

## Anlage zur 4. Änderung des Bebauungsplanes

# „Gars-Bahnhof IV“

GEMEINDE: GARS A. INN  
LANDKREIS: MÜHL DORF AM INN  
REG.BEZIRK: OBERBAYERN



## H. BEGRÜNDUNG



Abb.: Luftbild mit dem Planungsgebiet (Quelle: Bayernatlas vom 17.05.2021)

Mühldorf am Inn, den 10.04.2024

Planung:  
Landschaftsarchitekturbüro Köppel  
Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf am Inn

Tel: 08631/988 851  
Fax: 08631/988 790

info@la-koepfel.de  
www.la-koepfel.de



## INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Zweck der Planungsänderung.....	2
2. Lage, Inhalt, Größe und Erschließung der 4. Änderung .....	3
3. Voraussichtliche Auswirkung der Planung .....	4
4. Verfahrenshinweise, Umweltprüfung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	4
5. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen .....	5
5.1 Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan 18 - Südostbayern .....	5
5.2 Flächennutzungsplan .....	5
6. Immissionsschutz .....	5
7. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz .....	8

## TEIL H – BEGRÜNDUNG

### PRÄAMBEL:

Die Marktgemeinde Gars a.Inn erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

### SATZUNG.

**Die Festsetzungen durch Text- und Planzeichen sind von nachfolgenden Ergänzungen betroffen. Bis auf diese Änderungen gilt unverändert die rechtskräftige Fassung (Bekanntmachung) des Bebauungsplanes „Gars-Bahnhof IV“ vom 23.02.2005 mit der 1. Änderung vom 21.08.2007, der 2. Änderung vom 31.07.2009 und der 3. Änderung vom 10.03.2021**

#### 1. Anlass und Zweck der Planungsänderung

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gars-Bahnhof IV“, der in Teilflächen von den Deckblättern 1, 2 und 3 bereits geändert wurde.

Die Gemeinde Gars a.Inn beabsichtigt den Vorplatz des Bahnhofgebäudes mit dem Gehweg und den Parkplätzen neu zu ordnen.

Des Weiteren ist geplant, dass das bestehende 3-geschossige Bahnhofsgebäude durch eine Aufstockung um ein Dachgeschoss erhöht wird, wodurch ein 2. Rettungsweg auf der Nordseite notwendig und das Baufenster entsprechend vergrößert wird. Da die bereits bestehenden Wohnungen derzeit nicht nur ausschließlich durch Betriebsleiter oder Aufsichtspersonen bewohnt werden, sondern an andere Personen vermietet sind, ist eine Änderung der Nutzungsart für das Bahnhofsgebäude notwendig.

Des Weiteren werden die Geltungsbereiche und baulichen Anlagen an die bereits geänderten Flurgrenzen angepasst.

Der Marktgemeinderat Gars a.Inn hat deshalb in der Sitzung vom 08.12.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gars-Bahnhof IV“ gefasst und der vorliegende Entwurf gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, das beschleunigte Verfahren gemäß §13 BauGB i. V. m. §13a

BauGB, sowie der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. §13a BauGB abgesehen. Ebenso wird auf die Umweltprüfung gem. §13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

Nach der Auslegung wurde der Umgriff des Bebauungsplanes verkleinert. Daher ist eine erneute Auslegung gemäß §4a (3) BauGB i.V.m. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **2. Lage, Inhalt, Größe und Erschließung der 4. Änderung**

Die 4. Änderung überdeckt im westlichen Bereich Teilgebiete der 1. und 2. Änderung. Die gemeinsame Erschließungsfläche im westlichen 4. Änderungsbereich wurde mit der 1. Änderung - bekannt gemacht am 27.07.2007 - eingeführt und bleibt weitestgehend so erhalten, nur dass nun der Geh- und Radweg diese durchschneidet. Die bisherige öffentliche Grünfläche im Einfahrtbereich zu dieser Erschließungsfläche wurde gestrichen. Das Baufenster und die nördlichen Stellplätze bei C1 entsprechen weiterhin der 1. Änderung. Die südlichen Stellplätze wurden von Längsparkern zu Querparkern umgeordnet um die Anzahl der möglichen Stellplätze zu erhöhen. Die Planung des Park- und Rideparkplatzes wurde den tatsächlich örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Der als Bestandsbaum gekennzeichnete Ahornbaum bleibt gemäß der 2. Änderung – bekannt gemacht am 15.07.2009 - erhalten.

Die überarbeitete 4. Änderung überdeckt im östlichen Bereich lediglich den ursprünglichen Bebauungsplan.

Zudem wurde in der 4. Änderung die Trennung der Geltungsbereiche aufgehoben und ein zusammenhängendes Gebiet erstellt.

