

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNNORDUNG DER GEMEINDE GARS AM INN

für das Baugebiet:

Gars Bahnhof IV

Stand: 27.10.04

umfassend Teilflächen der
Grundstücke mit den Flur-Nr.:

804/8, 804 Teilfl., 804/74, 804/45,
804/79 Teilfl., 804/3, 804/83, 804/2,
804/75, 804/80, 804/82, 804/47, 804/76,
804/46, 804/6, 804/7, 804/10 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 aufzustellenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Gars am Inn entwickelt.
 - 1.2. Das Baugebiet wird im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) 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 Gewerbeflächenbedarf in Gars kann durch diese Baugebietsausweisung kurzfristig gemindert werden.
2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
 - 2.1. Das Planungsgebiet umfasst die Flächen zwischen der Staatsstrasse und der Bahnlinie. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 1,85 ha.
 - 2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Hauptort Gars
Omnibushaltestelle
Versorgungsladen
Landgasthof

ca. 2 km
im Planungsgebiet
im Planungsgebiet
ca. 50 m

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.
Gewerbegebiet	ca. 1,85 ha	804/8, 804 Teilfl., 804/74, 804/45, 804/79 Teilfl., 804/3, 804/83, 804/2, 804/75, 804/80, 804/82, 804/47, 804/76, 804/46, 804/6, 804/7, 804/10 Teilfl.

3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

- a) Bestand: Bahnhofsgebäude (C2a)
Anbau Bahnhofsgebäude (C2a)
div. Nebengebäude
Lagerhallen östl. vom BHF
- b) Neubau: park and ride östl. vom BHF
Firmengebäude (A1, A2, A3, A4)
Gewerbegebäude (B)
mögl. Ergänzt.-bauten an den Bestand (D, E1)
Gewerbegebäude (E2)

3.3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 3 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

3.4. Flächenverhältnisse:

- a) Netto-Bauland (Fläche aller Baugrundstücke) ca. 15.550 qm (1)
Verkehrsfläche u. Begleitgrün (Parkpl. u. R.+F.-Weg) ca. 2.922 qm (2)

somit umfasst das Brutto-Bauland (Summe 1 + 2) ca. 18.472 qm (3)
- b) Vom Brutto-Bauland (3) entfallen auf
- | | |
|---------------------------------|----------|
| das Netto-Bauland | ca. 84 % |
| Verkehrsfläche und Verkehrsgrün | ca. 16 % |

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.
Das nötige Entwidmungsverfahren der Bahnflächen läuft und wird in Kürze abgeschlossen.

5. Erschließung, Finanzierung
 - 5.1. Das Baugebiet ist über eine Staatsstraße St 2353 erschlossen.
 - 5.2. Die im Bebauungsplan zusätzlich vorgesehene Erschließungsflächen werden von den Eigentümern selbst erstellt.
 - 5.3. Der von Westen bis zum Bahnhof bereits vorhandene Fuß- und Radweg soll beim Bahnhof verschwenkt werden und ab entlang der Bahngleise bis zum Übergang zur Innwerksiedlung geführt werden. Damit soll die jetzt völlig inakzeptable Problematik der Vermischung der Anfahrts- und Lieferzone der bestehenden Lagerhäuser mit dem straßenbegleitenden Fuß- und Radweg entschärft werden und langfristig eine sichere und leistungsfähige Anbindung an die übergeordnete Radwegverbindung nach Mittergars erfolgen.
 - 5.4. Erschließungsvoraussetzungen:
Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
 - 5.5. Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas, usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.
 - 5.6. Die Schmutzwässer sind an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen (Kläranlage). Anfallendes Regenwasser ist zu versickern.
 - 5.7. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON.
 - 5.8. 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. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sollen alsbald folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - a) öffentliche Auslegung und Anzeigeverfahren - Bebauungsplan
 - b) Projektierung der Erschließungsmaßnahmen.
7. Weitere Erläuterungen: siehe Anlagen

B: BEGRÜNDUNG ZUR GRÜNORDNUNG

1. Bestand

Topographie:

Das Baugebiet wurde bisher bereits als Gewerbe- bzw. Lagerfläche genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt. Das Gelände ist nahezu eben, der Grundwasserspiegel ist nicht bekannt, dürfte jedoch weit unter Gelände sein und für die Bebauung keine Probleme ergeben.

Um das Bahnhofsgelände ist schützenswerter Baumbestand vorhanden, welcher im Plan eingetragen ist und erhalten werden muss.

2. Bewertung des naturschutzfachlichen Eingriffs:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB wird nicht durchgeführt, da die Schwellenwerte nicht erreicht werden.

Es werden umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen, z.B.:

- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Ausbildung durchlässiger und extensiver Übergänge
- Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers, wo möglich
- Verwendung versickerungsoffener Beläge, soweit möglich
- Möglichst optimale Anpassung des Baugebietes an die topographische Situation
- vorgeschriebene Fassadenbegrünung
- intensive Begrünung und Baumpflanzung

3. Ausgleichsbedarf

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Planverfasser
Bebauungsplan u. Grünordnung

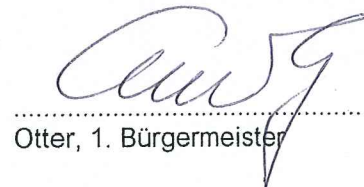
München, den 27.10.04



Arch. Johann Schmuck

Gemeinde

Gars am Inn, den 10. NOV. 2004



Otter, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung
gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 4. SEP. 2004 mit 29. SEP. 2004
öffentlich ausgelegt.

Gemeinde
Gars am Inn, den 10. NOV. 2004.



.....
Otter, 1. Bürgermeister



ANHANG: FLÄCHENAUFSTELLUNG

BEBAUUNGSPLAN GARS BHF IV
(ALLE ANGABEN SIND CA.)

GESAMTFLÄCHE GELTUNGBEREICH	18.472	QM
GRUNDSTÜCK A	7.015	QM
GRUNDSTÜCK B	1.902	QM
GRUNDSTÜCK C	933	QM
ZU GR. C (ST.PL.)	125	QM
GRUNDSTÜCK D	1.534	QM
GRUNDSTÜCK E	3.361	QM
FLÄCHE ÖSTL. (KAUF UND TAUSCH NACHB.)	152	QM
FLÄCHE SÜDL. (KAUF UND TAUSCH EIGENT. D+E)	<u>528</u>	<u>QM</u>
NETTO BAULAND	15.550	QM
GRUNDSTÜCK (PARK AND RIDE UND BUSHALTESTELLE)	672	QM
RAD- UND FUßWEG WESTL.	905	QM
RAD- UND FUßWEG ÖSTL.	700	QM
BEGLEITGRÜN WESTL.	361	QM
BEGLEITGRÜN P+R	188	QM
BEGLEITGRÜN ÖSTL.	<u>96</u>	<u>QM</u>
VERKEHRSFL. U. BEGLEITGRÜN	2.922	QM
NETTO BAULAND	84	%
VERKEHRSFLÄCHE U. BEGLEITGRÜN	16	%

Anlage:

