



**MARKTGEMEINDE GARS AM INN  
LKR. MÜHLDORF A. INN**

## **BEBAUUNGSPLAN GE LENGMOOS MIT FEUERWEHR**

### **BEGRÜNDUNG**

ZUR SATZUNG I. D. F. VOM 10. JANUAR 2024

#### **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 Kreisstraße 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. Flächennutzungsplan 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 Eigentümerin - 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.

Der Flächenbedarf wurde im Rahmen eines Flächenbedarfsnachweises ermittelt, die vorhandenen Flächenpotentiale wurden untersucht. Es wurde festgestellt, dass der Bedarf an Gewerbefläche nicht durch Maßnahmen der Nachverdichtung an anderen Stellen im Gemeindegebiet gedeckt werden kann.

Siehe Anlage: *Flächenbedarfsnachweis samt Begründung.*

#### 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 Zweckverbands zur Wasserversorgung der Schlicht-Gruppe.

Die **Abwässer** 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 EVU – Kraftwerke Haag GmbH.

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

Die **Wasser- und Kanalanschlüsse** werden im Rahmen der rechtskräftigen Satzungen hergestellt und abgerechnet.

## 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 Abs. 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 das Bebauungsplangebiet „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ (im Bericht als „GE West“ bezeichnet) wurden Emissionskontingente in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt.

Bei Ansatz der genannten Emissionskontingente werden 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 mit Feuerwehr“ 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  
geä. 10. Januar 2024

Architekten Leukert, Riedl & Schaub



Anlage: Flächenbedarfsnachweis samt Begründung



Otter  
Erster Bürgermeister



## Flächenbedarfsnachweis samt Begründung

zur Ausweisung von Gewerbeflächen im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan

### GE Lengmoos mit Feuerwehr

#### 1. Verfahren:

Der Marktgemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 09.02.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes B034 „GE Lengmoos mit Feuerwehr“. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum 26.02.2022 bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der TrägerInnen öffentlicher Belange (TöB) gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.12.2022 bis 27.01.2023 durchgeführt. Im Rahmen einer Sitzung am 13.09.2023 erfolgte die Abwägung, das Gremium billigte den Entwurf i.d.F.v. 12.09.2023 und beschloss die Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen TöB nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche vom 28.10.2023 bis 27.11.2023 durchgeführt wurde. Im Rahmen einer Sitzung am 10.01.2024 erfolgte die Abwägung und der Marktgemeinderat beschloss den Bebauungsplan „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ i.d.F.v. 10.01.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

#### 2. Angaben des Plangebers:

##### 2.1 Strukturdaten:

##### a) Einwohnerzahl der Marktgemeinde:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn hat mit Stand zum 31.12.2023 eine Einwohnerzahl von **4.031 Personen**.

##### b) Einstufung im Zentrale-Orte-System

Der Markt Gars a.Inn ist ein Grundzentrum der Region Südostoberbayern.

##### c) Gebietskategorie gem. LEP

Der Markt Gars a.Inn gehört zu einer **Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf** (Mühldorf a. Inn).

Hier liegt ein eben besonderes Augenmerk des LEP (vgl. 1.1.1) auf gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen: Diese sind für die soziale, wirtschaftliche und territoriale Kohäsion von großer Bedeutung. Ihre Sicherung ist somit ein zentraler gesellschaftspolitischer Beitrag zur Herstellung von räumlicher Gerechtigkeit und zum Beitrag der Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes (vgl. 2.2.3). Vor allem einem Grundzentrum wie Gars a.Inn ist hier eine vorrangige Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung und Versorgungsfunktion zuzuordnen. Es ist demnach unabdingbar, auch in Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf u.a. mehr qualifizierte Arbeitsplätze und die wohnortnahe und zeitgemäße Vorhaltung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge zu gewährleisten (nach 2.2.4).

##### c) Verkehrsanbindung

###### Flughafen:

Der Flughafen München befindet sich in ca. 60 km Entfernung, der Flughafen Salzburg liegt ca. 90 km entfernt.

###### Bahn:

Der nächsten beiden Bahnhöfe (Strecke Rosenheim – Mühldorf a. Inn) befindet sich in ca. 5 km Entfernung (Soyen – Richtung Rosenheim) und 8 km Entfernung (Gars-Bahnhof- Richtung Mühldorf a. Inn).

###### Bus:

Haltestellen direkt am Gewerbegebiet.

###### Straßenverkehr:

Die Autobahn A94 ist über die Anschlussstelle Dorfen in ca. 20km Entfernung zu erreichen. Die Bundesstraße B15 befindet sich ca. 3km entfernt (Anschlussstelle bei Altdorf), die Bundesstraße B12 in ca. 4 km Entfernung (Anschlussstelle Ramsau). Der Ortsteil Lengmoos liegt sowohl direkt neben der Kreisstraße MÜ17, als auch neben der Kreisstraße MÜ50.

Es ist demnach eine sehr solide Verkehrsanbindung für potentielle Gewerbetreibende vorhanden.

##### d) Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik und Versorgung

Der Markt Gars a.Inn weist bereits verschiedenste Gewerbestandorte und Branchen auf. Stellvertretend soll an dieser Stelle nur eine Auswahl der vorhandenen genannt werden:

Einige Gewerbebetriebe befinden sich u.a. in den Gewerbegebieten Gars-Bahnhof (Fassadenbau, Sägewerke, Großhandel für landwirtschaftliche Erzeugnisse...), Gars a.Inn (Bauunternehmen) und Lengmoos (Heizungsbau, Landtechnik, Konfiserie).

Ergänzt werden diese durch viele weitere quer über die Ortsteile verteilte Betriebe (Bagger- u. Fuhrbetriebe;



Haustechnik, Elektrik, KfZ-Werkstätten, Hausmeisterservice, IT-Service, Tankstellen, Versicherungsfilialen, verschiedenste Handwerke...) sowie Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Lebens (Lebensmittelläden, Bäckerei, Schreibwaren, Fußpflege, Bankfilialen, Bücherei, Gärtnerei, Friseurladen, Bauernmarkt) und vielem mehr aus den unterschiedlichsten Branchen.

Eine nachhaltige Weiterentwicklung soll hier verfolgt werden, um Anreize zur Ansiedlung neuer und zur Erweiterung vorhandener Gewerbetriebe zu schaffen und Arbeitsplätze zu erhalten bzw. zu vermehren.

In Dörfli und in Gars-Bahnhof befinden sich außerdem drei aktive Kiesabbaugebiete.

Bzgl. der Energieversorgung gibt es ein Wasserkraftwerk (Inn) und drei PV-Freiflächenanlagen, sowie Biogasanlagen und eine partielle Fernwärmeversorgung über Hackschnitzelanlagen.

Unterschiedlichste Gastgewerbe befinden sich z.B. in Gars-Bahnhof und Gars a.Inn, zudem werden derzeit auch zwei Gaststätten in Au a.Inn wieder ertüchtigt.

#### Gesundheit:

Der Markt Gars a.Inn darf sich über eine engmaschige und umfassende gesundheitliche Versorgung mit hausärztlichen und zahnärztlichen Praxen, einer Apotheke, Angeboten zur Physiotherapie und zur Psychotherapie sowie der SoNNE e.V., einer Einrichtung zur Versorgung von Pflegebedürftigen, freuen.

#### Bildung:

Eine herausragende Stellung nehmen auch die Bildungsmöglichkeiten des Marktes Gars a.Inn ein.

Begonnen bei Kindertagesstätten und Kindergärten – einschließlich der Betreuung von Kindern mit körperlichen oder geistigen Einschränkungen – stehen eine Grundschule, eine Mittelschule (mit M-Zug) und ein Gymnasium zur Verfügung. Es wurden Waldgruppen für den Kindergarten errichtet und es stehen der Ausbau des Kindergartens und die Renovierung der Mittelschule in Gars a.Inn einschließlich Schwimmbad an. Zudem gibt es eine Förderschule für Menschen mit Behinderung sowie ein Institut für Lehrerfortbildung.

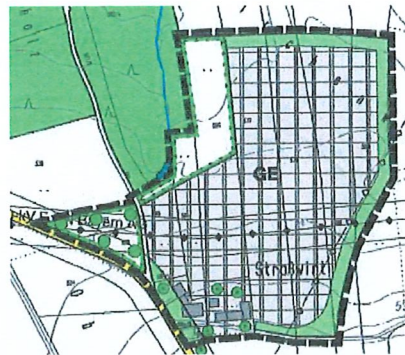
## **2.2. Flächenpotential:**

Zuerst ist festzuhalten, dass keine neue Ausweisung im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung erfolgt, sondern die vorliegende Planung „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ sich aus dem vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt. Hier wird also ein bestehendes Flächenpotential genutzt.

*Hinweis: Die folgenden Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu.*

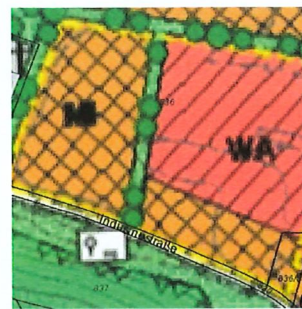
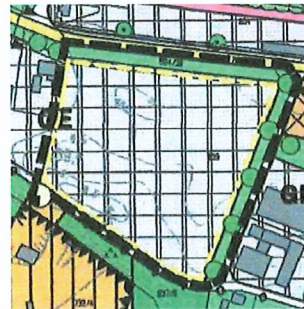
#### Flächennutzungsplan – Gewerbegebiete / Mischgebiete ohne Bebauungsplan und im Außenbereich:

Weitere im Flächennutzungsplan dargestellte, aber nicht mit einem Bebauungsplan überplante oder im Innenbereich liegende Flächen sollen demnach im Folgenden nur kurz erwähnt werden, da sie mit dem Potential in Lengmoos gleichzustellen sind und sich keine tiefergehenden Potentiale, z.B. der Innenentwicklung ergeben.



#### **Höfen:**

Nördlich des Hauptortes Gars a.Inn befindet sich im Flächennutzungsplan die GE-Fläche Höfen. Es wurde bisher (Festlegung im FPlan 2005) kein Bebauungsplan aufgestellt und dies ist zum momentanen Zeitpunkt auch nicht in Planung.



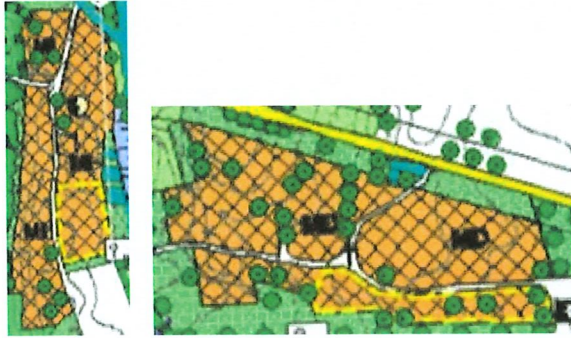
#### **Gars-Bahnhof:**

Im Ortsteil Gars-Bahnhof befinden sich im Flächennutzungsplan weitere GE- und MI-Flächen. Es wurden bisher (Festlegung im FPlan 2005) keine Bebauungspläne aufgestellt.



### Flächennutzungsplan – Mischgebiete im Außenbereich:

Weitere im Flächennutzungsplan dargestellte, aber eher außerhalb gelegene Misch- und Dorfgebiete werden im Folgenden nur kurz erwähnt werden, da sie siedlungsstrukturell weniger geeignet erscheinen.

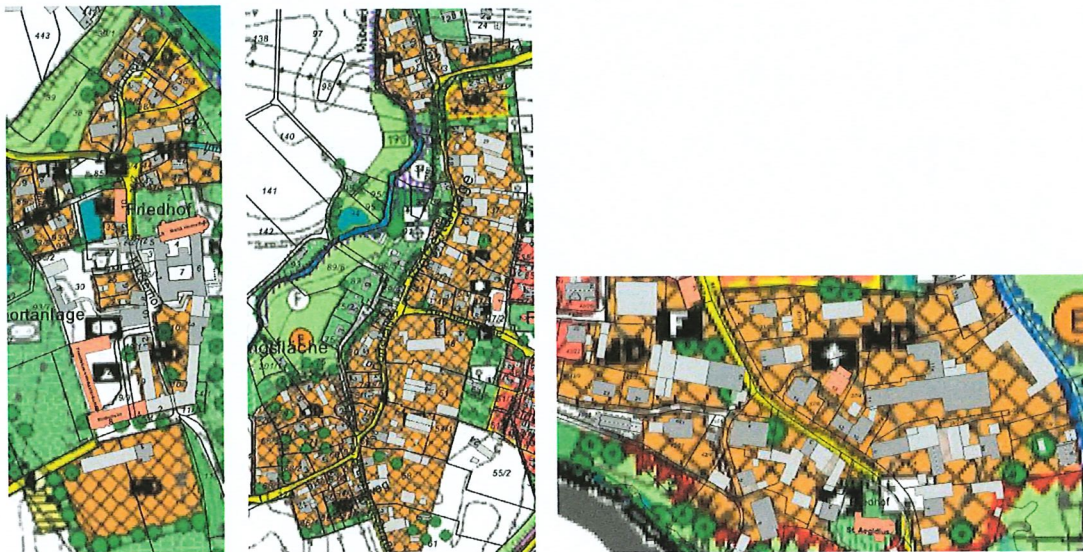


#### ***Kerschbaum, Stadel:***

Eher außerhalb gelegene MI-Flächen eignen sich siedlungsstrukturell weniger für eine Weiterentwicklung. Hier sollen insbesondere Innenentwicklungspotentiale weiterverfolgt werden.

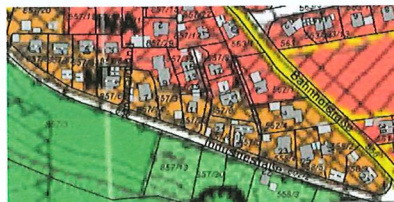
### Flächennutzungsplan – Sehr dörflich geprägte Mischgebiete, Mischgebiete im Innenbereich:

Weitere im Flächennutzungsplan dargestellte, sehr dörflich geprägte MD-Flächen sollen im Folgenden nur kurz erwähnt werden, da Potenziale durch vorhandene Bebauung bereits größtenteils ausgeschöpft werden und die dörfliche Struktur erhalten bleiben soll.



#### ***Au a.Inn, Mittergars, Lengmoos:***

Die vorhandene, dörfliche Bebauung ist bereits recht verdichtet. Mögliche, kleinere Entwicklungspotentiale für die ansässigen Firmen und die dörfliche Struktur sollen diesen vorbehalten bleiben und eignen sich aus Sicht der Marktgemeinde nicht für die Ansiedlung weiterer, neuer Gewerbebetriebe.



#### ***Gars-Bahnhof:***

Die vorhandene Bebauung ist bereits recht verdichtet und von Wohnbesiedlung geprägt. Mögliche, kleinere Entwicklungspotentiale für die ansässigen Firmen und die dörfliche Struktur sollen diesen vorbehalten bleiben und eignen sich aus Sicht der Marktgemeinde nicht für die Ansiedlung weiterer, neuer Gewerbebetriebe.



### Flächennutzungsplan – Mischgebiete im Innenbereich oder mit vorhandener Bebauung:

Die im Flächennutzungsplan dargestellten und im Innenbereich liegenden Mischgebiete stellen sich wie folgt dar:



#### **Gars a. Inn:**

Die vorhandenen MI-Flächen im Hauptort Gars a. Inn.

Diese werden durch vorhandene, z. T. bereits sehr verdichtete Bebauung bereits größtenteils ausgeschöpft. Mögliche, kleinere Entwicklungspotentiale für die ansässigen Firmen und die teilweise stark von Wohnbebauung geprägte Struktur sollen diesen vorbehalten bleiben und eignen sich aus Sicht der Marktgemeinde nicht für die Ansiedlung weiterer, neuer Gewerbebetriebe.

### Flächennutzungsplan – Gewerbegebiete im Innenbereich oder mit vorhandener Bebauung:

Die im Flächennutzungsplan dargestellten und im Innenbereich liegenden Gewerbegebiete stellen sich so dar:



#### **Gars a. Inn:**

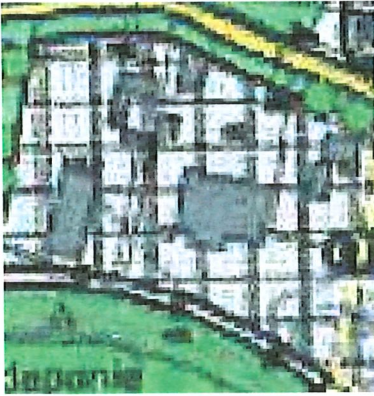
Mitten im Hauptort Gars a. Inn befindet eine GEE-Fläche. Diese wird durch das vorhandene Unternehmen bereits großteils ausgeschöpft. Mögliche, kleinere Entwicklungspotentiale für die Firma selbst sollen dieser vorbehalten bleiben und eignen sich aus Sicht der Marktgemeinde nicht für die Ansiedlung weiterer, neuer Gewerbebetriebe.



#### **Gars-Bahnhof:**

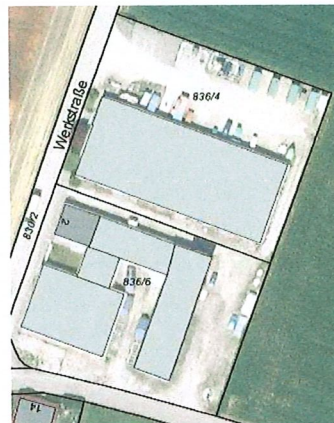
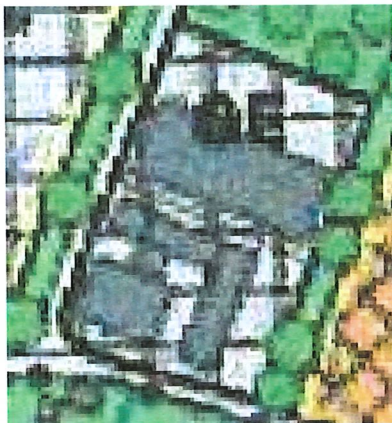
Im Norden des Ortsteils Gars-Bahnhof befindet eine GE-Fläche. Diese wird durch das vorhandene Unternehmen bereits großenteils ausgeschöpft. Mögliche, kleinere Entwicklungspotentiale für die Firma selbst sollen dieser vorbehalten bleiben und eignen sich nicht für die Ansiedlung weiterer, neuer Gewerbebetriebe.





**Gars-Bahnhof:**

In der Mitte des Ortsteils Gars-Bahnhof befindet eine weitere GE-Fläche. Diese wird durch das vorhandene Unternehmen bereits ausgeschöpft. Mögliche, kleinere Entwicklungspotentiale für die Firma selbst sollen dieser vorbehalten bleiben und eignen sich aus Sicht des Marktes nicht für die Ansiedlung weiterer, neuer Gewerbebetriebe.



**Gars-Bahnhof:**

Ebenfalls in der Mitte des Ortsteils Gars-Bahnhof befindet eine GE-Fläche. Diese wird durch die verschiedenen, bereits vorhandenen Unternehmen und Lagerflächen nahezu ausgeschöpft. Wenn überhaupt ein Entwicklungspotential angenommen werden kann, soll dies den ansässigen Unternehmen vorbehalten bleiben.

Flächennutzungsplan – Gewerbegebiete mit Bebauungsplan:

Die im Flächennutzungsplan dargestellten und bereits mit einem Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete stellen sich wie folgt dar:



**Gars-Bahnhof:**

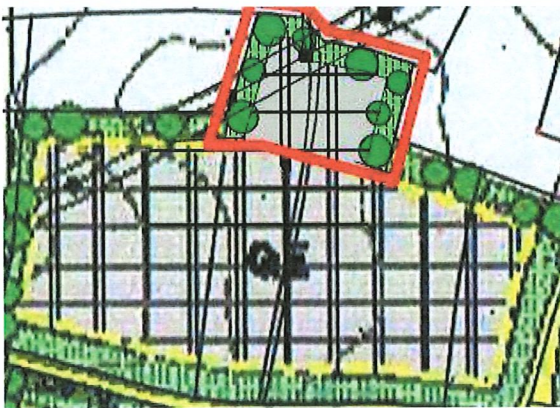
Im Norden des Ortsteils Gars-Bahnhof befindet eine GE-Fläche. Diese wurde überplant mit dem Bebauungsplan „Gars-Bahnhof IV“ einschließlich dreier Änderungen. Die vorhandenen Unternehmen haben die durch die Planung ermöglichten Entwicklungspotentiale nahezu ausgeschöpft. Verbliebene Ausbaumöglichkeiten für die Firmen selbst sollen diesen vorbehalten bleiben und eignen sich aus Sicht der Marktgemeinde nicht für die Ansiedlung zusätzlicher, neuer Gewerbebetriebe.





**Lengmoos:**

Im Nordosten des Ortsteils Lengmoos befindet eine GE-Fläche. Diese wurde überplant mit dem Bebauungsplan „GE Lengmoos-Ost“. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum. Zwischenzeitlich wurde die Bebauung durch einen Carport mit Lagerraum ergänzt. Des Weiteren ist ein Betriebsleiterwohnhaus geplant. Die Gemeinde hat keinen Zugriff auf das Grundstück und kann daher die vorhandenen Entwicklungspotentiale nicht für die Ansiedlung zusätzlicher, neuer Gewerbebetriebe nutzen.



