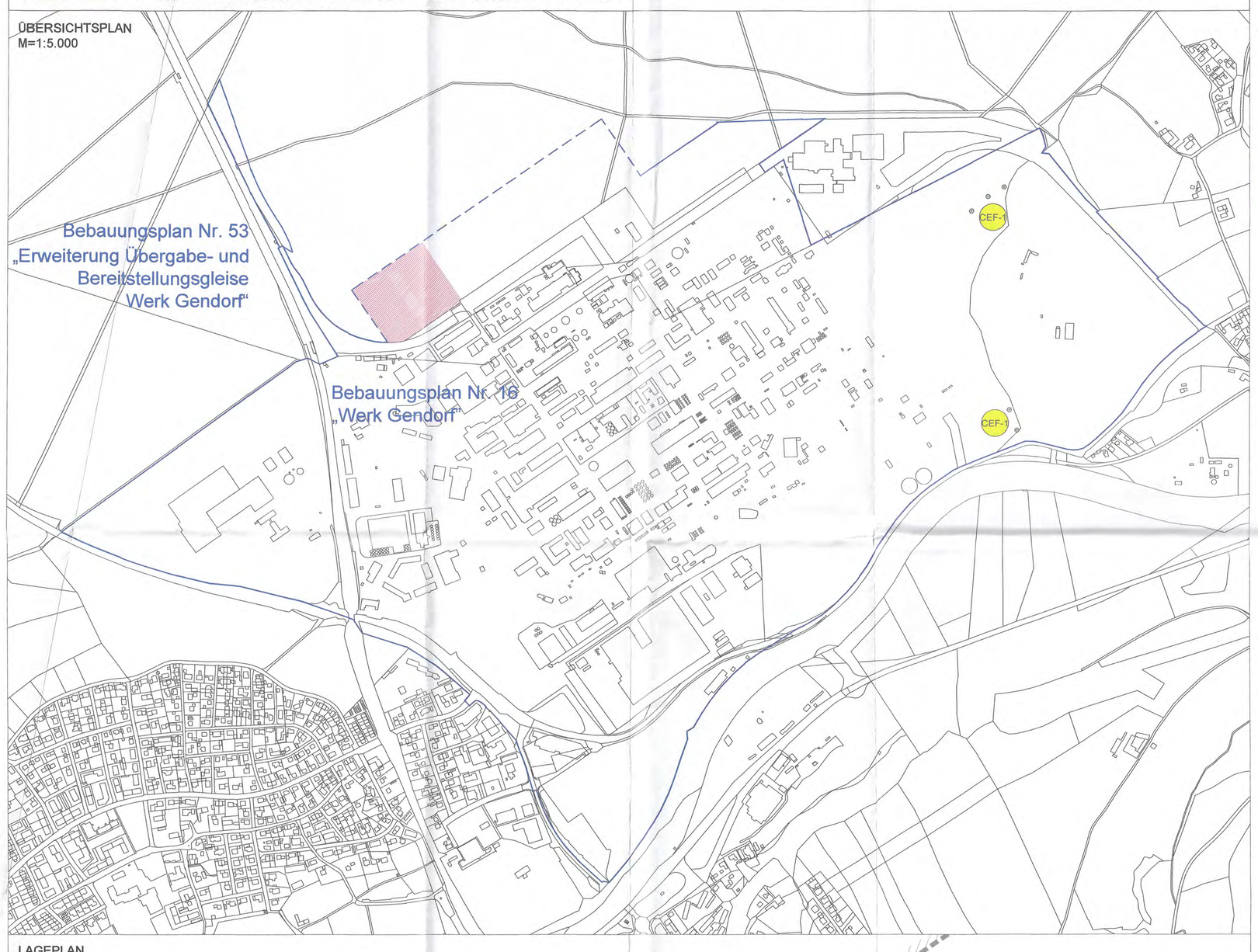
BEBAUUNGSPLAN NR. 16 „WERK GENDORF"
8. ÄNDERUNG „BARDENSULZ WEST"

GEMEINDE BURGKIRCHEN A.D.ALZ - LANDKREIS ALTÖTTING

ÜBERSICHTSPLAN
M=1:5.000



LAGEPLAN
M=1:1.000

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, Landkreis Altötting, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (PlanZV 15.13.)
- Baugrenze (PlanZV 3.5.)
- Straßenbegrenzungslinie (PlanZV 6.2.)
- Straßenverkehrsflächen (PlanZV 6.1.)
- V-1 — Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Vermeidungsmaßnahme 1), siehe textliche Festsetzung 6.1
- CEF-3 — CEF-Maßnahmen (z. B. CEF-Maßnahme 3), siehe textliche Festsetzung 6.2
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe V-1)
- mobiler Reptilienzaun (siehe V-6)
- anzulegende Eidechsenburg (siehe CEF-3)

B) Planzeichen für die Hinweise

- bestehendes Gebäude
- bestehende Grundstückgrenze
- 8/10 — bestehende Flurnummer (z. B. 8/10)
- Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne/Bebauungsänderungen
- Lage des Änderungbereiches
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Eingriffsminderung/Vermeidungsmaßnahmen angrenzender Bebauungspläne/Bebauungsplanänderungen
- Biotopbaum zu erhalten (siehe CEF-1)
- anzulegende Eidechsenburg (siehe CEF-3)

C) Textliche Festsetzungen

0. Geltungsbereich
Teilfläche Flur-Nr. 8 Gemarkung Forstkastl (3,0 ha).

1. Art der baulichen Nutzung
Das Bauland ist als Industriegebiet (GI) im Sinne des § 9 der BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl
Zulässig ist eine Grundflächenzahl von max. 0,80.

2.2. Baumassenzahl
Zulässig ist eine Baumassenzahl von max. 9,0.

3. Bauweise
Abweichend von § 22 Abs. 2 der BauNVO sind in der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Grünordnung

4.1. Anlage von Grünflächen
Alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen sind als Wiesen- oder Rasenflächen bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hälfte der anzulegenden Grünflächen ist mit heimischen Sträuchern oder Bäumen II/III. Ordnung zu bepflanzen. Die in der Pflanzliste genannten Mindestgrößen sind zu beachten. Ausgefallene Pflanzungen sind in der gleichen Mindestgröße zu ersetzen. Die Gehölzpflanzungen, welche im angrenzenden Waldbereich durchgeführt werden, sind nicht anrechenbar.

Pflanzliste Sträucher	Pflanzqualität: Str. 2xv., o.B., 100-150 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste Bäume II./III.Ordnung	Pflanzqualität H 3xv mB. 14-16 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

4.2. Stellplätze
Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, soweit sie nicht für das Abstellen von Gefahrguttransportern dienen.

5. Ausgleich
Flur-Nr. 1227/T, Gemarkung Perach, 29.804 m²

Entwicklungsziel
Naturnaher standortgerechter Mischwald mit gestuftem Waldrand.

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Die Ausgleichsfläche wurde in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und dem Forstamt bereits angelegt. Auf umgebrochenem, gefrästen Boden wurden standortgerechte, heimische Bäume (Rot-Buche, Berg-Ahorn, Hainbuche, Stieleiche, Ulme, Vogelkirsche, Tanne, Lärche etc.) gepflanzt. Der Laubbaumanteil liegt dabei bei mind. 70 %. Entlang der östlichen Begrenzung der Aufforstungsfläche waren ab der Grenze ein vier Meter breiter Krautsaum und dann im Anschluss ein sechs Meter breiter Strauchmantel aus heimischen Sträuchern anzulegen. Südlich des bestehenden Feldweges bis zur Hangkante war ein zusätzlicher zehn Meter breiter Strauchsaum anzulegen, der mit heimischen Laubbäumen II. Ordnung durchsetzt ist. Der Bereich südlich des Feldweges war bis zu einem Abstand von 40 Metern zur östlichen Grundstücksgrenze nur mit winterkahlen Bäumen zu bepflanzen.

Pflegemaßnahmen
Die Fläche ist vom Eigentümer naturnah zu unterhalten. Die Verwendung von Pestiziden oder Dünger ist nicht gestattet. Die Aufforstung ist sachgemäß zu pflegen und vor Schäden, einschließlich Wildverbiss, zu schützen. Bei größeren Ausfällen ist ausreichend nachzupflanzen.

6. Artenschutz

6.1. Vermeidungsmaßnahmen

V-1 Ökologische Aufwertung des Waldrandes entlang der neuen nördlichen Geltungsbereichsgrenze
Dazu ist nach Erschließung des Baugebiets zunächst ein Forstweg von vier Metern Breite als wassergebundene Decke anzulegen. Im Anschluss an diesen Weg ist der bestehende Wald zehn Meter breit mit standortgerechten heimischen Sträuchern (gebietseigen) sowie mit einem Anteil von 10 % Bäumen II. und III. Ordnung zu unterpflanzen und somit neu zu gestalten. Pflanzabstand, soweit der Bestand dies ermöglicht, 1,5 Meter bei einem Reihenabstand von zwei Metern. Auswahl der Arten und Pflanzgröße entsprechend der nachfolgenden Liste. Innerhalb des anzulegenden Waldrands ist eine flache Mulde in einer Tiefe von 30 cm in der Größe von ca. 3 x 5 Metern anzulegen. Die Böschungen sind flach auszuformen.

Pflanzliste Sträucher	gebietseigen Pflanzqualität: Str. v. 60-100 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzliste Bäume	gebietseigen Pflanzqualität: IHei 100-125
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

V-2 Minimierung der Beleuchtung entlang der nördlichen Grenze
Um den neu geschaffenen Forstweg als Flugschneise für Fledermäuse nutzbar zu machen, ist es nötig, die für die Sicherheit der Anlage nötige Beleuchtung des Maschendrahtzauns so anzupassen, dass hiervon keine Streulichtwirkung auf den Flugkorridor entlang des Forstwegs bzw. des Waldrandbereichs ausgeht. Die Beleuchtung ist nach unten gerichtet anzubringen.

V-3 Flugschneise für Fledermäuse
Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs bzw. entlang des neu geschaffenen Waldrands ist eine zehn Meter breite Flugschneise für Fledermäuse freizuhalten. Dazu sind innerhalb eines zehn Meter breiten Streifens südlich des neuen Waldrands (4 m Forstweg und 6 m innerhalb des Geltungsbereichs) auf vertikale Strukturen zu verzichten.

V-4 Höhlenbäume
Damit keine Fledermäuse, die in Baumhöhlen überwintern, gestört oder getötet werden, sind vor der Baufeldfreimachung Höhlenbäume im Zeitraum von Anfang bis Mitte Oktober (also in der noch aktiven Zeit der Fledermäuse und gleichzeitig in der brut- und aufzuchtfreien Zeit der Vögel) auf mögliche Bewohner zu kontrollieren und dann zu verschließen.

V-5 Schutz vor Störungen durch Licht
Das Beleuchtungskonzept ist zwingend artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen. Die von den Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärts gerichtete Strahler sind nicht zulässig. Es dürfen ausschließlich warmweiße LED-Lampen verwendet werden.

V-6 Reptilienzaun
Vor Beginn der Bauzeit ist ein einseitig überkletterungssicherer, mobiler Reptilienzaun entlang der westlichen Grenze des Erweiterungsbereichs aufzustellen und während der Dauer der Bauzeit vorzuhalten.

6.2. CEF-Maßnahmen

CEF-1 Biotopbäume
Sicherung von mindestens fünf Biotopbäumen mit potenziellen Quartierstrukturen (Baumhöhlen, tiefe Spalten, abstehende Rinde) auf einer Fläche von mind. einem Hektar im Umkreis von höchstens 1,2 km. Keine Beleuchtung der Ersatz-Biotopbäume und keine Trennung von den Jagdgebieten.

CEF-2 Fledermauskästen
Anbringen von 7 Fledermauskästen innerhalb des Waldgebiets in einem Umkreis von höchstens 1,2 km. Anforderungen an die Fledermauskästen siehe Umweltbericht.

CEF-3 Eidechsenburgen
Neuanlage von vier überwinterungsfähigen Eidechsenburgen gemäß der zeichnerischen Darstellung im Plantell; Anlage gemäß den Angaben im Umweltbericht.

CEF-4 Vergrämungsmaßnahmen
Vergrämung von potenziell vorkommenden Zauneidechsen an den bestehenden Eidechsenburgen im Sommer vor der Baufeldfreiräumung; Vorgehensweise wie im Umweltbericht beschrieben.

7. Monitoring der eingriffsrechtlichen bzw. artenschutzrechtlichen Maßnahmen
Der Nachweis über die sach- und fristgerechte Umsetzung der eingriffsrechtlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist gemäß § 17 Abs. 7 BNatSchG zu erbringen, die hierzu notwendigen Kontrollen sind von einem privaten Sachverständigen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in geeigneter Form zu übermitteln. Das mit der Umweltbaubegleitung beauftragte Fachplanungsbüro ist der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen.

8. Immissionsschutz
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:
- Industrieflächen (ca. 1,7 ha): LEK, Tag / Nacht = 68 / 57 dB(A)
- Verkehrsflächen (ca. 1,3 ha): LEK, Tag / Nacht = 65 / 52 dB(A)

Die Berechnung der daraus resultierenden Immissionskontingente erfolgt abweichend zur DIN 45691 nach der DIN-ISO 9613-2:1999-10 mit einer Quellhöhe und Immissionsorthöhe von 5 m über ebenem Gelände bei einer Mittenfrequenz von 500 Hz. Der Bodeneffekt ist nach Kapitel 7.3.2 der Norm DIN ISO 9613-2 („alternatives Verfahren") zu ermitteln und der standortbezogene Korrekturfaktor C0 zur Berechnung der meteorologischen Korrektur Cmet wird für alle Richtungen mit 2 dB angesetzt.

Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

Die Relevanzgrenze nach Kapitel 5 der DIN 45691 wird ausgeschlossen.

Es ist nachzuweisen, dass an Büroräumen in den angrenzenden Industrieflächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 16 „Werk Gendorf" die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Industriegebiete eingehalten werden.

Für Büroräume innerhalb des Plangebiets ist der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile gegen Außenlärm nach der DIN 4109-1 in der zum Zeitpunkt des Genehmigungsantrages bauaufsichtlich eingeführten Fassung zu führen.

9. Abstandsflächen
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten.

10. Abfall- und bodenschutzrechtliche Festsetzungen

10.1. Bodenaushub
Bei dem Ausheben von Bodenmaterialien sind die Vorgaben des jeweils aktuellen Rahmenkonzeptes für Bodenmanagement und Bodensanierung für den Chemiepark Gendorf bzw. einer allgemein gültigen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Vorgehensweise einzuhalten; die Einhaltung ist in der Bauvorlage zu dokumentieren.

10.2. Altlasten
Falls bei den Bauarbeiten Altablagerungen (insbesondere frühere wilde Müllkippen) angetroffen werden, ist unverzüglich ein Untersuchungs- und Entsorgungskonzept mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein und dem Landratsamt Altötting, Sachgebiet 22 – Abfallrecht und Bodenschutz, abzustimmen.

10.3. Vermeidung- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Alle Baumaßnahmen sind unter Vermeidung/Minimierung von Bodenaushub möglichst flächensparend und bodenschonend (z. B. durch Streifen- oder Pfahlgründungen) auszuführen. Die durch den Baustellenbetrieb beanspruchte Bodenoberfläche ist wieder fachgerecht herzustellen.

10.4. Bodenschutz
Humus ist vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Die Wiederherstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht in dafür vorgesehenen Bereichen hat in fachgerechter Schichtung, Mächtigkeit und Bodenqualität zu erfolgen. Hierzu ist der Boden horizontweise abzutragen und bei der Wiederverfüllung horizontweise wieder einzubauen.

11. Freiflächenplan
Mit der Vorlage eines Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen.

12. Bahnstrecke 5725 Tüßling – Burghausen
Das Baugebiet ist durch geeignete Maßnahmen so von den Bahnanlagen abzuschirmen, dass ein widerrechtliches Betreten und Befahren sowie das Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ausgeschlossen werden kann.

13. Sonstige Festsetzungen
Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 „Werk Gendorf" gelten weiter, soweit sie durch diese Bebauungsplanänderung nicht geändert oder ergänzt wurden.

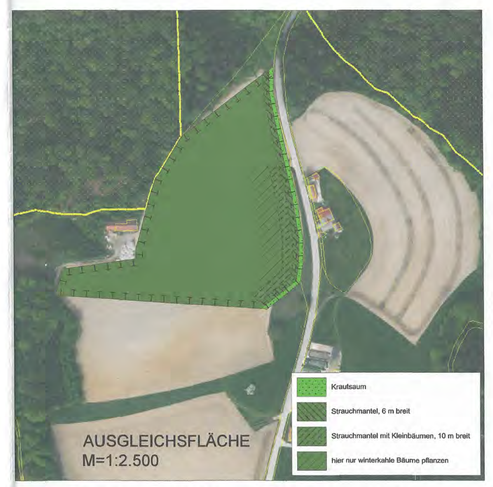


Abbildung: Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Ausgleichsfläche

D) Textliche Hinweise

1. Ver- und Entsorgungsanlagen
Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind über die Ausweisung des Baugebietes zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren.

2. Niederschlagswasser
Nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz vom 16.11.2012 (EWS) dürfen Niederschlagswässer nur in die Entwässerungseinrichtung eingeleitet werden, wenn eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser nicht ordnungsgemäß möglich ist.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers über eine belebte Oberbodenschicht nur begrenzt möglich. Aufgrund der vorhandenen Belastung des Bodens mit per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC), insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA), ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen nur im Ausnahmefall vorzusehen. Dieser Ausnahmefall liegt nur vor, wenn sichergestellt werden kann, dass keine vermehrte Auswaschung bzw. Mobilisierung von PFOA durch die Versickerung stattfindet, z. B. wenn im Bereich der Versickerung nur unbelastete Bodenmaterialien eingebaut werden bzw. verbleiben. In allen sonstigen Fälle wird gesammeltes Niederschlagswasser in den vorhandenen Werkskanal, zusammen mit dem Kühlwasser, eingeleitet und von dort direkt in die Alz abgeleitet; laut Angaben der Firma InfraServ ist eine ausreichende Kapazität vorhanden.

Je nach Menge und Verschmutzungsgrad könnte vor Einleitung in den Werkskanal eine Rückhaltung bzw. eine Vorreinigung des Niederschlagswassers notwendig sein. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z. B. TRENOG, TRENGW, DWA-M 153, DWA-A 117 und DWA-A 138).

Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage zur Regenwassernutzung ist nach der Verordnung über „Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV) dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

3. Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen.

Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.

Es wird empfohlen, die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mindestens 25 cm über der Straßenoberkante der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z. B. wasserundurchlässige Keller, Kellereöffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen). Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums.

Bei Eingriffen in den Wasserhaushalt (z. B. Absenkungen während der Baumaßnahme, oder Umleitung des abfließenden Oberflächenwassers durch den neuen Baukörper) sind entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse zu beantragen, und § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (Veränderungen des Wasserabflusses) zu berücksichtigen.

4. Boden und Altlasten
Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich mit per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC), insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA), stark belasteten Bodenschichten. Es wird empfohlen, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Landratsamt Altötting) und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein frühzeitig Möglichkeiten einer Verwendung bzw. Verwertung von ausgehobenen Böden auf den Grundstücken zu prüfen bzw. prüfen zu lassen. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenumlagerungen und Bodeneinbauten möglicherweise baugenehmigungspflichtig sind.

Weitere Details sind aus der Detailuntersuchung der PFOA-Belastung in Boden und Grundwasser im Bereich Gendorf der ERM GmbH vom 12. Dezember 2018 bzw. dem jeweils aktuellen Rahmenkonzept für Bodenmanagement und Bodensanierung für den Chemiepark Gendorf bzw. einer mit der unteren Bodenschutzbehörde allgemein gültigen vereinbarten Vorgehensweise zu entnehmen.

5. Bodendenkmalpflegerische Belange
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting unverzüglich zu melden sind.

