

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 10.09.2013

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Rupert Bauer

Stadtrat

Herr Norbert Englisch

Herr Roland Resch

Herr Klaus Schultheiß

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Norbert Stranzinger

Frau Friederike Stückler

Berichterstatter

Herr Helmut Best

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Herr Walther Hinterleuthner

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird genehmigt.

Mit allen 9 Stimmen

T a g e s o r d n u n g s p u n k t e :

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

- 1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 9. Juli 2013

2. Sonstiges/Berichte

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO
- 2.3. Kostenstandsbericht Tiefbau September 2013

3. Vorberatung

- 3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Badhöringer Schlag, südlich der Haiminger Straße, östlich der Bundesstraße 20, nördlich des Alzkanals, westlich der Gleisharfe; Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse und Feststellungsbeschluss
- 3.2. Bebauungsplan Nr. 95 für den Bereich Erweiterung Gleisharfe OMV südlich der Haiminger Straße, östlich der Bundesstraße 20, nördlich des Alzkanals, -Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 83a für den Bereich Gleisharfe OMV; Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse; Satzungsbeschluss
- 3.3. Bebauungsplan Nr. 9e für den Bereich Krankenhausstraße (südlich), Kreiskrankenhaus (westlich), Zentrum für stationäre Schwerstpflege (nördlich); Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 g zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1026/2, 1026/3 und 1026/8, Gemarkung Burghausen in der Wackerstraße 80-84
- 3.5. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage durch August Prechtl, Glockenstraße 3, Burghausen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 661 und 662, Gemarkung Burghausen in der Mühlenstraße 1
- 3.6. Vorstellung Sanierungskonzept/Maßnahmenkatalog für den Stadtsaal
- 3.7. Vorstellung der Planungsüberlegungen für den Umbau und Erweiterung der Jugendherberge Burghausen

Anfragen/Sonstiges

1. Wöhrsee
2. Tiefgarage Spitalgarten
3. neues Salzachzentrum
4. Raitenhaslach Science & Study Center
5. Gebäude der Athanor Theaterakademie

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 9. Juli 2013**

Die vorstehende Niederschrift, welche in Abdruck den Stadtratsmitgliedern zugeleitet wurde, wird gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Die vorstehende Niederschrift, welche in Abdruck den Stadtratsmitgliedern zugeleitet wurde, wird gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

Mit allen 9 Stimmen

2. **Sonstiges/Berichte**

2.1. **Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.**

Die Bekanntgabe der Bauanträge erfolgte bereits mit der Ladung zur Bauausschuss-Sitzung.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.2. **Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO**

Die Bekanntgabe der Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO erfolgte bereits mit der Ladung zur Bauausschuss-Sitzung.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.3. **Kostenstandsbericht Tiefbau September 2013**

Von der Tiefbauabteilung wurden die Kostenstandsberichte für alle größeren Straßenbaumaßnahmen zusammengestellt. Die genauen Kosten waren in der Anlage der Sitzungsladung ersichtlich.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Badhöringer Schlag, südlich der Haiminger Straße, östlich der Bundesstraße 20, nördlich des Alzkanals, westlich der Gleisharfe;
Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse und Feststellungsbeschluss**

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan mit Begründung und Umweltbericht für den Bereich Badhöringer Schlag, südlich der Haiminger Straße, östlich der Bundesstraße 20, nördlich des Alzkanals, westlich der Gleisharfe lag in der Zeit vom 30.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Schreiben vom 22.07.2013 bzw. E-Mail vom 25.07.2013 von der Auslegung benachrichtigt.

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 25.07.2013

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Bayernets GmbH mit Schreiben vom 01.08.2013

Keine grundsätzlichen Einwendungen gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in der vorliegenden Form. Die Einfriedung muss allerdings so ausgeführt werden, dass die jederzeitige Zugänglichkeit der Leitungen gewährleistet bleibt.

Abwägung: Die OMV als künftiger Grundeigentümer hat die jederzeitige Zugänglichkeit der bestehenden Gashochdruckleitungen zu gewährleisten.

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz mit E-Mail vom 05.08.2013

Es werden keine Einwendungen vorgebracht. Belange der Nachbargemeinde sind durch die Flächennutzungsplanänderung nicht berührt.

Abwägung:

Bezüglich der Widmung von Kompensations- und Ausgleichsflächen auf dem Gemeindegebiet Burgkirchen wird im anschließenden Bebauungsplanverfahren, wenn der genaue Flächenumfang feststeht, eine weitergehende Abstimmung erfolgen.

GASCADE Gastransport GmbH mit E-Mail vom 06.08.2013

Die Erdgashochdruckleitung SÜDAL wurde an die bayernets GmbH verkauft.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern mit Schreiben vom 26.07.2013

Verweis auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern.

Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 07.08.2013

Es bestehen keine Bedenken. Hinweise, Forderungen oder Ergänzungen werden nicht vorgebracht.

Stadtwerke Burghausen mit Schreiben vom 26.08.2013

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Landratsamt Altötting (Hochbau) mit Schreiben vom 26.08.2013

Der 20 m breite Eingrünungsstreifen muss in der Begründung und der Planzeichnung umgesetzt werden.

Abwägung:

Die Planzeichnung und die Begründung werden mit der Darstellung sowie Beschreibung eines 20 m breiten Eingrünungsstreifens entsprechend ergänzt.

Landratsamt Altötting (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau) vom 26.08.2013

Es bestehen erhebliche Bedenken. Da es sich bei der Landschaftspflege nicht nur um die optische Eingrünung des Industriegebietes handelt, sondern vor allem um Schallschutz, Staubfilterung, Verbesserung der Luftfeuchtigkeit und des Mikroklimas, also um den Erhalt von Lebens- und Wohnqualität geht, müsste der Gehölzstreifen entlang der Bundesstraße 20 eine erheblich größere Breite von mindestens 50 m und mehr haben. Vor allem in diesem Bereich Burghausens haben in den letzten Jahren die Waldflächen zu Gunsten von Industrie- und Gewerbefläche rapide abgenommen und deshalb sollte man die Restflächen so weit wie möglich erhalten.