**Lengmoos:**

Im Nordwesten des Ortsteils Lengmoos befindet eine GE-Fläche. Der westliche Teil soll mit dem gegenständlichen Bebauungsplan „GE Lengmoos mit Feuerwehr“ überplant werden.

Der östliche Teil der dargestellten Fläche wurde überplant mit dem Bebauungsplan „GE Lengmoos“. Derzeit wird die Bebauung im Norden durch ein Bürogebäude mit Betriebsleiterwohnung ergänzt. Die im Umgriff liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Marktgemeinde hat keinen Zugriff auf die Grundstücke und kann daher die im östlichen Teil der Darstellung vorhandenen Entwicklungspotentiale nicht für die Ansiedlung zusätzlicher, neuer Gewerbebetriebe nutzen.

⇒ Das Flächenpotential kann damit als ausgeschöpft betrachtet werden.

*Es werden regelmäßig private Grundstückseigentümer und -Eigentümerinnen kontaktiert, um zu überprüfen, ob die Flächen für eine Nachverdichtung oder Überplanung seitens der Gemeinde zur Verfügung stehen.*

**2.3. Flächenbedarf:**

Folgende Anfragen von Gewerbetreibenden haben den Markt Gars a.Inn erreicht. Durch die tabellarische Darstellung soll eine Einschätzung der Dringlichkeit dargestellt werden, dabei sind die Anfragen aufsteigend sortiert von allgemeinen Anfragen (zuerst genannt) hin zu konkreten Bedarfen.

Des Weiteren wurde im Juni 2022 eine Bedarfsermittlung zu den damals vorliegenden Anfragen durchgeführt. Damit sollte möglichst genau und in zeitlicher Nähe zum Verfahren der tatsächliche Bedarf so konkret wie möglich ermittelt werden, auch um „allgemeine“ oder nicht mehr aktuelle Anfragen zu identifizieren.

Branche	Herkunft	Flächenbedarf	Anmerkungen
<b>Weniger konkrete Anfragen:</b>			
Gastronomie-großhandel	Oberbayern	1.000m <sup>2</sup>	Anfrage Nov. 2016 Keine Rückmeldung zur Bedarfsermittlung
Montage	Landkreis	nicht angegeben	Anfrage Apr. 2018 Keine Rückmeldung zur Bedarfsermittlung



Maschinenbau	Nachbarland-kreis	nicht angegeben	Anfrage Dez. 2018; Keine Rückmeldung zur Bedarfsermittlung
Einzelhandel	Bundesweit	6.000m <sup>2</sup> - 8.000m <sup>2</sup>	Anfrage Jan. 2019; Keine Rückmeldung zur Bedarfsermittlung
Veranstaltungsservice	Nachbarland-kreis	nicht angegeben	Anfrage Febr. 2019; Keine Rückmeldung zur Bedarfsermittlung
Werkstatt	Nachbarland-kreis	nicht angegeben	Anfrage Febr. 2021 Keine Rückmeldung zur Bedarfsermittlung
Baubranche	Nachbarland-kreis	1.000m <sup>2</sup> - 2.500m <sup>2</sup>	Anfrage März 2021; Keine Rückmeldung zur Bedarfsermittlung
Werkstatt	Oberbayern	1.000m <sup>2</sup> - 2.000m <sup>2</sup>	Anfrage Aug. 2021; Keine Rückmeldung zur Bedarfsermittlung
Sportstätte	Gemeinde	100m <sup>2</sup> - 300m <sup>2</sup>	Anfrage Okt. 2021 Keine Rückmeldung zur Bedarfsermittlung
Praxis	Oberbayern	1.000m <sup>2</sup> - 1.500m <sup>2</sup>	Anfrage Okt. 2021; Keine Rückmeldung zur Bedarfsermittlung
Wassertechnik	Bundesweit	4.000m <sup>2</sup>	Anfrage Jun. 2022
Gesteinsmehlhandel	Oberbayern	600m <sup>2</sup>	Anfrage Okt. 2022 über Landkreis
Logistik	Bundesweit	ab 5.000m <sup>2</sup>	Anfrage Okt. 2022 über Landkreis

#### **Konkrete Anfragen:**

Fahrzeughandel	Oberbayern	500m <sup>2</sup>	Anfrage Okt. 2021; Bedarf bei Abfrage bestätigt
Getränkhandel	Oberbayern	1.500m <sup>2</sup> - 2.500m <sup>2</sup>	Anfrage Jan. 2023
Beförderungsunternehmen	Landkreis	3.000m <sup>2</sup>	Anfrage Dez. 2022; Konkret zum im Verfahren befindlichen Plan; Beförderungsbetrieb im Einsatz für ortsansässige Schule
Eventservice	Landkreis	1.000m <sup>2</sup> - 2.000m <sup>2</sup>	Anfrage März 2016; Bedarf bei Abfrage bestätigt
Baubranche	Landkreis	4.000m <sup>2</sup>	Anfrage Okt. 2020; Bedarf bei Abfrage bestätigt
Elektrobranche	Landkreis	1.500m <sup>2</sup> - 2.000m <sup>2</sup>	Anfrage Sept. 2021; Bedarf bei Abfrage bestätigt
Hanfprodukthandel	Landkreis	2.000m <sup>2</sup> - 3.000m <sup>2</sup>	Anfrage Jan. 2022; Konkret zum im Verfahren befindlichen Plan
Lebensmittelhandel	Landkreis	Ab 100m <sup>2</sup>	Anfrage Jul. 2022; Konkret zum im Verfahren befindlichen Plan
Praxis	Landkreis	500m <sup>2</sup> - 1.000m <sup>2</sup>	Anfrage Juli 2023; Konkret zum im Verfahren befindlichen Plan
Elektrobranche	Landkreis	nicht angegeben	Anfrage Sept. 2023; Konkret zum im Verfahren befindlichen Plan
Baubranche	Landkreis	2.000m <sup>2</sup> - 3.000m <sup>2</sup>	Anfrage Dez. 2023; Konkret zum im Verfahren befindlichen Plan
Sachverständigenbüro	Gemeinde	1.000m <sup>2</sup> - 1.500m <sup>2</sup>	Anfrage Mai 2022; Bedarf bei Abfrage bestätigt
Baubranche	Gemeinde	2.000m <sup>2</sup>	Anfrage Jul. 2022; Konkret zum im Verfahren befindlichen Plan
Montagebetrieb	Gemeinde	2.000m <sup>2</sup> - 2.500m <sup>2</sup>	Anfrage Jul. 2022; Bedarf bei Abfrage bestätigt
Montagebetrieb	Gemeinde	1.000m <sup>2</sup>	Anfrage Febr. 2023; Konkret zum im Verfahren befindlichen Plan

Viele Anfragestellte erkundigen sich regelmäßig und nachdrücklich zum Verfahrensstand des gegenständlichen Bebauungsplanes „GE Lengmoos mit Feuerwehr“.

## **2.4. Flächensparen:**

Im Zuge der Neuausweisung von Gewerbegrund wurden im Bebauungsplan keine Grundstücksgrenzen festgelegt. Die Baugrenzen wurden so gelegt, dass es viele verschiedene Aufteilungsmöglichkeiten gibt. So soll bei der Vergabe und beim Verkauf individuell auf den tatsächlichen Bedarf der jeweiligen Firma eingegangen und so ein sparsamer Umgang mit Flächen gewährleistet werden. Mittels Bauverpflichtung soll sichergestellt werden, dass die Grundstücke auch zeitnah und dauerhaft gewerblich genutzt werden. Aufgrund der Bedarfserhebung und der vielen Anfragen ist davon auszugehen, dass zeitnah alle Grundstücke vergeben und genutzt werden.

## **3. Zusammenfassung**

Um örtlichen Firmen eine Möglichkeit zur Betriebserweiterung und neuen Unternehmen die Chance zur Gründung oder Ansiedlung zu bieten und damit auch die wirtschaftliche Entwicklung des Marktes Gars a.Inn voranzubringen und Arbeitsplätze für unsere Bürgerinnen und Bürger, genauso wie Ausbildungsplätze für unsere Schülerinnen und Schüler zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegrund, neben anderen Mitteln, ein wichtiges und wirksames Instrument, welches nun im Rahmen des Bebauungsplans ‚GE Lengmoos mit Feuerwehr‘ ausgeübt werden soll.