

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**A) DARSTELLUNGEN**

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GE Gewerbegebiete
  - S Sondergebiete
2. **FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**
  - Örtliche Hauptverkehrsstraßen
  - Örtliche Straßenzüge
  - Bahnanlagen
3. **GRÜNFLÄCHEN**
  - öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
  - Dauerkleingärten
4. **WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
  - WIII Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone
5. **FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Flächen für Wald
6. **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
  - A Ausgleichsflächen
  - besondere Gehölze / erhalten
  - besondere Gehölze / pflanzen
7. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - Stadt- bzw. Gemeindegrenze
  - Kennzeichnung des Änderungsbereiches

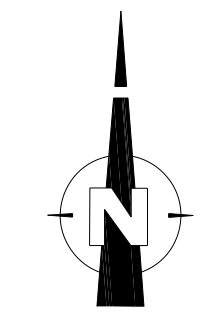
- 1) Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung vom 10.01.2018 beschlossen, für den genannten Bereich, den Flächennutzungspläne mit integriertem Landschaftsplan zu ändern.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.04.2018 hat in der Zeit vom 25.04.2018 mit 25.05.2018 stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.04.2018 hat in der Zeit vom 25.04.2018 mit 25.05.2018 stattgefunden.
- 4) Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 19.04.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2018 mit 27.07.2018 am Verfahren beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 19.04.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2018 mit 27.07.2018 öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Stadt Burghausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.09.2018 den geänderten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.04.2018 festgestellt.  
(Siegel) Burghausen, 02.10.2018  
Hans Steindl  
Erster Bürgermeister
- 7) Das Landratsamt Altötting hat den geänderten Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 20.09.2018 gemäß § 6 BauGB genehmigt.  
(Siegel) Burghausen, 02.10.2018  
Hans Steindl  
Erster Bürgermeister
- 8) Ausgefertigt:  
(Siegel) Burghausen, 02.10.2018  
Hans Steindl  
Erster Bürgermeister
- 9) Die Erteilung der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes wurde am 09.10.2018 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
(Siegel) Burghausen, 09.10.2018  
Hans Steindl  
Erster Bürgermeister



**ÄNDERUNG DES  
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
mit integriertem Landschaftsplan**

**FÜR DEN BEREICH  
BURGKIRCHENER STRASSE (südlich),  
BACHSTRASSE (westlich),  
GEWERBEPARK LINDACH B und  
BAHNLINIE (nördlich);**

**-IM GEWERBEPARK LINDACH D-**



M = 1 : 5000

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF:  
BURGHAUSEN, 19.04.2018 GEÄNDERT: .....

EIBLMEIER

WIMMER

## **Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Burghausen für den Bereich der Grundstücke Gewerbepark Lindach D1 und Lindach 9**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich der Grundstücke Gewerbepark Lindach D1 und Lindach 9. Betroffen sind die Grundstücke Fl.-Nr. 1296, 1294/2, 1302/2 und 1294/23, Gemarkung Raitenhaslach. Die Gesamtfläche beträgt 8.300 m<sup>2</sup>.

### **Erforderlichkeit der Planung**

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom 06.09.1999. Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung 1990 festgesetzt. Es sind hier großflächige Einzelhandelsbetriebe über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unzulässig (Nr. 1.3 der weiteren Festsetzungen).

Der Eigentümer der genannten Grundstücke plant den Anbau und die Erweiterung des bestehenden Ladengeschäfts. Die bestehende erdgeschossige Ausstellungsfläche soll um 1.071 m<sup>2</sup> erweitert werden; die Lagerfläche wird auf 407 m<sup>2</sup> vergrößert. Es sollen 100 Kfz.-Stellplätze auf dem Gesamtareal hergestellt werden. 16 Kfz.-Stellplätze wurden bereits abgelöst.

Die Erweiterungsflächen dienen als Verkaufsfläche für Fahrräder mit Zubehör, Motorroller und Warmekabinen sowie Lagerflächen mit Werkstatt für die Fahrradmontage und Reparatur.

Das geplante Bauvorhaben würde außerdem folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen:

- Überbau der Baugrenze mit ca. 977 m<sup>2</sup>
- Überbau von Flächen mit Zweckbestimmung für Kfz.-Stellplätze
- Errichtung von Kfz.-Stellplätzen außerhalb gekennzeichneten Flächen

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden berührt, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist.

Im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45i für den Bereich der Grundstücke Gewerbepark Lindach D1 und Lindach 9 (Funsport & Bikecenter) fordert die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde für ein Einzelhandelsprojekt dieser Größenordnung die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung.

Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb soll die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45i erfolgen.

### **Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Burghausen stellt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45i momentan als Gewerbegebiet dar, so dass das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht eingehalten wird.

Gem. Landesentwicklungsprogramm 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde sieht den Standort noch als städtebaulich integriert an, so dass § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch eingehalten ist.

### **Städtebauliche Situation**

Die zur Änderung vorgesehene Fläche wird im Osten durch die Bachstraße vom bebauten sonstigen Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe getrennt und grenzt im Westen an ein bereits bebautes Gewerbegebiet an. Die Fläche liegt am Westrand der Stadt Burghausen und südlich der städtebaulich wichtigen Stadteinfahrt aus Burgkirchen. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbegebiet wird durch die teilweise Änderung im Osten verändert. Die Stadt Burghausen reagiert damit auf die Bodennutzungsabsicht des

Grundstückseigentümers und die prosperierende Entwicklung des eingerichteten Gewerbebetriebes. Außerdem soll durch den Fahrradhandel (v.a. mit E-bikes) die sparsame und effiziente Nutzung von Energie und die nichtmotorisierte Mobilität der Bevölkerung gefördert werden.

### **Städtebauliche Entwicklung durch Nachverdichtung**

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nachdem der Grundstückseigentümer durch Zukauf des bebauten Grundstücks in Lindach 9 seine Betriebsfläche erweitern konnte, ergibt sich die eigentumsrechtliche Möglichkeit zum Anbau und zur Erweiterung des bestehenden Ladengeschäfts. Es kommt zur baulichen Nachverdichtung der innerstädtischen Fläche. Durch ihre Lage ist die Fläche für eine ressourcenschonende, flächensparende Stadtentwicklung bestens geeignet. Es werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Bebauung der bislang unbebauten Flächen geschaffen. Einer verstärkten Innenentwicklung mit einer höheren Grundstücksausnutzung wird Rechnung getragen.

### **Infrastruktur**

Die vorhandene technische Infrastruktur (Straße, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung usw.) wird besser ausgelastet, ohne dass Neuerschließungskosten entstehen. Die Burgkirchener Straße und die Bachstraße sind in der Lage den erwarteten zusätzlichen 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 zu versickern.

Die entstehenden Arbeitsplätze können bequem mit dem Fahrrad oder Auto erreicht werden.

### **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.

### **Immissionssituation**

Die Formulierung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Vom Einzelhandelsbetrieb werden voraussichtlich keine Emissionen ausgehen, die die Nachbarschaft stören können.

Burghausen, 28.03.2018

i.A.



Eiblmeier

## Zusammenfassende Erklärung (§6a Abs. 1 BauGB)

zur

Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bachstraße (westlich), Gewerbepark Lindach B und Bahnlinie (nördlich), im Gewerbepark Lindach D;

***Zusammenfassend wird erklärt, dass ein Alternativstandort für die Ausweisung eines Sondergebiets Einzelhandel nicht in Betracht kam, weil nur an dieser Stelle der vorhandene Einzelhandelsbetrieb „Funsport“ erweitert werden kann. Eine wirtschaftlich sinnvolle Planungsalternative bestand nicht; die angestrebte Erweiterung des bestehenden Betriebes drängt sich nur an Ort und Stelle auf. Die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden vollständig berücksichtigt.***

Burghausen, 13.09.2018

i.A.



Eiblmeier