

**Begründung zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Burghausen und des Bebauungsplanes Nr. 45 und Nr. 45 a für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Gewerbepark Lindach D, Bachstraße (westlich), Gewerbepark Lindach B u. Bahnlinie (nördlich), Flst. 1280 Gmk. Raitenhaslach, Beb.Pl. Nr. 45 Teil A (östlicher Bereich) in der Fassung vom 06.09.1999; Aufstellung Bebauungsplan Nr. 45k für den Bereich Gewerbepark Lindach D, Flst.-Nrn. 1287-Teilfläche, 1294-Teilfläche und 1294/24, 1287/1 Gemarkung Raitenhaslach**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 45k umfasst den Bereich der Grundstücke am Gewerbepark Lindach D der Fl.-Nrn. 1294/24, 1287/1 und Teilflächen aus den Grundstücken 1287 und 1294, Gemarkung Raitenhaslach. Die Gesamtfläche beträgt ca. 52.000 m<sup>2</sup>. Der zu ändernde Bereich des Flächennutzungsplanes ist deckungsgleich.

### **Erforderlichkeit der Planung**

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom 06.09.1999 und Nr. 45a in der Fassung vom 28.07.1999. Die zur Änderung vorgesehenen Bereiche sind einestheils als öffentliche und private Grünfläche, teilweise als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche sowie als bestehende Gewerbeflächen festgesetzt.

Durch die vorgesehene städtebaulich wichtige bauliche Weiterentwicklung und Nachverdichtung werden die Grundzüge beider Bebauungspläne berührt, so dass eine Änderung in Form des zusammenfassenden Bebauungsplanes Nr. 45k erforderlich wird.

### **Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Burghausen stellt den geplanten Geltungsbereich Flächen zur Ansiedlung von Gewerbe (GE) und als verbleibende öffentliche und private Grünflächen mit Festsetzung als Ausgleichsfläche dar. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplan geändert, damit das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingehalten werden kann.

### **Städtebauliche Situation**

Die Fläche liegt am Westrand der Stadt Burghausen und südlich der städtebaulich wichtigen Stadteinfahrt aus Burgkirchen. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche schließt sich unmittelbar südlich an den bestehenden Gewerbepark Lindach D und dessen Fortsetzung im Richtung Burgkirchen an. Es besteht nur ein geringer Abstand von ca. 60 m zum bebauten Gewerbepark Lindach B. Zusätzlich sollen Betriebsflächen innerhalb des bestehenden BP Nr. 45 a zur sinnvollen Erhöhung der Bebauungsintensität weiterentwickelt werden können. Zur Erweiterung schon bisher stark baulich beanspruchter Betriebsflächen sollen neue Flächeninanspruchnahmen auf einem Teilbereich bestehender Ausgleichsfläche erfolgen.

### **Städtebauliche Entwicklung durch Nachverdichtung**

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches sollen bauliche Erweiterungen auf vorwiegend Ausgleichsflächen das bestehende Gewerbegebiet vergrößern. Dadurch, dass nur geringe weitere Erschließungsmaßnahmen notwendig sind, werden in erster Linie die Nettobaulandflächen erhöht, was eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme darstellt.

Eine weitere bauliche Entwicklung kann im Westen des Geltungsbereiches innerhalb des BP Nr. 45 a eröffnet werden. Die Erweiterung kann innerhalb bereits stark baulich beanspruchter Betriebsflächen vorwiegend durch eine Erhöhung der Nutzungsintensität (Maß der baulichen Nutzung) auf dem Grundstück erreicht werden. Neue Flächeninanspruchnahmen sollen hier in einem Teilbereich auf einer bestehenden Ausgleichsfläche erfolgen.

Insgesamt wird trotz der Reduzierung der zentral inmitten des Gewerbegebietes von Lindach liegenden Grün- und Ausgleichsfläche der Charakter des Grünzuges mit Anschluss an die benachbarten Grünzonen der Landschaft (extensive Flächen, landw. Nutzflächen, Wälder mit Kleingewässern) nach Nordosten und Südosten erhalten. Die verbleibende Breite des Grünzuges ist nach wie vor in der Lage die ökologischen Grundlagen v.a. für die Sicherung des Natur- und Artenschutzes sowie der Starkregenretention zu erhalten.

Der Bebauungsplan soll im regulären Verfahren mit Umweltbericht und den erforderlichen Gutachten - einer speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) - Schallschutzberechnung - erstellt werden.

