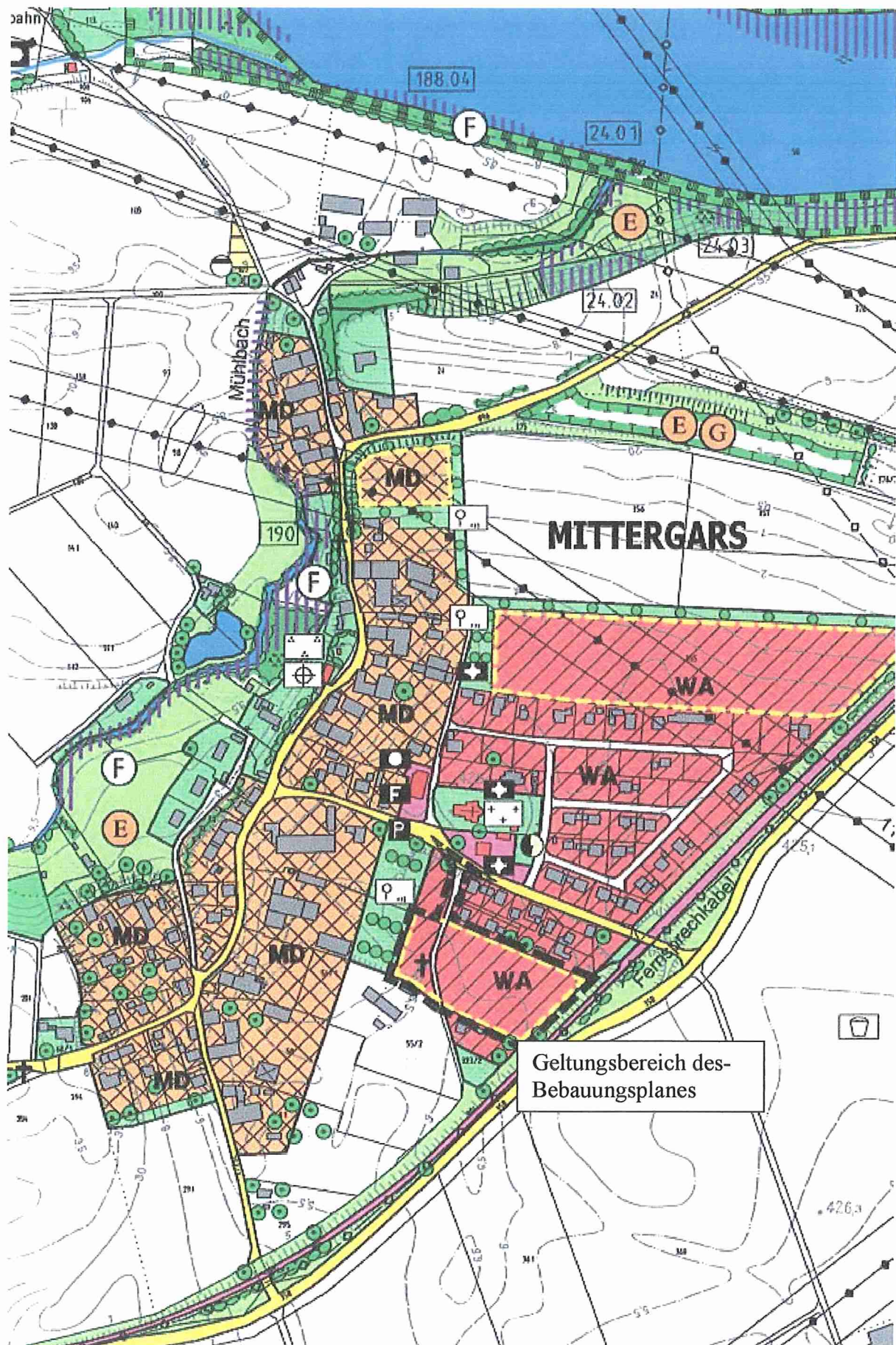




Auszug aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan M. 1 : 5000-Vorentwurf-
Planungsstand Juli 2003

