

Hajek Architekten GbR
Inhaber
Dr.-Ing. Stefan Hajek
Architekt – Stadtplaner
Dipl.Ing. Univ. – MA (AA London)
Tannenstraße 2
83536 Gars – Haiden

Telefon 08073 – 575
Telefax 08073 – 3713

Vorentwurf	12.06.2013
Entwurf	11.09.2013
geändert u. redakt. angepaßt	18.12.2013

Begründung zur Ergänzungssatzung Mittergars – Steinberg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Plangebiet Mittergars

der Markt Gars am Inn, Landkreis Mühldorf am Inn.

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 34 Abs. 6 Baugesetzbuch.

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Markt Gars am Inn hat im nördlichen Bereich von Mittergars die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 am 18.12.2013 beschlossen.

Auf den Grundstücken Flurnummer 24 und 24/1 soll jeweils ein Wohnhaus mit Garage errichtet werden. Das bestehende baufällige Wohnhaus auf dem Grundstück 24/1 wird abgerissen. Auf der Flurnummer 24 wird ein Firmenparkplatz zum Abstellen von Gebrauchtwagen angelegt, bzw. erweitert, sowie eine Hackschnitzelheizung errichtet werden zur Wärmeversorgung der Flurnummern im Geltungsbereich und außerhalb (Flurnummer 22/1, 24/2, 24,3).

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB sollen die Grundstücke in den Innenbereich des Ortsteiles einbezogen und die baurechtlichen Voraussetzungen für die Neubauten geschaffen werden. Die Aufstellung wird im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan

Dr.-Ing. Stefan Hajek
Architekt und Stadtplaner
Tannenstraße 2
83536 Gars-Haiden

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Planungsrechtliche Voraussetzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich folgende Flächen dar:

MD

Flächen für die Landwirtschaft

Private Grünfläche



C. Beschreibung des Planungsgebiets

Entfernung zu

Katholischer Kirche	400 m
Grundschule	6.000 m
Versorgungsläden	400 m

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mittergars. Es liegt nördlich der Entwicklungssatzung mit Grünordnung der Marktgemeinde Gars am Inn, Grundstück Mußner in Mittergars Flurnummer 29/1, Änderung vom 25.06.07. Abgeschlossen wird der Planbereich nördlich und westlich durch eine Hangkante, südlich durch eine Ortsverbindungsstraße, bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Parzellen liegen an der Gemeindeverbindungsstraße und werden über diese erschlossen.

Das Gelände der Parzellen hat ein Gefälle in südlicher Richtung im Bereich einer bewegten Topographie. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Bodengutachten wurde keines erstellt.

Das Grundstück grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftliche Fläche, sowie eine bewaldete Hangkante. Die den Bauwerbern zur Verfügung gestellte und der Ergänzungssatzung zugrunde gelegte Bebauung liegt zum Teil innerhalb des Baumwurfbereiches. In der direkten Umgebung befindet sich eine Wohnbebauung, landwirtschaftliche Gebäude und ein Gewerbebetrieb.

Entlang der Gemeindestraße befinden sich bereits die Kanalisation und die sonstige Versorgung. Die Wasserversorgung ist vor Baubeginn sicherzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst:

Grundstück Flurnummer 24	
Größe	ca. 24.016 m ²
davon im Geltungsbereich	ca. 6.856 m ²
Grundstück Flurnummer 24/1	
Größe	ca. 3.679 m ²
Grundstück Flurnummer 24/4	
Größe	ca. 2.239 m ²
gesamt Geltungsbereich	ca. 12.774 m²

D. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Im Geltungsbereich sollen – gemäß Angabe des Grundstückseigentümers – zwei Wohnhäuser, sowie eine Hackschnitzelheizung zur Wärmeversorgung entstehen. Der bestehende gewerbliche Abstellplatz für Automobile soll nach Norden um ca. 2 m erweitert werden (Umwandlung von Rasenflächen in Mineralbetonflächen – zum Teil bereits genutzt). Am westlichen Rand des Parkplatzes wird die Hackschnitzelheizung situiert. So kann der Parkplatz zur Befüllung mitgenutzt werden und eine weitere Flächeninanspruchnahme wird vermieden. Die Bebauung schließt aufgelockert den Dorfrand ab. Die Ausgleichsfläche bildet den östlichen Abschluss und ist gleichzeitig der Übergang zur Landschaft.

