



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

BEBAUUNGSPLAN GE LENGMOOS MIT FEUERWEHR

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

1. ÄNDERUNGSANLASS, ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

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.

Aufgrund des aktuellen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen für Betriebsverlagerungen / -erweiterungen ortsansässiger Firmen, der sich in verschiedenen Anfragen bei der Gemeinde spiegelte, und der Verfügbarkeit der Flächen – die Gemeinde ist bereits Eigentümerin – hat sich der Gemeinderat entschieden, die Fläche als Gewerbegebiet auszuweisen, wie im FNP bereits vorgesehen.

2. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Belange der Umwelt wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Der Umweltbericht des Büros grünfabrik behandelte die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung des Bebauungsplans ‚GE Lengmoos mit Feuerwehr‘ in Natur und Landschaft ausgehen.

Von der Planung waren keine Biotop e, Vorranggebiete, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete betroffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden mit den zuständigen Fachstellen eng abgestimmt.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans ‚GE Lengmoos mit Feuerwehr‘ mit integrierter Grünordnung waren wenig wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen. Im Bestand handelte es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Durch zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen wie zum Beispiel eine Ortsrandeingrünung, sockellose Zäune, insektenfreundliche Beleuchtung und Baumpflanzungen wurden negative Auswirkungen reduziert. Im Ergebnis wurden die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten/Lebensräume, Wasser und Klima/Luft als gering und Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche und Landschaft als mittel beurteilt.

Die wesentlichen Regelungen zur Ein- und Durchgrünung, zum naturschutzrechtlichen Ausgleich etc. wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vom Ökokonto des Marktes Gars a.Inn abgebucht.

3. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)** ging eine Stellungnahme der Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege des Landratsamts Mühldorf a. Inn ein. Die Stellungnahme wurde nach Abstimmung mit dem Landratsamt abgewogen und entsprechend berücksichtigt. In den Planentwurf wurden daraufhin der Umweltbericht mit Angaben zu Ausgleichflächen aufgenommen, sowie Vorgaben zu Baumpflanzungen, versickerungsfähigen Belägen und Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz. Es wurde aufgenommen, dass für Einzelbauvorhaben im Geltungsbereich ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist.

Eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim, welche insbesondere auf die Hochwasserrisiken verweist, wurde dahingehend abgewogen, dass Festsetzungen hierzu schon im Plan-Vorentwurf enthalten waren (Dachbegrünung, Versickerung). Weitere, in der Stellungnahme vorgeschlagene bauliche Vorgaben wie z.B. wasserdichte Keller sind für die Einzelbauvorhaben, aber nicht für die städtebauliche Entwicklung relevant und werden daher als Hinweise für Bauherren und Planer in den Plan aufgenommen.

Die Stellungnahmen der Netzbetreiber Bayernwerk Netz und Telekom Deutschland wurden berücksichtigt, indem die Leitungen planlich dargestellt und die Schutzbestimmungen festgesetzt wurden.

Einem Hinweis der Handwerkskammer zur Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen war schon durch eine einschränkende Regelung im Vorentwurf Genüge getan.

Aufgrund der Stellungnahme des BUND Naturschutz wurden zusätzliche Festsetzungen und Hinweise zum Naturschutz eingefügt: Nisthilfen, insektensichere Kellerlichtschächte, Empfehlung zu PV-Anlagen, Gehölzauswahl, Ausgleichsflächen, Außenbeleuchtung.

Aus der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB** gingen 2 Stellungnahmen ein.

In einer Stellungnahme wurde ein Geh- und Radweg durch das GE mit Anschluss an weiterführende Wege vorgeschlagen, sowie die Schaffung von Stellplätzen an der Kreisstraße Mü 17 und die Aufnahme von zusätzlichen Regelungen zur Lärmeindämmung.

Dies wurde sinngemäß wie folgt abgewogen:

Radfahrer und Fußgänger sollen u.a. aus Gründen der Verkehrssicherheit (Konflikte mit Schwerverkehr) nicht zum Durchqueren des Gewerbegebiets eingeladen werden. Eigene Rad- und Fußwege sollen daher aus Sicht der Gemeinde nicht geschaffen werden

Die Möglichkeit, an der Kreisstraße Stellplätze zu schaffen, wurde mit der zuständigen Verkehrsbehörde abgestimmt und daraufhin verworfen.

Maßnahmen zur Lärmeindämmung wurden, entsprechend dem vorliegenden Schallschutzgutachten des IB Greiner, bereits in den Festsetzungen aufgenommen.