Marktgemeinde Gars a. Inn

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Scheitz-Wiese“, Ortsteil Mittergars

B E G R Ü N D U N G

Umfassend die Flurnummern:

328, 51 (Teilfläche), 318 (Teilfläche), 318/3 (Teilfläche) und 341/2 (Teilfläche)



Im Auftrag der Marktgemeinde Gars a. Inn, Landkreis Mühldorf
Textfassung vom 26.05.2004



BAYERISCHE LANDESSIEDLUNG GMBH
WIDENMAYERSTRASSE 3
80538 MÜNCHEN
TELEFON: 089 / 2387 – 42
FAX: 089 / 23871842
E-MAIL: wolfgang.träger@bls-bayern.de
W. Träger – Stadtplaner – Bebauungsplan
G. Maak – Landschaftsarchitekt – Grünordnungsplan

GRÜNFLÄCHE = 757 m²
ÖFF. VERKEHRSFLÄCHE = 1493 m²
NETTO BAULAND = 8841 m²

GESAMTSUMME: 11091 m²



FLÄCHENÜBERSICHT

ZEICHNUNG: BP MITTERGARS

ERSTELLER: BLS MÜNCHEN

Art baul. Nutzung: WA

01	496 m ²
02	632 m ²
03	670 m ²
04	739 m ²
05	807 m ²
06	603 m ²
07	675 m ²
08	437 m ²
09	460 m ²
10	474 m ²
11	499 m ²
12	489 m ²
13	327 m ²
14	747 m ²
15	786 m ²

NETTO BAULAND	WA	8841 m ²
---------------	----	---------------------

OFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE	1493 m ²
----------------------------	---------------------

GRUNFLÄCHE	757 m ²
------------	--------------------

BRUTTO BAULAND	11091 m ²
----------------	----------------------

1. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Scheitz-Wiese“ hat eine Größe von ca. 1,1 ha Bruttowohnbauland.

Das Gebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Mittergars, nur ca. 150 m vom Dorfmittelpunkt entfernt.

Die Begrenzung wird gebildet:

Im Westen Feldkreuzweg und hofnahe landwirtschaftliche Wiesenflächen

Im Norden bestehende Bebauung mit Wohngebäuden

Im Osten Bahnlinie Mühldorf-Rosenheim

Im Süden Landwirtschaftliche Flächen mit Ökonomiegebäude und ein bebautes Grundstück mit einem Wohngebäude

Mittergars liegt hauptsächlich auf der mittleren Niederterrasse des Inns wobei sich der Altort als Straßendorf in Nord-Süd-Richtung entlang einer markanten Hangkante erstreckt, die zur Mühlbachniederung hin abfällt.

Im Bereich des Baugebietes ist das Gelände, auch in der unmittelbaren Umgebung, weitgehend eben.

Die überplanten Flächen werden nur zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Bei den noch verbleibenden Flächen handelt es sich überwiegend um Brachland, das nicht mehr bewirtschaftet wird

2. Planungsrechtliche Situation

Die Marktgemeinde Gars a. Inn verfügt über einen gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 1983.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist darin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Marktgemeinde Gars a. Inn betreibt derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Der Vorentwurf wurde in der Sitzung vom 14.04.2003 durch den Marktgemeinderat gebilligt.

Der Bereich „Scheitz-Wiese“ ist darin als ortsplanerisch sinnvolle Entwicklungsfläche (Allgemeines Wohngebiet WA) dargestellt. Aus naturräumlicher Sicht gibt es keine Konflikte.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung sind bereits eingeleitet.

Die Aufstellung erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zusammen mit der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.

Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB kann somit gewahrt werden.

3. Erfordernis der Planaufstellung

In der Marktgemeinde Gars a. Inn und konkret auch im Ortsteil Mittergars besteht seitens der Bevölkerung eine erhöhte Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken.