Maß der baulichen Nutzung Wohngebäude und Nebengebäude neu.
Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für den Neubau wird wie folgt definiert:

Zulässige Grundfläche	350 m ²
Zahl der Vollgeschosse	II
Maximale Wandhöhe gemäß BayBO in Meter	6,50 m
Anzahl zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude	II

Die Bebauung orientiert sich an der bestehenden Bebauung.
Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche wird der Versiegelungsgrad beschränkt.

Im Baugebiet sind neu vorgesehen

1 Wohngebäude II	mit max. 2 Wohnungen
1 Wohngebäude II	mit max. 2 Wohnungen
1 Gebäude	Hackschnitzelheizung

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren – ab Inkrafttreten der Ergänzungssatzung – bebaut wird. Es werden ca. 8 Einwohner bei 4 Personen pro Wohnung, davon ca. 4 schulpflichtige Kinder, in dem Gebiet wohnen.

Schätzung

Bruttobauland		12.774 m ²
Zufahrten / Stellplätze (m ²)		
Flurnummer 24 (Parzelle 2 und 3)		
Zufahrt und Stellplatz	(zu 2 neu)	* 145 m ²
Abstellplatz gewerblich	(zu 3 Bestand)	552 m ²
Erweiterung	(zu 3 neu)	* 125 m ²
Flurnummer 24/1 (Parzelle 1)		
Zufahrt und Stellplatz	neu	215 m ²
	entfällt	213 m ²
	Mehrung	* 2 m ²
Flurnummer 24/4 (Parzelle 1 bis 3)		
Zufahrt / Stellplatz	Bestand Nord	222 m ²
	Bestand Süd	127 m ²
Zufahrten	(neu zu 2)	* 25 m ²
Gesamt Zufahrten		
Bestand	(552+213+222+127)	1.114 m ²
Neu /Mehrung	(145+125+2+25)	297 m ²
Summe		1.411 m ²

versiegelt durch Gebäude, Garagen		
Flurnummer 24		
Gebäude	neu	350 m ²
Hackschnitzelheizung		66 m ²
Flurnummer 24/1		
versiegelt Bestand (wird abgebrochen)		253 m ²
versiegelt neu (nach Abbruch Bestand)		350 m ²
Mehrung		97 m ²
Flurnummer 24/4		
versiegelt Bestand		230 m ²
Gesamt Gebäude und Garagen		
Bestand	(253+230)	483 m ²
Neu / Mehrung	(350+66+97)	513 m ²
Summe		996 m ²
Gebäude und Zufahrten		
Bestand	(483+1.114)	1.597 m ²
Neu	(513+297)	810 m ²
Gesamt		2.407 m ²
Grünflächen / unversiegelte Flächen		
ohne Terrassen		
12.774 m ² – 2.407 m ²		10.367 m ²

Berechnung der Ausgleichsflächen - siehe Anhang
 „Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur Ergänzungssatzung
 Mittergars – Steinberg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB“

Das Baugebiet ist an die Gemeindestraße angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Wassergenossenschaft Mittergars eG sichergestellt. Die Wasserversorgung ist vor Baubeginn sicherzustellen.

Die Schmutzwässer werden abgeleitet durch die zentrale Kanalisation der Gemeinde Gars am Inn.
 Oberflächenwasser; Regenwasser von Dächern, Hofflächen und Straßen sind auf dem Grundstück zu versickern.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EON AG gesichert.

