

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz

Landkreis Altötting



Bebauungsplans Nr. 16 „Werk Gendorf“ 8. Änderung „Bardensulz“

Begründung

Fassung: 31.07.2020

geändert: 02.03.2021

geändert: 08.06.2021

Fassung: 24.11.2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	4
2.1. Landes- und Regionalplanung	4
2.2. Flächennutzungsplan	5
2.3. Bedarf an Industrieflächen	6
2.4. Umwandlung von Waldfläche	7
2.5. Bebauungspläne	7
3. Bestehende Verhältnisse	8
3.1. Chemiepark Gendorf	8
3.2. Lage und Geltungsbereich	9
3.3. Derzeitige Nutzung	10
3.4. Baugrundverhältnisse	10
4. Geplante Bebauung	12
4.1. Beschreibung des Vorhabens	12
4.2. Erläuterung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise	12
4.3. Erläuterung zu Verkehrsflächen und Stellplätzen	12
4.4. Erläuterung zur Grünordnung, Artenschutz und Eingriffsminderung	13
4.5. Erläuterung zum Bodenmanagement und zur Entwässerung	13
5. Erschließung	14
5.1. Verkehr	14
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung	14
5.3. Wasserversorgung	14
5.4. Abwasserentsorgung	15
6. Umweltbelange	15
7. Immissionsschutz	15
8. Erschütterungstechnische Stellungnahme	17
9. Klimaschutz und Klimaanpassung	18
10. Anlagen	19

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 11.06.2013 den Aufstellungsbeschluss zur **8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Werk Gendorf“** im Bereich „Bardensulz“ gefasst.

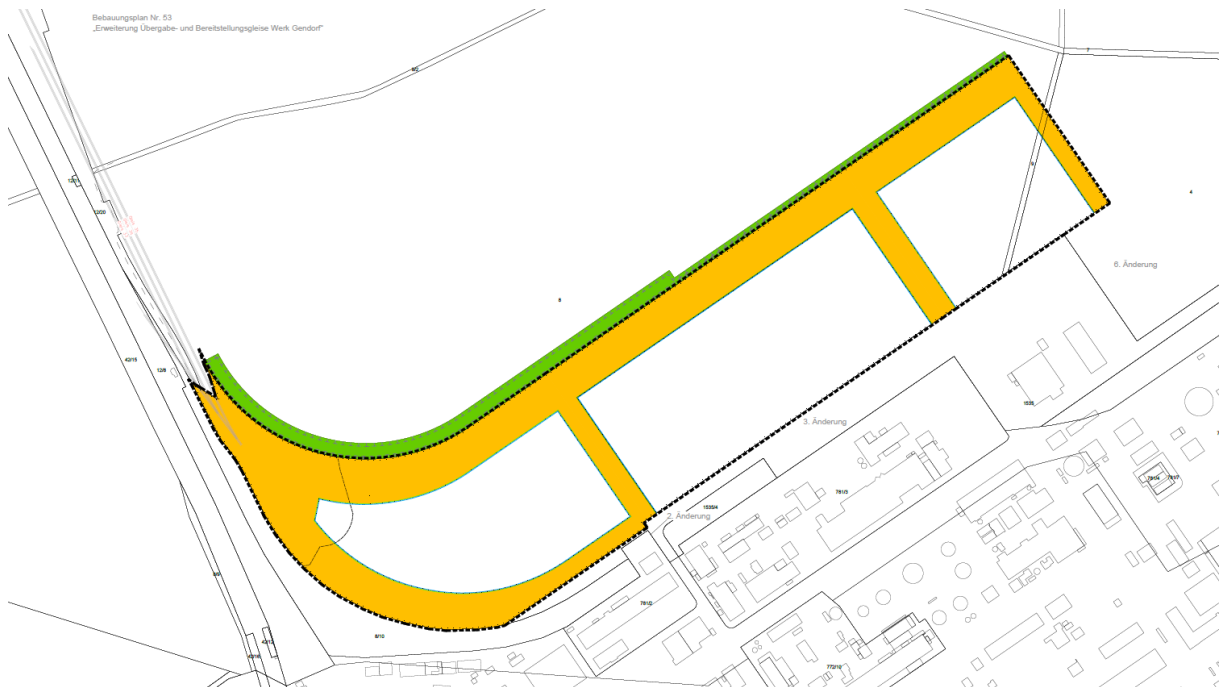
In der Folge wurde die Planfassung des Gebietes in die 3 Planungsabschnitte „Bardensulz West“, Bardensulz Mitte“ und Bardensulz Ost“ aufgeteilt und die 8. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel „Bardensulz West“ fortgeführt.

In der Sitzung am 10.11.2020 wurde der Aufstellungsbeschluss für den mittleren und östlichen Teilbereich des Plangebietes, der 10. Änderung „Bardensulz Mitte“ und 11. Änderung „Bardensulz Ost“ des Bebauungsplanes Nr. 16 „Werk Gendorf“, gefasst.

Mit der nunmehr vorliegenden 8. Änderung des Bebauungsplanes soll der bisherige Geltungsbereich der 8. Änderung nach Westen bis zum Gleisanschluss erweitert werden sowie die bisherige 10. Änderung „Bardensulz Mitte“ und die 11. Änderung „Bardensulz Ost“ in die 8. Änderung integriert werden. Die 10. und 11. Änderung des Bebauungsplanes können somit entfallen.



Ursprüngliche Aufteilung in 8. Änderung West, 10. Änderung Mitte und 11. Änderung Ost



Aktuell vorliegende 8. Änderung (Erweiterung bis Gleise West und Zusammenführung)

Zusammenfassende Begründung:

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde die Ausweisung weiterer Industrieflächen innerhalb des Chemieparks Gendorf zur Ansiedlung weiterer Industrie- und Gewerbebetriebe und Dienstleister verschiedener Größen. Das Planungsgebiet liegt direkt nördlich des Chemieparks, im Ortsteil Gendorf nördlich des Ortskerns der Gemeinde bzw. nördlich der Alz und wird derzeit als Wald genutzt.

Der Chemiepark Gendorf ist der größte Chemiepark Bayerns und derzeit Standort für über 30 mittelständische sowie globale Unternehmen aus den Bereichen Basis- und Spezialchemie, Kunststoffe, Energieversorgung und Dienstleistungen, die etwa 4000 Mitarbeiter beschäftigen. Der große Vorteil des Chemieparks liegt darin, dass die angesiedelten Unternehmen eng miteinander vernetzt sind, mit einem Austausch von Herstellungsprodukten und Dienstleistungen und gemeinsamer Infrastruktur. Dadurch können Transporte, Ressourcen und Energie eingespart und Investitionen in Umwelttechnik gemeinsam getätigt werden. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde diese wirtschaftlichen und umweltmäßigen Vorteile fördern.

In den letzten Jahrzehnten ist der Chemiepark durch eine kontinuierliche Nachverdichtung stark gewachsen und die Möglichkeiten zur weiteren Nachverdichtung sind größtenteils ausgeschöpft. Die vorgesehene Erweiterung ist deswegen unabdingbar notwendig, um im nationalen sowie internationalen Wettbewerb um Investoren handlungsfähig zu bleiben.

Da sich das Planungsgebiet direkt an die Industrieflächen des Chemieparks bzw. dessen vorhandene Infrastruktur anschließt, das nächstliegende Siedlungsgebiet weit entfernt ist, und der Boden bereits mit hohen Konzentrationen Perfluorooctansäure belastet ist, erscheint eine industrielle Nutzung optimal. Durch geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich einer flächengleichen Waldneugründung wird die Planung natur- und landschaftsverträglich umgesetzt.

Die Planung ist konsequent aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt. Durch die Bereitstellung von Flächen für die chemische Industrie sowie für kleine und mittelständische Gewerbebetriebe und Dienstleister fördert die Gemeinde künftige Arbeitsplätze und den Verbleib bzw. die Zuwanderung jüngerer Menschen. Durch die Konzentration von Industrie in diesem Bereich werden außerdem andere weniger vorbelastete Wald- und Landwirtschaftsflächen in der Gemeinde geschont. Folglich wird das geplante Vorhaben zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz liegt an der Alz im Landkreis Altötting, etwa neun Kilometer südlich von Altötting und Neuötting, und neun Kilometer westlich von Burghausen. Die Gemeinde hat eine Fläche von 46,2 km² und eine Einwohnerzahl von etwa 11.000.

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern¹ ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ bzw. „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ dargestellt. Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann. Ein „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“, wirtschaftsstrukturellen o-

¹ Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern: [LEP \(2022/2023\)](#), [Anhang 2 Strukturkarte](#)

der sozioökonomischen Nachteilen ist durch Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, Abwanderung junger Menschen, Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet; laut Ziel 2.2.4 des LEP sind diese Teilräume vorrangig zu entwickeln.

Im Regionalplan Südostoberbayern² ist die Gemeinde als „Grundzentrum“ bezeichnet, und liegt auf einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Grundzentren sollen ihre Versorgungsaufgaben in ihrem Verflechtungsbereich verstärkt wahrnehmen und ihr Arbeitsplatzangebot verbessern.

Das LEP erklärt, dass die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen – als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns – erhalten und verbessert werden sollen. Der Regionalplan unterstreicht des Weiteren die Wichtigkeit der kleineren und mittleren Betriebe für die Arbeitsplatzbeschaffung (insbesondere für die Arbeitskräfte, die im Zuge des Strukturwandels aus der Landwirtschaft ausscheiden) und die damit verbundene Möglichkeit, der Abwanderung der wirtschaftsaktiven Bevölkerung entgegenzuwirken.

Das LEP sowie der Regionalplan beinhalten auch Grundsätze und Ziele zur sparsamen Flächennutzung, zum Schutz der Umwelt und zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft. Ziel 3.2 des LEP spezifiziert, dass die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ziel 3.3 spezifiziert, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind.

Durch die vorliegende Erweiterung stellt die Gemeinde Flächen für die chemische Industrie sowie für kleine und mittelständische Gewerbebetriebe und Dienstleister bereit und fördert dadurch künftige Arbeitsplätze und den Verbleib bzw. die Zuwanderung jüngerer Menschen. Da die Flächen bereits mit hohen Konzentrationen Perfluorooctansäure belastet sind (siehe Kapitel 3.4 unten), erscheint eine industrielle Nutzung optimal. Eine Ausweisung der Fläche im Norden des Chemieparks weiter entfernt von Siedlungen ist auch sinnvoll, da im Chemiepark auch Anlagen im Geltungsbereich der Störfall-Verordnung zulässig sind, die besonderen Abstandsregelungen unterliegen (siehe Kapitel 7 unten). Folglich wird das geplante Vorhaben zu einem maßvollen weiteren Wirtschaftswachstum in der Gemeinde sowie zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

2.2. Flächennutzungsplan

Die vorliegende Planung ist konsequent aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz entwickelt (siehe Abbildung 1), in welchem die Flächen als Industriegebiet dargestellt sind.

² Regionalplan Südostoberbayern: [Regionalplan Südostoberbayern \(2020\)](#)



Abbildung 1 Ausschnitt der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

2.3. Bedarf an Industrieflächen

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden. Die Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz hat ihren Bedarf an neuen Siedlungsflächen für die Industrie im Bericht „Innenentwicklungspotenzial und Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie in der Gemeinde“ dargestellt (siehe Anlage 4), hier folgt eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

Die vorhandenen Industrieflächen der Gemeinde liegen gänzlich im Chemiepark Gendorf. In den letzten Jahrzehnten ist der Chemiepark durch eine kontinuierliche Nachverdichtung und nahezu ohne zusätzlichen Bedarf an Außenbereichsflächen stark gewachsen, was sich im Wachstum des Wiederherstellungswerts der Anlagen, der Produktionsmenge sowie der Anzahl der Bauanträge widerspiegelt. Die Möglichkeiten zur weiteren Nachverdichtung sind größtenteils ausgeschöpft und es werden zusätzliche Flächen benötigt, um eine Weiterentwicklung des Chemieparks zu ermöglichen.

Die Gemeinde sieht hier eine Erweiterung des Chemieparks um 12,4 ha nach Norden vor, was auch im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Durch die 8. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 16 wird diese Fläche in Bauland umgewandelt. Um möglichst sparsam mit diesen Flächen umzugehen, werden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen vorgesehen, die auch im Bebauungsplan festgesetzt werden (siehe Kapitel 4 unten).

Die vorgesehene Erweiterung ist unabdingbar notwendig, um im nationalen sowie internationalen Wettbewerb um Investoren handlungsfähig zu bleiben. Für die Gemeinde geht es in erster Linie darum, lokale Arbeitsplätze auch in der Zukunft zu erhalten und als Gemeinde die Voraussetzungen zu schaffen, die eine zukunftsorientierte Sicherung des Industriestandortes gewährleisten.

