

# Begründung

zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom 06.09.1999 für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Gewerbepark Lindach D, Bachstraße (westlich), Gewerbepark Lindach B u. Bahnlinie (nördlich), Flst. 1280 Gmk. Raitenhaslach, und des Beb.Pl. Nr. 45 Teil A (östlich) in der Fassung vom 22.07.1999;

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 45k für den Bereich Gewerbepark Lindach D, Flst.-Nrn. 1287-Teilfläche, 1287/1 1294-Teilfläche und 1294/24, Gemarkung Raitenhaslach

## Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 45k umfasst den Bereich der Grundstücke Gewerbepark Lindach D 7a und Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 1287, und 1294, sowie 1287/1 Gemarkung Raitenhaslach.



Im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 k wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

## Erforderlichkeit der Planung

Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Stadtratsitzung vom 11.05.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 k, als Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 bzw. 45 a beschlossen. Aufgrund der begrenzten Flächengröße des Stadtgebietes und der besonderen Bedeutung des Industriestandortes Burghausen im Chiemdreeck, ist der Druck auf die Ansiedlung synergetischer Gewerbebetriebe entsprechend hoch. Ziel der Planung ist es, einen konkret nachgefragten Bedarf an Gewerbeflächen anzubieten und gleichzeitig ressourcenschonende und eine flächensparende Nachverdichtung zu betreiben. Im Bereich des Gewerbegebietes Lindach D 13 bedingt dies, dass weitere Flächen, v.a. für Betriebserweiterungen und Standortverbesserungen, entwickelt werden sollen. Innerhalb von bereits im Bebauungsplanverfahren (Nr. 45 a) entwickelten Betriebsflächen soll eine Erweiterung für mittelständische Betriebe stattfinden können. Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung mit Verknappung von Zulieferleistungen sollen z.T. Fertigungsketten im eigenen Betrieb aufgebaut werden. Dazu sind Verdichtungen innerhalb schon ausgewiesener Gewerbeflächen notwendig.

Städtebaulich verträgliche bauliche Erweiterungen sind zu bewerkstelligen. Der Einklang mit den Belangen der Schutzgüter gem. § 1 (6) Nr. 7 soll hergestellt werden.

Die Grundzüge der bestehenden Bebauungspläne Nr. 45 und 45a werden, aufgrund der Inanspruchnahme weiterer zentraler Ausgleichsflächen, mit ihrer zusätzlichen Funktion als Starkregen-Retentionsflächen und aufgrund der Nutzungsintensivierung berührt.

#### Flächeninanspruchnahme – ökologischer Ausgleich

Ein Teil des Planungsgebiets (Nordosten) wird nachrichtlich als genehmigter Bestand in den Bebauungsplan übernommen, eine Befreiung liegt von den Festsetzungen des BP Nr. 45 wurde beschlossen. Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt. Somit liegt für diesen Teilbereich kein Eingriffstatbestand vor und bedarf damit auch keiner Ausgleichsbilanzierung. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 52.000 m<sup>2</sup>. Davon verbleiben weiterhin 6.480 m<sup>2</sup> als Ausgleichsflächen, die teilweise noch durch Einzelmaßnahmen aufgewertet werden können. Für 3.360 m<sup>2</sup> wurden bereits in einem Einzelgenehmigungsverfahren Ausgleichsflächen gewidmet. In einem Teilbereich des bereits bilanzierten Bebauungsplans Nr. 45 a mit einer Fläche von ca. 21.100 m<sup>2</sup> ändern sich in erster Linie zulässige Bauhöhen und Baugrenzen, die GRZ bleibt erhalten. Diese Flächen gehen ebenfalls nicht mehr in die Ausgleichsbilanzierung ein.

Das auszugleichende Baulandgebiet umfasst in seinem Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 21.210 m<sup>2</sup> auf vier Flurstücken. Untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die betroffenen Flurstücke.

Flurstücknummer (TF = Teilfläche)	Gemarkung	Bemerkung
1294-T	Raitenhaslach	Ausgewiesene Ausgleichsfläche laut BP Nr. 45 (zuletzt geändert am 6.9.1999)
1294/24	Raitenhaslach	
1287-T	Raitenhaslach	Extensives Grünland
Flst.Nr. 1287/1 Teil	Raitenhaslach	Bauland gem. BP Nr. 45a mit Ausgleichsflächen

#### **Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

#### **Städtebauliche Situation**

Das überplante und neu geplante Gewerbegebiet 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 an. Es besteht nur ein geringer Abstand zum bebauten Gewerbepark Lindach B. Zusätzlich sollen Betriebsflächen innerhalb des bestehenden BP Nr. 45 a zur sinnvollen Erhöhung der Bebauungsintensität weiterentwickelt werden können.

#### **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. Weil 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 freien Landschaft (extensive Flächen, landwirtschaftliche 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 wird im regulären Verfahren mit Umweltbericht und den erforderlichen Gutachten durchgeführt. Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird Bestandteil der Begründung.

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 und Boden**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 k befindet sich im Bereich der Hochterrasse der Salzach auf dem Niveau der Neustadt. Es stehen vorwiegend quartäre Moränenablagerungen in Form von teils Kiesen an, die oberflächlich zum Teil stark verwittert von Lehm-, und teilweise Lößablagerungen (höherer Schluffanteil) überdeckt sind. Sie sind durch eine bis 40 cm starke Oberbodenschicht überdeckt. Die Bodenflächen wurden hinsichtlich Belastungswerte sowie der Untergrundbeschaffenheit durch ein Fachbüro (Schubert+Bauer,Olching) untersucht. Bei Gründungen von Gebäuden und Ingenieurbauwerken ist entsprechend darauf zu reagieren. Bei den chemischen Untersuchungen des Bodens und Untergrundes ergab sich folgendes Ergebnis: In den anstehenden Kiesen und Schluffen der quartären Hochterrasse sind keine erhöhten Schadstoffwerte nachgewiesen. Die chemischen Analysen auf per- und polyfluorierte Chemikalien ergaben sich Werte bis zur Zuordnungszahl nach LAGA bis Z2. Nur bei einer Probe wurde der Messwert über Z2 mit 0,43 µg/l (Z2-Wert = 0,4 µg/l) ermittelt. Belastete Materialien sind nach den bestehenden gesetzlichen Vorgaben zu behandeln.

Die beiden Begutachtungen vom 01.04.2021 sowie 05.03.2022 werden Bestandteil der Begründung.

## **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 vom 28.08.2022 und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 04.12.202, aktualisiert 27.08.2022, Schallschutzgutachten vom 01.09.2022, die Bodenuntersuchung inkl. Altlasten vom 01.04.2021, die Darstellung eines 30-jährigen Starkregenereignisses vom 05.05.2022 werden Bestandteil dieser Begründung.

## **Immissionssituation**

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro „Hooock & Partner Sachverständige“, Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 01.09.2022 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12 auf den gewerblichen Bauflächen festgesetzt werden.

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 59 bis 61 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 Hennersperger