

BEGRÜNDUNG

zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mehring, Gemarkung Lindach Nr. 1 im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet der Stadt Burghausen Gewerbepark Lindach D, auf der Flst. Nr. 888/3, Gemarkung Mehring

Planungsgrundlagen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mehring im Bereich der Gemarkung Lindach an der Stadtgrenze zur Stadt Burghausen werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung von Betrieben, insbesondere auch für größere Logistikanlagen geschaffen. Das geplante Gewerbegebiet erweitert das Flächenangebot des Gewerbegebietes Lindach D der Stadt Burghausen.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehring sind die betreffenden Flurstücke als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Geologie:

Der Umgriff der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mehring, Gemarkung Lindach, befindet sich im Bereich der Hochterrasse der Salzach am Südwestrand der Burghäuser Neustadt; es stehen vorwiegend quartäre Moränenablagerungen in Form von Moränenkiesen an, die oberflächlich von Lehm-, sogenannter Rotlage, teilweise Lößlehmablagerungen, angedeckt sind.

Planungskonzept

Erschließungskonzept:

Anlieferung und Erschließung des Gesamtgrundstückes sollen über die im Stadtgebiet von Burghausen bereits vorhandene Erschließungsstraße "Gewerbepark Lindach D" erfolgen. Die geplante Umgehung von Burghausen im Zuge der B 20 wird mit einem Kreisverkehr, dessen genaue Lage noch zu ermitteln ist, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht tangieren. Eine entsprechende Anbindung an diesen künftigen Verkehrsknoten sollte bei Realisierung des Umgehungsstraßenprojektes aus funktionalen Gesichtspunkten erfolgen.

Nutzungskonzept:

Mit der Umwidmung der bisherigen Fläche für Landwirtschaft reagiert die Gemeinde Mehring auf die interkommunalen Bedürfnisse, durch Gemeinde übergreifende Gewerbegebietsausweisungen künftige Entwicklungsmöglichkeiten für größere Betriebe wie z.B. auch Logistikunternehmen zu schaffen. Der Änderungsbereich der Flächennutzungsplanung befindet sich an einer städtebaulich wichtigen Stadteinfahrtssituation.

In den äußeren Randzonen sowie in der nunmehr in den Geltungsbereich des parallel entwickelten Bebauungsplanes einbezogenen, dreieckförmigen, westlichen Teilfläche des Flurstücks Nr. 888/3 sind Flächen für Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Baukonzept:

Zwischen Bahnlinie und Radweg entlang der verlängerten Burgkirchener Straße wird an Stelle der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzfläche eine gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Umweltprüfung

Der Umweltbericht des Büros Nature Consult, Altötting, vom 11.11.2013 wird Bestandteil der Begründung. Die Ziele des Umweltberichtes werden in der Folge in der Bebauungsplanung konkretisiert und gelten diesem als Grundlage.

Grünordnungskonzept:

Ökologische Ausgangssituation:

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung für das künftige Gewerbegebiet Lindach Nr. 1 umfasst bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Flurstücke.

Grünordnerische Belange:

Auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes sollen grünordnerische Festsetzungen sicherstellen, dass die künftige Nutzung durch Hecken und Gehölzbänder möglichst gut in den umgebenden Landschaftsraum eingebunden wird und Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich, auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Nicht vermeidbare Eingriffe sollen durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen entsprechend kompensiert werden.

Ausgleichsflächen:

Die durch eine Inanspruchnahme als Gewerbegebietsfläche resultierende Gesamteingriffsfläche (festgesetzte Ausgleichsflächen) beträgt abzüglich nicht betroffener Grünflächen ca. 1,50 ha. Auf Basis der Eingriffsbilanzierung als Grundlage zur Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ff. werden die notwendigen Ausgleichsflächen gemäß dem Leitfaden zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (BayStMLU) 1999 berechnet.

Nach der Grobeinschätzung des Leitfadens handelt es sich um eine Ackerfläche mit stark intensiver landwirtschaftlicher Prägung (Anbauflächen für Mais, Getreide). Die erforderliche Kompensationsfläche beträgt 6.750 m² (Faktor 1 : 0,45).

Ein Teil der nachzuweisenden Ausgleichsflächen in einer Flächengröße von 1.200 m² wird innerhalb des Änderungsbereiches dargestellt. Die weitere Fläche wird als lückige Gehölzpflanzung mit Hochstaudenfluren entwickelt.

Die restlichen nachzuweisenden Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück der Flst. Nr. 858, Gemarkung Mehring mit einer Flächengröße von ca. 5.500 m² gewidmet. Die Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen sowie der zusätzlichen Anpflanzungsflächen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion soll in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden.

Immissionsschutz:

In dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan werden die Belange des Immissionsschutzes im Einzelnen geregelt. Unüberwindbare Hindernisse stehen der Planung nicht entgegen.

Mehring, 11. November 2013

GEMEINDE MEHRING

I. A.

Josef Wengbauer
Bürgermeister