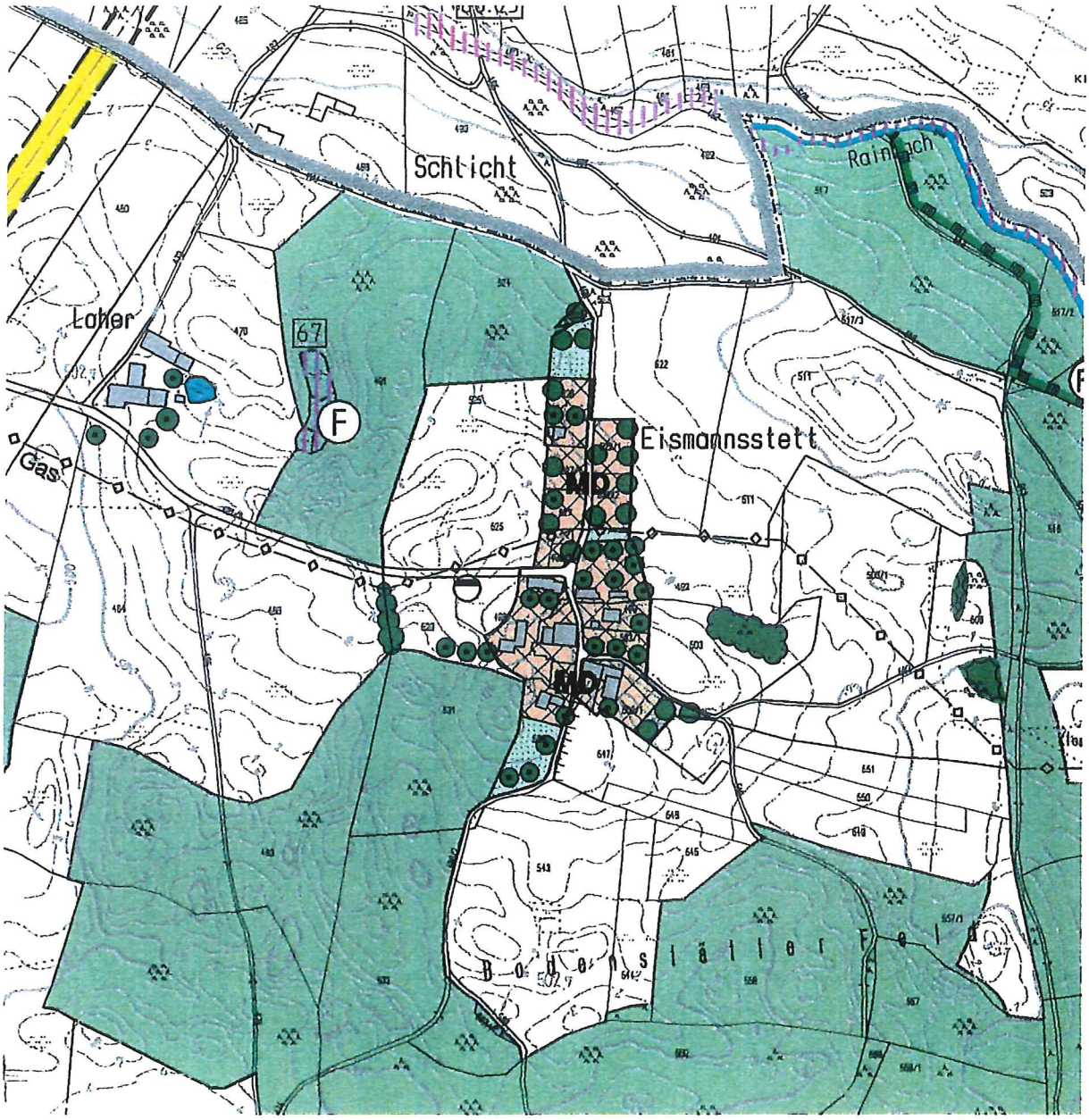
# ERGÄNZUNGSSATZUNG

## Ortsteil Eismannsstett
## Markt Gars am Inn, Lkr. Mühldorf




# BEGRÜNDUNG

**12.02.2003**

# SATZUNG

Gemeinde Gars am Inn
Landkreis Mühldorf, Reg. bez. Oberbayern

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB vom 27.08.1997, BGBl. IS. 2141 erlässt der Markt Gars nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landratsamt Mühldorf folgende

## ERGÄNZUNGSSATZUNG

### § 1

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Eismannsstett werden gemäß den im beigefügten Lageplan M. 1 : 1000 ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan mit Beiplan M. 1 : 1000 vom 12.02.2003 ist Bestandteil dieser Satzung.
Grenzen und Umfang des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entwickeln sich aus dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan, in dem Eismannsstett als Siedlungsfläche (MD - Dorfgebiet) dargestellt ist.

### § 2

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3, - Vergnügungsstätten - sind nicht zulässig.

### § 3

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.
Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

### § 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Markt Gars am Inn, den 04. JUNI 2003

.....
Otter, 1. Bürgermeister

# 1. Grundlagen/Bestandsbewertung

## 1.1 Ortsräumlich

Der ursprünglich rein landwirtschaftlich geprägte Weiler Eismannsstett hat aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft erhebliche Veränderungen hinnehmen müssen.
Bis auf einen Standort mit Pferdehaltung gibt es derzeit keine Erwerbslandwirtschaft mehr.
Der gesamte Bereich wird bereits heute überwiegend durch die Wohnnutzung geprägt. Im südlichen Teil, dem historischen Kernbereich, stehen die Gebäude eng zusammengerückt. Nur im Norden befindet sich, etwas abgesetzt, ein einzeln stehendes Wohnhaus mit gewerblicher Nutzung (Computertechnik). In diesem nördlichen Abschnitt gibt es beiderseits des bestehenden Flurweges bereits weitere parzellierte Grundstücke, die jedoch unbebaut und noch landwirtschaftlich bzw. als Gartenfläche genutzt werden.
Die Erschließung von Eismannsstett erfolgt über eine gut ausgebaute Ortsverbindungsstraße. Die Ortsstraße ist an die Kreisstraße Mü 50 angebunden, die etwa 500 m westlich am Ort vorbeiführt.
Die Wasserversorgung ist gesichert durch Anschluss an den Zweckverband zur Wasserversorgung der Schlicht Gruppe, mit Sitz in Gars.
Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Kraftwerke Haag.
Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt derzeit über Dreikammer Hauskläranlagen mit Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter (Rainbach).

## 1.2 Naturräumlich

Eismannsstett liegt im Bereich der kleingliedrigen Landschaft des Naturraumes Endmoräne Inn, auf einer leichten Geländekuppe.
Der Ort mit umliegenden Wiesen und Äckern ist, ähnlich einer Rodungsinsel, nach allen Seiten von Waldflächen umgeben. Nur im Westen ist der Waldsaum durch die Ortsstraße geöffnet.
Durch diese Situation liegt der Ort nahezu versteckt, eine Fernwirkung ist nicht gegeben.
Es sind keine schützenswerten Landschaftsbestandteile, Biotope oder Einzelnaturdenkmale vorhanden.
Innerhalb des Bebauungszusammenhangs und auch an den Ortsrändern ist eine gute Durchgrünung, zum Teil mit Obstbäumen vorhanden.

# 2. Planungsziele

Durch den Nutzungswandel, verbunden mit erhöhten Wohnraumansprüchen nachgeborener Kinder, wächst auch der Bedarf an Baugrundstücken in Eismannsstett. Es ist somit ein besonderes Anliegen des Marktes Gars einer Abwanderung junger Menschen entgegen zu wirken und ortsansässigen Bauinteressenten die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum und handwerklich-/ gewerblicher Nutzung zu bieten. Die Ergänzungssatzung hat somit vorrangig das Ziel die dörflichen Bau-/ und Nutzungsstrukturen als auch

die Sozialstruktur innerhalb der Bewohner zu sichern und weiter zu entwickeln.
Die Wasserversorgung und die Stromversorgung sind, auch durch die leicht erhöhten Bedürfnisse, gewährleistet.
Für die Abwasserentsorgung wird davon ausgegangen, dass bei Neubauvorhaben Kleinkläranlagen nach dem neuesten Stand der Technik errichtet werden.
Bei Bedarf sollen über ein Ingenieurbüro Alternativlösungen erarbeitet werden, die eine gemeinsame Abwasserbeseitigung aller Grundstücke im Geltungsbereich dieser Satzung zum Ziel hat.

## 3. Zielbewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung als auch in der näheren Umgebung sind sowohl aus ortsräumlichen als auch aus landschaftlichen Überlegungen keine Belange ersichtlich oder bekannt, die der Satzung und den darin formulierten Zielen widersprechen könnten.
Für die in Ost-West-Richtung verlaufende Gasfernleitung der Bayerngas GmbH sind die Schutzabstände beiderseits der Rohrachse von je 3,00 m zu beachten.

## 4. Bilanzierung Eingriff/Ausgleich auf der Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen

### 4.1 Festlegung der ausgleichspflichtigen Flächen

Eismannstett war baurechtlich gesehen bisher Außenbereich. Im neuen Entwurf des Flächennutzungsplans/ Landschaftsplans ist es als Wohngebiet dargestellt. Die vorhandenen Gebäude bzw. Baugrundstücke werden nur gesichert und sind nicht ausgleichspflichtig. Dies trifft aber nicht auf die neu hinzugekommenen Baugrundstücke der Ortserweiterungssatzung zu, für die ein Ausgleich vorzusehen ist. Die neuen Baugrundstücke haben zusammen eine Fläche von 7200 m². Addiert man dazu einen Strassenanteil von 400 m² , ergibt sich eine ausgleichspflichtige Fläche von 7.600 m².

### 4.2 Einstufung der eingriffspflichtigen Bereiche nach den vorhandenen Bedeutungen für die Schutzgüter

Die Eingriffsfläche ist in Kategorie 1 des Leitfadens, Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen, allerdings als Ackerfläche, beziehungsweise junge Brache, strukturarme Gärten, oder Intensivgrünland im oberen Wertbereich.

### 4.3 Gewählter Kompensationsfaktor

Das Planungsgebiet ist grundsätzlich dem Typ B, als Gebiet mit niedrigem Nutzungs- und Versiegelungsgrad, zuzuordnen:
Bei der Festlegung des Kompensationsfaktors liegt hierzu der Spielraum bei den Faktoren bei 0,2 bis 0,5 in Gebieten mit geringer ökologischer Bedeutung.

Es gilt ein generelles Pflanzgebot für Privatgrundstücke. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm, zu pflanzen oder soweit vorhanden, zu erhalten. Weitere grünordnerische Festsetzungen werden in der Satzung nicht getroffen. Wegen der eng gezogenen Baugrenzen und der festgelegten Wohnnutzung ist aber der Eingriff insgesamt so zu werten, dass der Kompensationsfaktor im unteren Drittel festgelegt wird . Als Faktor wird deshalb der Wert 0,3 angesetzt.

## 4.4 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

| **Berechnung des Eingriffs** | **Fläche** | **Kompensations-faktor** | **Eingriffs-flächenwert** |
|---|---|---|---|
| Gesamteingriffsfläche | 7.600 m² | | |
| Davon Kategorie 1 als Gebiet geringer Bedeutung | 7.600 m² | 0,3 | 2.280 m² |

## 4.5 Zugeordnete ökologische Ausgleichsflächen und vorgesehene ökologische Aufwertung

Es ist sinnvoll am Ortsrand von Eismannstett typisch ländliche Obstwiesen vorzulagern. Die als Grünland genutzte Fläche am Waldrand wird als Streuobstwiese aufgewertet. Ebenso wird eine Streuobstpflanzung im Südosten südlich des Flurweges vorgesehen. Beide Streuobstflächen haben zusammen eine Fläche von 1409 m².

Der Fehlbedarf von 871 m² wird auf externen ökologischen Ausgleichsflächen in der Gemeinde Reichertsheim erbracht. Bisher intensiv genutzte Grünlandflächen am Rainbach werden als naturnaher Laubwald aufgewertet. Damit ist der auf 2280 m² bewertete Eingriff ausgeglichen.

Die Aufwertung der Flächen und die dauerhafte extensive Nutzung der nicht eingezäunten Streuobstflächen sowie die Anpflanzung mit naturnahem Laubwald ist als Eigentum des Marktes Gars oder über eine Grunddienstbarkeit zu sichern und als formelle Ausgleichsfläche an das Landesamt für Umweltschutz zu melden.

Markt Gars am Inn

den, 04. JUNI 2003 .....

.....
Otter, 1. Bürgermeister

Bayerische Landessiedlung GmbH

den, .....

.....
W. Träger, Dipl. Ing. -Stadtplaner-
G. Maak, Dipl. Ing. –Landschaftsarchitekt-