Das Planungsgebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich des Bahnhofsgeländes und wird entsprechend heterogen genutzt. Es befinden sich Lagerhallen, Gewerbenutzungen und Wohngebäude sowie Einzelhandelsflächen in diesem Gebiet oder direkt angrenzend.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Stromversorgung erfolgt über bereits vorhandene Anlagen. Die Abwässer des Planungsgebietes werden abgeleitet durch die öffentliche Kanalisation der Marktgemeinde Gars a.Inn.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung beinhaltet folgende Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern, Gemarkung Mittergars.

Teilflächen der Flurnummern:

804/79 und 804/85

Flurnummern:

804/75, 804/83 und 804/84

Die Größe der 4. Änderung beträgt 2.660 m<sup>2</sup>.

### **3. Voraussichtliche Auswirkung der Planung**

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Änderungen und Erweiterungen des Grundstückes für die Nachbargrundstücke und die nähere Umgebung nachteilig auswirken wird.

### **4. Verfahrenshinweise, Umweltprüfung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Bebauungspläne der Innenentwicklung (§13a BauGB) unterscheiden sich von herkömmlichen Bebauungsplänen lediglich darin, dass sie an einen bestimmten Zweck – nämlich die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung – gebunden sind und deshalb unter den Voraussetzungen des §13a Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden können. Im beschleunigten Verfahren ist eine erleichterte Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wie beim vereinfachten Verfahren nach §13 Abs. 2 BauGB möglich; daneben entfallen entsprechend §13 Abs. 3 S. 1 BauGB Umweltprüfung, Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung. Entspricht der Bebauungsplan nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans, kann er auch vor der Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt werden (vgl. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird ohne Verfahren im Wege der Berichtigung angepasst.

Es besteht keine förmliche UP-Pflicht. Dabei ist allerdings zu beachten, dass durch diese Pläne und Satzungen keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässig gemacht werden oder Gebiete von EU-rechtlicher Bedeutung (Gebiete des Netzes Natura 2000) beeinträchtigt werden dürfen. Unabhängig davon ist eine Abwägung der Umweltbelange, soweit sie betroffen sind, immer erforderlich. Nach Prüfung der Kriterien der Anlage 2 (zu§13a Abs. 1 S2 Nr. 2) sind für diese 4. Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Darüber hinaus ist im Fall der Bebauungspläne bis 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche nach §13a Abs 1 S.2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anwendbar.

## **5. Übergeordnete und sonstige betroffene Planungen**

### **5.1 Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan 18 - Südostbayern**

Folgende Aussagen aus dem Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan unterstützen die vorgesehene Entwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen...“ (Ziel 3.2, LEP Stand 01.01.2020)

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“ (Begründung zum Ziel 3.2, LEP Stand 01.01.2020)

„...An den Haltepunkten des schienengebundenen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreiche Siedlungstätigkeit vorgesehen werden...“ (Ziel BII, 3.2 RP 18)

Bewertung: Grundsätzlich trägt eine effiziente Nutzung von Innenentwicklungspotentialen im Einzugsbereich von Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs den Erfordernissen der Raumordnung Rechnung. (vgl. LEP 3.2 Z, RP 18 BII 3.2 Z).“

### **5.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeitig rechtsgültige Flächennutzungsplan ist innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Bahnhofsgebäude mit Nebengebäude als Flächen für den Gemeinbedarf.

## **6. Immissionsschutz**

Die Marktgemeinde Gars a. Inn plant die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gars-Bahnhof IV“.

Auf dem Plangrundstück (Fl. Nrn. 804/83 und /84) besteht Wohnnutzung in dem ehemaligen Bahnhofsgebäude. Die Wohnnutzung soll nun ausgeweitet werden (Mitarbeiter-Wohnungen für angrenzenden Gewerbebetriebe). Daher soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Gebietsausweisung von bislang GE-Gebiet in MI-Gebiet geändert werden.

Auf Anforderung des Landratsamtes Mühldorf a. Inn (Sachgebiet Immissionsschutz) sind aufgrund der Umwandlung der Gebietseinstufung und der damit einhergehenden Erhöhung des Schutzanspruchs gegen

Außenlärm folgende Punkte im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren zu bearbeiten:

- Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschbelastung an dem Gebäude aufgrund der Bahnhofstraße (St 2353), der P+R-Anlage sowie der Bahnstrecke 5700 (Abschnitt Soyen-Jettenbach).
- Ermittlung und Beurteilung der Gewerbegeräuschbelastung an dem Gebäude durch die umliegenden Gewerbebetriebe (westlich und östlich angrenzendes GE-Gebiet sowie Sägewerk Inninger Holzverarbeitung e.K. nördlich der Bahnstrecke).
- Ermittlung der gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für das Gebäude gegen die Verkehrs- und Gewerbegeräusche.

