

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21, Gewerbegebiet Lindach Nr. 1, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet der Stadt Burghausen Gewerbepark Lindach D, Burgkirchener Straße südlich und der Bahnlinie Tüßling-Burghausen nördlich, westlich der Gemeindegrenze zu Burghausen.

Planungsgrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 21, Gewerbegebiet Lindach Nr. 1 dient der Schaffung von planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung von Betrieben, insbesondere auch für größere Logistikunternehmen. Das geplante Gewerbegebiet erweitert das Flächenangebot des Gewerbegebietes Lindach D der Stadt Burghausen.

Der Zuschnitt der Gewerbeflächen im Stadtgebiet Burghausens reicht nicht aus, um größere Betriebe (Lagerhallen und Verwaltungsgebäude) in modular aufbaufähigen Bauabschnitten ansiedeln zu können. Die Ausweisungsmöglichkeit an diesem Standort würde auch zur Entlastung des Bebauungsdrucks auf die nördlichen Wald- und Freiflächen des Stadtgebietes von Burghausen im verdichteten Industriebereich dienen. Die Gemeinde Mehring plant deshalb in Kooperation mit der Stadt Burghausen in der Gemarkung Lindach die Anbindung an das Gewerbegebiet Lindach 1 der Stadt Burghausen. Über die Stadt- bzw. Gemeindegrenze hinaus wird somit ein interkommunales Gewerbegebiet entstehen.

Das geplante Gewerbegebiet lehnt sich an das Gewerbegebiet Lindach D der Stadt Burghausen an und wird zukünftig vom Stadtgebiet Burghausen aus verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Sicherung der Bauleitplanung

Die Stadt Burghausen ist Eigentümerin der zu überplanenden Fläche. Die Ausweisung des Baugebietes erfolgt in enger interkommunaler Abstimmung zwischen der Gemeinde Mehring und der Stadt Burghausen, so dass der Erlass einer Veränderungssperre nicht notwendig ist.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich erfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 888/3 und 793/8-Teilfläche, Gemarkung Mehring. Die Flächen liegen südlich der Burgkirchener Straße und nördlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen an der Gemeindegrenze zu Burghausen.

Verkehrsanbindung, Erschließung

Das Baugebiet erhält keine direkte Anbindung an das örtliche bzw. überörtliche Verkehrsstraßennetz. Es wird durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 f der Stadt Burghausen verlaufende Erschließungsstraße Gewerbepark Lindach D verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen.

Einordnung in übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehring stellt die betreffenden Flurstücke als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mehring wird in einem Parallelverfahren geändert.

Topographie

Das Kapellenfeld fällt nach Südwesten leicht ab und kann als fast eben bezeichnet werden.

Geologie:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, Gewerbegebiet Lindach 1 befindet sich im Bereich der Hochterrasse der Salzach am Südwestrand der Burghauser 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 bereits vorhandene Erschließungsstraße "Gewerbepark Lindach D" erfolgen. Zu der Burgkirchener Straße wird ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt, um einen reibungslosen Verkehr und die Sicherheit auf der im Übrigen freien Strecke der Gemeindeverbindungsstraße zu gewährleisten. Die geplante Umgehung von Burghausen im Zuge der B 20 wird den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einem Kreisverkehr, dessen genaue Lage noch zu ermitteln ist, voraussichtlich nicht tangieren. Bei der Realisierung der Umgehungsstraße Burghausen würde eine sinnvolle Anbindung entwickelt werden.

Nutzungskonzept:

Es soll ein Gewerbegebiet festgesetzt werden, mit dem die Gemeinde Mehring auf die zukünftigen Erweiterungsabsichten z. B. von expandierenden Logistikunternehmen oder sonstigen Betrieben reagieren kann. Die Ansiedlung solcher Betriebe bedingt auch die Zulassung von Bauhöhen, die an die städtebauliche Grenze im bebauten Umgebungsbereich stoßen. 15,00 m Gebäude mit einer hohen Flächenüberbauungsdichte sollen ermöglicht werden. Auf die Festsetzung einer detaillierten Erschließung wird verzichtet, um bauliche Freiheiten innerhalb des Gebietes zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich einer städtebaulich wichtigen Stadteinfahrtssituation. Anlagen für Fremdwerbung sind daher ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grunde und in Hinblick auf eine geordnete Geschäftsentwicklung in den Einkaufszonen der Innenstadt von Burghausen werden vorsorglich Einzelhandelsbetriebe für unzulässig erklärt.

Baukonzept:

Zwischen Bahnlinie und Radweg entlang der verlängerten Burgkirchener Straße ist ein großzügiger Bauraum festgesetzt, der an den Bebauungsplan Nr. 45 f der Stadt Burghausen anschließt. Die überbaubare Grundstücksfläche kann bei einer GRZ von 0,8 mit Gebäuden von bis zu 15,00 m Gesamthöhe bebaut werden. Damit wird die Erweiterung eines bereits in der Vorplanung befindlichen Konzeptes mit untereinander verbundenen Großhallen ermöglicht.

Gestaltungsmaßnahmen

Auf die Gestaltung von möglichen zusammenhängenden Hallenbauten wird zu unterschiedlichen Entwicklungszwecken auf stark einengende v.a., gestalterische Festsetzungen verzichtet. Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass sie sich in ihrer Außenwirkung mit Zurückhaltung präsentieren.

Auf Fassadenbeleuchtungen bzw. -Anstrahlungen sowie in die freie Landschaft orientierte Werbeanlagen, abseits der Erschließung ist zu verzichten. Bei der Dachflächennutzung durch regenerative Energien werden Grenzen der Höhenentwicklung festgesetzt.

Umweltprüfung

Der Umweltbericht des Büros Nature Consult vom 11.11.2013 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Grünordnungskonzept:

Ökologische Ausgangssituation:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, Gewerbegebiet Lindach Nr. 1 umfasst bisher landwirtschaftlich intensiv genutzte Flurstücke.

Grünordnerische Belange

Der Bebauungsplan soll durch grünordnerische Festsetzungen v.a. sicherstellen, dass die künftige Anlage eine hinreichende Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum erhält und Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich, auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden können. So werden entlang der Bahnlinie Tüßling - Burghausen sowie entlang der Stadtgrenze nach Süden hin Gehölzbänder aus Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Als Hecken gestaltete Grünstrukturen sollen zudem eine Biotopverbindung zwischen Hecken des Geltungsbereiches und den südlichen Waldflächen bewirken. Zur Gemeindestraße nach Burgkirchen hin soll eine aufgelockerte Gehölzpflanzung mit Strauchgruppen und Einzelbäumen das Erscheinungsbild von massiv wirkenden Hallenkomplexen abmildern.

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

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 1.215 m² wird innerhalb des Geltungsbereichs in der planlich dargestellten Ausgleichsfläche A1 erbracht. Hier wird entlang der Böschung zur Burgkirchnerstraße eine Schlehenhecke gepflanzt. 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. 5.535 m² gewidmet. Dort werden bestehende Intensivwiesen durch Anpflanzung und entsprechende Pflege (extensive Mahd, Einstellung der Düngung) in Streuobstwiesen umgewandelt. In Teilbereichen werden lückige blütenreiche Gehölze mit Hochstaudenfluren entwickelt.

Die Gestaltung und Pflege der Ausgleichsflächen sowie der zusätzlichen Anpflanzungsflächen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

Immissionsschutz:

Mit dem Bebauungsplan werden schalltechnische Richtwerte festgesetzt, die aus dem schalltechnischen Gutachten zu dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 45 f der Stadt Burghausen übernommen worden sind. Auf Grund der zunehmenden Entfernung zum Stadtgebiet sowie dem Abstand zu bewohnten landwirtschaftlichen Anwesen sind jeweils keinerlei größere Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit dem Bauantrag, Änderungs- bzw. Erweiterungsanträgen ist anhand schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass die zulässigen Immissionswerte nicht überschritten werden und gegebenenfalls beantragte Wohnungen durch entsprechende Vorkehrungen nicht zu einer Herabsetzung der zulässigen Immissionsrichtwerte bei vorhandenen und zukünftigen benachbarten Gewerbebetrieben führen.

Mehring, **13. Dez. 2022**

GEMEINDE MEHRING

I. A.

Robert Buchner
Erster Bürgermeister