Abwägung:

Es gibt in Burghausen keine geeigneteren Flächen zur Ausweisung eines Industriegebietes, so dass der Verlust von Waldflächen auch mit Bedauern der Stadt Burghausen in Kauf genommen werden muss. Ein verbleibender Gehölzstreifen nach Norden und Westen hin mit einer Breite von 20 m ist als Eingrünung eine Kompromisslösung. Des Weiteren wird ein Gehölzgürtel nach Süden hin zum bereits bestehenden Zuführungsgleis des Umschlagterminals dargestellt. Eine gliedernde Grünfläche zu den geplanten Gleisanlagen im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 95 hin wird ebenfalls dargestellt. Die städtebauliche Einbindung des Industriegebietes in die Waldlandschaft kann noch dadurch noch befriedigend erfüllt werden. Die Möglichkeit zur Entwicklung eines Industriegebietes mit Zuordnung zum bestehenden Industriegebiet Nord an einem nahen Standort z.B. südlich des Alzkanals wird als nicht realisierbar betrachtet. Die Darstellung eines Industriegebietes mit möglichst großem Flächenangebot wird gemäß der Darstellung im Plan städtebaulich für erforderlich gehalten, was letztlich auf Kosten von intensiveren Begrünungsmaßnahmen gehen muss. Bei der Baugenehmigung und Durchführung von zukünftigen Industriebaumaßnahmen wird versucht, die Grünflächen in nicht genutzten Randbereichen zu optimieren.

Landratsamt Altötting (Immissionschutz) vom 21.08.2013

Für die Industriegebietsfläche, die außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes Nr. 95 liegt, ist ein zulässiges Lärmkontingent zu ermitteln. Für die Verträglichkeit des Industriegebietes mit der umliegenden Wohnbebauung muss die prognostizierte Zusatzbelastung des gesamten Industriegebietes die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an allen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Ansonsten ist die jeweilige Vorbelastung detailliert darzustellen.

Abwägung: Die schalltechnische Untersuchung des Lärmkontingentes erfolgt durch das Fachbüro Müller-BBM GmbH, Planegg. Das Gutachten wird nach Fertigstellung am Landratsamt vorgelegt.

Landratsamt Altötting (Naturschutz) mit Schreiben vom 26.08.2013

Die naturschutzfachlichen Einwände und Anregungen aus der Stellungnahme vom 24.06.2013 werden in vollem Umfang aufrechterhalten. Ebenso das Erfordernis der Fortschreibung des Landschaftsplanes. Die im Änderungsbereich liegenden Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen wurden nicht in den geänderten Flächennutzungsplanentwurf übernommen. Die FCS-Fläche und die durchgehende Waldfläche mit 20 m Breite sind nicht dargestellt.

Geeignete naturschutzfachliche Ausgleichsflächen sollen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt werden. Dafür sind Bereiche zu definieren, die für verbessernde Maßnahmen besonders geeignet erscheinen. Die noch fehlenden Kompensationsflächen sind im Rahmen einer rein auf naturschutzfachliche Ziele ausgerichteten Ausgleichsplanung auf der Ebene der Landschaftsplanung im Hinblick auf die betroffenen Arten und Lebensräume zu erbringen.

Abwägung:

Die Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Burghausen wird durchgeführt, sobald Planungssicherheit auch bezüglich anderer Vorhaben besteht, wie etwa die Trassenführung der geplanten Ortsumgehung B 20 Burghausen. Diese sind für die Entwicklung des neu aufzustellenden Flächennutzungsplanes und v.a. auch für die Entwicklung des parallel zu erstellenden Landschaftsplanes unablässig. Eine Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Burghausen ohne entsprechende Planungssicherheit ist nicht zielführend. Auch im Hinblick auf die Ziele des Landschaftsplanes wird zum jetzigen Zeitpunkt eine Neuaufstellung nicht befürwortet.

Die im Änderungsbereich verbleibende Kompensationsfläche der Fa. WINGAS und die neu geplante Kompensations- und FCS-Fläche, werden im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB dargestellt.

Die geplante Grünfläche westlich des im Bebauungsplan Nr. 95 festgesetzten Industriegebietes (Gleisanlage) wird in angemessener Breite für die künftige Entwicklung des westlich angrenzenden Industriegebietes als Grünfläche gem. § 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die zu erhaltenden Waldflächen entlang der B 20 und der AÖ 24 sind bereits als Fläche für Wald gem. § 5 Abs.2 Nr. 9b BauGB dargestellt. Der Gehölzstreifen nach Norden und Westen hin wird im Planteil mit einer Breite von 20 m dargestellt. Hierbei wird eine noch städtebaulich und für das Landschaftsbild vertretbare Einbindung des Industriegebietes in die umgebenden Waldflächen erzielt. Des Weiteren wird ein Gehölzgürtel nach Süden hin zum bereits bestehenden Zuführungsgleis des Umschlagterminals mit einer Breite von 10 m dargestellt.

Eine flächengenaue Darstellung von Ausgleichsflächen ist auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Die Darstellung der Kompensationsmaßnahmen wird im Rahmen der Bebauungsplanung durchgeführt. Auf eine vorgezogene Darstellung und Zuordnung von Ausgleichsflächen bzw. die entsprechende planerische Verknüpfung wird verzichtet. Hierdurch würde sich u. a. durch das Entwicklungsgebot § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB eine deutliche Einschränkung der planerischen Flexibilität für die Stadt Burghausen ergeben. Da sich die städtebauliche Entwicklung jedoch nur schwer vorhersehen lässt, wird diese Flexibilität jedoch, insbesondere für den Industriestandort Burghausen, als besonders bedeutsam erachtet. Dem entsprechend wird auf eine derzeit noch nicht erforderliche Darstellung und Zuordnung von Ausgleichsflächen verzichtet.

Im Rahmen der beabsichtigten Fortschreibung des Landschaftsplans der Stadt Burghausen werden Maßnahmen u. a. zur Aufwertung des lokalen Biotopverbunds wie von der UNB angeführt, mit der Anlage von lichten Waldbeständen (Kronenschluss unter 50 %), Baumreihen, Feldgehölzen, Hecken- und Staudensäumen bzw. die Aufwertung von bestehenden Waldrandbereichen zur Qualitätssteigerung in angrenzenden, schon bestehenden Lebensräumen usw. geprüft und bei entsprechendem Möglichkeiten auch eingebracht.

Im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 95 werden des Weiteren ebensolche Maßnahmen wie die Ausweisung von Biotopbäumen oder die Aufwertung von Beständen durch die Anbringung von Nisthilfen durchgeführt.

Mit der Darstellung des geänderten Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan sieht die Stadt Burghausen die Vorgaben aus der Landesplanung entsprechend, wie auch von der Höheren Landesplanung konstatiert, erfüllt.

Bund Naturschutz mit E-Mail vom 01.09.2013

Es wird befürchtet, dass die Fläche für ein Kraftwerk, wie es im Bebauungsplan Nr. 15 „Unteres Soldatenmais“ von OMV-Power noch nicht realisiert worden ist, vorbereitet wird. Es wird deshalb darum gebeten festzuschreiben, dass die Fläche nur für Erweiterungen der angrenzenden Industrie genutzt werden darf, die für den hiesigen Arbeitsmarkt wichtig sind, für die diese Lage wesentliche Vorteile bringt und für die keine Alternativstandorte verfügbar sind.

Mit den beim Eingriff erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollte bereits jetzt begonnen werden.

Abwägung:

Der Flächennutzungsplan legt die städtebauliche Entwicklung fest. Mit der Darstellung eines Industriegebietes zwischen den bestehenden Gleisharfen und der Bundesstraße 20 wird eine für die Stadt und die Industrieentwicklung der Stadt wichtige städtebauliche Abrundung erzielt. Um Synergieeffekte zu nutzen, die Möglichkeiten einer Industriegebietsausweisung aus Immissionsschutzgründen von der Wohnbevölkerung abgerückt bewerkstelligen zu können, ist der Standort äußerst bedeutsam und in Burghausen bisher alternativlos. Genaue Aussagen zur konkreten industriellen Nutzung und den künftigen Eigentümern der Grundstücke können derzeit noch nicht gemacht werden. Es kann jedoch angenommen werden, dass sich hier aufgrund der Flächengrößen kein Großkraftwerk ansiedeln kann. Mit der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen wird auf der Basis des Flächennutzungsplanes nicht begonnen, weil diese erst auf der Ebene des Bebauungsplanes bei dem jeweiligen konkreten Eingriff festgelegt werden. Die Verfügbarkeit der Flächen wurde von der Stadt Burghausen nachgewiesen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Erkenntnisse aus der öffentlichen Auslegung werden in der vorstehenden Art und Weise abgewogen bzw. berücksichtigt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wird festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplanänderung beim Landratsamt Altötting zur Genehmigung vorzulegen und das zu erstellende Gutachten wegen der Lärmkontingentierung für den Bereich westlich der erweiterten Gleisharfe bis zur B20 nachzureichen.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Bebauungsplan Nr. 95 für den Bereich Erweiterung Gleisharfe OMV südlich der Haiminger Straße, östlich der Bundesstraße 20, nördlich des Alzkanals, -Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 83a für den Bereich Gleisharfe OMV; Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen und Abwägungsbeschlüsse; Satzungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 95 für den Bereich Erweiterung Gleisharfe OMV mit Begründung und Umweltbericht mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung lag in der Zeit vom 30.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013 öffentlich aus. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22.07.2013 bzw. E-Mail vom 25.07.2013 von der Auslegung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch benachrichtigt.

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 25.07.2013

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Deutsche Telekom Technik GmbH mit E-Mail vom 30.07.2013

Es sind Kabelanlagen der Telekom vorhanden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. nicht beschädigt werden. Der ungestörte Betrieb der Telekommunikationslinie muss weiterhin gewährleistet werden. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen, damit eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgen kann. Die Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. sind frühzeitig mit der Telekom abzustimmen.

Es wird eine Vorlaufzeit von 6 Wochen benötigt. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

Abwägung:

Die OMV hat die Baumaßnahme direkt mit der Telekom rechtzeitig vorher abzustimmen.

Bayernets GmbH mit Schreiben vom 01.08.2013

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verlaufen die Gashochdruckleitungen Anschluss Raffinerie (GB24/2432) DN300/PN70 und Haiming-Lengthal (BL86/8602) DN700/PN95 jeweils mit Begleitkabel. Eine Beschädigung oder Gefährdung dieser Anlagen muss unbedingt ausgeschlossen werden. Der Schutzstreifen der Leitungen ist 10 m breit (je 5 m beiderseits der Rohrachse). Die Schutzstreifen sind privatrechtlich abgesichert. Die Zugänglichkeit der Leitungen für Wartungs- und Reparaturarbeiten muss uneingeschränkt erhalten bleiben. Ein 4 m breiter Streifen – je 2 m beiderseits der Rohrachse – ist von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern frei zu halten. Baumaßnahmen sind nur einvernehmlich und nach vorheriger detaillierter Abstimmung und nach vorheriger örtlicher Einweisung zulässig. Die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen müssen vor Beginn der Bauarbeiten für die Gleisanlagen abgeschlossen sein.

Die Einfriedung des Grundstücks muss so ausgeführt werden, dass die jederzeitige Zugänglichkeit der Leitungen gewährleistet bleibt. Auch Geländemodellierungen, Humusabtrag etc. sind nur einvernehmlich und nach örtlicher Einweisung zulässig.

Auch vor Beginn von Arbeiten mit schwerem Gerät auf den Flächen für Ersatzaufforstungen und Ausgleichsmaßnahmen muss die Bayernets beteiligt werden.

Abwägung:

Die OMV hat die Baumaßnahme und die Ersatzaufforstungen bzw. Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig vorher mit der Bayernets GmbH abzustimmen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 01.08.2013

Mit Stadtratsbeschluss wurde der Stellungnahme der Forstbehörde weitgehend entsprochen und die textliche Festsetzung 4.1 hinsichtlich der Ersatzaufforstungen neu gefasst. In der neuen Fassung sind nun auch zur Ersatzaufforstung vorgesehene Grundstücke konkret benannt. Es handelt sich um fünf nicht zusammenhängende kleinere Grundstücke zwischen 0,25 und 1,03 ha Größe, wobei nur eines der Grundstücke an einer Seite an einen bestehenden Wald angrenzt. Somit werden bei der Aufforstung der Grundstücke auf sehr langen Strecken (insgesamt über 1700 Meter) Waldaußengrenzen entstehen.

Deshalb wird es nicht möglich sein, mit den vorgesehenen Grundstücken sowohl die textliche Festsetzung zur Mindestfläche von 3,0 ha ertragsfähiger Waldbestände aus Waldbäumen erster Ordnung wie auch die Festsetzung zur Ausführung von Waldaußenrändern mit mindestens 7 Meter Tiefe gleichermaßen zu erfüllen.

Bei festsetzungsgemäßer Ausführung der Waldaußenmängel verbleibt bezüglich der Festsetzung von mindestens 3,0 ha Waldbeständen aus Waldbäumen erster Ordnung ein Fehlbetrag von ca. 0,34 ha.

Um auch die Produktivfunktion der verlorengehenden Waldbestände angemessen zu ersetzen, wird die Stadt deshalb aufgefordert, weitere Flächen zur Ersatzaufforstung vorzusehen, die geeignet sind, auch die Festsetzung von insgesamt 3,0 ha produktiver Waldbestände zu erfüllen. Naheliegender Weise kämen hierfür in erster Linie die verbleibenden Teilflächen des Grundstücks Fl. Nr. 373 in Betracht.

Es wird gebeten, die Forstbehörde am Verfahren weiter zu beteiligen und eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplans zu übersenden.

Abwägung:

Die Wichtigkeit der waldbaulichen und forstwirtschaftlichen Belange im Raum um Burghausen wird hier noch einmal betont. Besonders die Funktionen als Klima- Lärm- und Immissionsschutzwäldungen sind dem Stadtrat besonders wichtig. In Abwägung mit den Belangen der Wirtschaft, der Arbeitsplätze und sozialen Bedingungen im Raum, der besonderen städtebaulichen Bedeutung im Raum wird hier zu Gunsten des geplanten Vorhabens entschieden. Der Eingriff in die Waldflächen wird zusätzlich zu den Maßnahmen aus der Eingriffsminderung durch Ersatzaufforstungen innerhalb des Landkreises Altötting kompensiert. Die Waldflächen werden flächengleich wieder aufgeforstet. Da allerdings auch Waldaußenmängel zu Waldflächen nach dem Waldgesetz gerechnet werden, wird weiterhin keine Erhöhung der erforderlichen Ersatzaufforstungsflächen beschlossen.

Die Breite der Waldränder der auch als naturschutzfachliche Kompensationsflächen anzuerkennenden Ersatzaufforstungsflächen wird dort auf mind. 10 m erhöht, wo dies unter Berücksichtigung einer mindesten 25 m breiten, mit bestandsbildenden Baumarten bestockten Fläche möglich ist. In Abschnitten in denen keine 10 m breiten Waldränder ausgebildet werden können, wird die Waldrandbreite entsprechend angepasst. Diese Vorgehensweise wurde auch mit der Unteren Naturschutzbehörde Altötting abgestimmt. Die Änderung wurde in die Maßnahmenbeschreibung des Umweltberichts aufgenommen und in den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz mit E-Mail vom 05.08.2013

Es werden keine Einwendungen vorgebracht. Belange der Nachbargemeinde sind durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Gascade mit Schreiben vom 06.08.2013

Die Erdgashochdruckleitung SÜDAL wurde an die bayernets GmbH verkauft.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern mit Schreiben vom 26.07.2013

Verweis auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern.

Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 07.08.2013

Es bestehen keine Bedenken. Hinweise, Forderungen oder Ergänzungen werden nicht vorgebracht.

Stadtwerke Burghausen mit Schreiben vom 26.08.2013

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung DN 150 wird von den künftigen Gleisanlagen gekreuzt. In diesem Bereich muss die vorhandene Wasserleitung auf Kosten des Vorhabenträgers neu gemäß den einschlägigen technischen Regeln verlegt werden. Alternativ besteht die Möglichkeit, dass eine neue Wasserleitung außerhalb des Gleisbereichs verlegt wird.

Es ist zu prüfen und abzustimmen, ob eine ausreichende Löschwasserbereitstellung über die vorhandenen Hydranten möglich ist.

Abwägung:

Die OMV hat die Baumaßnahme frühzeitig mit den Stadtwerken abzustimmen.

Landratsamt Altötting (Hr. Weber) mit Schreiben vom 26.08.2013

Die Festsetzung C 1 Absatz 2 ist rechtlich nicht zulässig, da auch eine Planfeststellung, die vom Bebauungsplan abweicht, den Bebauungsplan nicht ändert.

Abwägung:

Die Festsetzung C1 Absatz 2 entfällt.

Landratsamt Altötting Immissionsschutzgesetz mit Schreiben vom 26.08.2013

Es wurde ein Lärmgutachten von Müller BBM vom 28.11.2012 „OMV-D Projekt-Erweiterung Gleisharfe“ vorgelegt. In diesem Gutachten werden die bestehende und die neue Erweiterung der Gleisharfe als akustische Einheit betrachtet und die von beiden Gleisharfen ausgehenden Lärmimmissionen in Summe ermittelt.

Da der errechnete Beurteilungspegel mit dem gewählten Szenario am nächstliegenden Wohnhaus in Burghausen nur um 4 dB(a) unter dem zulässigen Richtwert nach TA Lärm von 40dB(A) liegt, wird als Schallschutzmaßnahme die Anordnung einer Schienenschmieranlage für alle Gleise mit Radien unter 300 m berücksichtigt. Damit ergibt sich am kritischen Immissionsort nachts eine Unterschreitung von 8 dB(A).

Nach TA Lärm 2.1 liegt ein Wohnhaus außerhalb des Einwirkungsbereiches einer Anlage, wenn der Beurteilungspegel einer Anlage mehr als 10 dB(A) unter dem zulässigen Richtwert liegt. Liegt der Beurteilungspegel des gesamten Betriebes (Hier gesamte OMV) 6 dB(A) unter dem zulässigen Richtwert soll eine Genehmigung nicht versagt werden (TA Lärm 3.2.1). Da der kritische Immissionsort in Burghausen bereits durch die bestehenden Industrieanlagen (vor allem der Fa. Wacker Chemie) stark belastet ist, ist eine Unterschreitung von weniger als 10 dB(A) als kritisch zu sehen, so dass die Nachbarschaftsverträglichkeit nur über eine Verbesserung der Situation zu erreichen ist.

