

ZEICHENERKLÄRUNG

A) DARSTELLUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

 - Wohnbauflächen
 - Gewerbegebiete
 - Sondergebiete
- EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**

 - Örtliche Hauptverkehrsstraßen
 - Örtliche Straßenzüge
 - Bahnanlagen
- GRÜNFLÄCHEN**

 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Sportplatz
 - Spielplatz
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD**

 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Dauergrünland als extensive Wiesenflächen
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Ausgleichsflächen
 - besondere Gehölze / erhalten
 - besondere Gehölze / pflanzen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**

 - Stadt- bzw. Gemeindegrenze
 - Kennzeichnung des Änderungsbereiches

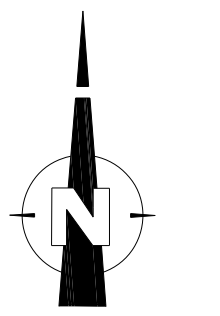
- Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung vom 12.12.2018 beschlossen, für den genannten Bereich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan war daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.02.2019 hat in der Zeit vom 29.05.2019 mit 28.06.2019 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.02.2019 hat in der Zeit vom 29.05.2019 mit 28.06.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.02.2019 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2019 mit 22.11.2019 am Verfahren beteiligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 20.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.10.2019 mit 22.11.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Burghausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 11.12.2019 den geänderten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 20.02.2019 festgestellt.

- | | |
|----------|--------------------------------------|
| (Siegel) | Burghausen, 24.02.2020 |
| | Hans Steindl
Erster Bürgermeister |
| (Siegel) | Burghausen, 24.02.2020 |
| | Hans Steindl
Erster Bürgermeister |
| (Siegel) | Burghausen, 24.02.2020 |
| | Hans Steindl
Erster Bürgermeister |
| (Siegel) | Burghausen, 27.02.2020 |
| | Hans Steindl
Erster Bürgermeister |



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES mit integriertem Landschaftsplan

FÜR DEN BEREICH
BURBKIRCHENER STRASSE / B20 (nördlich), EHEM. GARTENBAUBETRIEB LAUCHE;

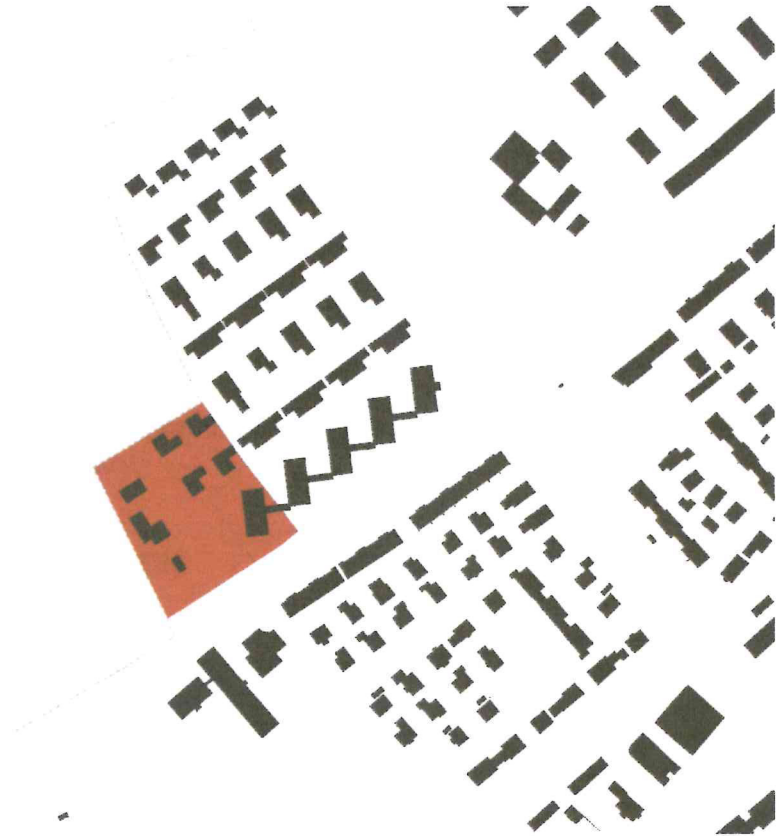


M = 1 : 5000
FÜR DEN PLANUNGSENTWURF: BURGHAUSEN, 20.02.2019 GEÄNDERT:
STADTBAUAMT

Stadt Burghausen • Stadtplatz 112 • 84489 Burghausen • T +49 8677 887 0 • F +49 8677 887 222 • rathaus@burghausen.de • www.burghausen.de



STADT BURGH AUSEN



Begründung

zur

Änderung des Flächennutzungsplanes

für den Bereich Burgkirchener Straße / B20 (nördlich),
ehem. Gartenbaubetrieb Lauche;

Stand: 09. Oktober 2019

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt nördlich der Burgkirchener Straße sowie auf dem Gelände eines ehem. Gartenbaubetriebes.

