

ZEICHENERKLÄRUNG

A) DARSTELLUNGEN

1.

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- Gewerbegebiete (GE)
 - Sondergebiete (S)

2.

- FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSZÜGE**
- Örtliche Hauptverkehrsstraßen
 - Örtliche Straßenzüge

3.

- GRÜNFLÄCHEN**
- öffentliche Grünfläche (hellgrün)
 - private Grünfläche (dunkelgrün)
 - Dauererlegärten (gestrichelt)

4.

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung mit Angabe der Schutzzone (blau)

5.

- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD**
- Flächen für die Landwirtschaft (hellgrün)
 - Flächen für Wald (dunkelgrün)

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 (grau)

7.

- A**
- Ausgleichsflächen (gelb-grün gestrichelt)
 - besondere Gehölze / erhalten (dunkelgrün gestrichelt)
 - besondere Gehölze / pflanzen (hellgrün gestrichelt)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Stadt- bzw. Gemeindegrenze (blau)
 - Kennzeichnung des Änderungsbereiches (gestrichelter Pfeil)

1) Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung vom 19.07.2017 beschlossen, für den genannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Parallel erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 28.12.2017 hat in der Zeit vom 03.01.2018 mit 26.01.2018 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 28.12.2017 hat in der Zeit vom 03.01.2018 mit 26.01.2018 stattgefunden.

4) Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 14.02.2018 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2018 mit 25.06.2018 am Verfahren beteiligt.

5) Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.02.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.05.2018 mit 25.06.2018 öffentlich ausgelegt.

6) Die Stadt Burghausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 18.07.2018 den geänderten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 14.02.2018 festgestellt.

(Siegel) Burghausen, 20.08.2018

Hans Steindl
Erster Bürgermeister

7) Das Landratsamt Altötting hat den geänderten Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 26.07.2018 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel) Burghausen, 20.08.2018

Hans Steindl
Erster Bürgermeister

8) Ausgefertigt:

(Siegel) Burghausen, 20.08.2018

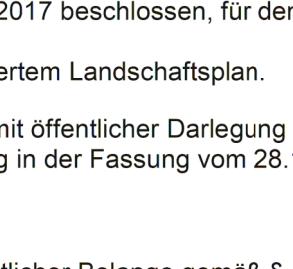
Hans Steindl
Erster Bürgermeister

9) Die Erteilung der Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes wurde am 21.08.2018 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 jedermann's Einsicht bereithalten 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, 21.08.2018

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, 28.12.2017 GEÄNDERT: 14.02.2018
STADTBAUAMT

EIBLMEIER /
WINKLER

WIMMER

Begründung zu den Änderungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Burghausen und des Bebauungsplanes Nr. 45 für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Gewerbepark Lindach D, Bachstraße (westlich), Gewerbepark Lindach B u. Bahnlinie (nördlich), Flst. 1280 Gmk. Raitenhaslach, Beb.PI. Nr. 45 Teil A (östlich) 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, 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, Gemarkung Raitenhaslach. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6.881 m².

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. Der zur Änderung vorgesehene Bereich ist als öffentliche Grünfläche, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Der Eigentümer des Grundstücks Fl.-Nr. 1294/24, Gemarkung Raitenhaslach hat auf seinem Grundstück bereits ein Betriebsgebäude (Lager und Büro) errichtet und möchte den eingerichteten Gewerbebetrieb mit einer weiteren Lagerhalle (Länge 69,64 m; Breite 29,09 m) ergänzen. Gelagert und gehandelt werden hauptsächlich Teile, die in den örtlichen Industriebetrieben verbaut werden.

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

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Burghausen stellt den geplanten Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche 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 an. Es besteht nur ein geringer Abstand von ca. 60 m zum bebauten Gewerbepark Lindach B. Das bisherige Konzept eines „Grünzuges innerhalb eines Gewerbegebiets“ wird zu Gunsten der einzigen baulichen Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gewerbebetriebs teilweise aufgegeben.

Städtebauliche Entwicklung durch Nachverdichtung

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Nachdem der Grundstückseigentümer das Eigentum an den Flächen erwerben konnte, ergibt sich die eigentumsrechtliche Möglichkeit zu Errichtung einer weiteren Lagerhalle. Es kommt zur baulichen Nachverdichtung zwischen bestehenden Gewerbegebietsflächen. Durch ihre Lage ist die Fläche für eine ressourcenschonende, flächensparende Stadtentwicklung gut geeignet. Es werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Bebauung der bislang unbebauten Flächen geschaffen. Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 45 entsprechen konzeptionell nicht mehr den Vorstellungen der Stadt Burghausen. Einer verstärkten Innenentwicklung mit einer höheren Grundstücksausnutzung wird Rechnung getragen. Für den Nachweis der erforderlichen Kfz.-Stellplätze werden oberirdische Kfz.-Stellplätze vorgesehen.

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 Gewerbegebiet 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 zu versickern.

Die entstehenden Arbeitsplätze können bequem mit dem Fahrrad oder Auto 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 oberflächig von Lehm-, und teilweise Lößablagerungen überdeckt sind.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

Immissionssituation

Die Festsetzung Nr. 8 „Emissions- und Immissionsschutz“ des Bebauungsplanes Nr. 45 in der Fassung vom 06.09.1999 wird beibehalten.

Burghausen, 16.05.2018

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 Betriebserweiterung nicht in Betracht kam, weil andere wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten ausscheiden und sich die angestrebte Nutzung für die Erweiterung des bestehenden Betriebs nur an Ort und Stelle aufdrängt. Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden vollständig berücksichtigt.

Burghausen, 19.07.2018

i.A.



Eiblmeier