### **Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche**

An dem Gebäude treten aufgrund der Verkehrsgeräusche folgende höchste Beurteilungspegel auf:

Gebäude EG (nur gewerbliche Nutzung)	60dB(A) tags / 58 dB(A) nachts
Gebäude 1. OG bis 3. OG (Büro- und Wohnnutzungen)	59 dB(A) tags / 57dB(A) nachts

Die schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für MI-Gebietes (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden tags eingehalten bzw. unterschritten und nachts (Nur für Wohnnutzungen relevant) um bis zu 7 dB(A) überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für MI-Gebiete (64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts) als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden tags an allen Fassaden des Gebäudes unterschritten. Nachts treten im Wesentlichen nur an der Nordfassade (1. Bis 3. OG mit zulässigen Büro- und Wohnnutzungen) Überschreitungen von maximal 3 dB(A) auf. Hierzu ist anzumerken, dass die nächtliche Überschreitung nur bei nächtlicher Vorbeifahrt der 2 Güterzüge (vgl. Ansatz Grundlast unter Punkt 3.2) entsteht. Dieser Fall tritt jedoch nur selten auf. Durch den angesetzten Regionalverkehr wird der Immissionsgrenzwert nachts auch an der Nordfassade eingehalten. Die Situation an dem Gebäude aufgrund der Verkehrsgeräusche ist insgesamt als unkritisch einzustufen.

Die Umwandlung der Gebietseinstufung von GE in MI ist aus schalltechnischer Sicht unbedenklich.

### **Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche**

An dem Gebäude treten aufgrund der Gewerbegeräusche Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts auf.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden um mindestens 3 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts unterschritten.

Die Situation an dem Gebäude aufgrund der Gewerbegeräusche ist als unkritisch einzustufen. Selbst bei einer Verdopplung der angesetzten Schallemissionen des Sägewerks (Erhöhung des Beurteilungspegels um 3

dB(A)) kann der Immissionsrichtwert tags eingehalten werden. Die Geräuschbelastung aufgrund der Emissionskontingente des angrenzenden GE-Gebietes ist ohne hin untergeordnet.

Hinsichtlich des Maximalpegelkriteriums der TA Lärm (vgl. Punkt 4.1) ist aufgrund der ausreichend großen Abstände zu den Geräuschemittenten von der Einhaltung bzw. Unterschreitung zu zulässigen Maximalpegel im MI-Gebiet (90 dB(A) tags / 75 dB(A) nachts) auszugehen.

Die Umwandlung der Gebietseinstufung von GE in MI ist daher aus schalltechnischer Sicht unbedenklich.

### **Schallschutzmaßnahmen**

Die Geräuschbelastung an dem Gebäude aufgrund der Verkehrs- und Gewerbegeräusche liegt unterhalb der o.g. Immissionsgrenz- bzw. -Richtwerte.

Eine Abwägung hinsichtlich aktiver Schallschutzmaßnahmen wie beispielsweise Abschirmungen oder Grundrissorientierungen für das Gebäude sind nicht erforderlich.

Die unter Punkt 5 beschriebenen Anforderungen an den passiven Schallschutz für Wohnnutzungen bzw. der Festsetzungsvorschlag unter Punkt 7 sind zu beachten. So ist für Wohnnutzungen im Hauptgebäude (1. OG bis 3. OG) ein Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 erforderlich. Für alle Räume mit Schlafnutzung ist der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anforderungen gelten im Falle von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten innerhalb des Plangebietes.

### **Fazit**

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gars-Bahnhof IV“. Die Auflagen zum Immissionsschutz unter Punkt 7 sind entsprechend zu beachten.

## 7. Städtebauliche Daten / Flächenbilanz

<b>Planungsgebiet insgesamt (ermittelt aus Zeichnung)</b>	<b>2.219 m<sup>2</sup></b>	<b>2.660 m<sup>2</sup></b>
Gewerbefläche (ohne R+F)	ca. 868 m <sup>2</sup>	ca. 16 m <sup>2</sup>
Mischgebietsfläche (ohne Stellplätze)	ca. 0 m <sup>2</sup>	ca. 1.220 m <sup>2</sup>
Rad- und Fußweg (ohne P+R und ohne gem. Erschließungsfläche)	ca. 143 m <sup>2</sup>	ca. 133 m <sup>2</sup>
Park- and Ride und Bushaltestelle (inkl. öff. Grünfläche) (inkl. R + F)	ca. 856 m <sup>2</sup>	ca. 917 m <sup>2</sup> (255 m <sup>2</sup> ) (83 m <sup>2</sup> )
Stellplätze Parken (außerhalb P+R)	ca. 165m <sup>2</sup>	ca. 252 m <sup>2</sup>
Gem. Erschließungsfläche (inkl. R+F)	ca. 119 m <sup>2</sup>	ca. 122 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche (außerhalb P+R)	ca. 68 m <sup>2</sup>	ca. 0 m <sup>2</sup>

Ausgefertigt am 10.04.2024

Gars a.Inn

Landschaftsarchitekturbüro Köppel

---

Robert Otter  
Erster Bürgermeister  
Markt Gars a.Inn



---

Barbara Grundner-Köppel  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin  
Büroinhaberin

Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf

Bearbeiterin: Karin Ecker  
Dipl.-Ing. (FH)  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin