Hajek Architekten GbR
Inhaber
Dr.-Ing. Stefan Hajek
Architekt – Stadtplaner
Dipl.Ing. Univ. – MA (AA London)
Tannenstraße 2
83536 Gars – Haiden

Telefon 08073 – 575
Telefax 08073 – 3713

Vorentwurf	12.06.2013
Entwurf	11.09.2013
geändert u. redakt. angepaßt	18.12.2013

Begründung zur Ergänzungssatzung Mittergars – Steinberg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Plangebiet Mittergars

der Markt Gars am Inn, Landkreis Mühldorf am Inn.

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 34 Abs. 6 Baugesetzbuch.

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Markt Gars am Inn hat im nördlichen Bereich von Mittergars die Aufstellung einer Ergänzungsssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 am 18.12.2013 beschlossen.

Auf den Grundstücken Flurnummer 24 und 24/1 soll jeweils ein Wohnhaus mit Garage errichtet werden. Das bestehende baufällige Wohnhaus auf dem Grundstück 24/1 wird abgerissen. Auf der Flurnummer 24 wird ein Firmenparkplatz zum Abstellen von Gebrauchtwagen angelegt, bzw. erweitert, sowie eine Hackschnitzelheizung errichtet werden zur Wärmeversorgung der Flurnummern im Geltungsbereich und außerhalb (Flurnummer 22/1, 24/2, 24,3).

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1, Nr. 3 BauGB sollen die Grundstücke in den Innenbereich des Ortsteiles einbezogen und die baurechtlichen Voraussetzungen für die Neubauten geschaffen werden. Die Aufstellung wird im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

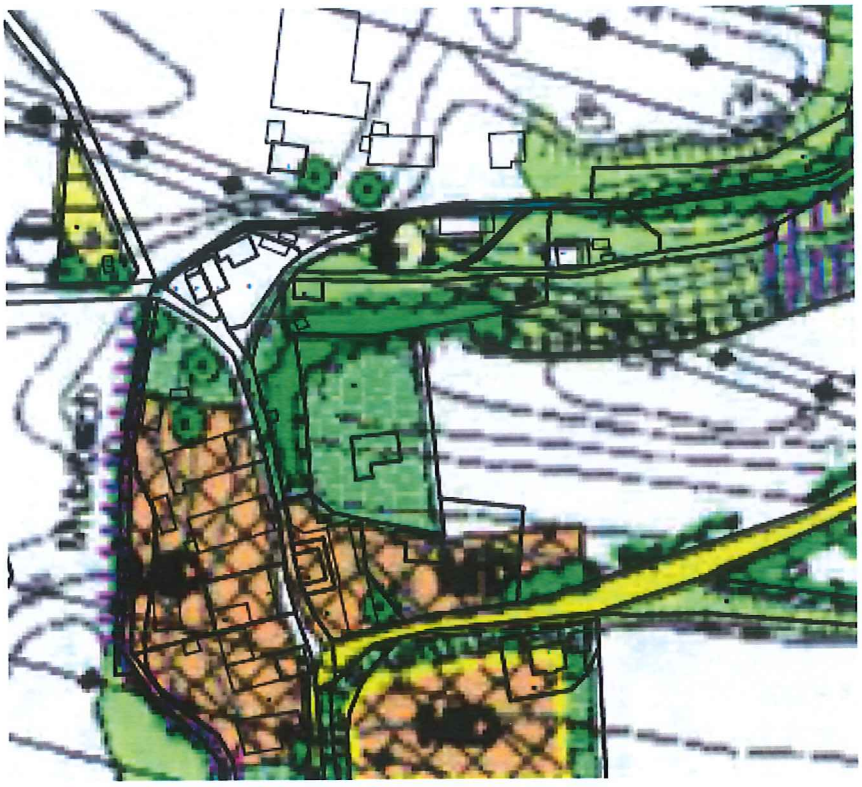
Entwurfsverfasser für den Bebauungsplan

Dr.-Ing. Stefan Hajek
Architekt und Stadtplaner
Tannenstraße 2
83536 Gars-Haiden

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Planungsrechtliche Voraussetzung
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich folgende Flächen dar:

MD
Flächen für die Landwirtschaft
Private Grünfläche



C. Beschreibung des Planungsgebiets

Entfernung zu

Katholischer Kirche	400 m
Grundschule	6.000 m
Versorgungsläden	400 m

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mittergars. Es liegt nördlich der Entwicklungssatzung mit Grünordnung der Marktgemeinde Gars am Inn, Grundstück Mußner in Mittergars Flurnummer 29/1, Änderung vom 25.06.07. Abgeschlossen wird der Planbereich nördlich und westlich durch eine Hangkante, südlich durch eine Ortsverbindungsstraße, bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Parzellen liegen an der Gemeindeverbindungsstraße und werden über diese erschlossen.
Das Gelände der Parzellen hat ein Gefälle in südlicher Richtung im Bereich einer bewegten Topographie. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Bodengutachten wurde keines erstellt.
Das Grundstück grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftliche Fläche, sowie eine bewaldete Hangkante. Die den Bauwerbern zur Verfügung gestellte und der Ergänzungssatzung zugrunde gelegte Bebauung liegt zum Teil innerhalb des Baumwurfbereiches. In der direkten Umgebung befindet sich eine Wohnbebauung, landwirtschaftliche Gebäude und ein Gewerbebetrieb.
Entlang der Gemeindestraße befinden sich bereits die Kanalisation und die sonstige Versorgung. Die Wasserversorgung ist vor Baubeginn sicherzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst:

Grundstück Flurnummer 24	
Größe	ca. 24.016 m²
davon im Geltungsbereich	ca. 6.856 m²
Grundstück Flurnummer 24/1	
Größe	ca. 3.679 m²
Grundstück Flurnummer 24/4	
Größe	ca. 2.239 m²
gesamt Geltungsbereich	**ca. 12.774 m²**

D. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Im Geltungsbereich sollen – gemäß Angabe des Grundstückeigentümers – zwei Wohnhäuser, sowie eine Hackschnitzelheizung zur Wärmeversorgung entstehen. Der bestehende gewerbliche Abstellplatz für Automobile soll nach Norden um ca. 2 m erweitert werden (Umwandlung von Rasenflächen in Mineralbetonflächen – zum Teil bereits genutzt). Am westlichen Rand des Parkplatzes wird die Hackschnitzelheizung situiert. So kann der Parkplatz zur Befüllung mitgenutzt werden und eine weitere Flächeninanspruchnahme wird vermieden.
Die Bebauung schließt aufgelockert den Dorfrand ab.
Die Ausgleichsfläche bildet den östlichen Abschluss und ist gleichzeitig der Übergang zur Landschaft.

Maß der baulichen Nutzung Wohngebäude und Nebengebäude neu.
Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung für den Neubau wird wie folgt definiert:

Zulässige Grundfläche	350 m²
Zahl der Vollgeschosse	II
Maximale Wandhöhe gemäß BayBO in Meter	6,50 m
Anzahl zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude	II

Die Bebauung orientiert sich an der bestehenden Bebauung.
Durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche wird der Versiegelungsgrad beschränkt.

Im Baugebiet sind neu vorgesehen

1 Wohngebäude II	mit max. 2 Wohnungen
1 Wohngebäude II	mit max. 2 Wohnungen
1 Gebäude	Hackschnitzelheizung

Es ist damit zu rechnen, daß das Gebiet innerhalb von 5 Jahren – ab Inkrafttreten der Ergänzungssatzung – bebaut wird. Es werden ca. 8 Einwohner bei 4 Personen pro Wohnung, davon ca. 4 schulpflichtige Kinder, in dem Gebiet wohnen.

Schätzung

Bruttobauland		**12.774 m²**
Zufahrten / Stellplätze (m²)		
Flurnummer 24 (Parzelle 2 und 3)		
Zufahrt und Stellplatz	(zu 2 neu)	* 145 m²
Abstellplatz gewerblich	(zu 3 Bestand)	552 m²
Erweiterung	(zu 3 neu)	* 125 m²
Flurnummer 24/1 (Parzelle 1)		
Zufahrt und Stellplatz	neu	215 m²
	entfällt	213 m²
	Mehrung	* 2 m²
Flurnummer 24/4 (Parzelle 1 bis 3)		
Zufahrt / Stellplatz	Bestand Nord	222 m²
	Bestand Süd	127 m²
Zufahrten	(neu zu 2)	* 25 m²
Gesamt Zufahrten		
Bestand	(552+213+222+127)	1.114 m²
Neu /Mehrung	(145+125+2+25)	297 m²
Summe		1.411 m²

versiegelt durch Gebäude, Garagen		
Flurnummer 24		
Gebäude	neu	350 m²
Hackschnitzelheizung		66 m²
Flurnummer 24/1		
versiegelt Bestand (wird abgebrochen)		253 m²
versiegelt neu (nach Abbruch Bestand)		350 m²
Mehrung		97 m²
Flurnummer 24/4		
versiegelt Bestand		230 m²
Gesamt Gebäude und Garagen		
Bestand	(253+230)	483 m²
Neu / Mehrung	(350+66+97)	513 m²
Summe		996 m²
Gebäude und Zufahrten		
Bestand	(483+1.114)	1.597 m²
Neu	(513+297)	810 m²
Gesamt		2.407 m²
Grünflächen / unversiegelte Flächen		
ohne Terrassen		
12.774 m² – 2.407 m²		10.367 m²

Berechnung der Ausgleichsflächen - siehe Anhang
„Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zur Ergänzungssatzung Mittergars – Steinberg nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB"

Das Baugebiet ist an die Gemeindestraße angeschlossen.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Wassergenossenschaft Mittergars eG sichergestellt. Die Wasserversorgung ist vor Baubeginn sicherzustellen.