Die zweite Stellungnahme schlägt eine andere Führung der Erschließungsstraße mit Kreisverkehr vor. Diese Variante war aber bereits in der Vorentwurfsphase untersucht und vom Marktgemeinderat verworfen worden, da die weiterverfolgte Lösung als verkehrstechnisch vorteilhafter bewertet wird.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB** ergab einige redaktionelle Änderungen, die im Plan eingearbeitet wurden (Aktualisierung Präambel, Darstellung der Sichtdreiecke, Darstellung weiterer Telekommunikationsleitungen, Hervorhebung geänderter Textpassagen).

Die untere Naturschutzbehörde im Landratsamt erklärte, dass aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planung bestehen, empfahl aber noch Detailanpassungen bzgl. der Bewertung der Ausgleichsflächen und redaktionelle Änderungen zur Plandarstellung. Diesen Vorschlägen wurde nach Abwägung gefolgt.

Zu den Hinweisen der Fachstelle Hoch- und Tiefbau im Landratsamt beschloss der Marktgemeinderat, dass diese im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt werden.

Aufgrund der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern (Hinweis auf das Gebot des Flächensparens) wurde ein Flächenbedarfsnachweis erstellt, der dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt wird. Der Bedarf wurde darin untersucht und bestätigt. Es wurde festgestellt, dass der Bedarf an Gewerbefläche nicht durch Maßnahmen der Nachverdichtung an anderen Stellen im Gemeindegebiet gedeckt werden kann.

Die erneute Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim verwies darauf, dass die gem. Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung aufzunehmenden Punkte im Entwurf z.T. noch fehlten. Gem. nochmaligem Gemeinderatsbeschluss wurden diese Punkte dann in der finalen Planfassung ergänzt.

Aufgrund einer Bitte des Bayerischen Bauernverband wurde geregelt, dass die Ortsrandeingrünung zur offenen Landschaft hin nicht eingezäunt werden darf. Damit wird die möglichst uneingeschränkte Bewirtschaftbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sichergestellt. Hinweise zum Flächensparen wurden zur Kenntnis genommen und ausdrücklich begrüßt. Dieses Ziel ist bereits bei der Planerarbeitung beachtet worden (u.a. durch flächensparende Verkehrserschließung) und ebenso in den Flächenbedarfsnachweis eingeflossen.

In der **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB** ging eine Stellungnahme ein.

In dieser wurde angeregt, (1.) die Zufahrt von der Kreis- zur Erschließungsstraße anders zu gestalten oder die Einbahnstraßenregelung umzudrehen; (2.) einen Fußweg entlang der Erschließungsstraße durch Markierung abzugrenzen und (3.) einen Grünstreifen auch entlang des geplanten Feuerwehrgeländes auszuweisen.

Dies wurde sinngemäß wie folgt abgewogen:

Zu 1.: Die vorliegende Planung wurde bereits der Straßenverkehrsbehörde vorgelegt, diese äußerte keine Einwände.

Zu 2.: Wie bereits zuvor vom Gemeinderat beschlossen, sollen eigene Rad- und Fußwege in dem Gewerbegebiet nicht geschaffen werden.

Zu 3.: Ein Grünstreifen entlang des Feuerwehrgrundstücks ist mit dessen Nutzung nicht vereinbar.

Zusammenfassend hat die Beteiligung ergeben, dass keine die Grundzüge der Planung berührenden Einwände eingegangen sind. Als Ergebnis der Abwägung konnten die eingegangenen Anregungen weitestgehend berücksichtigt werden, unter Beibehaltung der grundlegenden Planungsziele.

4. ABWÄGUNG DER ALTERNATIVEN, GRUND FÜR DIE WAHL DES PLANS

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


Alternative Flächenpotentiale wurden im Rahmen des Flächenbedarfsnachweises untersucht. Es wurde festgestellt, dass der Bedarf an Gewerbefläche nicht durch Maßnahmen der Nachverdichtung an anderen Stellen im Gemeindegebiet gedeckt werden kann.

Ein Verzicht auf die Ausweisung des Gewerbegebiets hätte ortsansässigen Betrieben, die bereits Bedarf angemeldet hatten, die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten genommen und ggf. zu deren Abwanderung geführt.

Gars a.Inn, 09. Februar 2024



Markt Gars a.Inn
Otter
Erster Bürgermeister



Planverfasser:
Architekten Leukert, Riedl & Schaub