2.4. Umwandlung von Waldfläche

Das Planungsgebiet ist derzeit Waldstandort (siehe Kapitel 3.3). Gemäß § 1a Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sollen Waldflächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden; diese Umnutzung unterliegt einer Begründungspflicht.

In der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurden die unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen in der Gemeinde und die damit verbundenen Umweltfolgen aufgezeigt und bewertet. Das Ergebnis dieses Prozesses, der die Beteiligung der Behörden als auch der Öffentlichkeit umfasste, war, dass die Fläche des Planungsgebietes sowie umgebenden Flächen am besten für eine Industriebenutzung geeignet wären.

Da das Planungsgebiet bereits im Süden von Gewerbe umgeben ist (siehe Kapitel 3.2 unten), und mit hohen Konzentrationen Perfluorooctansäure belastet ist (siehe Kapitel 3.4 unten), erscheint eine industrielle Nutzung optimal. Durch geeignete Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, einschließlich einer flächengleichen Waldneugründung wird diese natur- und landschaftsverträglich umgesetzt (siehe Kapitel 4.3, 4.5, 6 und 8).

Durch die Konzentration von Industrie in diesem Bereich ist es darüber hinaus möglich, andere weniger vorbelastete Wald- und Landwirtschaftsflächen in der Gemeinde zu schonen.

2.5. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 16 „Werk Gendorf“ wurde 1983 aufgestellt, und ist seitdem sieben Mal geändert bzw. erweitert worden (die 1. bis 6. sowie die 9. Änderung). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Ausnahme des Geltungsbereiches der 7. bzw. 9. Änderung des Bebauungsplanes als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Bei der 7. Änderung handelte es sich um die Ausweisung von einem Sondergebiet und bei der 9. Änderung um die Ausweisung von Ausgleichsflächen.

Für das vorliegende Planungsgebiet und die im Osten angrenzenden Flächen besteht kein Bebauungsplan. Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 wird die Fläche als GI festgesetzt.

Angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 16 setzt Bebauungsplan Nr. 53 „Erweiterung Übergabe- und Bereitstellungsgleise Werk Gendorf“ Verkehrsflächen (zum Zweck Feuerwehrzufahrt und Gleisanlagen) bzw. Ausgleichsflächen fest (siehe Abbildung 2). Ein Teil der Eingriffsminderungsfläche für Bebauungsplan Nr. 53 wird durch die vorliegende Planung überplant.

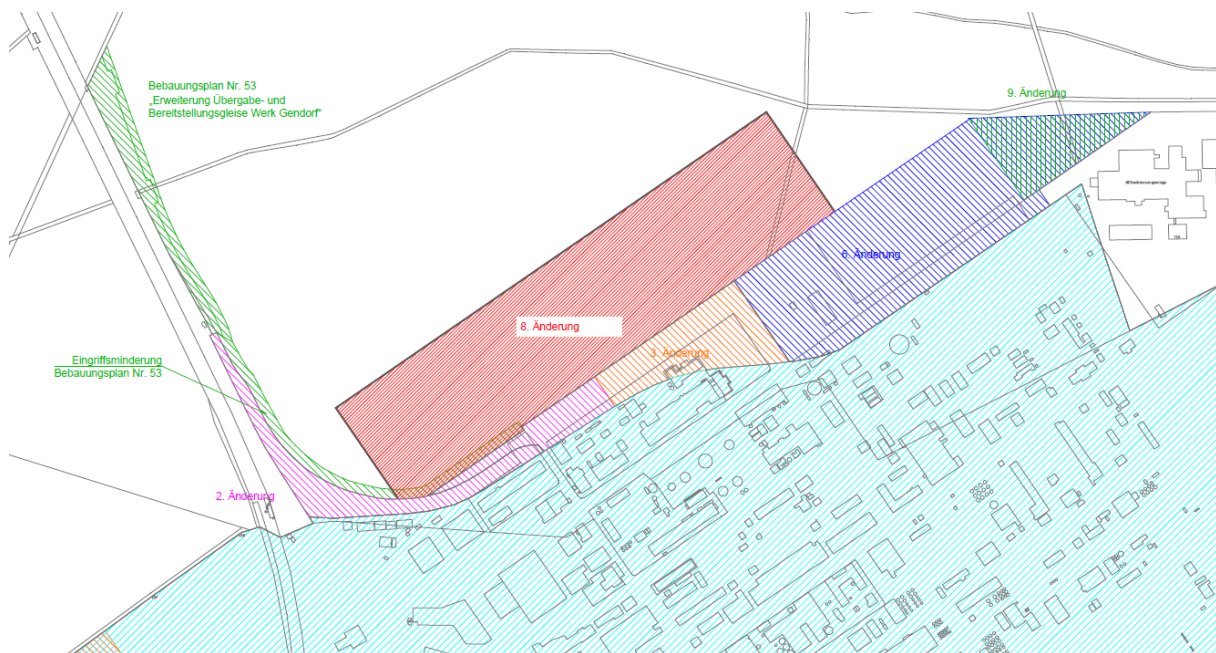


Abbildung 2 Übersicht Bebauungsplanänderungen und benachbarte Bebauungspläne.

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Chemiapark Gendorf

Der Chemiapark Gendorf, ehemals Industriepark Werk Gendorf, ist der größte Chemiapark Bayerns und eines der Zentren des Bayerischen Chemiedreiecks. Die Gründung des Standortes erfolgte kurz vor Beginn des Zweiten Weltkriegs und wird nach mehreren Umstrukturierungen und Besitzwechseln seit 1998 in derzeitiger Form geführt. Der Chemiapark ist derzeit Standort für über 30 mittelständische sowie globale Unternehmen aus den Bereichen Basis- und Spezialchemie, Kunststoffe, Energieversorgung und Dienstleistungen. Die gemeinsame Infrastruktur sowie Dienstleistungen am Standort werden von der InfraServ GmbH & Co Gendorf KG betrieben. Am Standort sind etwa 4000 Mitarbeiter beschäftigt.³

Der große Vorteil des Chemiaparks liegt darin, dass die angesiedelten Unternehmen eng miteinander vernetzt sind. Was die eine Firma herstellt (einschließlich anfallender Abfallstoffe), kann von anderen Firmen als Ausgangsprodukt benutzt werden. Die gemeinsame Infrastruktur und Dienstleistungen schließen die Versorgung mit Energie und Rohstoffen, die Sicherheit, die Entsorgung von Abwässern und Abfällen sowie die Logistik ein. Dadurch können Transporte, Ressourcen und Energie eingespart werden und Technologie zum Schutz der Umwelt gemeinsam eingesetzt werden, sodass sich die einzelnen Unternehmen auf die eigene Produktion konzentrieren können.

Um diese Vorteile weiterzuentwickeln und mehreren Firmen anbieten zu können, werden jetzt zusätzliche Industrieflächen benötigt.

³ [Website](#) des Chemiaparks Gendorf, abgerufen in November 2025

3.2. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Chemiepark Gendorf im Ortsteil Gendorf nördlich des Ortskerns der Gemeinde bzw. nördlich der Alz (siehe Abbildung 3). Im Süden und Osten grenzt der Bereich an weitere Industrieflächen des Chemieparks, im Westen an die Gleisanlage der Bahnlinie Tüßling-Burghausen und im Norden an Waldflächen (Öttinger Forst). Das nächstliegende Siedlungsgebiet befindet sich etwa 700 m entfernt.

Das Planungsgebiet liegt auf den Flurstück-Nr. 4,8 und 9 der Gemarkung Altöttinger Forst und hat eine Fläche von 12,4 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Aufstellungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.

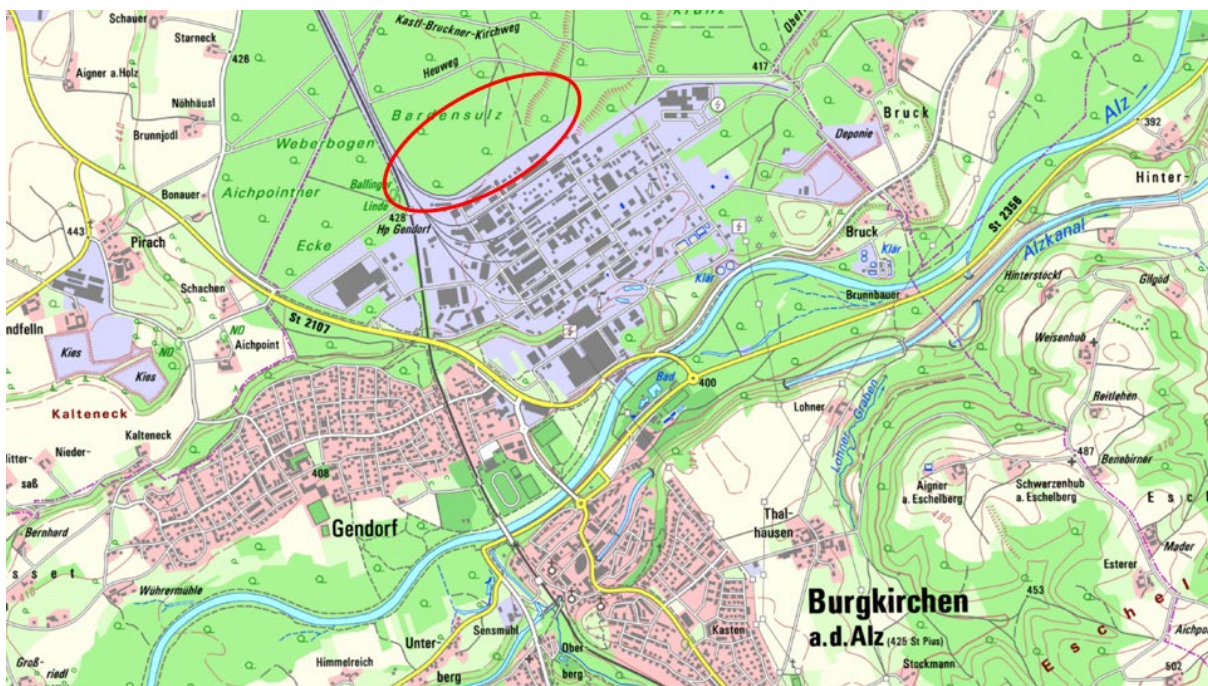


Abbildung 3 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas), das Planungsgebiet ist in Rot dargestellt.

3.3. Derzeitige Nutzung

Das Planungsgebiet ist derzeit als Wald genutzt (siehe Abbildung 4).



Abbildung 4 Luftbild (Quelle BayernAtlas)

3.4. Baugrundverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der glazialen Flussterrassen. Nach dem Oberboden ist mit einer Rotlageschicht auf Terrassenkies mit felsigen Abschnitten zu rechnen.

Der Grundwasserspiegel liegt in einer Tiefe von ca. 25 m bis 30 m. Die Hauptfließrichtung verläuft parallel zur Fließrichtung der Alz.

Nach Angaben des Landratsamtes Altötting und durch umfangreiche Bodenuntersuchungen nachgewiesen ist das gesamte Planungsgebiet mit Perfluorooctansäure (PFOA) belastet. PFOA wurde zwischen 1968 und 2004 bzw. 2008 im Chemiepark hergestellt und genutzt und durch Luftemissionen und Depositionen im Boden und Grundwasser verbreitet bzw. mit dem Abwasser in die Alz eingeleitet.⁴

In diesem Kapitel folgende Angaben sind aus dem Abschlussbericht „Detailuntersuchung der PFOA-Belastung in Boden und Grundwasser im Bereich Gendorf“ der ERM GmbH vom 12. Dezember 2018 entnommen.⁵

PFOA ist im gesamten Landkreis im Boden großflächig verbreitet, mit den höchsten Gehalten im nordöstlichen Teil des Chemieparks bzw. direkt nördlich des Parks im Öttinger Forst. Die höchsten PFOA-Gehalte finden sich in den flachen Bodenhorizonten und nehmen mit der Tiefe ab. Im Grundwasser wurden die höchsten Gehalte im Bereich des Chemieparks gemessen, zurückzuführen auf lokale Herde sowie das historische Neutralisationsbecken der Kläranlage,

⁴ Abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme vom Landratsamt am 6. November 2025

⁵ Detailuntersuchung der PFOA-Belastung in Boden und Grundwasser im Bereich Gendorf, [Abschlussbericht](#) der ERM GmbH vom 12. Dezember 2018

Bebauungsplan Nr. 16 „Werk Gendorf“ / 8. Änderung „Bardensulz“ Begründung, Fassung vom 24.11.2025

frühere Kanalleckagen und die Werksdeponien. In der direkten Nähe des vorliegenden Planungsgebietes wurden Bodenkonzentrationen von 10-16 µg/l Eluat gemessen und Grundwasserkonzentrationen von 1-2 µg/l geschätzt.

Für die Bewertung und Verwendung von PFAS-haltigem Bodenaushub gilt grundsätzlich der „Leitfaden zur PFAS-Bewertung“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz in der aktuellen Fassung (Februar 2022).

Die Gefährdungen aufgrund des PFOA-Vorkommens für verschiedene Schutzgüter (u. a. Boden, Wasser, Mensch, Flora und Fauna) werden im Umweltbericht behandelt. Aufgrund dieser Gefährdungen sind Maßnahmen zur Sanierung oder zum Schutz oder Beschränkungen nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) notwendig, z. B. im Umgang mit dem beim Bauvorhaben anfallenden Erdaushub.

Aus wasserwirtschaftlichen Sicht stellt eine Versickerung von Niederschlagswasser in Bereichen, in welchen eine PFOA-belastete Bodenmatrix vorliegt, zunächst grundsätzlich - vorbehaltlich der wasserrechtlichen Prüfung - kein Hindernis dar.

Mittels gezielter Versickerungen (z.B. über Sickerschächte, -mulden oder -becken) wird das Maximum der Sickerwasserkonzentration am Ort der Beurteilung voraussichtlich schneller erreicht. Aufgrund einer erhöhten Mobilisierung von PFOA in der Bodenmatrix ist anzunehmen, dass die PFOA-Belastung in der Sickerwasserpassage (ungesättigte Zone) schneller wieder abnimmt. Infolge einer erhöhten Sickerwassermenge am Ort der Versickerung sind in diesem Bereich tendenziell niedrigere Sickerwasserkonzentrationen zu erwarten.

Inwiefern sich dabei eine gezielte Versickerung auf die spezifische Sickerwasserkonzentration am Ort der Beurteilung (Übergang von der ungesättigten zur gesättigten Zone) auswirkt, kann nur durch eine entsprechende Stofftransportmodellierung (Sickerwasserprognose) eruiert werden.

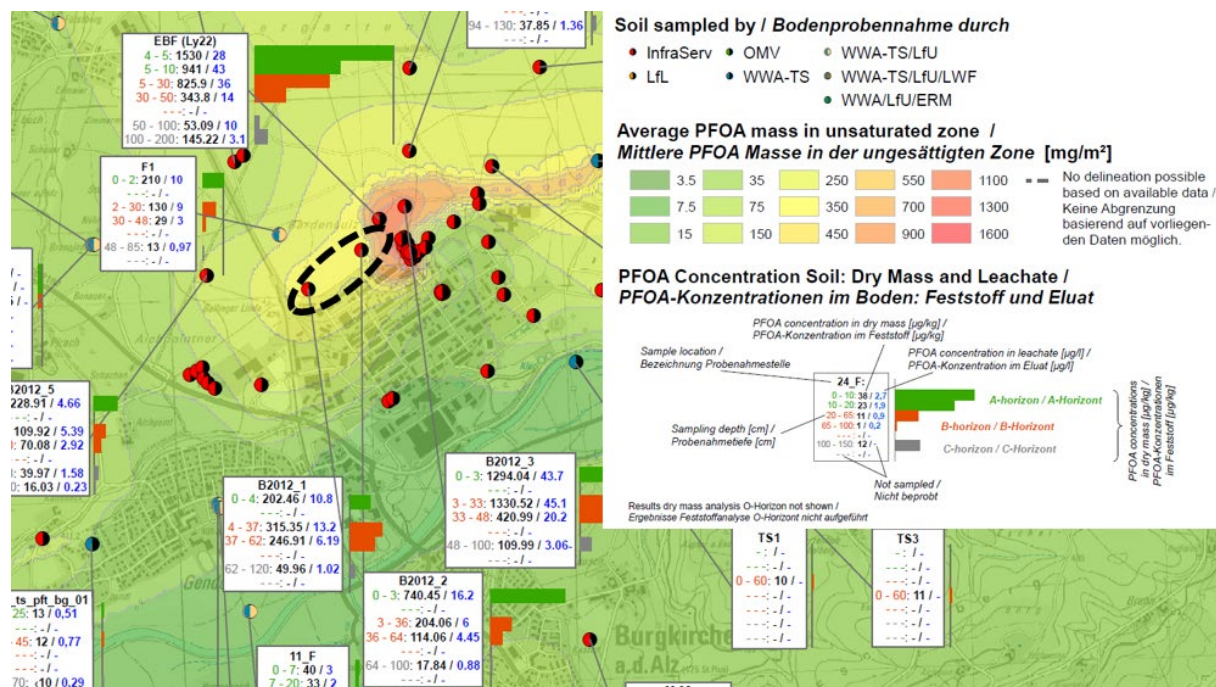


Abbildung 5 Überblick PFOA-Konzentrationen und PFOA-Massen im Boden, das Planungsgebiet ist in Schwarz markiert (Quelle: [Annex B-1](#) des Abschlussberichtes der ERM GmbH)

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Ausweisung weiterer Industrieflächen innerhalb des Chemieparks, die von InfraServ den Firmen als Pachtflächen zur Verfügung gestellt werden. Dadurch wird die Ansiedlung von weiteren Industrie- und Gewerbebetrieben und Dienstleister aller Größen erwartet.

Das bestehende Werksstraßennetz wird gemäß dem vorhandenen Erschließungskonzept innerhalb des Geltungsbereiches erweitert.

Ein Teil der Eingriffsminderungsfläche für Bebauungsplan Nr. 53, derzeit mit zwei Eidechsenburgen besiedelt, wird als Verkehrsfläche überplant, um eine logistisch sinnvolle Erweiterung des Verkehrsnetzes zu ermöglichen. Die vorhandenen Eidechsenburgen werden mit der vorliegenden Planung um etwa 200 m nach Westen umgesiedelt, sodass sie im bestehenden Eidechsenlebensraum verbleiben. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches wird darüber hinaus ein Waldrand wiederhergestellt bzw. neugestaltet, einschließlich zwei zusätzlichen Eidechsenburgen.

4.2. Erläuterung zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise

Der Geltungsbereich wird im Einklang mit der Nachbarschaft als Industriegebiet gemäß § 9 der BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ähnlich wie im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 begrenzt. Auf eine Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe wird wie beim rechtskräftigen Bebauungsplan verzichtet. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches – im Süden und Osten von weiteren Industrieflächen des Chemieparks begrenzt, im Westen von einer Gleisanlage und im Norden von Waldflächen, weit von Siedlungen entfernt, ist dieser Verzicht aus Sicht der Gemeinde städtebaulich vertretbar. Bei Industriegebieten kommt es darüber hinaus oft zu Gebäuden bzw. Sonderbauten, die mit Bezug auf seitliche Wandhöhe bzw. Firsthöhe schwierig zu definieren sind.

Dieses hohe Maß⁶ ermöglicht eine möglichst effektive bzw. konzentrierte Nutzung dieser Industrieflächen, zur Begrenzung des Bedarfes an neuen Außenbereichsflächen.

Um der detaillierten Planung der Industrieflächen nicht vorzuzugreifen, sind die Baufenster wie beim rechtskräftigen Bebauungsplan großzügig ausgelegt. Abweichend von § 22 Abs. 2 der BauNVO sind in offener Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, auch um möglichst große Flexibilität für die Betriebe zu behalten.

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.

4.3. Erläuterung zu Verkehrsflächen und Stellplätzen

Das geplante Straßennetz bzw. das vorhandene Erschließungskonzept ist optimiert, um die Industrieflächen möglichst flächensparend zu erschließen. Es wird mit Regelquerschnitten gearbeitet, die relativ breit sind, dafür aber die Industrieflächen mit der gesamten Versorgungs-, Entsorgungs- und verkehrstechnischen Infrastruktur verknüpfen können: Neben und unter den Straßen, die für Schwerlastverkehr ausgelegt sind, liegen auch bis zu zwei Werksgleise, Kabeltrassen, Rohrbrücken, Abwasserkanäle, Sonderkanäle, Nutzwasserleitungen und Trinkwasserleitungen.

⁶ § 17 der BauNVO setzt folgende Obergrenzen für Industriegebiete fest: GRZ 0,8 und BMZ 9,0

Die Anzahl der Autos auf dem Werksgelände wird durch Verträge mit den Firmen streng geregelt: Zum Beispiel müssen etwa 95% der Arbeitnehmer auf vier Parkplatzflächen außerhalb des Werksgeländes parken. Auch für Lastkraftwagen gibt es gemeinsame Parkflächen. Dadurch wird der Bedarf an individuellen Stellplätzen auf den Industrieflächen der Einzelfirmen ohne eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan minimiert. Des Weiteren wird ein sparsamer Umgang mit den Flächen dadurch erreicht, dass die sich ansiedelnden Firmen einen flächenbezogenen Pachtpreis entrichten müssen und auch die Kosten für die zur Verfügung gestellte Standortinfrastruktur z. T. flächenbezogen berechnet werden. Aufgrund der hohen Kosten der Industrieflächen besteht seitens der Firmen ein ausgeprägtes Interesse, diese möglichst effizient zu nutzen.

4.4. Erläuterung zur Grünordnung, Artenschutz und Eingriffsminderung

Im Bebauungsplan wird im Rahmen der Grünordnung festgesetzt, dass alle nicht befestigten privaten Grundstücksflächen als Wiesen-, Rasen- oder Strauchflächen bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen sind.

Zum Artenschutz werden im Bebauungsplan mehrere Vermeidungs-, CEF⁷- und weitere Maßnahmen festgesetzt, die im Umweltbericht ausführlich beschrieben sind die u. a. ein artenschutzfachliches Beleuchtungskonzept, eine Aufwertung des neuen Waldrandes, strukturelle Vergrämung von pot. vorkommenden Zauneidechsen, Errichtung eines temporären Schutzzauns sowie die Anlage von Ersatzhabitaten für diese Art beinhalten.

Notwendige Baumfällarbeiten dürfen aus Gründen des Vogelschutzes ohnehin nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorgenommen werden. Zusätzlich wird festgesetzt, dass vor einer Baufeldfreimachung Höhlenbäume im Zeitraum von Anfang bis Mitte Oktober auf mögliche Bewohner kontrolliert und dann verschlossen werden müssen. Weiterhin sind künstliche Nisthilfen zu exponieren und Baumhöhlen zu sichern.

Der verbleibende Eingriff wird durch eine flächengleiche Waldneugründung ausgeglichen (siehe Kapitel 6).

4.5. Erläuterung zum Bodenmanagement und zur Entwässerung

Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Boden mit per- und polyfluorierten Chemikalien stark belastet ist. Weitere Details sind der oben genannten Detailuntersuchung der ERM GmbH zu entnehmen. Der Umgang mit Bodenaushub hat nach einem aktuellen Rahmenkonzept für Bodenmanagement und Bodensanierung für den Chemiepark Gendorf (siehe Kapitel 3.4 oben) bzw. einer allgemein gültigen Vorgehensweise zu erfolgen. Es wird empfohlen, Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung des Bodenaushubs frühzeitig mit der unteren Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Da ein Rahmenkonzept für den Chemiepark Gendorf noch nicht vorliegt, wären detaillierte Festsetzungen im Bebauungsplan voreilig. Es wird stattdessen allgemeiner festgesetzt, dass die Vorgaben eines jeweils aktuellen Rahmenkonzeptes für den Chemiepark Gendorf bzw. einer allgemein gültigen, mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmten Vorgehensweise einzuhalten sind und dass dies in den Bauvorlagen zu dokumentieren ist. Daher können die Vorgaben durch die Formulierung von Nebenbestimmungen bei der Erteilung einer Baugenehmigung näher geregelt werden.

⁷ Continuous Ecological Functionality Measures, d. h. Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

Es wird ferner festgesetzt, dass für evtl. angetroffene Altablagerungen unverzüglich ein Untersuchungs- und Entsorgungskonzept mit der zuständigen Behörde abzustimmen ist und dass es mit Humus schonend und fachgerecht umzugehen ist.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass gesammeltes Niederschlagswasser zusammen mit dem Kühlwasser in das vorhandene Kühl- und Regenwassersystem des Chemieparks eingeleitet und von dort direkt in die Alz abgeleitet wird. 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 Perfluorooctansäure (PFOA), ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen nur im Ausnahmefall vorzuziehen. 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 Fällen 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 des vorhandenen Kühl- und Regenwassersystems vorhanden.

Um Einwirkungen auf den Wasserhaushalt wo möglich entgegenzuwirken, sind Stellplätze, soweit sie nicht für das Abstellen von Gefahrguttransportern dienen, aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Flächen, auf welchen wassergefährdende Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, sind gemäß der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) auszuführen, so dass diese Stoffe nicht in Wasser und Boden gelangen.

Da die tatsächlichen Abflussflächen und deren Verschmutzungsgrad erst bei der Realisierung eines Bauvorhabens feststehen, ist ein Entwässerungskonzept bzw. Genehmigungsverfahren für jeden Einzelfall erforderlich.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die Erschließung der Industrieflächen erfolgt ausschließlich über das bestehende private Werksstraßennetz des Chemieparks. Danach folgt die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über die Staatsstraßen 2107 und 2356. Die Leistungsfähigkeit der Werkszufahrten sowie die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sind ausreichend.

