

Gemeinde Neuburg a.Inn



BEGRÜNDUNG zum

Bebauungs- und Grünordnungsplan „GE SCHMELZNG“

Änderung mit Deckblatt Nr. 5

Vorentwurf vom 18.01.2024

Bearbeiter:

mitschelen + gerstl

Architekten PartG mbB

Neuburger Str. 43 | 94032 Passau

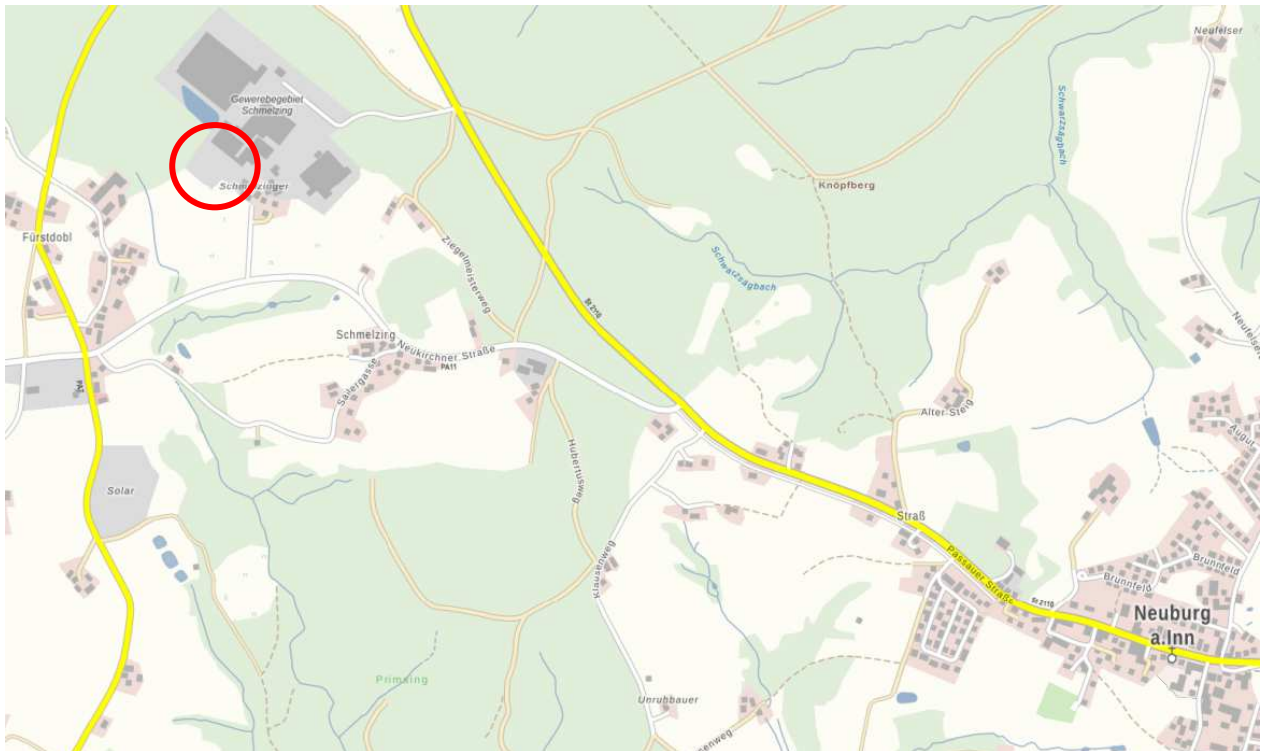
T: +49 (0) 851 50 196 - 0

F: +49 (0) 851 50 196 - 20

info@mitschelen-gerstl.de

www.mitschelen-gerstl.de

1. Ausschnitt aus der topographischen Karte



Topographische Karte von Bayern (nicht maßstäblich, Quelle: BayernAtlas, 2024)

2. Allgemeines:

Der Geltungsbereich der Änderung mit Deckblatt Nr. 5 befindet sich im Ortsteil Schmelzing der Gemeinde Neuburg a.Inn und umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 361/5(TF), 361(TF), 361/2(TF) und 361/12(TF) der Gemarkung Neuburg a.Inn mit einer Fläche von ca. 19.765 m² (entspricht der Fläche des ausgewiesenen Gewerbegebiets GE 4).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan weist für den Geltungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) aus.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Brummer Thermo-Logistik GmbH plant aufgrund einer Gesetzesänderung die Aufstellung eines „LKW-Fahrerhotels“ auf der betriebseigenen Parkplatzfläche. Bei dem LKW-Fahrerhotel handelt es sich nicht um ein übliches Hotel. Es dient, anstelle der Schlafmöglichkeit in der Fahrerkabine der LKWs, als reine Übernachtungsmöglichkeit für die betriebseigenen LKW-Fahrer.

Die gesetzlichen Vorgaben sehen vor, dass LKW-Fahrer ihre wöchentlichen Ruhepausen außerhalb der LKW-Kabine verbringen müssen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und der Tatsache, dass die meisten LKW-Fahrer nur alle ca. 4-5 Wochen in Ihre Heimat zurückkehren, muss die Firma Brummer Logistik Schlafunterkünfte für LKW-Fahrer vorsehen.

Die LKW-Fahrer verbleiben in Ihren Unterkünften ca. 2 Tage nach den gesetzlichen Anforderungen zur Einhaltung der Ruhepausen. Anschließend werden die Zimmer, betrieben durch die Firma Brummer Logistik, gereinigt und wieder für den nächsten LKW-Fahrer der Firma Brummer Logistik zur Verfügung gestellt.

Es ist geplant, in den einzelnen Zimmern jeweils 3 Betten aufzustellen, d.h. insgesamt sind ca. 75 Betten geplant mit Gemeinschaftsduschen und -toiletten. Die Aufstellung des Fahrerhotels soll im Südwesten des Gewerbegebiets auf den bereits befestigten Flächen des bestehenden Parkplatzes erfolgen. Es werden keine weiteren Flächen versiegelt, da es sich zur Gänze auf bereits befestigten LKW-Parkflächen befindet.

Um eine dauerhafte Genehmigung für diese Unterkunft zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass eine neue Baugrenze in diesem Bereich festgesetzt wird.

Die restlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE Schmelzing“, wie z.B. die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) und die Geschossflächenzahl (GFZ 2,4) bleiben unverändert.

4. Erschließung und Verkehr

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die bestehende Zufahrt von der Staatsstraße St 2110.

5. Grünordnung

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung soll eine neue Baugrenze mit einer Fläche von ca. 725 m² auf bereits befestigten LKW-Parkplatzflächen (teilweise Asphalt/ teilweise Verbundpflaster) ausgewiesen werden. Es findet kein Eingriff in Natur und Landschaft statt, so dass keine Verschlechterung der bereits behandelten Annahmen gegeben ist. Die Auswirkungen auf die Umwelt inkl. der notwendigen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen in diesem Bereich wurden bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und dessen Deckblätter behandelt.

6. Ver- und Entsorgung:

Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)/ Niederschlagswasserbeseitigung:

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der gemeindlichen Abwasseranlage.

Das anfallende Schmutzwasser wird an die auf der Gewerbefläche bestehende Schmutzwasserleitung angeschlossen mit Weiterleitung an das öffentliche Kanalnetz.

Durch diese Maßnahme ist keine stärkere Auslastung des Kanalnetzes zu erwarten, da die in den LKWs nächtigenden Fahrer bisher bereits die Sanitäranlagen der Firma Brummer nutzen. Es erfolgt lediglich eine Verlagerung.

Die Prüfung und Beurteilung, ob die Kanalisation ausreichend ist, erfolgt im Laufe des Verfahrens durch das zuständige Ingenieurbüro der Gemeinde Neuburg am Inn.

Anfallendes Niederschlagswasser wird an die auf der Gewerbefläche bestehende Regenwasserleitung angeschlossen mit Weiterleitung zum bestehenden Regenrückhaltebecken. Die einzuleitende Menge ändert sich durch die Aufstellung des LKW-Fahrerhotels nicht wesentlich, da die Fläche im Bestand bereits versiegelt ist.

Wasserversorgung:

Der Planungsbereich liegt im Versorgungsgebiet des Zweckverbands Wasserversorgung Unteres Inntal und kann an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung ist durch die Bayernwerke Netz GmbH sichergestellt.

7. Abfallwirtschaft

Die Müllabfuhr ist durch den ZAW Donau-Wald sichergestellt.

Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanalgen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge und Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

8. Abwehrender Brandschutz

Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen etc. sind in ausreichendem Umfang vorzusehen. Dabei sind mind. die Anforderungen der in Ausführung zu Art. 15 Abs. 3 BayBO A.F. (nunmehr Art. 12 BayBO N.F.) erlassenen und in Bayern bauaufsichtlich eingeführten "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Ausgabe Februar 2007) einzuhalten.

9. Löschwasserversorgung

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW).