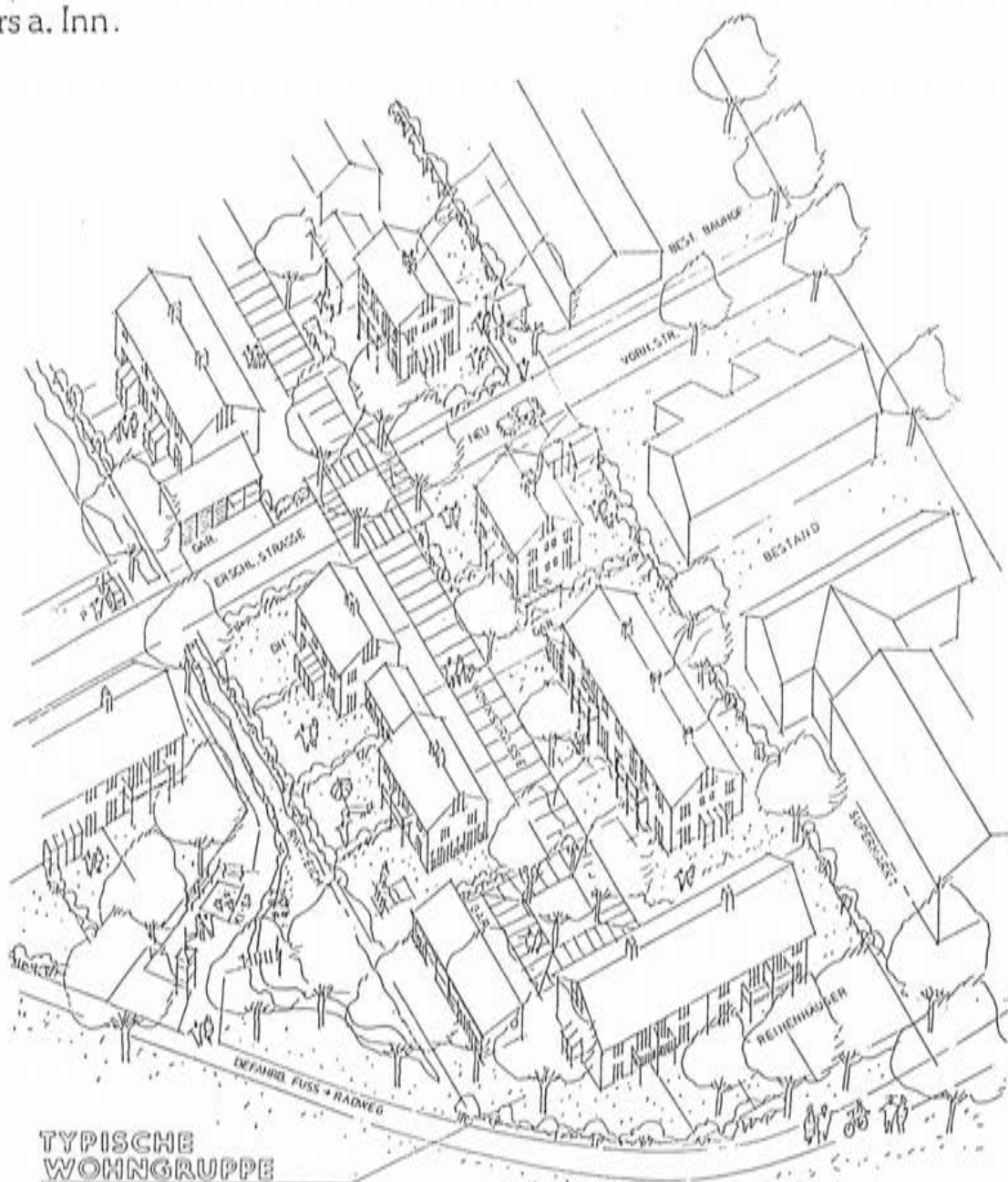


# BEBAUUNGSPLAN „VOLKSFESTWIESE“ MARKTGEMEINDE GARS AM INN

Markt Gars a. Inn.



ARCHITEKT JOHANN SCHMUCK DIPL. ING. FH BDA  
HERZOGSTR. 6 • 80803 MÜNCHEN • TEL 089 / 33 18 01

AM EGELSEE 1 • 83546 AU AM INN • TEL: 08073/748

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
DER MARKTGEMEINDE GARS A. INN

FÜR DAS PLANUNGSGEBIET **"VOLKSFESTWIESE"**

- Vorbemerkung: Das laufende Verfahren für den Bebauungsplan "Gars Volksfestwiese" wurde 1995 unterbrochen, da es eine Reihe von ungeklärten Punkten in Verbindung mit der Umsiedlung der Firma Schwarzenbeck gab.
- Im September 1999 wurde die "Teilsatzung Stängl" vom Bebauungsplanverfahren getrennt und als eigene Satzung verabschiedet, da dieses Teilgebiet von der oben genannten Problematik weitgehend unberührt war.
- Die Umsiedlung der Firma Schwarzenbeck in den Ortsteil Gars Bahnhof steht nun unmittelbar bevor und soll voraussichtlich noch im Jahr 2000 vollzogen werden. Damit sind die Voraussetzungen für eine Wiederaufnahme des Verfahrens geschaffen, da hiermit der Grund für immissionsschutzrechtliche und sonstige Einsprüche bzw. Bedenken der Anwohner und der Träger öffentlicher Belange bezüglich des Betriebes der Fa. Schwarzenbeck hinfällig ist.
- Der geringfügig überarbeitete Bebauungsplanentwurf wird zunächst dem Gemeinderat nochmals zur Billigung vorgelegt.
- Die Planungsrechtlichen Daten und Angaben haben sich gegenüber der letzten Fassung vom Januar 1995 nicht verändert.

# A. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER MARKTGEMEINDE GARS AM INN

für das Baugebiet: "VOLKSFESTWIESE"

umfassend die Grundstücke  
mit den Flur-Nr.: Gemarkung Klostergars und Gars a. Inn:  
320/15, 320/4, 320/5, 320/11, 320/12,  
320/13, 320/14, 320/ 7, 320/10, 320/16, 320,  
321/2, 321, 322, 323, 324, 324/1, 325/16, 325/35,  
148/7, 150, 148/5, 148/10, 148/ 4, 148/3,  
148/2, 325/13, 325/18.

Planverfasser: Architekturbüro  
Johann Schmuck Dipl.-Ing. FH BDA  
Herzogstraße 6  
80803 München  
Tel.: 089/331801

## 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Gars a. Inn, genehmigt am 14.12.87, in der Fassung vom 29.10.90, entwickelt.
- 1.2. Das Baugebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.
- 1.3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:  
Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Der dringende Wohnraumbedarf kann durch diese Baugebietsausweisung kurzfristig und langfristig gemindert werden. Darüberhinaus können die Ortsstruktur stärkende Gewerbenutzungen (z.B. Handwerker, kleine Läden etc.) vor allem entlang der Lengmoser Straße angeboten werden.

## 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Das Planungsgebiet liegt ca. 250 m vom Marktplatz entfernt und wird durch die Lengmoser Straße, die Ulrichstraße sowie die Augustinerstraße begrenzt. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha.
- 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Bahnhof	ca. 2.000 m
Omnibushaltestelle	ca. 50 m
Kirche	ca. 200 m
Grund- und Hauptschule	ca. 150 m
Gymnasium	ca. 300 m
Versorgungsläden	ca. 50 m
Kindergarten	ca. 200 m

- 2.3. Das Gelände ist im wesentlichen eben, der Grundwasserstand ist nicht bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben.
- 2.4. Derzeit befindet sich auf einem Teil des Geländes das "Werk II" der Fa. Schwarzenbeck. Diese beabsichtigt kurzfristig eine Verlagerung Ihres Werkes in das neu ausgewiesene Sondergebiet. Damit stünde das gesamte Gebiet für eine Bebauung zur Verfügung.
- 2.5. Mit Ausnahme von wenigen Bäumen entlang des Kiesweges an der Südseite ist kein Baumbestand vorhanden.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

- 3.1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung n. BauNVO	Bruttofläche	Fl-Nr. s. Seite 1
MI - Mischgebiet § 6 BauNVO	ca. 4.5 ha	

- 3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen: ( ohne Bestand)

...28.... II-geschoßige Wohngebäude mit	ca. 58.... Wo. ( max. ca. 80 Wo. )
...5.... II-geschoßige Mischnutzung mit	ca. 25.... Wo. ( Bauhof ca. 5 Wo. )
und ca. 1200. m <sup>2</sup> Gewerbeflächen	( Bauhof 700 m <sup>2</sup> )
Gesamt	ca. 83.... Wo. ( max. ca. 110 Wo. )
ca. 110.... Garagen bzw. Stellplätze (EFH,DH,RH)	
ca. 50.... TG - Stellplätze + 8 Garagen (Mischnutzung)	
ca. 26.... öffentliche Parkplätze	

- 3.3. Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von ca. 5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 270.. Personen mit ca. 90.... volksschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

Die Versorgung dieser neuen Einwohner ist durch den Bestand in der Ortsmitte im wesentlichen gewährleistet. Darüberhinaus ergibt sich die Möglichkeit, durch die Mischnutzung im Neubaugebiet die Infrastruktur des gesamten Ortes zu stärken.

