

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE GARS AM INN

für das Baugebiet: Lanzinger Wiese in Au am Inn

Stand: 27.10.04

umfassend Teilflächen der
Grundstücke mit den Flur-Nr.: 37/1, 37 Teilfl., 38 Teilfl.

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

A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 1.1. Der Bebauungsplan wird aus dem derzeit neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Gars am Inn entwickelt.
 - 1.2. Das Baugebiet wird im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen.
 - 1.3. Der Bebauungsplan dient folgenden Zielen und Zwecken:
Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich geschaffen werden. Der dringende Wohnraumbedarf für den Ortsteil Au am Inn kann durch diese Baugebietsausweisung kurzfristig gemindert werden.
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
 - 2.1. Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar nordöstlich an den Ortsteil Au am Inn an. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha.
 - 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Omnibushaltestelle	ca.	50 m
Kirche	ca.	100 m
Versorgungsladen	ca.	50 m
Landgasthof	ca.	50 m
 - 2.3. Das Gelände ist nahezu eben, der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben.
Im Bereich des Baugebietes liegt der Wasserspiegel des Inn bei HQ100 bei ca. 407 m ü. NN (lt. Berechnung der Innwerke, jetzt E.ON, von 1995). Damit liegt das Baugebiet am Rande des vom Inn bei HQ100 beeinflussten Bereichs. In Katastrophenfällen muss mit Überschwemmungen gerechnet werden. Heizöl-Lageranlagen etc. sind entsprechend zu sichern.
 - 2.4. Es ist kein schützenswerter 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.
Dorfgebiet	ca. 0,5 ha	37/1, 37 Teilfl., 38 Teilfl.

3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

4 Einzelhäuser (E + 1) mit ca. 4 - 8 Wohnungen und
ca. 4 - 8 Garagen bzw. Stellplätze

3.3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 3-5 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird. Bei durchschnittlicher Belegung von 3,2 Personen/Wohnung, werden dann ca. 12 - 25 Personen mit ca. 4 - 8 vollschulpflichtigen Kindern in dem Gebiet wohnen.

3.4. Flächenverhältnisse:

a)	Netto-Bauland (Fläche aller Baugrundstücke)	ca. 3.073 qm (1)
	Verkehrsfläche und -grün (neu u. bestand)	ca. 906 qm (2)
	Ortsrandeingrünung (priv. Grün)	ca. 761 qm (3)

somit umfasst das Brutto-Bauland
(Summe 1 + 2 + 3) ca. 4.740 qm (4)

b) Vom Brutto-Bauland (4) entfallen auf

das Netto-Bauland	ca. 65 %
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	ca. 19 %
Ortsrandeingrünung (priv. Grün)	ca. 16 %

c) Es ergibt sich eine

- Bruttowohnungsdichte von 8,4 - 16,9 Wohnungen je ha Brutto-Wohnbauland
- Nettowohnungsdichte von 13,0 - 26,0 Wohnungen je ha Netto-Wohnbauland

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 eine verkehrsberuhigte Stichstraße erschlossen.

5.2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungs- bzw. Wohnstraße wird in einem Abschnitt hergestellt.

5.3. Erschließungsvoraussetzungen: Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die noch zu errichtende zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

- 5.4. Die Abwässer sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen (Kläranlage).
- 5.5. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON.
- 5.6. Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn.
- 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. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht erreicht werden.
 - 6.3. 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 landwirtschaftlich genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.
 - 7.2. Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung ohne Einschränkung zu dulden.

B: BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNNORDNUNG

1. Bestand

Topographie:

Das Grundstück wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. das gesamte Gelände ist nahezu eben. Im Norden sind 2 vorhandene Einzelhäuser. Im Osten grenzt es an die Innböschung, im Süden und Westen an den Ort an. Es sind derzeit keine schützenswerten Bereiche und auch kein Baumbestand vorhanden.

2. Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs

a) Bestandsbewertung:

Kategorie 1a: Die gesamte Fläche entspricht intensivem Grünland.

b) Eingriffsbewertung:

Auf dem Gelände soll ein Baugebiet mit einer GRZ von unter 0,35 ausgewiesen werden. Es handelt sich um Einfamilienhäuser. Die neue Bebauung mit einer GRZ von unter 0,35 ist als niedriger bis mittlerer Eingriff in Naturhaushalt und Landschaft zu sehen.

Es werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen, z.B.:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verbot von Sockelmauern als tiergruppenschädigende Anlagen
- Ausbildung durchlässiger und extensiver Siedlungsränder
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers, wo möglich
- Verwendung versickerungsoffener Beläge, soweit möglich
- Möglichst optimale Anpassung des Baugebietes an die topographische Situation
- vorgeschriebene Fassadenbegrünung
- intensive Begrünung der neuen Siedlung

3. Ausgleichsbedarf

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

a) Kategorie 1a mit intensivem Grünland 0,3

b) Ausgleichsbedarf

= Gesamtfläche - Straße Bestand
= 4.740 qm - 630 qm = 4.110 qm
x 0,3 = 1.233 qm

c) Nachweis:

Als Fläche wird eine Teilfläche von 1233 qm der Fl.Nr. 848 Gemarkung Mittergars als Ausgleichsfläche ausgewiesen (siehe Anlage).

4.

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist im Ort vorhanden. Daneben ist freies Spiel in der Umgebung möglich.

Planverfasser
Bebauungsplan u. Grünordnung

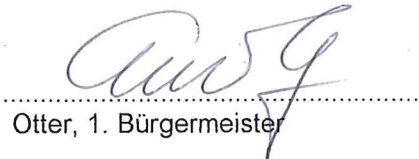
München, den 27.10.04


Arch. Johann Schmuck

Gemeinde

10. NOV. 2004

Gars am Inn, den

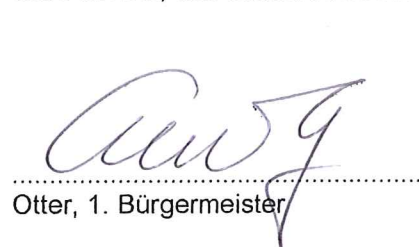

Otter, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 14. SEP. 2004 mit 29. SEP. 2004 erneut öffentlich ausgelegt.

Gemeinde

10. NOV. 2004

Gars am Inn, den


Otter, 1. Bürgermeister

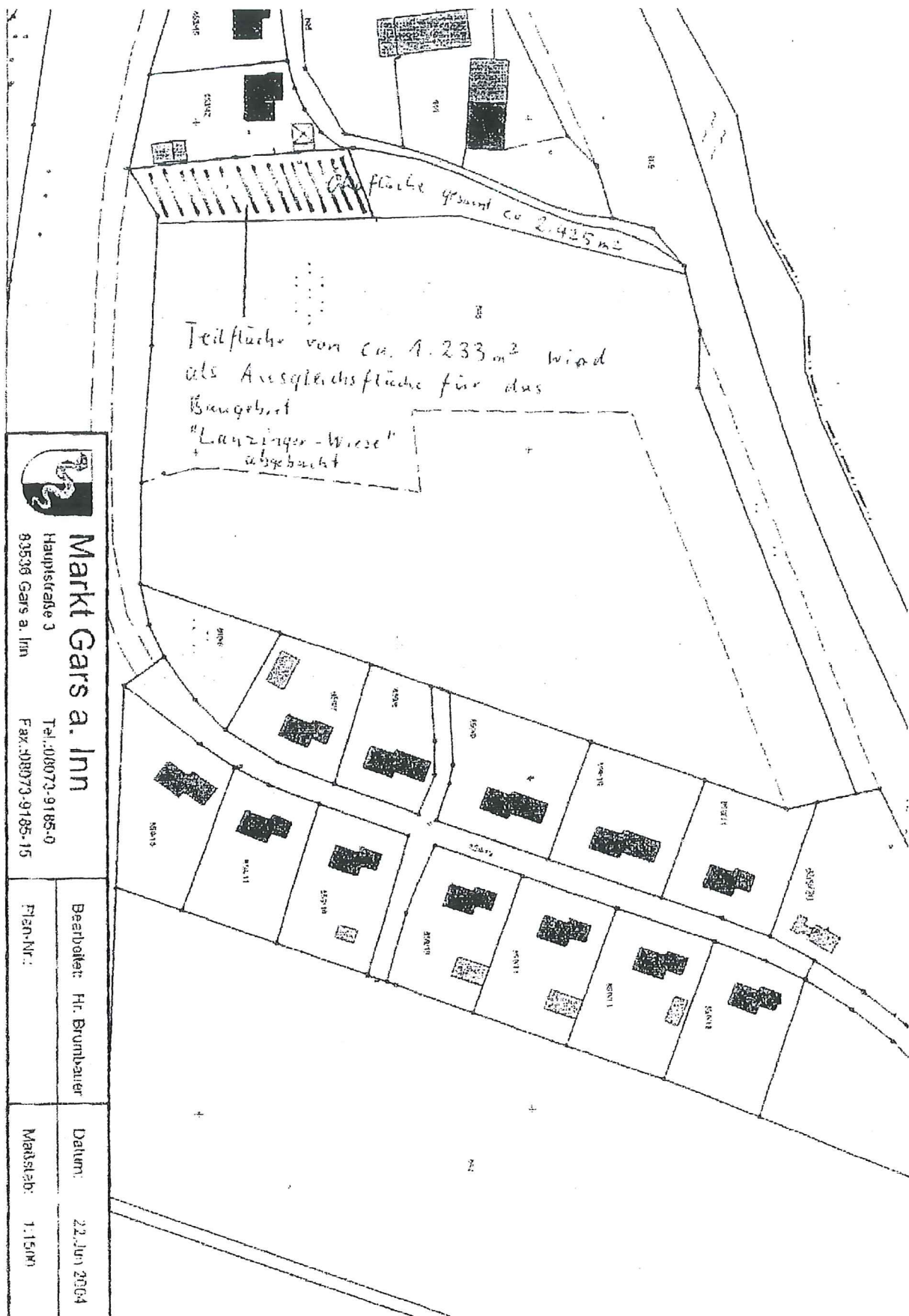


ANHANG: FLÄCHENAUFSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN LANZINGER WIESE (ALLE ANGABEN SIND CA.)

GESAMTFLÄCHE GELTUNGBEREICH	4.740	QM
PARZELLE 1	606	QM
PRIV.GRÜNFL.PARZ.1	368	QM
PARZELLE 2	807	QM
PRIV.GRÜNFL.PARZ.2	392	QM
PARZELLE 3	678	QM
PARZELLE 4	790	QM
PRIVATE FLÄCHE	191	QM
NETTO BAULAND	3.073	QM
STRASSE+BEGLEITGRÜN	906	QM
STRASSE	785	QM
SUM PRIV GRÜN	761	QM
BRUTTOBAULAND	4.740	QM
DAVON		
NETTO BAULAND	65	%
STRASSE+BEGLEITGRÜ.	19	%
SUM PRIV GRÜN	16	%
BRUTTOWOHN.DICHTE VON	8,44	WHG JE HA
BRUTTOWOHN.DICHTE BIS	16,88	WHG JE HA
NETTOWOHN.DICHTE VON	13,02	WHG JE HA
NETTOWOHN.DICHTE BIS	26,03	WHG JE HA
BRUTTOBAULAND IN HA	0,47	HA
WOHNUNGEN VON	4	STCK
WOHNUNGEN BIS	8	STCK
NETTOBAULAND IN HA	0,31	HA
STRASSENFLÄCHE BESTAND	630	QM
GESAMTGRUNDSTÜCK - STR. BESTAND	4.110	QM
KATEGORIE 1A INTENSIVES GRÜNLAND	0,30	FAKTOR
AUSGLEICHSFLÄCHENBEDARF	1.233	QM

ANHANG: PLAN DER AUSGLEICHSFLÄCHE



ANHANG: BESCHREIBUNG DER AUSGLEICHSFÄCHE

Marktgemeinschaft
Gars a. Inn

ANHANG

2004

Formblatt (Vorschlag) für die Dokumentation einer Fläche im Ökokonto (bedarf noch der Anpassung an den beabsichtigten Meldebogen für das Ökoflächenkataster gemäß Art. 6b (7) Satz 4 BayNatSchG)

Allgemeine Angaben	
Flur-Nr.	848
Gemarkung	Mittergars
Größe	2.8202 ha davon ca. 2425 m ² als Ausgleichsfläche
Nutzung	
Eigentümer	Marktgemeinde Gars a. Inn
Rechtliche Sicherung	
Rechtliche Bestimmungen	
Schutzstatus nach Art. 7-13 BayNatSchG	
Darstellung im F-Plan	Landwirtschaftl. Fläche (Steilhang) „Eignung als Ausgleichsfläche“
Festsetzung im B-Plan	
Sonstiges	
Zustand und Entwicklung	
Datum der Einbuchung	01.01.2004
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	Grünland
Benachbarte Nutzungen	Grünland, Acker, Wald
Artennachweise	
Aussagen Fachplanungen und Erhebungen (z. B. ABSP)	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Naturraum	Inn-Chiemseehügelland 038
Maßnahmen	
Entwicklungsdauer	10 Jahre
Maßnahmen	Bepflanzung mit heimischen Sträuchern (punktuell), späte Mahd Ende Juli, Anfang August
Beginn der Maßnahmen	Herbst 2004
Kosten	
Planung	
Gründerwerb o. ä. Kosten	2,67 €/m ²
Herstellung (inkl. Entwicklungspflege)	Maschinenringsätze
Zustand und Entwicklung	
Nutzungs- bzw. Biotoptyp	
Artennachweise	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Zuordnung zum Eingriff	
Sicherung	Eigentum der Gemeinde

erstellt, den 14. Juli 2004

Unterschrift

geprüft, den 26.07.04

Unterschrift

1. Bürgermeister