970, im Zieljahr 2027 **3.980 Personen** betragen. Wie aus den unter a) genannten, tatsächlichen Daten ersichtlich ist, wird diese Prognose aktuell deutlich überschritten.

d) Bevölkerungsprognose des Landkreises:

Der Landkreis Mühldorf a.Inn arbeitet mit dem Hildesheimer Bevölkerungsmodell. Demnach soll im Markt Gars a.Inn laut aktuellster Auswertung mit Basisjahr 2024 (Stichtag 31.12.2024; Szenario ‚Auskliegende Wanderungen‘) die Bevölkerung **in fünf Jahren auf 4.021 Personen** anwachsen. Wir halten die Prognose des Landkreises für zutreffender, da hier unseres Erachtens die Erfassung regionalspezifisch genauer ist und damit eine differenziertere Auswertung erfolgen kann. Auch wurde sich für die Zurateziehung des Szenarios ‚Auskliegende Wanderungen‘ entschieden, da dieses einen Mittelweg zwischen dem Szenario ‚Natürliche Bevölkerungsentwicklung‘ und dem Szenario ‚Konstante Wanderungen‘ darstellt und auch der Landkreis Mühldorf a.Inn in seiner

Rückmeldung an die Gemeinden (vgl. Anlage 1) die Ergebnisse dieses Szenario genauer darstellt. Zusammenfassend darf also von einem nachhaltigen Bevölkerungswachstum ausgegangen werden, da sämtliche Prognosen sowohl des Landesamtes für Statistik, als auch des Hildesheimer Bevölkerungsmodells überschritten wurden.

c) Durchschnittliche Haushaltsgröße

Bei einer aktuellen Einwohnerzahl von 4.045 Personen und einer Verteilung auf 2.411 Haushalte gesamt, ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von **1,68 Personen pro Haushalt**.

d) Einstufung im Zentrale-Orte-System

Region Südostoberbayern (18): Grundzentrum

e) Gebietskategorie gem. LEP

Der Markt Gars a.Inn gehört zu einer **Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf**.

Hier liegt ein eben besonderes Augenmerk des LEP (vgl. 1.1.1) auf gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität: Diese sind für die soziale, wirtschaftliche und territoriale Kohäsion von großer Bedeutung. Ihre Sicherung ist somit ein zentraler, gesellschaftspolitischer Beitrag zur Herstellung von räumlicher Gerechtigkeit und zur Schaffung raumstruktureller Voraussetzungen für eine möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sowie die Weiterentwicklung der eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen (vgl. 2.2.5). Ein Blick sei hier zudem auf die Schaffung von Wohnraum für Fachkräfte in den sozialen Bereichen (speziell in Au a.Inn für die Bildung und Lebensbegleitung behinderter Kinder, Jugendlicher und junger Erwachsenen) geworfen (vgl. 8.1, 8.3.1). Der Markt Gars a.Inn hält es für städtebaulich absolut sinnvoll auf eine verstärkte räumliche Zusammenführung von Wohnraum und Arbeitsplätzen hinzuwirken (nach 3.1.1). Auch das gemeindliche Baulandmodell trägt dem z.B. Rechnung, indem Punkte für eine berufliche Tätigkeit in der Gemeinde erhalten werden können.

Vor allem einem Grundzentrum wie dem Markt Gars a.Inn ist eine vorrangige Bedeutung für die Bevölkerungsentwicklung und vor allem bei der Zurverfügungstellung von Wohnraum zuzuordnen. Die gleichmäßige und nachhaltige Entwicklung der gewachsenen Ortsteile soll deren besonderen Charakter und die bestehenden Strukturen berücksichtigen. Das gemeindliche Baulandmodell sichert außerdem ein ausreichendes Wohnangebot für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen (vgl. 1.2.2). Die Verknüpfung von Spiel- und Sportstätten des geplanten Baugebiets mit denen der Einrichtung soll den Zusammenhalt und die Integration - insbesondere der Kinder - egal ob mit oder ohne Beeinträchtigung fördern und einen Ort der Begegnung und des Miteinanders schaffen (nach 8.1).

f) Verkehrsanbindung und Mobilität

Bahn:

Der nächste Bahnhof (Strecke Rosenheim – Mühldorf a.Inn) befindet sich in ca. 6,5 km Entfernung von Au a.Inn (Klosterfeld).

Bus:

Neben den Schulbussen, die beide Ortsteile bedienen, halten die Linien 7519 (Freimehrung – Altötting), 7521 (Straßwirt - Gars a.Inn – Wasserburg a. Inn) und 31 (Waldkraiburg – Haag i.Ob) in Au a.Inn.

Auf die unter „Stellplatzanalyse“ dargelegten Ausführungen wird verwiesen.

Straßenverkehr:

Nahe des Ortsteils Au a.Inn verläuft die Staatsstraße St2352.

g) Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik und Versorgung

Der Markt Gars a.Inn weist verschiedenste Gewerbestandorte und Branchen auf. Stellvertretend soll an dieser Stelle nur eine Auswahl der vorhandenen genannt werden:

Einige Gewerbebetriebe befinden sich u.a. in den Gewerbegebieten Gars-Bahnhof (Fassadenbau, Sägewerk, Großhandel für landwirtschaftliche Erzeugnisse...), Gars a.Inn (Bauunternehmen) und Lengmoos (Heizungsbau, Landtechnik, Konfiserie).

Ergänzt werden diese durch viele weitere quer über die Ortsteile verteilte Betriebe (Bagger- u. Fuhrbetriebe, Haustechnik, Elektrik, KfZ-Werkstätten, Hausmeisterservice, IT-Service, Tankstellen, Versicherungsfilialen) sowie Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Lebens (Lebensmittelläden, Bäckerei, Schreibwaren, Fußpflege, Bankfilialen, Bücherei, Gärtnerei, Friseurin, Bauernmarkt) und vielem mehr aus den unterschiedlichsten Branchen.

Eine nachhaltige Weiterentwicklung soll hier verfolgt werden, um Anreize zur Ansiedlung neuer und zur Erweiterung vorhandener Gewerbetriebe zu schaffen und Arbeitsplätze zu erhalten bzw. zu vermehren. In Dörfel und in Gars-Bahnhof befinden sich außerdem drei aktive Kiesabbaugebiete. Bzgl. der Energieversorgung gibt ein Wasserkraftwerk (Inn) und drei PV-Freiflächenanlagen, sowie Biogasanlagen und eine partielle FernwärmeverSORGUNG über Hackschnitzelanlagen. Unterschiedlichste Gastgewerbe befinden sich z.B. in Gars-Bahnhof und Gars a.Inn, zudem wurde auch eine Gaststätte in Au a.Inn wieder ertüchtigt und in Betrieb genommen.

Gesundheit:

Der Markt Gars a.Inn darf sich über eine engmaschige und umfassende gesundheitliche Versorgung mit hausärztlichen und zahnärztlichen Praxen, einer Apotheke, Angeboten zur Physiotherapie und zur Psychotherapie sowie der SoNNE e.V., einer Einrichtung zur Versorgung von Pflegebedürftigen, freuen.

Bildung:

Eine herausragende Stellung nehmen auch die Bildungsmöglichkeiten des Marktes Gars a.Inn ein.