### 3.4. Flächenverhältnisse: inkl. "Teilsatzung Stängl"

- a) Das Netto-Bauland (= Gesamtfläche aller Baugrundstücke inkl. Bestand) umfaßt: 3.25 ha (1)

Verkehrsfläche und Grünflächen	(ohne Lengmooser Str.):	
Straßenflächen, Fußwege	0.64 ha (2)	
Straßenbegleitgrün	0.10 ha	> (3)
öffentliche Grünflächen innen	0.20 ha	
	<u>0.94</u>	
Verkehrsfläche Lengmooser Str.:	0.01 (4)	0.95 ha (5)
	<u>0.95 ha</u>	

Somit umfaßt das Brutto-Bauland (Summe 1 + 5) 4.20 ha (6)

Bestehende und geplante Gemeinbedarfseinrichtungen:

Post und Feuerwehr	0,24 ha	
Bauhof	<u>0,17 ha</u>	
		0,41 ha (7)

Somit umfaßt die Brutto-Baufläche (Summe 6 + 7) 4.61 ha (8)

- b) Von der Brutto-Baufläche (8) entfallen auf

das Netto-Bauland und	
Gemeinbedarfseinrichtungen (1+7)	79.39 %
Verkehrsflächen (2+4)	14.10 %
Grünflächen (3.)	6.51 %
	= 100 %

- c) Vom Brutto-Bauland (6) entfallen auf

das Netto-Bauland (1)	77.38 %
-----------------------	---------

- d) Es ergibt sich eine

Bruttowohnungsdichte von	19.8	Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland (3)
Nettowohnungsdichte von	25.5	Wohnungen je ha Netto-Wohnbauland (3)

## 4. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Bebauung zu ermöglichen, ist eine Umlegung (§§ 45 ff. BauGB) bzw. eine Grenzregelung (§§ 80 ff. BauGB) voraussichtlich nicht erforderlich.

## 5. Erschließung, Finanzierung

- 5.1. Das Baugebiet wird über die Augustiner- bzw. Ulrichstraße erschlossen. Im Zuge der endgültigen Anbindung an die Lengmooser Straße sind verkehrsleitende Maßnahmen zu untersuchen (z.B. Abkoppelung der Durchfahrt zum Supermarkt, Einbahnstraßen-Regelungen etc.) um die bestehenden Wohngebiete nicht übermäßig zusätzlich zu belasten.

- 5.2. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungs- bzw. Wohnstraßen werden in mehreren Abschnitten hergestellt.

- 5.3. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung Gars a. Inn. Der Anschluß ist ab sofort möglich.
- 5.4. Die Abwässer werden abgeleitet durch Anschluß an die vorhandene zentrale Kanalisation der Marktgemeinde Gars a. Inn. Der Anschluß ist ab sofort möglich, Kanalnetz in Misch-System.
- 5.5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz der IAW. Der Anschluß ist ab sofort möglich.
- 5.6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
- 5.7. Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Marktgemeinde Gars a. Inn, ein Erschließungsvertrag ist nicht beabsichtigt.
- 5.8. Die Finanzierung ist wie folgt vorgesehen:  
Die Mittel für den Eigenanteil der Gemeinde werden im Haushaltsplan bereitgestellt, die Umlage für die Erschließungskosten erfolgt nach den gültigen Satzungen.

## 6. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

- 6.1. Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.  
Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.
- 6.2. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
- a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
  - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen.

## 7. Weitere Erläuterungen

- 7.1. Das Baugebiet wurde bisher teilweise landwirtschaftlich genutzt, bzw. wird von der Fa. Schwarzenbeck auf dem Gelände das Betonwerk II betrieben. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Sollten sich hierzu neue Erkenntnisse ergeben, müßten entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt werden.



Gars am Inn, 29.8.00

Der Planverfasser

  
Arch. Joh. Schmuck

Gemeinde

  
Otter, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB vom 06. OKT. 2000 mit 06. NOV. 2000 im Rathaus Gars öffentlich  
ausgelegt.

Gars am Inn, 18. DEZ. 2000

  
Otter, 1. Bürgermeister