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

Die Erschließung ist von der Gemeinde Gars am Inn sichergestellt (Gemeindestraße). Ab der Grundstücksgrenze ist die Erschließung durch private Straßen zu sichern.

Die Verwirklichung der Ergänzungssatzung lässt keine Beeinträchtigung der Lebensumstände der in Mittergars wohnenden und arbeitenden Menschen erwarten.

Die Beschränkung auf maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude soll eine dörfliche Struktur und den ländlichen Charakter des Baugebietes gewährleisten.

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

E. Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Es sind Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten (Fund von Bodendenkmälern und Gegenstände).

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich

- Schutzgut Boden / Wasser
Verwendung wasserdurchlässige Beläge
- Schutzgut Wasser
Versickerung vor Ort
- Schutzgut Pflanzen und Tiere / Landschaftsbild
Festsetzung Erhaltung der Bepflanzung,
Festsetzung der Verwendung einheimischer /
zum Standort passender Bäume und Sträucher,
Begrünung der Freiflächen
- Schutzgut Tiere
Sockellose Zaunausbildung
Verbot der Rodung innerhalb der Brutzeit

Maßnahmen Ausgleich

- Momentane Nutzung der Fläche Flurnummer 24 als Wiese.
Durch Vermeidungsmaßnahme Pflanzmaßnahme auf dem Grundstück.
Fläche für Ausgleichberechnung 831 m²
Anerkennungsfaktor 1:4
mögliches Flächenangebot als Streuobstwiese 1.170 m²

Eine neu zu pflanzende Streuobstwiese und die Festsetzung von Großbäumen in den Randbereichen des Geltungsbereichs sollen zur Einbindung in die Landschaft beitragen.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage am Ortsrand und den Anschluss an die freie Landschaft ist es erforderlich, hier fremdländische Gehölze auszuschließen. Die Ausgleichsfläche ist abzuflocken. Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Abstellfläche für Automobile

Die Fläche ist als Kiesfläche bzw. mit Rasenpflastersteinen zu gestalten. Stützmauern aus Beton sind unzulässig.

Pflanzliste für Grünflächen (autochthones Pflanzgut):

Steinobst und Kirscharten für den Garten

Zwetschge
Kirsche
Mirabelle
Reneklode
Apfel
Myrobalanen (Kriacherl)

Sträucher (zum Teil giftig)

Kornelkirsche	<i>cornus mas</i>
Hartriegel	<i>cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>corylus avellana</i>
Zweigrufiger Weißdorn	<i>crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Heimische Wildrosen	
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Holunder	<i>Sambucus racemosa / nigra</i>

Kletterpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis vitalba</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Hopfen	<i>Humulus Lupulus</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus isertia</i>

G. Alternative Planungsmöglichkeiten

entfällt

H. Sonstige Hinweise

Die Bebauung liegt auf Wunsch der Bauwerber innerhalb des Baumwurfbereichs. Bezüglich der Windwurfgefahr des Waldes ist durch eine Grunddienstbarkeit die Haftung des Waldbesitzers auszuschließen. Eine Gefährdung von Menschen ist durch technische Maßnahmen am Gebäude seitens der Bauwerber auszuschließen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verfolgt das Ziel, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohngebäuden zu schaffen, bzw. einen Ersatzbau zu errichten. Durch die Ausgleichsfläche am östlichen Rand als Streuobstwiese wird der Baubereich abgeschlossen, bzw. ein eindeutiger Ortsrand definiert.

Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Der Ausgleich (siehe Anhang „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Ergänzungssatzung Mittergars – Steinberg“) findet durch Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück statt.

Gars-Haiden, den

Dr.-Ing. Stefan Hajek
Architekt - Stadtplaner
Gars-Haiden

Entwurfsverfasser



Gars am Inn, den 19.4.01.2014

Norbert Strahlechner

1. Bürgermeister