Auf dem Werksgelände des Chemieparks Gendorf befindet sich ein Bahnhaltepunkt und Bushaltestellen sind direkt vor dem Zentraltor und am Kraftwerksparkplatz vorhanden.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung werden an die bestehenden Versorgungsnetze des Chemieparks angebunden. Ausreichende Reserven für die Erweiterung sind vorhanden.

5.3. Wasserversorgung

Die Trink-, Lösch- und Kühlwasserversorgung wird durch einen Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze des Chemieparks gesichert. Ausreichende Reserven für die Erweiterung sind vorhanden.

5.4. Abwasserentsorgung

Die Entsorgungsleitungen werden an die bestehenden Kanalsysteme des Chemieparks angeschlossen. Das Abwasser wird in drei Kanalsysteme unterteilt: das häusliche Abwasser, das industrielle Abwasser und das Kühl- und Regenwasser. Das Sanitärabwasser, sowie das industrielle Abwasser werden in der industrieeigenen Kläranlage gereinigt und in die Alz abgeleitet, das Kühl- und Regenwasser wird direkt in die Alz abgeleitet.

Für Notfälle z. B. beim Anfall größerer kontaminierter Löschwassermengen stehen im Chemiepark zwei Rückhaltebehälter mit insgesamt 22.000 m³ Rückhaltevolumen zur Verfügung, die sogenannte Zentrale Wasserrückhaltung (ZWR). Die neuen Flächen werden über das Kanalsystem an die ZWR angeschlossen. Die Kanäle sind hierfür ausreichend dimensioniert. Wasser, das in der ZWR aufgefangen wird, wird erst analysiert und danach entsprechend seiner Qualität weiterbehandelt. Zusätzlich werden bei Errichtung neuer Anlagen vor Ort Auffangkapazitäten zur Rückhaltung des kontaminierten Löschwassers geschaffen. Die Vorgaben der Löschwasser-Rückhalte-Richtlinie (LÖRüRi) werden bei der Errichtung neuer Anlagen eingehalten.

6. Umweltbelange

Die naturschutzfachlichen und landschaftspflegerischen Aspekte einschließlich Eingriffsermittlung und Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen, wurden im separat erstellten Umweltbericht des **Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse** bearbeitet. Die sich aus dem Umweltbericht ergebenden Festsetzungen und Hinweise wurden in die Planung aufgenommen (siehe auch Kapitel 4.4 oben). In diesem Kapitel folgt eine kurze Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Die Ausweisung von Industriegrundstücken dieser Größenordnung führt zu negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft/Klima. Ebenso wird das Schutzgut Mensch durch die künftigen Industriebetriebe mittelschwer beeinflusst. Die Schutzgüter Arten und Lebensräume und Landschaft werden nur gering beeinträchtigt, Kultur- und Sachgüter werden nicht betroffen.

Unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wird der Eingriff ermittelt. Der erforderliche Ausgleich wird als naturnaher Laubmischwald angelegt, so dass sowohl dem naturschutzfachlichen wie auch dem forstlichen Kompensationsbedarf zugleich nachgekommen wird.

Zwischen März und Oktober 2020 wurden zoologische Erhebungen als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die im Jahr 2025 ergänzt wurden. Die Ergebnisse dieser Prüfung flossen in Form von artenschutzrechtlichen Maßnahmen in die Festsetzungen mit ein. Mit der Umsetzung aller festgesetzten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht einschlägig werden.

7. Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das **Sachverständigenbüro „Müller BBM“** eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung mit Datum

Bebauungsplan Nr. 16 „Werk Gendorf“ / 8. Änderung „Bardensulz“
Begründung, Fassung vom 24.11.2025

vom 29. September 2025 durchgeführt, deren Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 auf den Grundstücksflächen festgesetzt werden.

Die Details der Untersuchung mit allen Berechnungen sind dem Bericht Nr. M186734/02 der als Anlage 3 dem Bebauungsplan beiliegt und somit auch Bestandteil desselben ist zu entnehmen.

Die hier herangezogene neuste Fassung der DIN 18005 und auch das Beiblatt 1 tragen das Ausgabedatum 01.07.2023. Sie sind nach aktuellem Kenntnisstand in Bayern noch nicht eingeführt. Die Orientierungswerte für die im vorliegenden Fall maßgebliche Gebietseinstufung der Nachbarschaft (Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete) bleiben im Vergleich zur vorherigen Fassung unverändert. Vorsorglich werden bereits die neusten Stände der Norm und des Beiblatts herangezogen.

Tabelle 1. Orientierungswerte für den Beurteilungspegel in dB(A) nach DIN 18005, Beiblatt 1.

Gebietseinstufung	Orientierungswerte in dB(A)			
	Verkehrslärm		Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie Geräusche von vergleichbaren Anlagen	
	tags	nachts	tags	nachts
Reine Wohngebiete (WR)	50	40	50	35
Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenend-/Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete	55	45	55	40
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45	60	40
Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU)	60	50	60	45
Kerngebiete (MK)	63	53	60	45
Gewerbegebiete (GE)	65	55	65	50
Sonstige Sondergebiete (SO) sowie Flächen für den Gemeinbedarf, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart (für Krankenhäuser, Kurgelände oder Pflegeanstalten ist ein hohes Schutzniveau anzustreben)	45 - 65	35 - 65	45 - 65	35 - 65

Für die Beurteilung ist in der Regel tags der Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr und nachts von 22:00 bis 06:00 Uhr zugrunde zu legen.

Die Ermittlung der festzusetzenden Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung". Mit Hilfe einer Geräuschkontingentierung soll auf der Ebene der Bauleitplanung sichergestellt werden, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft der Planung unter Berücksichtigung der Summenwirkung bereits bestehender und künftig geplanter gewerblich/industriell bedingter Geräuscentwicklungen eine Einhaltung der jeweils geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 bzw. der gleich hohen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm gewährleistet ist. Die Geräuschkontingentierung regelt außerdem die Verteilung zulässiger Geräuschemissionen innerhalb eines Gebietes.

Bebauungsplan Nr. 16 „Werk Gendorf“ / 8. Änderung „Bardensulz“
Begründung, Fassung vom 24.11.2025

In seinem Urteil vom 07.12.2017 [16] hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) neue Randbedingungen für die Durchführung einer Geräuschkontingentierung in einem Bebauungsplanverfahren gesetzt.

Entsprechend der Interpretation des Urteils durch anerkannte Fachanwälte kann demnach eine Emissionskontingentierung nurmehr mit planinterner Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO oder planexterner Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO gebilligt werden.

Aufgrund der Geräuschvorbelastung durch den bestehenden Chemiepark Gendorf kommt eine planinterne Gliederung für die Erweiterungsfläche „Bardensulz Ost“ ohne Emissionsbeschränkung nicht in Frage. Die Industriegebiete innerhalb des gesamten Bebauungsplans Nr. 16 „Werk Gendorf“ weisen jedoch überwiegend keine Emissionsbeschränkungen auf und können somit Ergänzungsgebiete im Sinne von § 1, Absatz 4, Satz 2 BauNVO darstellen.

Die im Gutachten genannten DIN-Normen liegen in der Gemeinde Burghausen zur Einsicht auf.

In der neuesten Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. Oktober 2025 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt 2025/257 vom 29.10.2025) wird unter anderem der § 9 (Inhalt des Bebauungsplans) Absatz 1 a) Nummer 23 Buchstabe a wie folgt ersetzt:

- „a) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- aa) bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen nicht überschritten werden dürfen, wobei in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, zulässig sind, oder
- bb) bestimmte Geräuschemissionskontingente nicht überschritten werden dürfen oder
- cc) bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen,“

8. Erschütterungstechnische Stellungnahme

Zur Absicherung der Bauleitplanung wurde durch das Sachverständigenbüro „Müller BBM“ eine erschütterungstechnische Stellungnahme mit Datum vom 21. November 2025 erstellt, deren Ergebnisse der Notiz Nr. M186734/N01 die als Anlage 5 dem Bebauungsplan beiliegt und somit auch Bestandteil desselben ist zu entnehmen.

Aus der Stellungnahme ergibt sich folgende Festsetzung, die auch in die Satzung aufgenommen wurde:

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist für Bebauungen in einem Abstand innerhalb von 100 m zu den Gleisanlagen der Nachweis zu führen, dass die maßgeblichen Anhaltswerte für Erschütterungen der DIN 4150-2 [1] (Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) und die aus der VDI 2719 [3] abgeleiteten maximal zulässigen Innenraumpegel für sekundären Luftschall eingehalten werden. Die für eine zukünftige Bebauung zu berücksichtigenden Anhaltswerte sind demnach:

Erschütterungen:

Tag			Nacht		
A_u	A_o	A_r	A_u	A_o	A_r
0,4	6	0,2	0,3	0,6	0,15

Sekundärer Luftschall:

(gewerblich genutzte Räume): $\bar{L}_m = 50 \text{ dB(A)}$ $\bar{L}_{\max} = 60 \text{ dB(A)}$
 Sofern Schlaf- und Ruheräume vorgesehen werden:
 (gewerblich genutzte Räume): $\bar{L}_m = 35 \text{ dB(A)}$ $\bar{L}_{\max} = 45 \text{ dB(A)}$

Können die zuvor genannten Anhaltswerte nicht pauschal eingehalten werden, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen deren Einhaltung nachzuweisen.

9. Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die Umwandlung von Wald in Industrieflächen geht eine Kohlenstoffsенке verloren. Infolge der Versiegelung des Planungsgebietes wird die Versickerungsfläche für Niederschlagswasser erheblich reduziert, mit Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und das Kleinklima. Das Kleinklima wird auch von der Baumasse beeinflusst, welche die Durchlüftung reduziert und Wärme abgibt. Der Bau und Betrieb der Industrieanlagen sowie das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen zum und vom Gebiet führt zu einem erhöhten Ausstoß von Kohlendioxid und anderen Luftschadstoffen. Derzeit liegt der jährliche Strombedarf des gesamten Chemiearks bei rund einer Milliarde Kilowattstunden, wodurch der Chemiepark zu den großen industriellen Energieverbrauchern in Bayern zählt.

Durch verschiedene Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Klima vermindert und Anpassungen an ein extremeres Klima durchgeführt. Sämtliche Unternehmen des Chemiearks haben sich bereits durch die Grundsätze des Chemiearks verpflichtet, den Schutz von Mensch und Umwelt kontinuierlich zu verbessern, insbesondere mit Blick auf die Luftreinhaltung, den Gewässerschutz und die Abfallvermeidung. Sie haben sich freiwillig entschlossen, sich gemäß EG-Öko-Audit-Verordnung (EMAS) validieren zu lassen und dafür ein Umweltmanagementsystem umzusetzen. InfraServ und die am Standort produzierenden Firmen sind darüber hinaus nach „DIN EN ISO 50001 Energiemanagementsysteme“ zertifiziert und haben sich dadurch verpflichtet, kontinuierlich an der Energieeffizienz zu arbeiten.

Seit 2008 haben die Unternehmen des Chemiearks, durch gemeinsame Investitionen von über 80 Millionen Euro, folgendes erreicht:

- 38% niedrigerer Wasserverbrauch pro Produktionstonne
- 50% niedrigerer CO₂-Ausstoß pro Produktionstonne
- 24% niedrigerer Energieverbrauch pro Produktionstonne

Diese Ergebnisse wurden zum großen Teil durch die Konzentration bzw. die enge Vernetzung der Industrieunternehmen ermöglicht. Investitionen in stetig bessere Umwelttechnologie können gemeinsam getätigt werden und was die eine Firma herstellt (einschließlich Abfallstoffe), kann von anderen Firmen als Ausgangsprodukt benutzt werden. Transporte, Ressourcen und Energie können eingespart werden. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde diese Klima-Vorteile fortführen.

Derzeit arbeiten etwa 4.000 Menschen im Chemiepark. Dank der Nähe zu einer Bushaltestelle bzw. Bahnhaltestelle haben sie die Möglichkeit, klimafreundlich zur Arbeit zu kommen.

Zur Bewältigung größerer Niederschlagsmengen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sind nicht zu bebauende Flächen soweit möglich zu begrünen und mit Sträuchern zu bepflanzen, das Niederschlagswasser soweit wie möglich auf demselben Grundstück zu versickern und Stellplätze, soweit sie nicht für das Abstellen von Gefahrguttransportern dienen, in wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.

10. Anlagen

1. Umweltbericht vom 06.10.2025, Büro für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.08.2025, Büro für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein
3. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 29.09.2025, Müller-BBM GmbH, HRB München 86143
4. Bedarfsprüfung „Innenentwicklungspotenzial und Bedarf neuer Siedlungsflächen für die Industrie in der Gemeinde“ vom 06.10.2025, S · A · K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein
5. Erschütterungstechnische Stellungnahme vom 21.11.2025, Müller-BBM GmbH, HRB München 86143

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz, den

.....
Claudia Hausner
Zweite Bürgermeisterin