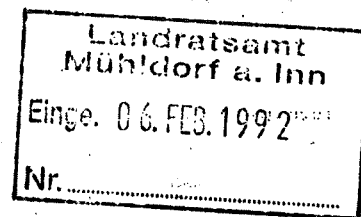


BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

"GARS BAHNHOF NR. 2"

der Marktgemeinde Gars am Inn



ÜBERSICHT

1. Das Planungsgebiet liegt auf Flurnummer 732, 837/6 (Teilfläche)
 2. Die Fläche des dargestellten Geltungsbereiches beträgt ca. 5,5 ha
 - a. Derzeit bebaute Fläche im Bereich der Bitumenmischanlage ca. 0,09 ha
 - b. Geplantes neues Betonwerk ca. 0,24 ha
 - c. Vorgesehene zu bebauende Erweiterungsfläche ca. 0,27 ha
 - d. Verkehrsfläche ca. 1,40 ha
 - e. Sukzessionsflächen ohne Humusauftrag (auch als Lagerflächen nutzbar) ca. 1,20 ha
 - f. Extensive Wildkräuterwiese mit geringem Humusauftrag (10-15 cm) ca. 0,80 ha
 - g. Waldrandpflanzung ca. 1,00 ha
 - h. Geschlossene Baum- und Strauchpflanzung ca. 0,20 ha
 - i. Mischwaldaufforstung ca. 0,20 ha
-
- ca. 5,40 ha

Planung:

G.A. Hajek
Architekt
Tannenstraße 2
8091 Gars - Haiden

GEORG A. HAJEK - ARCHITEKT
Tannenstr. 2, 8091 GARS-HAIDEN
Telefon 08073-1575

.....
April 1989

A. Begründung

1. Örtlichkeit

Das Planungsgebiet liegt auf Flurnummer 732, 837/6 (Teilfläche) der Gemarkung Mittergars.

Hier betreibt die Firma Martin Schwarzenbeck u. Co, Bauunternehmung und Betonwerke GmbH u. Co KG derzeit ein Kieswerk und eine Asphaltmischanlage.

Das Betriebsgelände befindet sich südlich der Industriestraße Gars Bahnhof im Walgebiet der Eichenau.

Im Norden wird der Ort Gars Bahnhof durch einen parallel zur Industriestraße verlaufenden, ca. 50-60 m breiten Hügelrücken vom Planungsgebiet abgeschirmt. Der Hügel hat eine Höhe von 20-25 m über Straßenhöhe. Die vorgesehene Betriebsanlagenebene liegt ca. 13-14 m unter Straßenniveau.

Im Osten und Süden grenzen Waldflächen (Nadelwald) an, wobei eine Ausdehnung der Abbauf Flächen nach Osten vorgesehen ist.

Getrennt durch einen ca. 80 m breiten Waldrandgürtel grenzt im Westen in ca. 130 m Entfernung das Wohngebiet Haiden an das Planungsgebiet.

2. Aussagen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes

Der genehmigte Flächennutzungsplan weist im dargestellten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet aus.

Mit der bereits eingeleiteten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Umwidmung in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gewinnung und Erzeugung von Baustoffen".

Dies soll dokumentieren, daß eine Bebauung des Gebietes nur im Sinne der angegebenen Nutzung möglich ist.

Die im Norden und Süden angrenzenden Wald- und Hügelflächen sind als Flächen mit besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild bezeichnet. Zusätzlich müssen diese Flächen aus Immissions- und Lärmschutzgründen in ihrer jetzigen Ausdehnung erhalten bleiben. Im Bebauungsplan wird diesen Forderungen Rechnung getragen.

Das derzeitige Betonwerk in Gars ist unmittelbar von Wohnbebauung umgeben, was naturgemäß zu Belastungen führt. Zudem wird der Ortscharakter in unmittelbarer Nähe des Klosters und Gemeindezentrums negativ beeinflusst.

Deshalb schlägt der Flächennutzungsplan längerfristig eine Aussiedlung des Betonwerkes in das Planungsgebiet vor.

Dafür sprechen die relativ günstige Ortsrandlage im Osten, die vorhandene Erschließungsstraße sowie schon vorhandene Gewerbebetriebe in Gars-Bahnhof.

3. Verkehr

Erschließung des Gebietes erfolgt über die Industriestraße.

4. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung für 2 Toiletten, 3 Pissoirs und 2 Handwaschbecken erfolgt über eine Dreikammer - Ausfaulgrube nach DIN 4261 mit 600 l Inhalt und anschließendem Sickerschacht.

Für den Tagesbedarf von ca. 40 cbm Brauchwasser soll ein Brunnen erstellt werden.

Geplante Lage siehe Plan. Brunnendurchmesser 2,00 m. Brunnentiefe ca. 15,00 m.

Das Gebiet wird ausgehend von der vorhandenen Trafostation an der Industriestraße von den Isar-Amper-Werken mit Strom versorgt.

5. Ziel und Zweck der Planung

Dieser Bebauungsplan wird nach einer Forderung des Landratsamtes Mühldorf aufgestellt, zur Schaffung eines Baurechtes für die von der Fa. Schwarzenbeck beabsichtigte Bebauung des Planungsgebietes.

Vorgesehen ist die Errichtung und der Betrieb von:

- a. einer Absieb-Anlage,
- b. einer Transportbeton-Anlage,
- c. einer Anlage zur Herstellung von Betonwaren.

Damit verbunden ist die Absicht in einem zweiten Schritt (siehe Erweiterungsflächen) die Betonwarenherstellung der Fa. Schwarzenbeck aus dem Ort Gars in das neue Gebiet auszusiedeln.

Diese Zielvorstellung des Grundstückseigentümers entspricht auch dem Interesse der Marktgemeinde Gars am Inn.

6. Betriebszeiten und Lärmschutz

a. Kiesabsiebung:

Die Anlage wird nur an Werktagen in der Zeit von 07.00 - 17.00 Uhr betrieben. Staubemissionen sind nicht zu erwarten, da das Material gewaschen wird. Durch Verkleidung des Siebturmes werden Schallemissionen gering gehalten.

b. Transportbetonmischanlage

Der Mischer ist als geschlossenes staubfreies System ausgebildet. Die Zementsilos besitzen Abluftfilter. Beschicker und Mischer sind überdacht und verkleidet.

Die Betriebszeiten der Anlage sind an Werktagen von 06.30 bis spätestens 20.00 Uhr.

c. Betonwarenherstellung

Die Betriebszeiten sind Werktags von 07.00 - 17.00 Uhr. Staubemissionen sind nicht zu erwarten.

Für die Schallemissionen liegen TÜV-Untersuchungen vom 15.10.84 (Schachtringfertiger) und vom 14.12.84 (Bodenfertiger) über den Betrieb im derzeitigen Werk in Gars vor.

Das gesamte Betonwerk mit Kiesabsiebung beschäftigt im Durchschnitt 10-12 Personen.