Der Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist somit das Ziel diese Bedürfnisse zu befriedigen und den Planbereich einer bedarfsorientierten Nutzung und geordneten baulichen Entwicklung zuzuführen. Der Wohnraumbedarf begründet sich nach den Prognosewerten und statistischen Daten des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, den Wanderungsgewinnen sowie dem Auflockerungsbedarf aufgrund einer sinkenden Belegungsdichte.

Die Bayerische Landessiedlung GmbH ist der Marktgemeinde Gars a. Inn bei der Umsetzung der Entwicklungsziele behilflich.

Dazu wurde ein Baulandbeschaffungsvertrag abgeschlossen, der den Erwerb, den Verkauf, die Erschließung und Bebauung regelt.

Die Vergabe der Grundstücke an die Bewerber ist nach dem Einheimischenmodell der Marktgemeinde Gars a. Inn gewährleistet.

4. Geplante Bebauung und Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1-3 aufgeführten Nutzungen. Die Nutzungen nach Abs. 3 Nr. 1-5 sind nicht zulässig.

Für das Maß der baulichen Nutzung werden überbaubare Grundflächen als Höchstmaß festgesetzt, unterschieden nach zulässiger Einzel- oder Doppelhausbebauung.

Die max. Wandhöhe für ein Einzelhaus wird mit 4,20 m und für ein Doppelhaus mit 6,20 m festgesetzt.

Dieser Höhengrundsprung ist aus ortsbildgestalterischen Überlegungen notwendig, um die Anbindung zur bestehenden Bebauung herstellen zu können.

Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus beträgt 2 und je Doppelhaushälfte 1.

Somit wären bei 9 Einzelhausgrundstücken und 6 Doppelhausgrundstücken max. 24 Wohneinheiten möglich.

Durch die Stellung der Baukörper relativ nah zur Erschließungsstraße orientiert begleitet durch öffentliche Grünflächen, soll der städtebauliche Charakter eines Dorfangers entstehen. Die eindeutige Ausrichtung der Gärten nach Süden oder Südwesten musste dadurch nördlich der Planstraße teilweise vernachlässigt werden.

Aus städtebaulichen Gründen sind im Anschluss an die bereits vorhandene Einzelhausbebauung im Norden, ebenfalls nur Einzelhäuser zulässig. Südlich der Planstraße ist eine Verdichtung mit Doppelhausgrundstücken beabsichtigt. Gleichermäßen wird auch die Höhenentwicklung diesem Ziel angepasst. Für die Doppelhäuser werden größere Wandhöhen zugelassen um den Wohnflächenbedarf vor allem für Familien mit Kindern sicher zustellen.

5. Immissionsschutz / Bautenschutz

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich der Bahnlinie Mühldorf-Rosenheim, die im Südosten vorbeiführt.

Während der Tageszeit verkehren zwischen 6.00 Uhr und 21.00 Uhr 19 Personenzüge. Nachts wird die Strecke nicht befahren.

Nach einer Lärmprognose der Unteren Immissionsschutzbehörde beim LRA-Mühldorf werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Allgemeine Wohngebiete (WA) mit 50,4 dB(A) eingehalten. Zulässig wären 55 dB(A).

Im Nahbereich unter 50 m zur Bahnachse können jedoch Erschütterungen durch vorbeifahrende Züge nicht ausgeschlossen werden. Für die in diesem Einwirkungsbereich liegenden Grundstücke Nr. 4-8 sind daher bauliche Vorkehrungen zu treffen, sodass die möglichen Erschütterungen im Gebäude einen KB-Wert von 0,15 gem. DIN 4150 nicht überschreiten.

Zur Sicherstellung angemessener baulicher Vorkehrungen ist die Baugrunderkundung der Crystal Geotechnik vom 11.07.2003 zu beachten.

6. Erschließung

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über den Feldkreuzweg, der zu diesem Zweck auf eine Breite von 5,5 m ausgebaut wird, sowie über eine ebenfalls 5,5 m breite Stichstraße mit Wendepflaster.

In Richtung Süden bleibt der Feldkreuzweg als Weg für die Landwirtschaft erhalten.