Ausgleichserfordernisse können durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen und ökologischen Maßnahmen erfüllt werden. So können Flächen des städtischen Ökokontos Bergerhof beansprucht werden. Die bisher im B-Plan 45 a festgesetzte Ausgleichsfläche kann durch einen Ersatz im Alzgebiet einhergehen. Eine für den Naturschutz zur Vergrößerung von Schutzflächen an der Alz besonders wertvolle Fläche kann als Ersatz festgesetzt werden. Es besteht der Bedarf der entsprechenden ökologischen Aufwertung, deren Kosten für Pflege und Entwicklung einschließlich notarieller dinglicher Sicherung vom Grundstückseigentümer des Gewerbegrundstückes mit Rechtsnachfolger übernimmt.

### **Infrastruktur**

Die vorhandene technische Infrastruktur (Straße, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung usw.) wird besser ausgelastet, ohne dass Neuerschließungskosten entstehen. Die Burgkirchener Straße, die Bachstraße und die Stichstraße im Gewerbepark Lindach D sind in der Lage den erwarteten zusätzlichen Lkw.- und Kfz.-Verkehr aufzunehmen und störungsfrei abzuwickeln. Die Zu- und Abfahrt über die Burgkirchener Straße wird aufgrund des Kreisverkehrs verkehrssicher ermöglicht.

Der Abwasserkanal steht für die Einleitungen aus dem Baugebiet grundsätzlich bereit und kann die zusätzlichen Mengen aufnehmen. Das Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle, insoweit wasserrechtlich zulässig, zu versickern. Die entstehenden Arbeitsplätze können mit dem Fahrrad oder motorisierten Fahrzeugen gut erreicht werden.

### **Geologie**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45k befindet sich im Bereich der Hochterrasse der Salzach auf dem Niveau der Neustadt. Es stehen vorwiegend quartäre Moränenablagerungen in Form von Kiesen an, die oberflächlich von Lehm-, und teilweise Lößablagerungen überdeckt sind. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

### **Wasser**

Im Gebiet befindet sich nur im Westen eine kleine dauerhaft wasserführende Gartenteichfläche, die auch aufgrund der Lage in einer weitläufigen Geländemulde auch Teil einer möglichen Starkregen-Rückhaltefläche ist. Dauerhaft wasserführende Fließgewässer sind nicht vorhanden. Retentionsflächen für eine großzügigere Ableitung von Niederschlagswasser, die in der von Südosten kommenden Trockengießmulde gesammelt werden, sind bei großen Starkregenereignissen kurzfristig mit Oberflächenwasser gefüllt. Aufgrund der hohen Sickerleistung des Bodens (Überläufe zur Versickerung vorhanden) und des stark wasserzehrenden Bewuchses, sind diese nur kurzzeitig mit Wasser gefüllt. Trinkwasserschutzgebiete oder Vorranggebiete für die Trinkwassersicherung sind nicht vorhanden. Ebenso wenig sind amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche betroffen.

### **Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Der Umweltbericht mit integrierter Einschätzung zum Artenschutz vom 30.01.2018 ist Bestandteil dieser Begründung.

### **Immissionssituation**

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das wurden Neuberechnungen durchgeführt. Die Änderungen zum Schallschutz beziehen sich auf den Änderungsbereich – Festsetzungen zum Schallschutz außerhalb des Geltungsbereiches bleiben unberührt.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs der Planung (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Unter dieser Voraussetzung bewirkt eine zukünftige Nutzung im Gewerbegebiet weder rechnerisch noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden respektive der zulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen, die im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft durch die in den umliegenden Gewerbe- und Sondergebieten ansässigen Betriebe verursacht werden (dürfen).

Mit Werten von 60 bis 63 dB(A) je m<sup>2</sup> tags und bis zu 58 dB(A) je m<sup>2</sup> nachts liegen die Emissionskontingente in einer Größenordnung, die für übliche Gewerbenutzungen als gut geeignet bezeichnet werden kann und die im Regelfall die Ansiedlung eines jeden gemäß § 8 BauNVO zulässigen Betriebs ermöglicht. Die Zweckbestimmung des Baugebiets bleibt demnach trotz der Festsetzung von Emissionskontingenten gewahrt und es sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

Burghausen, 15.09.2022

i.A.

Max Hennerseprger