

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG DER GEMEINDE GARS AM INN

für das Baugebiet:

Gars – Kerschbaum

Stand: 09.03.06

umfassend Teilflächen der
Grundstücke mit den Flur-Nr.:

819 Teilfläche, 822 Teilfläche, 822/1, 822/2,
822/3, 822/4, 823, 823/1, 823/2, 823/3, 823/4,
824, 824/2 Teilfläche, 824/3, 824/4, 824/5,
826/1, 826/2, 826/3, 826/4, 826/5,
826/6 Teilfläche, 826/7, 826/8, 826/9, 826/10,
826/11, 826/12, 827/2 Teilfläche,
845/2 Teilfläche, 846, 846/1, 847 Teilfläche.

Planverfasser:

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

A: BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Ausgangslage

1.1. Der Bebauungsplan wird aus dem neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Gars am Inn entwickelt.

1.2. Das Baugebiet liegt auf einer Innterasse ca. 445 ü.NN, ca. 200m Luftlinie vom Hauptort Gars entfernt. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die bestehenden Häuser wurden überwiegend ab ca. 1950-1960 errichtet.
Die Erschließung erfolgt derzeit von der Gemeindestraße über Kiesstraßen auf Privatgrundstücken der jeweiligen Anlieger. Im Zuge der geplanten Kanalanlage soll eine geordnete Erschließungsvoraussetzung geschaffen werden, welche später von der Gemeinde als öffentliches Straßennetz übernommen werden kann. Deshalb wird für das gesamte Gebiet ein Bebauungsplan erstellt, in welchem auch die weitere städtebauliche Entwicklung geregelt wird.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1. Das Planungsgebiet umfasst die Flächen zwischen der Gemeindestrasse und der Hangkante zum Urtlgraben. Das Gesamtgebiet hat eine Größe von ca. 4 ha.

2.2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Hauptort Gars:

über den Fußweg Urtlgraben	ca.	500 m
über die Erschließungsstraße	ca.	1000 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.
Allgemeines Wohngebiet	ca. 4 ha	819 Teilfläche, 822 Teilfläche, 822/1, 822/2, 822/3, 822/4, 823, 823/1, 823/2, 823/3, 823/4, 824, 824/2 Teilfläche, 824/3, 824/4, 824/5, 826/1, 826/2, 826/3, 826/4, 826/5, 826/6 Teilfläche, 826/7, 826/8, 826/9, 826/10, 826/11, 826/12, 827/2 Teilfläche, 845/2 Teilfläche, 846, 846/1, 847 Teilfläche.

3.2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

- a) Bestand: ca. 25 Einzelhäuser
- b) Neubau: ca. 13 Einzelhäuser
und 2 Doppelhäuser

3.3. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von ca. 5-10 Jahren ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes ergänzend bebaut wird.

3.4. Flächenverhältnisse:

- a) Netto-Bauland (Fläche aller Baugrundstücke) ca. 34.874 qm (1)
Verkehrsfläche u. Begleitgrün ca. 3.173 qm (2)
Öffentliches Grün ca. 1.471 qm (3)
Privates Grün mit Bestand ca. 2.526 qm (4)

somit umfasst das Brutto-Bauland (Summe 1+2+3+4) ca. 42.044 qm (5)

b) Vom Brutto-Bauland (5) entfallen auf

das Netto-Bauland	ca. 83 %
Verkehrsfläche und Verkehrsgrün	ca. 8 %
Öffentliches Grün	ca. 3 %
Privates Grün mit Bestand	ca. 6 %

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 ist über eine Gemeindestraße erschlossen.

- 5.2. Die im Bebauungsplan zusätzlich vorgesehene Erschließungsflächen sind derzeit noch im Besitz der Privateigentümer und sollen später von der Gemeinde als öffentliche Straße übernommen werden.
- 5.3. Erschließungsvoraussetzungen:
Die neuen Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
- 5.4. Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas, usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.
- 5.5. Die Schmutzwässer sind nach Fertigstellung des Kanals, an die gemeindliche Abwasserbeseitigung anzuschließen (Kläranlage). Anfallendes Regenwasser ist zu versickern.
- 5.6. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON.
- 5.7. 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 Wohngebiet 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.

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

3.1 Ausgleichsbedarf für den Bestand

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.

Eine Erweiterung des Bestandes in den ausgewiesenen Baufeldern führt zu keiner zusätzlichen Ausweichpflicht.

3.2 Ausgleichsbedarf für die neu zu bebauenden Grundstücke

Festlegung der Kompensationsfaktoren:

a) Kategorie 1a mit intensivem Grünland 0,3

b) Ausgleichsbedarf abzüglich derzeit bebauter Grundstücke, inkl. bestehender Straßenflächen:

Gesamtfläche	42.044 qm
Grundstücke Bebaut	- 31.095 qm
Öffentliche Grünflächen	- 1.663 qm
Spielplatzanteil (Grünfläche)	+ 300 qm

Summe 9.585 qm

$9.585 \text{ qm} \times 0,3 = \underline{2.876 \text{ qm}}$

c) Nachweis:

Die Fläche wird von dem Ökokonto der Gemeinde abgebucht.

4.

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz wird im nördlichen Bereich ausgewiesen.
Daneben ist auch freies Spiel in der Umgebung möglich.

Planverfasser
Bebauungsplan und Grünordnung

München, den 09.03.2006


Arch. Johann Schmuck

Gemeinde

Gars am Inn, den 03.05.2006


Otter, 1. Bürgermeister

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 26.04.05 vom 12.05.05 bis einschließlich 13.06.05 öffentlich ausgelegt.

Diese Begründung wurde zusammen mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom 06.09.05 vom 04.10.05 bis einschließlich 04.11.05 erneut öffentlich ausgelegt.

Gemeinde
Gars am Inn, den 03.05.2006


Otter, 1. Bürgermeister



ANHANG 1: FLÄCHENAUFSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN "KERSCHBAUM"

nr.	bezeichnung	bestand	typ
1	parzelle 1	2.526 qm	private grünfläche mit bestand
2	bauparzelle 2	1.452 qm	privates baugrundstück
3	bauparzelle 3	782 qm	privates baugrundstück
4	bauparzelle 4	780 qm	privates baugrundstück
5	bauparzelle 5	795 qm	privates baugrundstück
6	bauparzelle 6	833 qm	privates baugrundstück
7	bauparzelle 7	886 qm	privates baugrundstück
8	bauparzelle 8	878 qm	privates baugrundstück
9	bauparzelle 9	911 qm	privates baugrundstück
9,5	teilbauparzelle zu 9	43 qm	privates baugrundstück
10	bauparzelle 10	958 qm	privates baugrundstück
11	bauparzelle 11	789 qm	privates baugrundstück
12	bauparzelle 12	907 qm	privates baugrundstück
13	bauparzelle 13a	396 qm	privates baugrundstück
13,5	bauparzelle 13b	520 qm	privates baugrundstück
14	bauparzelle 14	732 qm	privates baugrundstück
15	bauparzelle 15	840 qm	privates baugrundstück
16	bauparzelle 16	883 qm	privates baugrundstück
17	bauparzelle 17	1.275 qm	privates baugrundstück
18	bauparzelle 18	570 qm	privates baugrundstück
19	bauparzelle 19	639 qm	privates baugrundstück
20	bauparzelle 20	607 qm	privates baugrundstück
21	bauparzelle 21	595 qm	privates baugrundstück
22	bauparzelle 22	582 qm	privates baugrundstück
23	bauparzelle 23	570 qm	privates baugrundstück
24	bauparzelle 24	599 qm	privates baugrundstück
25	bauparzelle 25	1.265 qm	privates baugrundstück
26	bauparzelle 26	1.268 qm	privates baugrundstück
27	bauparzelle 27	881 qm	privates baugrundstück
28	bauparzelle 28	862 qm	bes./neu
29	bauparzelle 29	1.262 qm	privates baugrundstück
30	bauparzelle 30	1.400 qm	bes./neu
31	bauparzelle 31	1.506 qm	privates baugrundstück
32	bauparzelle 32	1.301 qm	privates baugrundstück
33	bauparzelle 33	1.135 qm	privates baugrundstück
34	bauparzelle 34	1.845 qm	bes./neu
35	bauparzelle 35	1.382 qm	bes./neu
36	bauparzelle 36	702 qm	privates baugrundstück
37	bauparzelle 37a	606 qm	privates baugrundstück
37,1	garage zu 37a	79 qm	privates baugrundstück
37,5	bauparzelle 37b	558 qm	privates baugrundstück
38	kerschbaumer weg	1.169 qm	wohnstrasse
39	innterrassenweg	817 qm	wohnstrasse
40	königswarter weg	995 qm	wohnstrasse
41	öffentl. grün nord	1.191 qm	öffentliche grünfläche
41,5	öffentl. grün west	280 qm	öffentliche grünfläche
41,8	priv. ortsrandgrün	1.092 qm	private grünfläche
42	begleitgrün innterr.-weg	76 qm	strassenbegleitgrün
43	grün im wendehammer	68 qm	strassenbegleitgrün
44	begleitgrün kerschb.-weg	48 qm	strassenbegleitgrün
geltungsbereich		42.044 qm	
netto-bauland gesamt		34.874 qm	83 prozent v. brutto-bauland
verkehrsfläche und begleitgrün		3.173 qm	8 prozent v. brutto-bauland
öffentliches grün		1.471 qm	3 prozent v. brutto-bauland
private grünfläche mit bestand		2.526 qm	6 prozent v. brutto-bauland
ausgleich:	gesamtfläche	42.044 qm	
	grundstücke bebaut bestand	-31.095 qm	
	öffentl. grünflächen+str. grün	-1.663 qm	
	spielplatzanteil grünfläche	300 qm	
	summe neuen fläche	9.585 qm	
	notwendige ausgleichsfläche faktor 0,3:	2.876 qm	
	summe der neubaufflächen (kerschbaumer weg / königswarter weg)	5.809 qm	summe = 9585 qm
	summe der neubaufflächen (innterrassenweg)	1.945 qm	
	anrechenbare neue str.-flächen (kerschbaumer weg / königswarter weg)	1.137 qm	
	anrechenbare neue str.-flächen (innterrassenweg)	394 qm	
	spielplatzfläche	300 qm	

redaktionelle anpassung der flächen zur geltenden rechtslage für die ausgleichsflächenregelung gem. letzter auslegung

ANHANG 2: FORMBLATT DOKUMENTATION EINER FLÄCHE IM ÖKOKONTO

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.	577
Gemarkung	Klostergars
Größe	34.294 m ² davon ca. 4.250 m ² als Ausgleichsfläche
Nutzung	Landwirtschafts- und Waldfläche
Eigentümer	Anton und Rosina Wöhr, Osterreit 12, 83536 Gars a. Inn
Rechtliche Sicherung	Reallast – Ur.Nr. 762/2000, v. 28.04.2000, Notariat Haag i. OB
Rechtliche Bestimmungen	
Schutzstatus nach Art. 7-13 BayNatSchG	
Darstellung im F-Plan	Landwirtschafts- und Waldfläche
Festsetzung im B-Plan	
Sonstiges	
Zustand bei Einbuchung	
Datum der Einbuchung	01.05.2000
Nutzungs- bzw. Biototyp	Wiese
Benachbarte Nutzungen	Landwirtschafts- und Waldflächen
Artennachweise	
Aussagen Fachplanungen und Erhebungen (z. B. ABSP)	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Naturraum	Isen Sempt Hügelland
Entwicklung	
Entwicklungsdauer	
Maßnahmen	Aufforstung mit Mischwald durch die Eigentümer
Beginn der Maßnahmen	2000
Kosten	
Planung	
Grunderwerb o. ä. Kosten	4.346,-- €
Herstellung (inkl. Entwicklungspflege)	
Zustand bei Abbuchung	
Nutzungs- bzw. Biototyp	
Artennachweise	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Zuordnung zum Eingriff	
Sicherung	

erstellt, den 17. November 2004

Unterschrift

geprüft, den 22.11.04

Unterschrift

1. Bürgermeister

7/9

7/9

ANHANG 3: PLAN 1 FLÄCHE ÖKOKONTO 1:5000



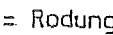
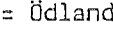
ANHANG 4: PLAN 2 FLÄCHE ÖKOKONTO 1:5000



L A G E P L A N

M 1 : 5 000

Flurkarte: N 0 II 23

-  = Erstaufforstung
-  = Rodung
-  =
-  = Wald
-  = Wiese
-  = Acker
-  = Ödland