Die Stichstraße (Planstraße) hat eine leicht geschwungene Linienführung, eingebettet in begleitende öffentliche Grünflächen, sodass ein abwechslungsreiches Ortsbild mit dem Charakter eines Dorfkerns entsteht. Aus gestalterischen Gründen werden die Zufahrten im öffentlichen Bereich gepflastert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als multifunktionale Räume ohne zusätzlichen Gehsteig, nutzbar sein.

Weitergehende verkehrsberuhigende Maßnahmen werden bei der geringen Größe des Baugebietes als für nicht notwendig erachtet.

7. Ver- und Entsorgung

Das Wohngebiet wird durch die zentrale Versorgungsanlage der Wasserversorgung Mittergars mit Trink- und Brauchwasser versorgt.

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der E.ON. Durch den wachsenden Strombedarf kann die Errichtung einer neuen Trafostation notwendig werden. Der mögliche Standort ist entsprechend den Erfordernissen des Stromversorgers noch mitzuteilen und im Plan festzusetzen.

Die Entsorgung der Schmutzwässer aus dem Baugebiet erfolgt durch Anschluss an die bereits vorhandenen Kanäle mit Zulauf zur vollbiologischen Kläranlage der Marktgemeinde Gars a. Inn, im Ortsteil Thal. Die Aufnahmefähigkeit ist gesichert.

Das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist zum Beispiel über eine belebte Bodenzone, in Form straßenbegleitender öffentlicher Grünflächen, zu versickern.

Hierzu ist eine entsprechende Planung, auf Grundlage der Baugrunderkundung der Crystal Geotechnik vom 11.07.2003, vorzulegen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dach- und Grundstücksflächen ist zu versickern. Die Versickerung kann nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NwFreiV)- und der TRENGW (Technische Regel dazu) erlaubnisfrei erfolgen, wenn vom Bauherrn, auf Grundlage der Baugrunderkundung der Crystal Geotechnik vom 11.07.2003, eine Planung zusammen mit dem Bauantrag vorgelegt wird, in der die technische Machbarkeit der Versickerung nachgewiesen wird.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene. Die Entsorgung recycelbarer Abfälle zum Wertstoffhof der Marktgemeinde oder zu den Wertstoffinseln in Mittergars.

8. Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Naturräumlich liegt das Baugebiet auf einer Niederterrasse des Inns. Das am Ortsrand liegende Gelände ist weitgehend eben. Der Boden besteht oberflächennah aus bindigen Schluffen und Sanden, welche darunter liegende, nicht bindige Sande und Terrassenschotter überdecken.

Im Landschaftsplan ist die beabsichtigte Bebauung als konfliktfrei beurteilt worden.

Im beiliegenden Grünordnungsplan wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung angemessen berücksichtigt. Durch entsprechende Vermeidung von Konflikten bei den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Landschaftsbild sowie Festlegungen zur Grünordnung und Landschaftspflege innerhalb des Planungsgebietes entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf außerhalb des Planungsgebietes. Es kann die vereinfachte Vorgehensweise gemäß Checkliste des Leitfadens zur Eingriffsregelung angewandt werden.

Hinsichtlich der Durchgrünung des Gebietes werden unter anderem Festsetzungen zur Anlage von dörflich typischen Grünflächen, als Anger und als extensive Streuobstwiese, der Neupflanzung von Bäumen sowie zur Ausbildung der Beläge privater Verkehrsflächen getroffen.

Die extensive Pflege der Streuobstwiese, die im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes angelegt wird und die dem ökologischen Ausgleich dient, ist durch Grunddienstbarkeit zu sichern.

Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Ein eigener Plan „Grünordnungsplanung“ mit Verdeutlichung der Ziele von Grünordnung und Landschaftspflege und der Konfliktminimierung hinsichtlich der Schutzgüter. liegt aber zusätzlich vor.

Alle Bedingungen nach der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise können entweder von vornherein erfüllt oder durch Festlegungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan geregelt werden, wie die nachfolgende Tabelle aufzeigt.