Die Schmutzwässer werden abgeleitet durch die zentrale Kanalisation der Gemeinde Gars am Inn.
Oberflächenwasser; Regenwasser von Dächern, Hofflächen und Straßen sind auf dem Grundstück zu versickern.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz der EON AG gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Landkreis Mühldorf am Inn sichergestellt.

Die Erschließung ist von der Gemeinde Gars am Inn sichergestellt (Gemeindestraße). Ab der Grundstücksgrenze ist die Erschließung durch private Straßen zu sichern.

Die Verwirklichung der Ergänzungssatzung lässt keine Beeinträchtigung der Lebensumstände der in Mittergars wohnenden und arbeitenden Menschen erwarten.

Die Beschränkung auf maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude soll eine dörfliche Struktur und den ländlichen Charakter des Baugebietes gewährleisten.

Nach Kenntnis der Gemeinde Gars am Inn bestehen im vorgesehenen Baugebiet keine Verdachtsmomente bezüglich Altlasten.

E. Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz
Es sind Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG zu beachten (Fund von Bodendenkmälern und Gegenstände).

F. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Maßnahmen zur Vermeidung und Ausgleich

- Schutzgut Boden / Wasser
  Verwendung wasserdurchlässige Beläge
- Schutzgut Wasser
  Versickerung vor Ort

- Schutzgut Pflanzen und Tiere / Landschaftsbild
  Festsetzung Erhaltung der Bepflanzung,
  Festsetzung der Verwendung einheimischer /
  zum Standort passender Bäume und Sträucher,
  Begrünung der Freiflächen

- Schutzgut Tiere
  Sockellose Zaunausbildung
  Verbot der Rodung innerhalb der Brutzeit

Maßnahmen Ausgleich

- Momentane Nutzung der Fläche Flurnummer 24 als Wiese.
  Durch Vermeidungsmaßnahme Pflanzmaßnahme auf dem Grundstück.

Fläche für Ausgleichberechnung	831 m²
Anerkennungsfaktor	1:4
mögliches Flächenangebot als Streuobstwiese	1.170 m²

Eine neu zu pflanzende Streuobstwiese und die Festsetzung von Großbäumen in den Randbereichen des Geltungsbereichs sollen zur Einbindung in die Landschaft beitragen.
Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage am Ortsrand und den Anschluss an die freie Landschaft ist es erforderlich, hier fremdländische Gehölze auszuschließen. Die Ausgleichsfläche ist abzupflocken.
Es ist autochthones Pflanzgut zu verwenden.

Abstellfläche für Automobile
Die Fläche ist als Kiesfläche bzw. mit Rasenpflastersteinen zu gestalten.
Stützmauern aus Beton sind unzulässig.

Pflanzliste für Grünflächen (autochthones Pflanzgut):

Steinobst und Kirschsorten für den Garten
Zwetschge
Kirsche
Mirabelle
Reneklode
Apfel
Myrobalanen (Kriacherl)

Sträucher (zum Teil giftig)	
Kornelkirsche	cornus mas
Hartriegel	cornus sanguinea
Hasel	corylus avellana
Zweigriffiger Weißdorn	crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Heimische Wildrosen	
Kreuzdorn	Rhamnus catharitika
Holunder	Sambucus racemosa / nigra

Kletterpflanzen	
Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus Lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus isertia

G. Alternative Planungsmöglichkeiten

entfällt

H. Sonstige Hinweise

Die Bebauung liegt auf Wunsch der Bauwerber innerhalb des Baumwurfbereichs. Bezüglich der Windwurfgefahr des Waldes ist durch eine Grunddienstbarkeit die Haftung des Waldbesitzers auszuschließen. Eine Gefährdung von Menschen ist durch technische Maßnahmen am Gebäude seitens der Bauwerber auszuschließen.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verfolgt das Ziel, die baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohngebäuden zu schaffen, bzw. einen Ersatzbau zu errichten. Durch die Ausgleichsfläche am östlichen Rand als Streuobstwiese wird der Baubereich abgeschlossen, bzw. ein eindeutiger Ortsrand definiert.
Dabei wird die Aufstellung im vereinfachten Verfahren ohne Umweltprüfung nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt.

Der Ausgleich (siehe Anhang „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zur Ergänzungssatzung Mittergars – Steinberg") findet durch Pflanzmaßnahmen auf dem Grundstück statt.

Gars-Haiden, den .....

Dr.-Ing. Stefan Hajek
Architekt – Stadtplaner
Gars-Haiden

Entwurfsverfasser

Gars am Inn, den 14. 01. 2014

Norbert Strahllechner

1. Bürgermeister