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 8.400 m². Überplant werden die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 2208/1 und 2212/1, Gemarkung Burghausen.

2. ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG

Wegen der großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne Nrn. 97 und 100 ist es erforderlich, für die westlich an den Bebauungsplan Nr. 100 liegenden Flächen Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden bzw. weiterer Wohnungen zu schaffen.

Das Grundstück, Flst. Nr. 2208/1 sowie eine Teilfläche von ca. 4.500m² aus dem Grundstück, Flst. Nr. 2212/1 konnten in der Zwischenzeit von der Stadt erworben werden.

Die gartenbauliche Nutzung der Grundstücke wurde aufgegeben. Als Nachfolgenutzung bietet sich die Fortsetzung der Wohnbaufläche bis zur Stadtgrenze an.

Zudem möchte der Investor den geplanten Geschößwohnungsbau an der Burgkirchener Straße im Bebauungsplangebiet Nr. 100 um einen 5. Block mit III. Vollgeschossen erweitern.

Im Bebauungsplangebiet sind somit 4 Einfamilienhäuser und ein Geschößwohnungsbau mit ca. 10 weiteren Wohnungen geplant.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Burghausen stellt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 103 verfolgte Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch.

Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB) geändert und die betroffenen Flächen als Wohnbaufläche, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, dargestellt.

4. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das städtebauliche Konzept des im Osten angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 100 basierte auf dem Grundgedanken, die Schallschutzemissionen von der Burgkirchener Straße durch eine Schallschutzbebauung abzuschirmen. Eine geplante Allee mit Bäumen, die auch einen Fußweg beschattet, sowie eine parallel angeordnete begrünte Schallschutzwand, bilden eine erste Schallbremse für das Wohngebiet. Eine geschlossene Bebauung mit Geschossbauten, die schräg gestellt zur Burgkirchener Straße situiert ist, bildet einen wirksamen Schallschutz für das Quartier.

Die Orientierung dieser Bauten ist so, dass rückwärtig gelegene Gärten einen ruhigen Aufenthalt im Grünen gewährleisten.

Die westliche Erweiterungsfläche führt nun dieses Konzept weiter.

Die an der Burgkirchener Straße liegende Schallschutzbebauung wird um einen 5ten Block erweitert und gleichzeitig die Lärmschutzwand erweitert und bis in den Kurvenbereich der neuen Zufahrt geführt.

Nach Westen grenzt die Flächennutzungsplanänderung unmittelbar an die Stadtgrenze an. Hier endet die Planungshoheit der Stadt Burghausen.

5. ERSCHLIESSUNG

Die straßenmäßige Erschließung erfolgt zum einen über den bereits geplanten Durchstich im Bebauungsplangebiet Nr. 100. Zum anderen wird eine weitere Zufahrt von der Burgkirchener Straße erstellt, welche auch eine Durchfahrt in die bereits vorhandene Bebauung ermöglicht.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Burgkirchener Straße wird eine Linksabbiegespur geplant und bei tatsächlichem Bedarf durch die Stadt Burghausen realisiert.

6. INFRASTRUKTUR

Die bereits im Bebauungsplangebiet Nr. 100 vorhandene leitungsgebundene Infrastruktur (Wasser, Kanal, Sparten, etc.) kann für die Erweiterungsfläche genutzt bzw. ausgebaut werden. Entsprechende Anschlüsse sind hier bereits berücksichtigt.

Eine Citybushaltestelle (Nr. 63 der Linie 142) ist fußläufig in ca. 300m zu erreichen.

7. IMMISSIONSSITUATION

Von der Müller BBM GmbH wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrsgeräusche (Berichte Nr. M145414/01 vom 11.12.2018 / Nr. M145414/02 vom 08.05.2019) erstellt.

Die Formulierung immissionsschutztechnischer Auflagen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu den Betriebsbereichen der Industrie im Norden der Stadt Burghausen.

8. GEOLOGIE

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes 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.

STADT BURGHAUSEN, 09. Oktober 2019

i.A.

.



Winkler

Zusammenfassende Erklärung (§6a Abs. 1 BauGB)

zur

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Burgkirchener Straße / B 20 (nördlich), ehem. Gartenbaubetrieb Lauche;

Zusammenfassend wird erklärt, dass keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten zur kurzfristigen Generierung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet bestanden. Planungsrelevante Umweltbelange wurden auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt und mussten somit auch nicht berücksichtigt werden. Die Öffentlichkeitsbeteiligungen und die Behördenbeteiligungen ergaben keine Anhaltspunkte dafür, dass die Flächennutzungsplanänderung nicht umweltverträglich wäre.

Burghausen, 12. Dezember 2019

i.A.



Eiblmeier