Begonnen bei Kindertagesstätten und Kindergärten – einschließlich der Betreuung von Kindern mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen – stehen eine Grundschule, eine Mittelschule (mit M-Zug) und ein Gymnasium zur Verfügung. Es wurden Waldgruppen für den Kindergarten errichtet und der Kindergarten ausgebaut und die Renovierung der Mittelschule in Gars a.Inn einschließlich Schwimmbad ist in vollem Gange. Das Gymnasium hat gerade einen zukunftsweisenden Neubau erhalten. Zudem gibt es eine Berufsschule für Menschen mit Behinderung.

Diese aus den genannten Betrieben und Einrichtungen hervorgehende Vielzahl an Arbeitsplätzen benötigt entsprechend auch eine Vielzahl an Wohnmöglichkeiten, insbesondere in Berufen, die nicht von flexiblen Arbeitsplätzen (Homeoffice) ausgeübt werden können. Dabei soll vor allem auf das örtliche Handwerk und die großen Betreuungs- und Bildungsstätten gerade in Au a.Inn hingewiesen werden.

In unmittelbarer Nähe zum Baugebiet Au a.Inn befindet sich das Franziskushaus (Bildung und Lebensbegleitung von Kindern, Jugendlichen und jungen Erwachsenen mit Behinderung), der Zehentstadel als Veranstaltungsort und die Feuerwehr sowie eine Gaststätte.

h) Zielvorstellungen zur Siedlungsentwicklung

Der Ort Gars a.Inn als solches ist nicht als alleiniger Mittelpunkt des Marktes Gars a.Inn zu betrachten, da starke Ortsteile mit entsprechender Siedlungsstruktur und beispielsweise auch einem eigenen Vereinsleben existieren. Ziel der gemeindlichen Bauleitplanung ist eine gleichmäßige Entwicklung der einzelnen Ortsteile.

Um die langjährig gewachsenen, sowie sozial und demografisch ausgewogenen Bevölkerungs- und Ortsteilstrukturen zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln ist die Ausweisung von Bauland neben anderen Mitteln ein wichtiges und wirksames Instrument, welches nun im Rahmen des Bebauungsplanes ‚Klosterfeld‘ ausgeübt werden soll.

2.2. Flächenpotential:

Au a.Inn:

Im Bereich des Ortsteils Au a.Inn befinden sich 25 Bauparzellen, wobei der östliche Bereich durch die Klosteranlage geprägt ist. Zudem befindet sich dort ein Dorfplatz mit Weiher (grün). Insgesamt ist eine Parzelle unbebaut (gelb). Diese befindet sich im Privateigentum, die Gemeinde hat hier keinen Zugriff. Eine Nachverdichtung des Ortes gestaltet sich aufgrund der denkmalsensiblen Lage (blassrötlich durchscheinend) als äußerst schwierig und wurde zwar z.B. in Bezug auf die Innlände 2a erfolgreich umgesetzt, in Bezug auf eine weitere Bebauung im Bereich der Innlände 4 von den zuständigen Behörden aber abgelehnt. Des Weiteren begrenzen Hanglagen, naturschutzrelevante Gebiete (in Rosatönen) und Überschwemmungsflächen (blau) die Entwicklungsmöglichkeiten. Bzgl. des von Hochwasser betroffenen Bereiches/Gebäudes der Innlände 8 (rot) wurde aufgrund der Gefährdungssituation sogar ein Beseitigungsantrag gestellt.

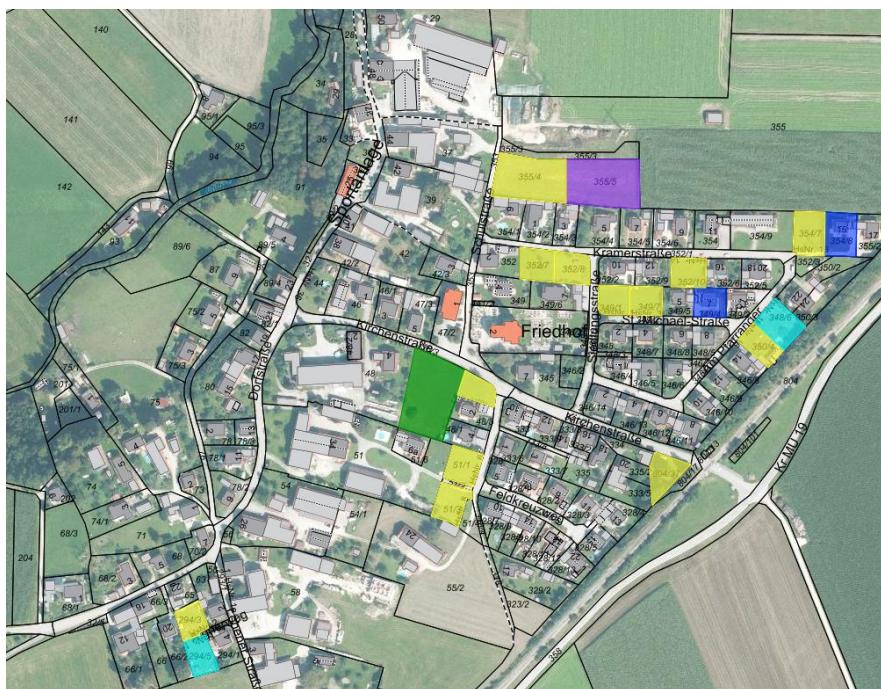


- ⇒ Das Flächenpotential der von der Bauleitplanung „Bebauungsplan Klosterfeld“ betroffenen Gebiete kann damit klar als ausgeschöpft betrachtet werden.

Zu den weiteren Ortsteilen:

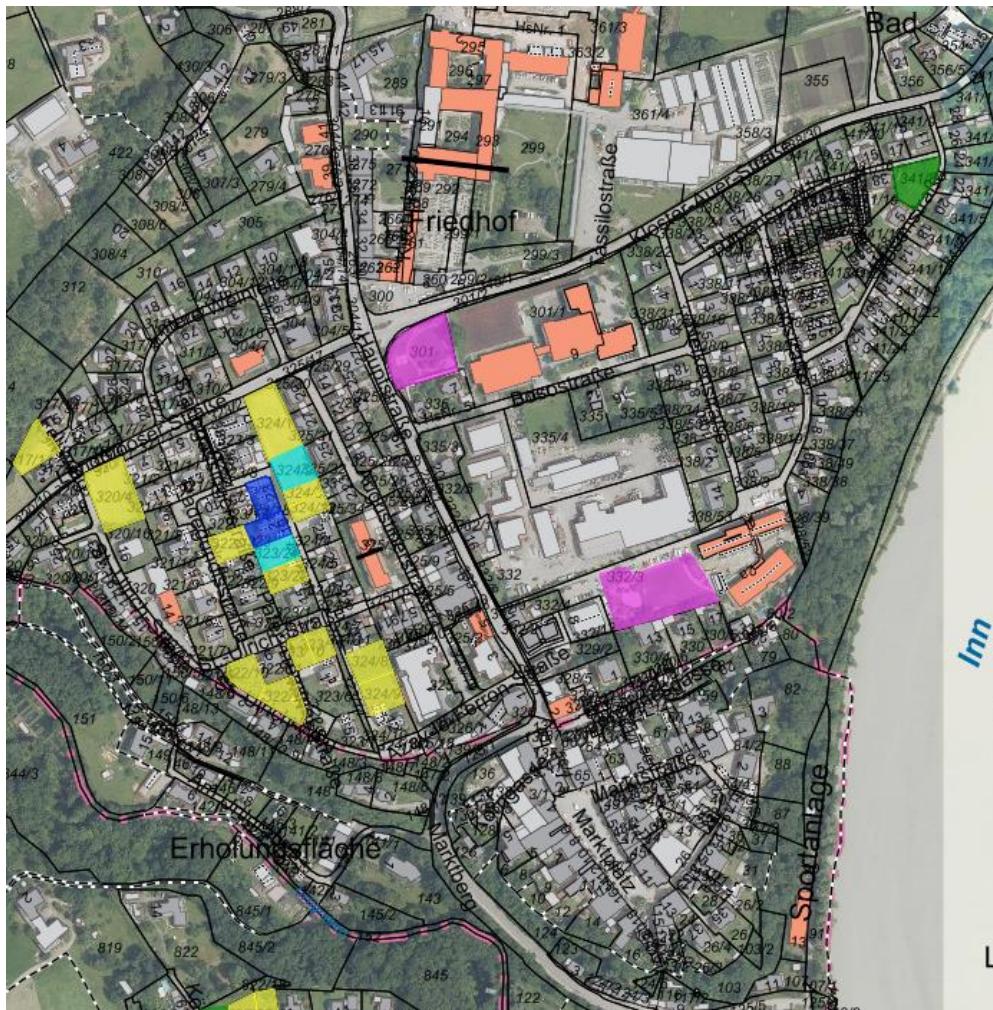
Mittergars:

Im Bereich des Ortsteils Mittergars befinden sich 113 Bauparzellen (ohne die große Anzahl an landwirtschaftlich geprägten Anwesen), wobei sich in Nord-Süd-Richtung die genannte landwirtschaftliche Bebauung mitten durch den Ort zieht und dennoch bereits erheblich nachverdichtet wurde. Des Weiteren befinden sich dort Gebäude mit öffentlicher oder kirchlicher Infrastruktur (Dorfhaus mit Feuerwehr, Friedhof mit Pfarrheim) und eine Grünfläche (grün). Für zwei Parzelle wurde aktuell eine Baugenehmigung erteilt (türkis), zwei Parzellen wurden seit dem letzten Flächenbedarfsnachweis bereits bebaut (blau). Insgesamt sind 15 Parzellen unbebaut (gelb), dabei wurde der Umgriff des jüngsten Bebauungsplanes „Schabinger Feld“ bereits eingerechnet, dessen Erschließung 2026 ansteht. Hier befinden sich 4 Parzellen im Gemeindeeigentum (violett), diese sollen 2026 vergeben werden. Die gelb gekennzeichneten Parzellen befinden sich im Privateigentum. Die Gemeinde hat hier keinen Zugriff.



Gars a.Inn mit Kerschbaum:

Im Bereich des Ortes Gars a.Inn befinden sich ca. 285 Bauparzellen, wobei insbesondere der historische Ortskern eng und miteinander „verwoben“ bebaut ist. Des Weiteren befinden sich dort viele Gebäude und Flächen für die öffentliche Infrastruktur (Schulen mit Turn- und Schwimmhallen sowie Sportplätzen, Kindergarten, Spielplätze (pink), „Schulackerprojekt“ (grün), Rathaus und Feuerwehr), für kirchliche Zwecke und gewerbliche Grundstücke. Für zwei Parzellen wurden aktuell Bauanfragen gestellt bzw. ist die Bebauung schon im Gange, drei Parzellen wurde seit dem letzten Flächenbedarfsnachweis bereits bebaut (blau). Insgesamt sind 20 Parzellen unbebaut (gelb). Diese befinden sich im Privateigentum. Die Gemeinde hat derzeit keinen Zugriff. Der Ort Gars a.Inn ist topographisch sehr „eingebettet“ und liegt umschlossen vom Inn im Osten, vom Urtlgraben im Westen und von Hängen im Norden. Dadurch ist eine mögliche bauliche Entwicklung nach „außen“ quasi nicht realisierbar. Die nachhaltige Entwicklung und die Festigung des Marktes Gars a.Inn als Grundzentrum und Anlaufstelle ist also auch und in hohem Maße über starke Ortsteile zu verwirklichen und zu gewährleisten.



Kerschbaum

Gars-Bahnhof mit Haiden:

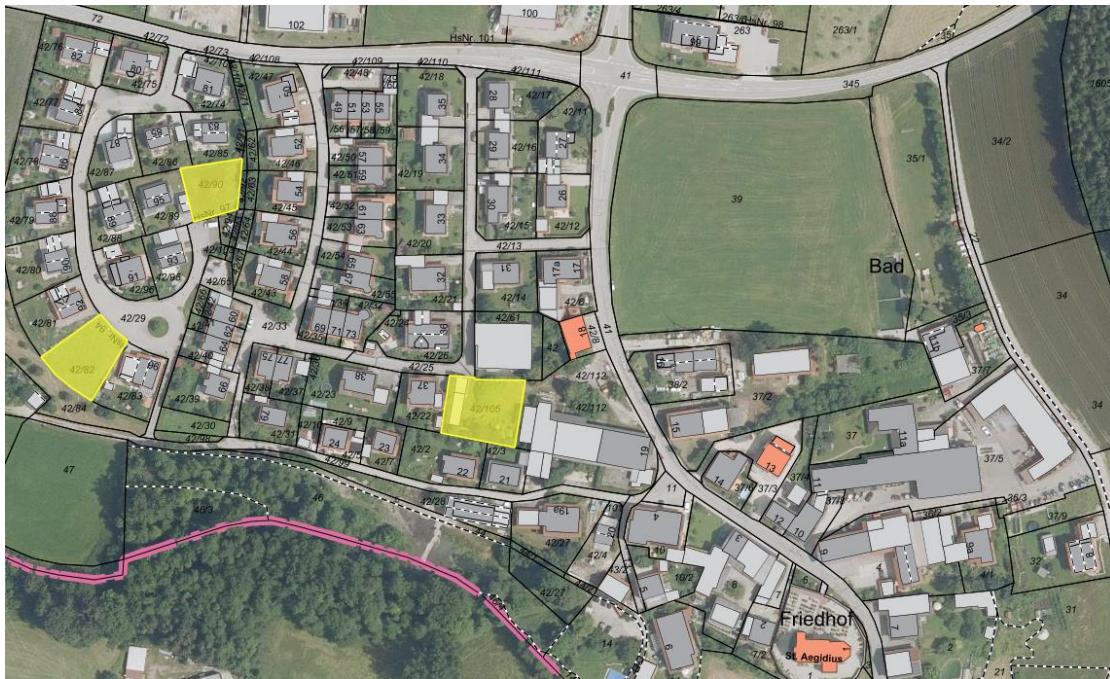
Im Bereich des Ortsteils Gars-Bahnhof befinden sich ca. 290 Bauparzellen und die bis dato jüngsten Baugebiete (Waldrand und Kaming), welche aber bis auf eine Parzelle (türkis) bereits bebaut und bewohnt sind. Auf der noch ausstehenden Parzelle liegt eine Bauverpflichtung, so dass eine zeitnahe Bebauung gewährleistet ist. Insgesamt sind 9 Parzellen unbebaut (gelb). Diese befinden sich im Privateigentum. Die Gemeinde hat hier keinen Zugriff. Die rot markierten Flurstücke in Haiden (s.o.) befinden sich baurechtlich im Außenbereich und nicht im Umgriff eines Bebauungsplanes. Die blau markierten Flächen (s.u.) wurden seit dem letzten Flächenbedarfsnachweis nachverdichtet. Hier wurde ein Einfamilienhaus beseitigt und sind ein Dreispänner und ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten entstanden. Der „Kern“ von Gars-Bahnhof ist durch den Bahnhof selbst und stark gewerblich geprägt. Des Weiteren befinden sich dort umfangreiche Sportstätten mit Fußball-, Tennis, Volleyball und Eisstockschießplätzen.



Haiden

Lengmoos:

Im Bereich des Ortsteils Lengmoos befinden sich ca. 72 Bauparzellen, wobei ein großer Teil des süd-westlichen Bereiches gewerblich geprägt ist und dennoch bereits stark nachverdichtet wurde. Im Norden jenseits der Kreisstraße befinden sich Gewerbegebiete. Insgesamt sind drei Parzellen unbebaut (gelb). Diese befinden sich im Privateigentum. Die Gemeinde hat hier keinen Zugriff.



- ⇒ Insgesamt darf also zusammengefasst werden, dass das Flächenpotential als ausgeschöpft betrachtet werden kann. Die mittelfristige Entwicklungsplanung soll Fehlentwicklungen entgegenwirken und eine nachhaltige und gleichmäßige Ortsteilentwicklung ermöglichen, besonders im Hinblick auf demografische und soziale Strukturen.

2.3. Flächenbedarf:

Gemäß den unter 2.1. genannten Einwohnerzahlen werden die Prognosen des Landesamtes für Statistik für das aktuelle Jahr 2025 (3.970 Personen), sowie voraussichtlich für das Zieljahr 2025 (3.970 Personen), in der Realität bereits jetzt deutlich überschritten werden, daher soll das Hildesheimer Bevölkerungsmodell des Landkreises als Richtschnur für die Flächenbedarfsanalyse angeführt werden.

Setzt man nun die Einwohnerentwicklung mit den in den Angaben unter 2.1. genannten 3.970 Personen (gem. Demographie-Spiegel für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik v. Aug. 2021) und den 4.045 Personen (gemäß aktueller Quartalsstand) ins Verhältnis, erhält man schon jetzt einen rechnerischen und prognostischen Bedarf für 75 Personen, wobei wir davon ausgehen, dass der Bevölkerungszuwachs und damit der Bedarf zum Zieljahr 2027 in der Realität höher sein wird. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,67 Personen ergäbe sich ein Bedarf an ca. 45 Wohneinheiten. Da das Baulandmodell des Marktes Gars a.Inn aber insbesondere ein Augenmerk auf junge Familien (vgl. Bepunktung für Kinder) setzt, wird von einer Haushaltsgröße von 2,5 Personen ausgegangen, was einen Bedarf an ca. 30 Wohneinheiten ergibt. Im Hinblick auf den Erstbezug und unter Berücksichtigung des Gebäudes wird im Klosterfeld in Au a.Inn von ca. 20 Wohneinheiten ausgegangen. Zusätzlich wurde ein Wohngebäude mit 6 kleineren Wohneinheiten berücksichtigt, um Personen, welche im sozialen Bereich mit Schichtdienst arbeiten, die Möglichkeit zu bieten, vor Ort zu wohnen. Es ist nicht davon auszugehen, dass die maximal mögliche Gesamtzahl der Wohneinheiten sofort realisiert wird, vielmehr sollen vorausschauende Bebauungspläne Flexibilität und Anpassungsmöglichkeiten garantieren, wenn sich die Lebenssituation ändert. So können auch im Laufe der nächsten Jahre Einliegerwohnungen (z.B. für Kinder in der Ausbildung) und Mehr-generationenhaushalte (zusammen mit pflegebedürftigen Eltern) entstehen, die Flächen sparen, Leerstand verhindern und Bedarfe in allen Lebenslagen decken.

Des Weiteren gilt es zu beachten, dass auch der Wohnraum für die in der unmittelbaren Umgebung beschäftigten Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer geschaffen werden kann (v.a. die soziale Einrichtung zur Bildung und Lebensbegleitung behinderter Kinder, Jugendlicher und junger Erwachsenen in Au a.Inn selbst, aber auch mit Hinblick auf die umfassende gewerbliche Entwicklung der Nachbargemeinde Aschau a. Inn).

c) Flächensparen:

Im Zuge der Neuausweisung von Bauland sollen insgesamt 14 neue Parzellen entstehen, wobei insgesamt 1 bis 2 Grundstücke von den ursprünglichen Eigentümerinnen und Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen zurückbehalten werden. Es könnten von Seiten der Marktgemeinde also 12 Parzellen vergeben werden. Entgegen der ursprünglichen Überlegungen in Au a.Inn nur Grundstücke für Einfamilienhäuser auszuweisen, wurde sich nach Vorgaben und im Austausch mit übergeordneten Behörden dafür entschieden, hier auch Reihen- und Doppelhäuser, sowie ein Mehrfamilienhaus auszuweisen und somit für unterschiedlichste Bedürfnisse Wohnraum zu schaffen und nachhaltig zu entwickeln, so dass innerhalb eines Gebietes der Bedarf an kleineren und größeren Gebäudeeinheiten und Wohnungen gedeckt werden kann. Damit kann auch eine generationenübergreifende Bebauung gewährleistet werden.

d) Sonstiges:

Auch auf anderen Wegen wurde und wird stets versucht, die Bevölkerung auf das Thema Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung aufmerksam zu machen. Besonders auf EigentümerInnen, von unbebauten, aber bebaubaren Grundstücken wurde aktiv zugegangen. Zudem wurde und wird auf Beratungsangebote aufmerksam gemacht, welches gerne angenommen werden:

Auszug aus dem gemeindeübergreifend verteilten Infoblatt v. März 2021:

Flächensparen im Gemeindegebiet –

Sie können helfen

Gemeinden stehen heutzutage vor großen städtebaulichen Herausforderungen:

Einseits ist das Flächensparen für den Erhalt unserer Umwelt dringend notwendig, denn wo immer Gebäude, Straßen o.ä. entstehen, wird Fläche versiegelt und wertvoller Lebensraum verschwindet.

Andererseits soll Bauland geschaffen werden, sodass der dringende Bedarf an Wohnraum für die BürgerInnen gedeckt werden kann.

Wir möchten nun Sie als BürgerInnen um Mithilfe bitten:

- Statt einem Neubau, kann der Umbau, Ausbau oder Ersatzbau eines vorhandenen Gebäudes lohnen. Besonders im Außenbereich ist dies eine vorteilhafte und nützliche Option, da er besonders geschützt ist. Das Baugesetzbuch stellt hier einige Möglichkeiten in Aussicht. Wir helfen Ihnen gerne weiter oder stellen den Kontakt zum Landratsamt Mühldorf a.Inn her.
- Aber auch im Innenbereich kann Fläche und oftmals bares Geld gespart werden, denn Neubauten sind teuer.
- Wir beraten Sie zudem jederzeit, welche Möglichkeiten es gibt, leerstehende Gebäude oder Gebäudeteile wieder nutzbar zu machen.
- Sie haben ein leerstehendes Grundstück? Wir beraten Sie gerne über die individuellen Möglichkeiten der Bebauung, was nun zu tun ist und welche Unterlagen Sie benötigen.

Wenden Sie sich an unser Bauamt: daniela.fischer@gars.de oder 08073 9185 20

1.2. Zusammenfassung

Um dem Bevölkerungsschwund auf dem Land und in einzelnen Ortsteilen vorzubeugen, Wohnmöglichkeiten in Arbeitsplatz- und Heimatnähe zu bieten und um die langjährig gewachsenen, sowie sozial und demographisch ausgewogenen Bevölkerungsstrukturen zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln, ist die Ausweisung von Bauland - neben anderen Mitteln - ein wichtiges und wirksames Instrument, welches nun im Rahmen des Bebauungsplanes ‚Klosterfeld‘ vorausschauend in Form einer ausgewogenen Mischung von Einfamilienhäusern, größeren und kleineren Reihenhausabschnitten sowie einem Mehrfamilienhaus ausgeübt werden soll.

Stellplatzanalyse Au a.Inn

Info: Für die skizzenhafte Darstellung der Stellplätze wurde eine Standardgröße von 2,5m x 5m verwendet.

Vorhandene Stellflächen:

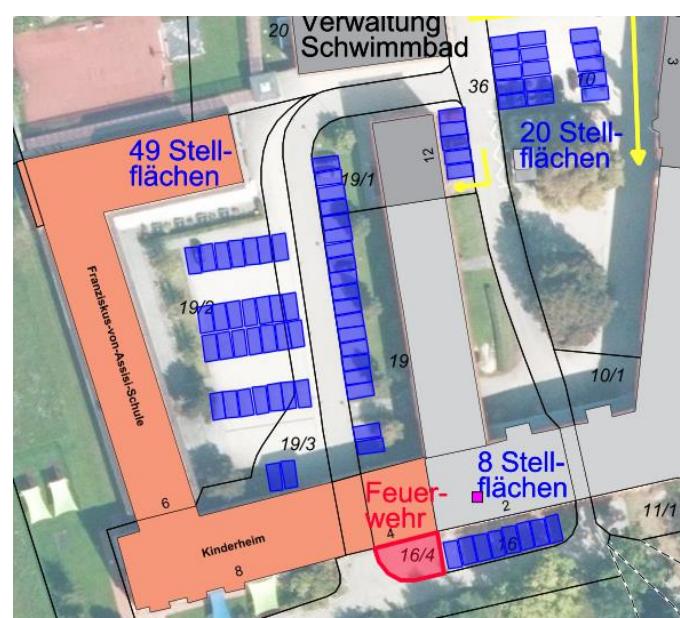
Es sind insgesamt 131 Stellflächen vorhanden, wobei ein Teil davon (achtzehn Stück) wegfallen wird (vgl. Punkt mittel- bis langfristige Ortsplanung). Grundsätzlich wurden in Bezug auf die Stellplatzerfassung neben den Flächen auf öffentlichem Grund, auch diejenigen der sozialen Einrichtung zur Bildung und Lebensbegleitung behinderter Kinder, Jugendlicher und junger Erwachsenen, des Klosters und der Gaststätte berücksichtigt. Es ist demnach von 113 vorhandenen Stellflächen auszugehen (blau).



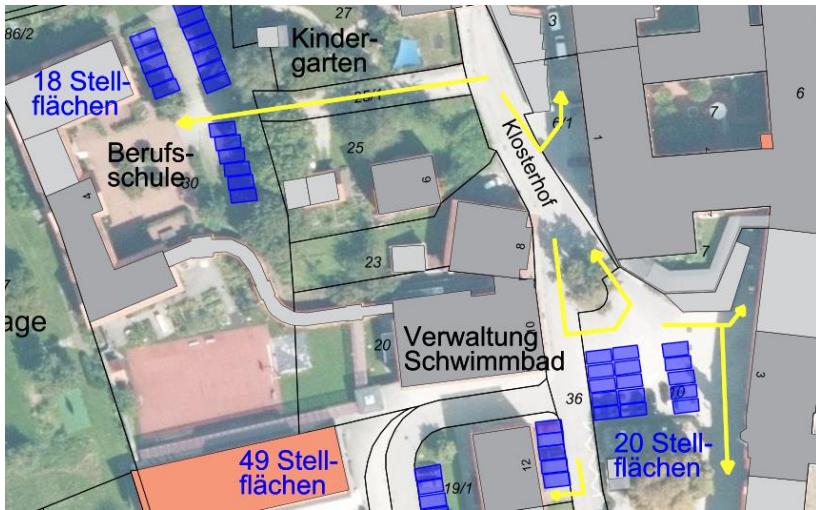
Detailansichten:



Dorfhaus „Zehentstadel“ (Hausnr. 10) u. Kirche mit Busparkplatz

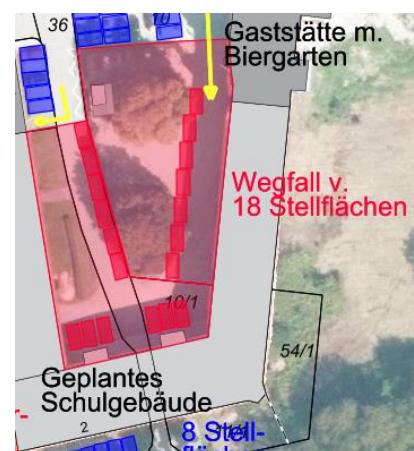


Förder-Schule, Kinderheim, Feuerwehr u. Verwaltung sowie Gaststätte



Berufsschule, Kindergarten, Verwaltung Kloster und Gaststätte

Kurz- bis mittelfristige Ortsplanung:



Der Klosterhof soll vom ruhenden Verkehr entlastet und seine ortsbildprägende Wirkung wieder freier entfalten können. Des Weiteren soll der integrative Schulstandort erweitert werden, zum anderen ist eine Gaststätte mit Biergarten wieder geöffnet worden. Dies bedeutet einerseits einen Mehrbedarf an Stellflächen, zugleich aber auch einen Wegfall an derzeit genutzten 18 Stellmöglichkeiten, deren Ersatzmöglichkeit zu überprüfen ist.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes Gars a.Inn und der Aufstellung des Bebauungsplanes Klosterfeld dem Grundstück Fl.Nr. 93/8 Gmkg. Au a.Inn sollen die städtebaulichen Überlegungen zur Stellplatzsituation erläutert und bewältigt werden. Hierzu gab es bereits Vorgespräche mit der Regierung von Oberbayern (Raumordnung u. Städtebau), dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren, sowie Oberen Naturschutzbehörde bzw. der Lage besonders im Hinblick auf die Ortsanbindung (Heranrücken), die Klosteranlage (Abrücken), die Dachlandschaft (flächig), Dorfanger, die Wanderrouten von Amphibien (CEF-Maßnahmen) und das Vorkommen von geschützten Arten. Diese Vorabstimmungen sind bei der Wahl von Flächen zu berücksichtigen.

Fazit:

Es fallen Stellflächen im Ortskern weg und aufgrund der Anforderungen der sozialen Einrichtung, der Wiederaufnahme des Gaststättenbetriebes und des geplanten Wohngebietes wird zusätzlich zur bereits angespannten Stellplatzsituation ein Mehrbedarf an Stellplätzen entstehen.

Öffentlicher Nahverkehr (dazu Schulbusse für die Kinder der integrativen Einrichtungen (Kleinbusse)):

a, Buslinie 7519 – Altötting – Mühldorf – Freimehring

Kein Verkehr an Buß- und Bettag		
Kein Verkehr an allgemeinen Feiertagen und Landesfeiertagen sowie an Heiligabend, Silvester und am Faschingsdienstag		
	Montag - Freitag	
Fahrnummer	7519 002 7519 006	
Verkehrsbeschränkungen	S S	
Anmerkungen		
Altötting, Hornbach	12 55	15 45
Altötting, Berghofhof	13 05	15 55
Altötting, Berufsschule	13 10	15 55
Mühldorf a.Inn, Rennbahn	13 21	16 06
Mühldorf a.Inn, Innstraße/BfS	AU 13 23	AU 16 06
Mettenheim-Hart	13 31	16 16
Ampfing, Mühldorferstr./OMV	13 35	16 20
Ampling, Busbahnhof	13 37	16 22
Waldrakenburg Daimler/Resselw.	13 45	16 30
Waldrakenburg Post	13 47	16 32
Waldrakenburg Bf	13 50	16 35
Waldrakenburg, Franz-Liszt-Str.	13 51	16 36
Waldrakenburg, Aussigerstr.	13 54	16 39
Thann bei Haag a. Inn	13 58	16 42
Aschau, Stadlung	13 59	16 43
Aschau, Rathaus	13 59	16 44
Kemating bei Aschau	14 01	16 46
Oberaschau	14 04	16 49
Stampfl	14 05	16 50
Au a. Inn	14 06	16 51
Waldkirchen Gars a. Inn	14 08	16 53
Stadel		16 54
Gars a.Inn, St.Ulrichstr.	14 13	16 58
Huttenstein, Abzw	14 15	17 00
Dörfl bei Aa. Inn, Abzw	14 16	17 01
Reichersbeil	14 18	17 03
Stamsried	14 20	17 05
Penstätt	14 20	17 05
Lengmoos, Abzw Ramsau	14 21	17 06
Loher	14 24	17 09
Lerchenberg	14 28	17 13
Altford bei Haag i. OB	14 31	17 16
Vogelberg	14 32	17 18
Blümöd	14 35	17 20
Rechtmehring	14 37	17 22
Freimehrung	14 38	17 23

		Montag - Freitag	
Fahrnummer		7519 003	7519 001
Verkehrsbeschränkungen	S	S	
Anmerkungen			
Freimehring	6 20		
Rechtmehring	6 21		
Böbingen	6 23		
Vogelberg	6 25		
Altdorf bei Haag i. OB	6 28		
Lerchenberg	6 30		
Loher	6 33		
Lengmoos, Abzw Ramsau	6 35		
Penztätt	6 36		
Stanzlötz	6 37		
Reichgraben	6 38		
Wörth bei Gars a. Inn, Abzw	6 39		
Huttenstätt, Abzw	6 40		
Gars a. Inn, St.Ulrichstr.	6 43		
Stadel	6 45		
Wörth bei Gars a. Inn	6 46		
Au a. Inn	6 48		
Stampfen	6 49		
Oberemmingen			
Wörth bei Aschau	6 53		
Aschau, Rathaus	6 55		
Aschau, Siedlung	6 56		
Thann bei Aschau	6 57		
Waldkraiburg, Aussigerstr.	7 00		
Waldkraiburg, Franz-Liszt-Str.	7 03		
Waldkraiburg, Bl	7 05		
Waldkraiburg, Post	7 08		
Waldkraiburg, Daimler/Resselw.	7 11		
Aschau, Bushofhof		7 25	
Ampling, Mühlhoferstr./OMV		7 28	
Mettlenheim-Hart		7 32	
Mühldorf a.Inn, Innstraße/BIS	ZU	7 30	
Altötting, Berufsschule		7 55	7 55
Altötting, Michaelsfriedhof		8 00	8 00
Altötting, Hombach	○	8 05	8 05
s nur an Schultagen	AU	Ausstieg nur für	

b, Buslinie 7521 – Straßwirt – Gars – Wasserburg a.Inn

Kein Verkehr im August und an allgemeinen und

F in den Ferien und an schulfreien Tagen

**Kein Verlust im August und an Feiertagen und
Landesfeiertagen!**

1 nicht im August

Am 24.12./31.12. Verkehr wie Samstag, außer

einen Sonntag

© 2011 Schäffer-Poeschl

Linie 31	Brod	Waldkraiburg - Aschau - Gars - Haag											
		Montag-Freitag						Samstag					
Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Do	Mo-Do	Mo-Do	Sa	Sa	
008	022	010	016	018	020	024	036	040	042	060	044		
S	S	S	S	F	S	S	S	S	S	S	S		
Anschluss von Li. 30 o. Umstten												5.51	13.46
Aschau - Waldkraiburg		7.14	12.13	12.36	12.36	13.54	15.13	16.00	16.50			5.51	13.46
Kemating bei Aschau		7.15	12.15	12.40	12.40	a 13.56	15.15	16.02	16.52			5.53	13.48
Welsbach Abzw. Fraham		7.17	12.16	12.41	12.41	a 13.57	15.16	16.03	16.53			5.54	13.49
Untermoding												5.54	13.49
Oberriedl 1 + 2		7.20	12.17	12.42	12.42	a 13.58	15.17	16.04	16.54			5.55	13.50
Stampfli		7.21	12.18	12.44	12.44	a 14.00	15.19	16.06	16.56			5.56	13.52
Kreisbach Au Ort													
Au Kreisstraße		7.24	12.20	12.45	12.45	a 14.01	15.20	16.07	16.58			5.58	13.53
Worth bei Gars a. Inn		7.26	12.22	12.46	12.46	a 14.02	15.21	16.08	17.00			6.00	13.55
Agg		7.28	12.23	12.47	12.47	a 14.03	15.22	16.09	17.01			6.01	13.56
Stadel b. Gars a. Inn		7.30	12.25	12.48	12.48	a 14.05	15.23	16.10	17.03			6.03	13.57
Gars a. Inn, Bosotstre							a 14.07						
Uf Bf							a 14.11						
Malham							a 14.13						
Grafengars							a 14.16						
Jettenbach							a 14.18						
Gars a. Inn, Mittelschule		7.31	13.10	13.10	13.10								
Gars a. Inn, Gymnasium		7.40	12.27	13.15	12.49		15.40	16.20	17.05	17.05	6.05	13.59	
St. Stephanus		7.41	12.28	13.16	12.50		15.41	16.21	17.06	17.06	6.06	14.00	
Gleisberg b. Gars a. Inn		7.42	12.29	13.19	12.51		15.42	16.22	17.07	17.07	6.07	14.01	
Dorf b. Gars a. Inn		7.43	12.30	13.21	12.52		15.43	16.23	17.08	17.08	6.08	14.03	
Hörwrt, Abzw.		7.44	12.31	13.23	12.53		15.44	16.24	17.11	17.11	6.09	14.04	
Reichgrabenl		7.45	12.32	13.24	12.54		15.45	16.25	17.12	17.12	6.10	14.05	
Stanzbod		7.46	12.33	13.26	12.55		15.46	16.26	17.13	17.13	6.11	14.06	
Penstatt		7.48	12.34	13.28	12.56		15.47	16.27	17.14	17.14	6.12	14.07	
Lengmoos		7.51	12.36	13.30	12.57		15.48	16.28	17.16	17.16	6.14	14.09	
Aicha		7.52	12.37	13.31	12.58		15.49	16.29	17.17	17.17	6.15	14.11	
Altdorf b. Haag		7.53	12.38	13.32	12.59		15.50	16.30	17.18	17.18	6.16	14.13	
Haag, Wasserburger Str.		12.40	13.33				15.52	16.32	17.19	17.19	6.18	14.14	
Bräuhausplatz		8.00	12.42	13.35	13.00		15.54	16.34	17.21	17.21	6.20	14.15	
Enzingerspergerstr.		7.95											
Rosenbergerstraße		7.98		13.40			15.55	16.37		17.24			

Linie		Brod		Haag - Gars - Aschau - Waldkraiburg											
31		Verkehrsgemeinschaft Landkreis Mühldorf, 84453 Mühldorf a. Inn, Tel. 0 86 31 - 96 02 18, E-Mail: RBO.Muehldorf@deutschebahn.com													
										Montag-Freitag				Samstag	
Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Fr	Mo-Do	Mo-Do	Mo-Do	Mo-Do	Sa	Sa
009	011	013	015	017	019	007	037	031	033	039	005	041			
S	S	S	S	S	F	S	S	S	S	S	S	S	S	Sa	Sa
Haag, Rosenbergstraße										7.20	15.20	15.55	16.40		
↳ Erzenbergerstr.											15.22	15.57	16.42		
↳ Brauhausplatz										7.26	8.26	12.43	13.00	15.26	16.00
↳ Wahringer Str.											8.26	12.43	13.00	15.26	16.45
A → B, Haag										7.27	8.26	12.46	13.02	15.28	16.04
Langnau										7.28	8.29	12.47	13.03	15.29	16.04
Pfaffenhausen										7.29	8.30	12.48	13.04	15.30	16.05
Stansiedl										7.31	8.31	12.50	13.06	15.31	16.11
Rechberg/Riß										7.32	8.33	12.51	13.07	15.33	16.08
Horwart, Abzw.										7.33	8.34	12.52	13.08	15.34	16.09
Dorf B, Gars, Inn										7.34	8.35	12.53	13.09	15.35	16.10
Glasenbach, Gars a. Inn, Bf-Ulinch-Str.										7.35	8.36	12.54	13.10	15.36	16.15
Irrsee, Gars a. Inn										7.36	8.37	12.55	13.11	15.37	16.12
→ Mittelschule										7.40	1	13.10	13.10	1	1
Jettenbach															
Göttingers															
Mailham															
Gars a. Inn, Bf															
→ Boscorelle															
Gars a. Inn, Gymnasium										8.00	8.28	19.12	13.12	19.20	15.48
Stadt B, Gars a. Inn										8.02	8.41	13.14	13.13	13.31	15.42
Agg															
→ Aggschule										8.06	8.43	13.16	13.17	13.33	15.44
A → Kressbronn										8.08	8.45	13.18	13.19	13.45	15.46
Kloster Au Ort										8.10	8.46	13.20	13.20	13.36	15.47
Oberend 1 + 2										8.10	8.46	13.24	13.33	15.48	16.27
Untermoorweg										8.12	8.47	13.27	13.34	15.49	16.28
→ Untermoorweg, Alzheim										8.15	8.49	13.28	13.42	15.49	16.29
Kemating b. Aschau										8.14	8.49	13.29	13.43	15.50	16.30
Aschau, Rathaus										7.28	8.15	8.52	13.31	13.44	15.55
→ Siedlung										7.30	8.54				
→ Goethoptor										7.34					
Thann b. Aschau										7.35	8.56				
Waldkrabburg, Dieselschule										7.41					
→ Goetheplatz											9.01				
→ Berliner Str											9.05				
→ Br. Ammerbrücke											9.06				
F-Luzik-Str.										7.50	9.08				

Fazit:

Die öffentliche Anbindung ist nicht ausreichend, um einer Beschäftigung mit flexiblen Arbeitszeiten nachzugehen, Geschäfte des täglichen Lebens zu erledigen oder touristischen Aktivitäten nachzugehen. Insbesondere fahren die Busse häufig nur an Schultagen und die Haltestellen sind z.T. vom Zielort eher abgelegen (500m – 750m Fußweg). Vor allem im sozialen Bereich und nach Rücksprache mit VertreterInnen der Einrichtung befinden sich viele Beschäftigte in Teilzeit. Wochenendeinsätze sind üblich. Zudem sind im Rahmen von Übergaben zwischen den Schichten oft exakte Zeiten nicht einzuhalten. Weiters ist die Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr Sache des Landkreises, die Gemeinde hat daher hier nur peripheren Einfluss. Es soll dennoch im Landratsamt diesbezüglich vorgesprochen werden.

Die Zuwegungen für den Bus, insbesondere aber für die behindertengerechten Kleinbusse sind lückenlos und gebäudenah zu gewährleisten. Dies gilt auch im Besonderen für Einsatzfahrzeuge. Daher soll das „wilde“ Parken entlang der Ortsstraßen so gut wie möglich eingeschränkt werden.

Au a.Inn als Wohnort:

Private Wohngebäude im Kernbereich Au a.Inn: 25 (Grobe Zählung; Wohneinheiten unberücksichtigt, da häufig größere Grundstücke mit entsprechendem Platz vorhanden!)

Private Wohngebäude geplant – 13 mit je min. 2 mögl. Wohneinheiten, 1 mit 6 Wohneinheiten (Bebauungsplan „Klosterfeld“)

BEDARF: zusätzlicher 1 Stellplatz je 4 WE => 14 Stellplätze (Erfahrungswert z.B. aus BPlan Gars-Bahnhof III)

Au a.Inn als Arbeitsplatz:

Kloster – 11 Beschäftigte		Franziskushaus – 286 Beschäftigte		Gaststätte – 36 Beschäftigte	
83546 = Au a.Inn	3	83546 = Au a.Inn	8	83546 = Au a.Inn	3
835XX	4	258XX	1	835XX	15
844XX	3	830XX	1	844XX	8
845XX	1	831XX	5	845XX	10
		833XX	1		
		835XX	88		
		841XX	1		
		843XX	1		
		844XX	118		
		845XX	61		
		940XX	1		

Fazit:

Aus Sicht des Marktes Gars a.Inn ist der tatsächliche Bedarf an Stellflächen aufgrund der besonderen Anforderungen der sozialen Einrichtung höher als der baurechtlich vorgeschriebene. Insbesondere gibt es nur äußerst beschränkte Möglichkeiten im Rahmen des ÖPNV, welche dadurch noch begrenzt werden, dass der Schicht-/Teilzeitbetrieb innerhalb einer sozialen Einrichtung häufig keinen Fixzeiten bzgl. Arbeitsbeginn und -ende erlaubt. Die Einrichtung soll dennoch aufgefordert werden, ein Konzept für Fahrgemeinschaften aus den Postleitzahlgebieten 835XX, 844XX und 845XX zu erarbeiten oder auszubauen. Des Weiteren soll gemeinsam beim Landkreis vorgesprochen werden, ob ein Ausbau des ÖPNV realisiert werden kann.

BEDARF:

Ausgehend von einem 3-Schicht-System bei den Einrichtungen und der Gaststätte:

95 Beschäftigte + 9 (Kloster) + 12 (Gaststätten) = 116

Zuzüglich 30% von 107 für Stoßzeiten (Schulzeiten; Essenszeiten) = 139

Zuzüglich 20% von 139 Überschneidungen bei Übergaben = 167

Abzüglich 40% für Abwesenheit Fahrgemeinschaften und ÖPNV = 100

Au a.Inn als Tourismusort:

Veranstaltungsräume

Zehentstädli 19 Stellplätze gem. Bauakt

2
Gaststätte

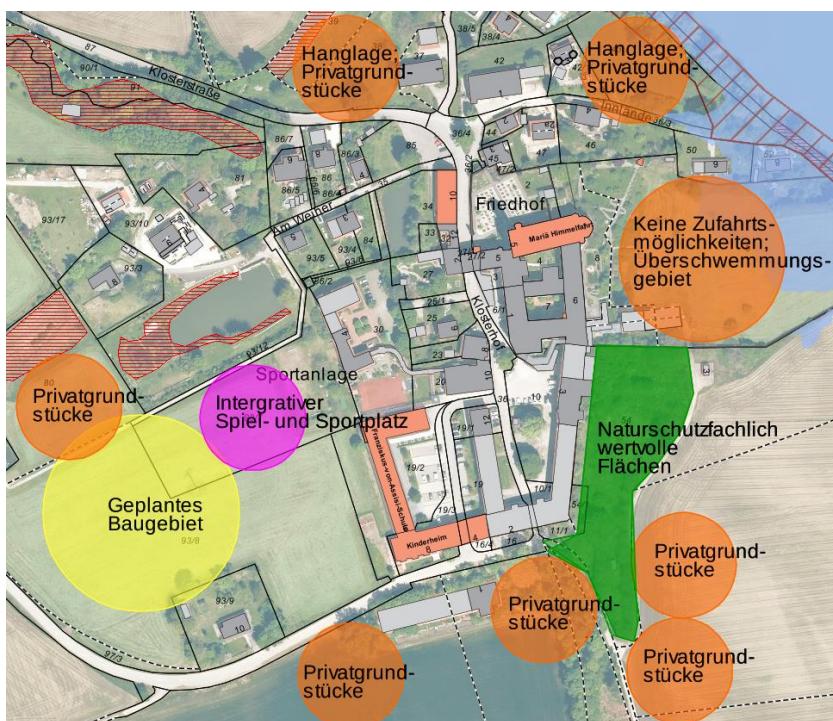
1 Stellplatz je 10m² Gastfläche: 185m² ergeben 18 Stellplätze

1 Stellplatz je 10m² Biergartenfläche: 150m² ergeben 15 Stellplätze

Fazit:

Es ist sicherlich gerade bei schönem Wetter von einem großen Anteil an Fahrradtourismus zu rechnen. Aber aus der Vergangenheit weiß man, dass auch mit dem PKW viele die Biergärten in Au a.Inn besucht haben. Hier ist insbesondere zu bedenken, dass vor allem in Zeiten des demographischen Wandels ältere Personen am öffentlichen Leben teilhaben können sollen und gerade diese Personengruppe häufig auf einen PKW bzw. ein barrierefreies Transportmittel angewiesen ist.

Umgebungsanalyse:



Fazit:

Außerhalb des Ortskernbereiches bietet sich aus den in der Graphik dargestellten Gründen das im Gemeindebesitz befindliche Grundstück Fl.Nr. 93/8, Gmkg. Au a.Inn zu Errichtung von Stellflächen an. Dementsprechend wurde zuerst der Kernbereich analysiert und dann können mögliche, darüber hinaus notwendige Stellflächen auf dem genannten Grundstück angesiedelt werden.

Lage und Position:

Entlang der Klosteranlage sollen keine baulichen Eingriffe erfolgen. Hier soll über Pflanzungen und die Anlage von Lehrpfaden mit naturnaher Gestaltung das klösterliche Heil- und Gartenpostulat kombiniert mit dem erzieherischen und sozialen Aspekt einer integrativen Einrichtung aufgegriffen werden.

Es scheint daher in Ortsnähe zwei verschiedene, sinnvolle Möglichkeiten zur Positionierung der notwenigen Stellflächen zu geben:



Variante 1 entlang der Straße und Variante 2 entlang einer vorhandenen Bebauung. Aus den genannten Gründen soll der Abstand zum Kloster hier weiträumig sein, so dass Variante 2 geeignet und landschaftlich unauffälliger daherkommt. Auch der Blick vom Stampf wird entlang der Sichtachse weniger beeinträchtigt, als in einer Querung der Sichtachse. Durch geschickte Anpflanzungen soll mittelfristig die Sicht auf Kiesflächen so gut wie möglich begrenzt werden. Zudem wirken durch Bäume unterbrochene Schotterrasenflächen deutlich weniger massiv als asphaltierte Stellflächen. Es können geeignete robuste Wildblumen- und Kräutermischungen die „Kiesflächenwirkung“ noch dämpfen und gerade auf magere Standorte angewiesene Arten fördern.

Gesamtfazit:

derzeit Vorhanden		131
Wegfall		- 18
Bedarf Wohnort	14	
Bedarf Arbeitsort	100	
Bedarf Tourismusort	38	
Bedarf	152	
HABEN		113
SOLL		39

Da besonders bzgl. eines möglichen Ausbaus des ÖPNV mit erheblichem Zeitaufwand gerechnet werden muss, der Bedarf aber aktuell bereits da ist, sollen Stellflächen zeitnah spätestens mit dem Baugebiet Klosterfeld realisiert werden. Dabei soll auf eine gute Rückbaumöglichkeit geachtet werden (z.B. Anlage mit Rasengittersteine oder als Schotterrasenfläche), so dass bei einem Wegfall des Bedarfs kostengünstig und schnell ein Rückbau erfolgen kann. Auch der Eingriff in die Landschaft und in die Belange des Denkmal- und Naturschutzes würden damit nur im erforderlichen Ausmaß vonstattengehen. Die Pflanzung von Bäumen entlang und zwischen den Stellflächen soll das Ortsbild auflockern und das Vorhaben in die Landschaft einbinden.

Es sollen keine zusätzlichen Anreize geschaffen werden, einzeln und mit PKW anzureisen, daher sollen keine 39 Stellflächen geschaffen werden, sondern ca. 75% des Bedarfs, demnach also 30 Stellflächen.



Robert Otter
Erster Bürgermeister
Markt Gars a.Inn

*** Ende ***