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise ohne zusätzlichem Bedarf an Ausgleichsflächen mit Erläuterung und Nachweis:

Nr.	Zu erfüllende Kriterien	Nachweis
0	Planungsvoraussetzungen	Ein integrierter Grünordnungsplan liegt vor. Integriert ist zudem auch die wirksame Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen
1	Vorhabentyp	
1.1	Art der Baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet liegt vor
1.2	Maß der Baulichen Nutzung	Auf den Baugrundstücken liegt die GRZ bei maximal 0,3. Lediglich bei dem Grundstück Nr. 16 kann wegen der Beibehaltung des landwirtschaftlichen Weges und des damit verbundenen ungünstigen Zuschnitts die bauliche Dichte nicht unter dieser Grenze gehalten werden. Als Ausgleich dafür wird aber direkt gegenüber eine Obstwiese angelegt, welche flächenmäßig über diesen theoretischen Fehlbedarf weit hinausgeht.
2	Schutzgut Arten und Lebensräume	
2.1	Bestand von Flächen höherer Bedeutung	Es liegen nur Flächen geringer Bedeutung vor. (Intensives Grünland, junge Brache)
2.2	Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung	Durch Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken, auch mit der Bereichsbindung für Straßenbäume und Obstbäume in den Randbereichen wird eine Durchgrünung gewährleistet. Diese Durchgrünung wird auch durch die angerartete Erschließungsstraße mit breitem Grünstreifen. Im südwestlichen Bereich wird eine extensiv zu pflegende Streuobstwiese angelegt. Zaunsockel werden wegen zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Igel etc. aus tierökologischen Gründen untersagt.
3.	Schutzgut Boden	Der Versiegelungsgrad bei Stellplätzen und privaten Zufahrten wird begrenzt. Weitgehend offener Aufbau dieser privaten Flächen ist festgesetzt.
4	Schutzgut Wasser	

4.1	Abstand zum Grundwasser	Die Gebäude werden nicht ins Grundwasser eindringen. Keine Lage in der Niederung gegeben.
4.2	Quellen, Auen	Quellen und überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.
4.3	Maßnahmen zum Schutz des Wassers, Rückhaltung von Niederschlagswasser.	Das Niederschlagswasser der Straßenfläche wird dem Grünstreifen zugeführt, der als leichte Mulde ausgebildet ist. Von dort wird es wegen des bindigen Bodens zusätzlich über Rigolenelemente der Versickerung zugeführt.
5.	Schutzgut Luft, Klima	Es wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt
6	Schutzgut Landschaftsbild	
6.1	Angrenzende Bebauung	Das Planungsgebiet grenzt an eine angrenzende Bebauung an.
6.2	Exposition und Erholungsraum	Es ist keine exponierte landschaftliche Lage gegeben. Maßgebliche Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt.
6.3	Einbindung in die Landschaft	Randlich wird das Baugebiet zu den 3 eher offenen Seiten hin durch Obstbäume eingebunden, wobei dies mehr von der dörflichen Grünordnung wichtig ist, weil von der neuen Bebauung wegen der im Süden vorgelagerten Einzelanwesen keine Fernwirkung in die Landschaft ausgeht. Die zur Landschaft offene Seite wird durch den Bahndamm abgeschirmt. Der störende Nadelbaum am Feldkreuz wird durch Obstbäume ersetzt.

Alle geforderten Bedingungen können somit durch die Konzeption und die Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplans erfüllt werden.

Es ist beim Vollzug aber genau zu beachten, dass diese Festlegungen innerhalb des Planungsgebietes grundsätzlich beibehalten werden, damit zusätzliche Ausgleichsflächen nicht nachträglich notwendig werden.

Marktgemeinde Gars a. Inn,
den. 08.07.2004


.....
Otter, 1. Bürgermeister

München, den 26.05.2004


.....
Bayerische Landessiedlung GmbH
W. Träger, Dipl. Ing. – Stadtplaner
G. Maak, Dipl. Ing. – Landschaftsarchitekt