6. Umsetzung der Grünordnungsplanung
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013, zu beachten.

Es ist sicherzustellen, dass durch Baum- und Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück, der Bau, die Änderung, die Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen o. ä. nicht behindert werden.

7. Umsetzung des Immissionsschutzes
Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 17.12.2020 des Sachverständigenbüros „Müller BBM" ist Grundlage der Festsetzung der Ziffer 8.

Bei den festgesetzten Werten handelt es sich um die der Planfläche zugeordneten Emissionskontingente. Durch diese wird eine immissionswirksame Schallleistung definiert, bei deren Einhaltung die geltenden Immissionsrichtwerte bzw. die festgelegten Immissionskontingente außerhalb der Planfläche eingehalten werden können.

Der nach den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) ermittelte Beurteilungspegel der auf der Planfläche errichteten Anlage (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) darf unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht höher sein als das Immissionskontingent, welches sich aus den Emissionskontingenten ergibt. Dies ist bei jeder Anlage durch geeignete technische und/oder organisatorischen Maßnahmen sicherzustellen.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 zu führen und der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Die Emissionskontingente gelten nur für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans Nr. 16 „Werk Gendorf". Innerhalb des Werks Gendorf gelten die Anforderungen der TA Lärm.

8. Bahnstrecke 5725 Tüßling – Burghausen
Das Plangebiet liegt in der Nähe der Bahnstrecke 5725 Tüßling – Burghausen.

Immissionen
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Diese sind entschädigungslos zu dulden. Gegen die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls im Rahmen der Bebauung von Seiten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Oberleitung
Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage der Bahn. Auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung und die hierzu einzuhaltenden Bestimmungen wird hingewiesen.

Bauten nahe der Bahn
Das Planen, Errichten und Betreiben baulicher Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.06.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Öffentlichkeit hat durch öffentliche ortsübliche Bekanntmachung vom 07.09.2020 und durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde die Gelegenheit erhalten sich in der Zeit von 08.09.2020 bis 08.10.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu informieren und sich hierzu zu äußern.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Nachricht vom 08.09.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB unterrichtet und aufgefordert, sich bis 08.10.2020 zur Bebauungsplanänderung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB zu äußern.

4. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.03.2021 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung am 09.03.2021 gebilligt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.03.2021 wurde mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2021 bis 27.04.2021 öffentlich ausgelegt und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Nachricht vom 18.03.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, bis 27.04.2021 zur Bebauungsplanänderung Stellung zu nehmen.

7. Die zum Entwurf vom 02.03.2021 eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 15.06.2021 abgewogen; hiernach einzubeziehende Sachverhalte wurden in die Entwurfsfassung vom 15.06.2021 eingearbeitet.

8. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom _____ die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 in der Fassung vom 15.06.2021 als Satzung beschlossen.

Burgkirchen a.d.Alz, den _____ (Siegel)

.....
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Burgkirchen a.d.Alz, den _____ (Siegel)

.....
Johann Krichenbauer
Erster Bürgermeister

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz
Landkreis Altötting

Bebauungsplan Nr. 16
„Werk Gendorf"
8. Änderung
„Bardensulz West"

ÜBERSICHTSPLAN M=1:5.000
AUSGLEICHSFLÄCHE M=1:2.500
LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 31.07.2020
geändert: 02.03.2021
geändert: 08.06.2021
Fassung: 15.06.2021

Planung:
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH
Datum, Unterschrift
Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

Grünordnung:
Mühlbacher und Hiller Landschaftsarchitekten PartGmbB
Herzog-Friedrich-Str. 12
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 2092524
Fax +49 (0) 861 2092523
www.muehlbacher-hiller.de
info@muehlbacher-hiller.de

G:\0-2021-Projekte\02000-2050-20-02\KG-01\Bebauungsplan_3-20-024.dwg

© A.V.Kopiens geschützt vgl. Urheberrechtsgesetz (UrhG) §§ 2, 31, 72 ff. Die gewerbliche Nutzung dieses Entwurfes ist nur mit unserer schriftlichen Erlaubnis gestattet. Änderungen, Ergänzungen und die Weitergabe an Dritte bedürfen unserer schriftlichen Zustimmung.