



MARKTGEMEINDE GARS AM INN  
LKR. MÜHLDORF A. INN

## BEBAUUNGSPLAN GE LENGMOOS M. FEUERWEHR AUFSTELLUNG

### BEGRÜNDUNG

ZUM ENTWURF VOM 12. SEPTEMBER 2023

#### 1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Gars a. Inn vom 14.07.2004 (zuletzt geändert 08.09.2021) entwickelt. Im FNP ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt.

#### 2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt nördlich von Lengmoos, es wird begrenzt von der Kreissstraße Mü 17 im Süden, einem bestehenden Gewerbegebiet im Osten, im Norden und Westen geht das Baugebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Das Gebiet ist lt. Flächennutzungs-Plan als Gewerbegebiet vorgesehen und erweitert das östlich angrenzende, bereits bestehende Gewerbegebiet.

Das Gelände ist nahezu eben, die Höhenlage des Grundwassers unter dem Gelände ist nicht bekannt.

Nordwestlich des Baugebiets liegt ein Hang, insofern muss ggf. mit Schichtenwasser gerechnet werden und sind gegebenenfalls auf den Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

Das Planungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt, Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Bebauung vorhanden.

Der Planbereich hat insgesamt eine Fläche von **ca. 1,2 ha**

#### 3. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Mit diesem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage und die städtebauliche Ordnung für den im Plan begrenzten Geltungsbereich neu geschaffen werden.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen – die Gemeinde ist bereits Eigentümer, sowie dem aktuellen Bedarf an gewerblichen Bauflächen für Betriebserverlagerungen / -erweiterungen ortsansässiger Firmen, hat sich der Gemeinderat entschieden, die Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen, wie im FNP bereits vorgesehen.

#### 4. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

| Art der Nutzung n. BauNVO                    | Bruttofläche |
|--|--------------|
| GE- Gewerbegebiet § 8 BauNVO                 | 0,882 ha     |
| Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehrhaus): | 0,144 ha     |

Im Baugebiet ist/sind vorgesehen:

- Gewerbebetriebe, evtl. mit Wohnung für den Betriebsleiter bzw. –inhaber. Wohnungen sind nur im Rahmen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 zulässig.
- Feuerwehrhaus

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

#### 5. ERSCHLIESSUNG

Das Baugebiet erhält über die unmittelbar angrenzende Kreisstraße Mü 17 Anschluss an das überörtliche Wegenetz.

Die innere Erschließung des Baugebietes wird als U-förmige Umfahrt ausgebildet (Einbahnstraßenregelung).

Der anliegende Abschnitt der Kreisstraße liegt verkehrsrechtlich bereits fast vollständig im Bereich der geschlossenen Ortschaft, ggf. sollte das Ortsschild geringfügig nach Westen versetzt werden, so dass die neue Erschließungsstraße innerorts in die Kreisstraße einmündet.

Die **Wasserversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe.

Die **Abwasser** werden abgeleitet durch Anschluss an die vorhandene zentrale Kanalisation der Gemeinde, Kanalnetz im Trenn-System. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Gars a. Inn ist zu beachten.

**Niederschlagswasser** ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die **Stromversorgung** ist sichergestellt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz des Kraftwerke Haag.

Die **Abfallbeseitigung** ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises.

## **6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

Bezüglich Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach §8a Abs. 1 BNatSchG i. Verbindung mit § 1a Abs. 2 Nr. 2 Bau GB wurde ein Umweltbericht erstellt, dieser ist auch Grundlage der Grünordnung.

## **7. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES**

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 nach § 180 BauGB ist daher nicht erforderlich.

## **8. LÄRMSCHUTZ (aus Untersuchungsbericht IB Greiner)**

8.1 Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Beiblatt 1, herangezogen werden.

8.2 Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes zur DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für das B-Plangebiet festgesetzt. Der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf. Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.

8.3 Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 (4) Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im B-Plangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte B-Plangebiet sichergestellt werden.

8.4 Untersuchungsergebnisse gemäß Untersuchungsbericht des IB-Greiner:  
Für die Teilfläche GE west des Bebauungsplangebietes wurden Emissionskontingente in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt.  
Bei Ansatz der genannten Emissionskontingente werden unter Berücksichtigung der Erweiterungsflächen GE west (=gegenständliches B-Plan-Gebiet) und GE ost (noch unbeplant) an allen maßgebenden Immissionsorten IO 1 bis IO 8 die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten.

8.5 Aus schallschutztechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „GE-Lengmoos West“ in der Marktgemeinde Gars a. Inn – Ortsteil Lengmoos, sofern die unter Punkt 5 der Schallschutztechnischen Untersuchung genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.

Der Planentwurf wurde durch das Architekturbüro Leukert, Riedl & Schaub,  
Siemensstr. 16 A, 84478 Waldkraiburg, erstellt.

Waldkraiburg, 12. Dezember 2022  
geä. 16. Dezember 2022  
geä. 12. September 2023

Architekten Leukert, Riedl & Schaub