Abwägung:

Im Gutachten der OMV ist darzustellen, inwieweit es durch die Schienenschmieranlage zu einer Verbesserung der jetzigen Situation kommt. Es ist sicherzustellen, dass alle Gleise mit Radien unter 300 m, unabhängig zu welcher Gleisharfe sie gehören, damit geschmiert werden.

Landratsamt Altötting Naturschutz mit Schreiben vom 26.08.2013

Naturschutzfachliche Stellungnahme:

Die Rodung des sog. „Badhöringer Schlags“ im Holzfelder Forst und die Umnutzung von Wald in ein Industriegebiet führt zum Verlust von ca. 4,77 ha bisher unversiegelter Wald- und Offenlandflächen mit zumeist gestörten bzw. verarmten pflanzensoziologischen Gesellschaften, Schlag- und Hochstaudenfluren sowie extensiv gepflegtem Straßenverkehrsgrün. Kleinflächig sind wertvollere Bereiche wie Altbuchengruppen vorhanden.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Biodiversität-Lebensräume- Pflanzen und Tiere, Klima und Luft sind als hoch anzusehen.

Die weiteren Schutzgüter wie Boden, Wasser, Landschaftsbild werden durch das Vorhaben mittel bzw. teilweise ebenfalls erheblich beeinträchtigt.

Die im Umweltbericht getroffene Annahme, dass die neuen Anlagen auf das Empfinden der ortsansässigen Menschen keine erhebliche negative Wirkung haben, weil die industriellen Anlagen in Burghausen und Umgebung als typische Struktur wahrgenommen werden, wird aus naturschutzfachlicher Sicht so nicht geteilt.

Durch die Industrieerweiterungen der letzten 7 Jahre wurde der Wald großflächig bis zur B 20 gerodet. Aus naturschutzfachlicher Sicht empfindet der Normalbürger diese großflächigen Veränderungen der Landschaft als gravierend und somit auch für den Menschen als erhebliche Auswirkung.

Durch die infrastrukturellen Mängel des Industriestandortes ist ein Anschluss an die bestehende Gleisharfe bzw. an das Zuführungsgleis in das Werksgelände wohl erforderlich. Alternativen für den geplanten Standort der Gleisharfe wurden deshalb nicht genauer geprüft und dürften auch kaum darstellbar sein.

Inhalte des Bebauungsplans § 9 BauGB

Die im bestehenden Flächennutzungsplan dargestellte Ausgleichsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB der Fa. WINGAS, die im 1. Bebauungsplanentwurf noch richtig dargestellt war, wurde ohne Begründung herausgenommen. Ebenso wird die geplante FCS-Fläche, die als Ausgleichsfläche anerkannt werden soll, nicht dargestellt.

Die geplante und die bestehende Ausgleichsfläche sind planerisch wieder in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Ausgleich und Ersatz:

Gem. § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs in Natur und Landschaft verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Zur Festlegung der Ausgleichsfaktoren im Umweltbericht:

Der naturschutzfachliche Kompensationsfaktor wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zwischen 0,8 und 2,0 festgelegt. Somit liegt der naturschutzfachlich notwendige Ausgleich bei ca. 4,790 ha, wobei die notwendige Ersatzaufforstungsfläche in einer Größe von ca. 3,862 ha bei Ausführung entsprechend den Auflagen des Bebauungsplanes Nr. 95 anrechenbar ist. Dies entspricht einem Faktor von insgesamt 1,07. Im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes „Erweiterung Werksbahnhof OMV“ wurde für die damalige Rodung von Mischwald mit Laubholzdominanz im Bereich der jetzt bestehenden Gleisharfe ein Kompensationsfaktor von 2,2 festgesetzt (siehe Kopie). Im jetzigen Umweltbericht wird für einen vergleichbaren Laubwald Altbestand (v. a. Altbuchen) der Kategorie III nur 1,5 als Faktor festgelegt. Damals wurde für einen vergleichbaren Eingriff insgesamt ein Kompensationsfaktor von ca. 1,4 festgesetzt. Deshalb sind nach Auffassung der uNB zumindest die Altbuchengruppen, in denen eine mittlere bis hohe Dichte an Strukturen festgestellt wurde, mit einem Faktor von mindestens 2,0 oder mehr zu berechnen.

Auswahl von Flächen und naturschutzfachlich geeigneter Ausgleichsmaßnahmen:

Die im Umweltbericht genannten Ersatzaufforstungsflächen in einer Größe von ca. 3,862 ha liegen in der Gemeinde Burgkirchen. Die genannten Flurnummern sind als Ersatzaufforstungsflächen sowohl aus artenschutzrechtlichen wie auch naturschutzfachlichen Gesichtspunkten grundsätzlich geeignet. Durch die Ersatzaufforstungen dürfen sich keine negativen Folgen für den Naturhaushalt, insbesondere für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten und Lebensräume ergeben.

Um die Ersatzaufforstungsflächen auch naturschutzfachlich anerkennen zu können ist in der Regel ein standortgerechter, ökologisch wertvoller Laub- oder Mischwald mit mind. 70 % Laubholzanteil unter Verwendung von autochthonen Baum- und Straucharten zu begründen. Auch ein gestufter, naturnaher Waldrand mit vorgelagertem, extensiv genutztem Krautsaum (Mindestbreite insgesamt 10 Meter; siehe Anlage „Hinweise zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald für Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht“ Ziff. 10 zum UMS vom 16.07.2013, Az.: 63d-U8688.0-2012/4-22) ist grundsätzlich erforderlich. Die Festsetzung der Waldrandbreite mit mindestens 7 m unter Punkt 4.1 soll an diese Hinweise angepasst werden. Der Erstaufforstungsplan ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Altötting abzustimmen.

Entgegen der Festsetzung unter Punkt 4.1 im Bebauungsplan müssen die Ersatzaufforstungsflächen, die gleichzeitig Ausgleichsflächen nach dem Naturschutzrecht sind, aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht, nach Art, Lage und Umfang beim Satzungsbeschluss und nicht erst nach 2 Jahren nach Beginn der Baumaßnahmen feststehen.

Gemäß Eingriffsbilanzierung und Festsetzung Punkt 4 im Bebauungsplan werden ca. 0,928 ha naturschutzfachliche Ersatzflächen, die über den Faktor 1:1 hinausgehen, ermittelt. Die FCS-Maßnahme mit ca. 0,3 ha Fläche wird als naturschutzfachliche Kompensation angerechnet. Die noch fehlenden 0,628 ha werden als externe Ersatzfläche auf Flurnummer 1219 in der Gemarkung Forstkastl in der Gemeinde Burgkirchen festgesetzt. Die Ausgleichsflächenplanung und die Ermittlung des anrechenbaren Faktors ist der uNB noch zur Prüfung vorzulegen.

Gem. § 15 Abs. 4 BNatSchG (bisher Art. 6a Abs. 4 BayNatSchG) sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Wir bitten einen Abdruck dieser Eintragungen ins Grundbuch zu übersenden wenn der Ausgleich nicht auf Flächen der Stadt Burghausen erbracht wird.

Die Ausgleichsflächen werden in der Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz erbracht. Wir bitten, das Gebot der interkommunalen Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB zu beachten und die Zustimmung der Gemeinde, in der die Ausgleichsflächen liegen, einzuholen. Damit können Konflikte mit Planungsabsichten der anderen Gemeinde vermieden und der Ausgleich dauerhaft sichergestellt werden.

Wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB in einem gesonderten Bebauungsplan (Ausgleichsbebauungsplan) festgesetzt wurden oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden, besteht für die Gemeinden die Verpflichtung die erforderlichen Angaben zu Ausgleichs- oder Ersatzflächen an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG).

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:

Für den Rodungsbereich konnte in den Altbaumbereichen v.a. in den Altbuchengruppen eine mittlere bis hohe Dichte an Strukturen festgestellt werden. Es ist mit Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europarechtlich geschützter Arten zu rechnen. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung werden deshalb 6 Vermeidungs- und 5 CEF-Maßnahmen vorgeschlagen. Um eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der Populationen von Zauneidechsen und Reptilien zu vermeiden, wird eine FCS-Maßnahme im Bereich zwischen den beiden Gleisharfen vorgeschlagen. Dabei sind ca. 3000 m² im Umgriff von bereits besiedelten Bereichen anzulegen. Diese Fläche ist im Bebauungsplan als solche darzustellen.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Befreiungslage:

Durch die vorhabensbedingten Rodungen kann es zu einem Verlust von Quartierstrukturen für gemeinschaftsrechtlich geschützte, Wald bewohnende Fledermausarten und Vögel kommen, deren Verlust durch stützende Maßnahmen wohl hinreichend ausgeglichen werden kann.

Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen M01 (zeitliche Beschränkung der Rodung), bzw. M02 (Rodungsbegleitung), M03 (Sicherung vor baubedingten Störungen), M04 (Schutz vor betriebsbedingten Lichtemissionen), M05 (Schutz von Individuen des Laubfroschs und der Gelbbauchunke) und M06 (Minimierung von Individuenverlusten von Zauneidechse und Schlingnatter) sowie die CEF-Maßnahmen CEF01 (Anbringen von Fledermauskästen), CEF02 (Ausweisung von Biotopbäumen), CEF03 (Anbringen von Nisthilfen für Hohltaube), CEF04 (Sicherung von Altbäumen für den Schwarzspecht) und CEF05 (Anbringen von Vogelbrutkästen) zusammen mit den Maßnahmen der Grünordnungsplanung lassen sich jedoch Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. mit Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich vermeiden.

Neben den Fledermaus- und Vogelarten werden Vorkommen der Zauneidechse und Schlingnatter vorhabensbedingt beeinträchtigt. Verluste von Einzeltieren (Tötung /Verletzung) können nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Diese Tötungen sind als unvermeidbar einzustufen. Durch die Vermeidungsmaßnahmen und die festgesetzte FCS-Maßnahme (kurzfristig wirksamer struktureller Ausgleich für Reptilien) kann jedoch eine weitere Verschlechterung des jetzt ungünstigen Erhaltungszustands der Populationen vermieden werden.

Gleichwohl sollte aufgrund des Urteils Bundesverwaltungsgerichts vom 14.07.2011 zur Ortsumgehung Freiberg (siehe auch UMS vom 12.11.2012, Az.: 62g-U8645.4-2012/1-2) die zusätzliche Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft werden. Dazu ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme vom Tötungsverbot bei der Regierung von Oberbayern zu stellen.

Für diesen Antrag ist nach den bisherigen Erfahrungen eine Alternativenprüfung vorzulegen. Ob dazu die vorliegenden Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht ausreichen, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Weitere ausschließlich „national“ streng geschützte Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Grünordnerische Maßnahmen:

Die geplante Einfriedung soll, sofern möglich, nicht in den Boden eingebunden, sondern mit einem Abstand von 15 cm zum Boden errichtet werden, um Kleintieren den Wechsel zu ermöglichen.

Abwägung:

Die Stadt Burghausen bringt wiederholt ihr Bedauern zur notwendigen Inanspruchnahme von ca. 4,77 ha unversiegelter Wald und Offenlandflächen mit zumeist gestörten bzw. verarmten pflanzensoziologischen Gesellschaften, Schlag- und Hochstaudenfluren sowie extensiv gepflegtem Straßenverkehrsgrün und kleinflächigen wertvolleren Buchengruppen zum Ausdruck. Die Erfordernisse der Industrieentwicklung mit einer Sicherung des Standortes in Burghausen und der möglichen Ausnutzung einer funktionellen vorhandenen Infrastruktur gibt keine Alternativen zur Durchführung der vorliegenden Bauleitplanung frei. In der Begründung wurde dies noch weiter ausgeführt, was auch letztlich von der Unteren Naturschutzbehörde so gesehen wird. Die Auswirkungen einer Standortschwächung in Burghausen bei Nichtdurchführung wären aufgrund des Aufbaus einer meist notwendigen neuen Infrastruktur andernorts zuletzt auch aus Umweltschutzgründen nicht zu rechtfertigen. Die Beteiligung der Bürger am Verfahren mit einer fast durchgehenden Befürwortung des Vorhabens belegt die Feststellung, dass die Entwicklung auch von den Einwohnern Burghausens getragen wird.

Zu den Inhalten des Bebauungsplans § 9 BauGB:

Die bestehende Kompensationsfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB der Fa. WINGAS ist im zugehörigen Umweltbericht (Abb. 14) dargestellt. Aufgrund der Inanspruchnahme von größeren Teilbereichen durch das Vorhaben wird diese allerdings an dem Standort ihrer ökologischen Funktion nicht mehr gerecht und wird im Geltungsbereich nicht mehr festgesetzt. Sie wird bei der naturschutzfachlichen Kompensation entsprechend berücksichtigt. So werden betroffene Teilflächen der bestehenden Ausgleichsfläche der Fa. WINGAS, die durch das Vorhaben überbaut werden, mit dem Faktor von 2,0 bilanziert (Umweltbericht, Tab. 9) und im Rahmen der Eingriffsregelung durch naturschutzfachlichen Kompensationsflächen ausgeglichen bzw. hierdurch verlegt. Die hieraus folgende Veränderung der bestehenden Kompensationsfläche sowie die Lage der ersetzten Teilfläche wird dem Ökoflächenkataster am Bayerischen Landesamt für Umwelt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gemeldet. Auf eine Darstellung der aufzulösenden und zu ersetzenden Kompensationsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird verzichtet.

Die geplante und im Umweltbericht dargestellte FCS-Fläche, die auch als naturschutzfachliche Kompensationsfläche anerkannt werden soll, wird entsprechend der Anregung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Planteil festgesetzt.

Die Einstufung der genannten Buchenbestände erfolgte in Kategorie III (Liste 1c), die einen Ausgleichsfaktor ab 1,0 vorsieht. Der gewählte Ausgleichsfaktor von 1,8 erscheint angemessen und wird in Abstimmung auf die Maßnahmen des Artenschutzes aufrecht erhalten. Entsprechend § 44 Abs. 5 i. V. m. § 15 BNatSchG sind Maßnahmen des Artenschutzes im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Die Maßnahme entspricht ferner den aktuellen „Hinweisen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wald für Eingriffe in Natur und Landschaft nach dem Naturschutzrecht“ des Bayerischen Innenministeriums.

So werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Maßnahmen bis zu 63 Stk. Biotopbäume ausgewiesen. Im Nah- bzw. Traufbereich dieser Bäume findet langfristig keine forstwirtschaftliche Nutzung mehr statt. Bei einem Kronendurchmesser von ca. 12 m je Biotopbaum entspricht dies bei 63 Stk. Biotopbäumen einer Grundfläche von mind. 0,7 ha. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und der dabei außer Nutzung gestellten Fläche erscheint der gewählte, niedrigere Faktor zum Ausgleich der angeführten Altbuchen-Bestände gerechtfertigt und wird beibehalten.

Die Breite der Waldränder der auch als naturschutzfachliche Kompensationsflächen anzuerkennenden Ersatzaufforstungsflächen wird dort auf mind. 10 m erhöht, wo dies unter Berücksichtigung einer mindestens 25 m breiten, mit bestandsbildenden Baumarten bestockten Fläche möglich ist. In Abschnitten, in denen keine 10 m breiten Waldränder ausgebildet werden können, wird die Waldrandbreite entsprechend angepasst.

Diese Handhabung wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde Altötting abgestimmt. Die Änderung wurde in die Maßnahmenbeschreibung des Umweltberichts aufgenommen und in den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Die naturschutzfachlichen Kompensationsflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt und dem zugehörigen Umweltbericht näher beschrieben. Die Erstellung der Ausgleichsflächen erfolgt zeitnah zum Eingriff. Die Planung und Bilanzierung der naturschutzfachlichen Kompensationsfläche auf Fl.-St. Nr. 1219 Gemarkung Forstkastl in der Gemeinde Burgkirchen wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Planung wird in den Umweltbericht zum Bebauungsplan übernommen. Die Ausgleichsflächen sind zum Satzungsbeschluss mit Angabe des Flurstückes gesichert, können also zum Satzungsbeschluss nachgewiesen werden. Der Passus wird in den Festsetzungen abgeändert. Die Gemeinde Burgkirchen wurde die Maßnahmen zur Erstaufforstung von Ausgleichsflächen abgestimmt. Die Beteiligung erfolgte in den vorgesehenen Schritten des Bebauungsplanverfahrens.

Die Dokumentation der dinglichen Sicherung zum Zwecke einer Kompensationsfläche durch einen entsprechenden Grundbucheintrag wird der Unteren Naturschutzbehörde Altötting übermittelt. Die Meldung der festgesetzten Kompensationsflächen an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchgeführt.

zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP):

Die in der saP aufgeführte und im Umweltbericht dargestellte FCS-Fläche wird im Planteil des Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem entsprechenden Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan wird dementsprechend angepasst.

Für die im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen (v. a. Gehölzrodung, Oberbodenabschub) der zukünftigen Erweiterungsflächen auftretenden, nicht völlig auszuschließenden Tötungen von gemeinschaftsrechtlich geschützten Reptilienarten und des hierdurch, aufgrund des mutmaßlich europarechtswidrigen § 44 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ggf. einschlägigen Tötungsverbots wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde beantragt. Die Prüfung der fachlichen Ausnahmevoraussetzungen wurde mit positivem Ergebnis durchgeführt. In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Prüfung der Wahrung des günstigen Erhaltungszustandes, als fachliche Ausnahmevoraussetzung für Arten der FFH-Richtlinie gem. § 45 Abs. 7 Satz 2 BNatSchG i. V. m. Art. 16 Abs. 1 FFH-RL, ist diese dargestellt. Im Rahmen des Antrags werden die Alternativen dargestellt.

Energie Südbayern GmbH mit Schreiben vom 28.08.2013

Keine Einwendungen

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Erkenntnisse aus der öffentlichen Auslegung werden in der vorstehenden Art und Weise abgewogen und berücksichtigt. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 95 mit Begründung vom 10.09.2013 sowie den Umweltbericht vom 10.09.2013 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan im Anschluss an die Genehmigung der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes bekannt zu machen. Das Abwägungsergebnis ist den betroffenen Stellen mitzuteilen.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Bebauungsplan Nr. 9e für den Bereich Krankenhausstraße (südlich), Kreiskrankenhaus (westlich), Zentrum für stationäre Schwerstpflege (nördlich); Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durch Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes mit Begründung in der Zeit vom 01.08.2013 bis einschließlich 02.09.2013 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 31.07.2013.

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Burghausen mit Schreiben vom 03.08.2013

Kein Einwand.

Bayernets GmbH mit Schreiben vom 05.08.2013

Keine Anlagen der Bayernets GmbH betroffen.

Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 07.08.2013

Hinweis auf vorhandene Telekommunikationslinien mit der Bitte, dass diese nicht verändert werden müssen bzw. nicht beschädigt werden. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ ist zu beachten.

Abwägung: Der entsprechende Hinweis wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

Bayernwerk AG mit Schreiben vom 06.08.2013

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der vorhandenen Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Eventuell muss die Versorgungseinrichtung (0,4-kV-Kabel) den neuen Verhältnissen angepasst werden. Damit die Kabelverlegearbeiten mit Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, ist drei Monate vor Baubeginn das Bayernwerk zu verständigen.

Abwägung: Der entsprechende Hinweis wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

Nachbarin Neppel mit Schreiben vom 18.08.2013

Eine Abstandsflächenübernahme wird nicht in Aussicht gestellt. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit des eigenen Grundstücks wird nicht akzeptiert.

Abwägung: Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten. Der Bebauungsplan schränkt die Bebaubarkeit des Nachbargrundstücks nicht ein.

Regierung von Oberbayern mit Schreiben vom 13.08.2013

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Mit der unteren Naturschutzbehörde des LRA Altötting soll eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt werden.

Abwägung: Der Baum, der gefällt werden muss, wird vor der Entnahme vom städtischen Umweltamt auf Lebensstätten wie Höhlen oder Nester von Fledermäusen und Vögeln untersucht.

Landratsamt Altötting (Sachgebiet 52 – Hochbau) mit Schreiben vom 26.08.2013

Bei der Festsetzung der maximalen Wandhöhe fehlt die Angabe des unteren Bezugspunktes. Es fehlt eine Angabe zur zulässigen Dachneigung von Satteldächern. Die Umgrenzung der Tiefgaragenfläche ist in der Planzeichnung nicht ausreichend erkennbar. Die Festsetzung C1.1.1/Bauhöhe muss umformuliert werden. Die Festsetzung C.2 „mit dem Bauantrag...“ muss umformuliert werden. Der Abschnitt D/Hinweise/Oberflächenwasser muss umformuliert werden.

Abwägung: Die Änderungen werden eingearbeitet.

Landratsamt Altötting (Immissionsschutz) mit Schreiben vom 26.08.2013

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein. Es wird empfohlen, den Bauantrag wegen eventueller technischer Einrichtungen im Freien zur immissionsschutzfachlichen Prüfung vorzulegen.

Abwägung: Der Bauantrag wird zur immissionsschutzfachlichen Prüfung an das Landratsamt vorgelegt.

Landratsamt Altötting (Naturschutz) mit Schreiben vom 26.08.2013

Da einer der Bäume nicht erhalten werden kann, gelten die Verbote der §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz unmittelbar. Der Baum ist daher vor der Entnahme auf Lebensstätten wie Höhlen oder Nester von Fledermäusen und Vögeln zu untersuchen. Ansonsten bestehen keine weiteren Bedenken aus naturschutzfachlicher Sicht.

Abwägung: Der Baum, der gefällt werden muss, wird vor der Entnahme vom städtischen Umweltamt auf Lebensstätten wie Höhlen oder Nester von Fledermäusen und Vögeln untersucht.

Nachbarin ZesS mit Schreiben vom 28.08.2013

1. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind nicht hinreichend präzise.

Abwägung: Die Art der baulichen Nutzung wird konkretisiert als „Sondergebiet für gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Der Verweis auf § 5 Abs. 2 Nr. 2 sowie § 9 Abs. 6 BauGB entfällt.

2. Das Maß der baulichen Nutzung, das durch die GRZ von 0,8 ausgedrückt wird, wird im Vergleich zum Vorgängerbebauungsplan Nr. 9a in deutlicher Weise verdichtet, was untypisch für die nähere Umgebung sei, zu einem unerwünschten „Betonfeld“ führe und dem Umfeld nicht gut tue.

Abwägung: Mit der verstärkten Innenentwicklung wird die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verringert. Die Attraktivität der Stadt Burghausen als „Gesundheitsstandort“ wird in Krankenhausbereich gesteigert. Das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 wird umgesetzt, da eine Baulücke geschlossen und nachverdichtet wird.

3. Die Rettung von bis zu 80 Patienten aus dem ZesS erfordere deutlich mehr Platz auf den Freiflächen vor dem Gebäude. Die Realisierung des geplanten Baukörpers habe zur Folge, dass das Rettungs- und Evakuierungskonzept für das ZesS im Brandfalle nicht möglich wäre. Neben der sich unmittelbar ergebenden Gefahr für Leib und Leben der Patienten sei es auch ohne Brand- oder Katastrophenfall nicht auszuschließen, dass der ZesS in diesem Falle durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen die Betriebsgenehmigung entzogen bzw. erheblich eingeschränkt würde. Auf Ansprüche gegen die Stadt Burghausen aufgrund des Planungsschadensrecht der § 39 ff BauGB sowie weitere Ansprüche wird wegen des erheblich zu erwartenden finanziellen Schadens hingewiesen. Die bestehende Feuerwehrezufahrt steht möglicherweise nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung. Durch die Festsetzung des Bauraumes wird das bereits vorhandene und betriebene ZesS in den Hintergrund gedrängt und künftig als „Nutzung in zweiter Reihe“ wahrgenommen werden. Es sei durchaus möglich, dass auch dies zu erheblichen finanziellen Einbußen bis hin zu einer Unrentabilität des Betriebes des ZesS führt.

Abwägung: Bauliche Anlagen sind so anzuordnen und zu errichten, dass bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. Soweit das Rettungs- und Evakuierungskonzept von ZesS die vom Bebauungsplanentwurf erfasste private Fläche des Nachbarn beansprucht, erfolgt dies ohne die Zustimmung des Eigentümers. Diesen Mangel im Rettungs- und Evakuierungskonzept muss ZesS selbst abstellen. Das bauliche Brandschutzkonzept, das im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für ZesS geprüft wurde, wird von der Änderung des Bebauungsplanes nicht nachteilig berührt.

Es wird die grundsätzliche Wettbewerbsneutralität des Bauplanungsrechtes hervorgehoben und festgestellt, dass sich die Stadt Burghausen hinsichtlich der Wettbewerbsinteressen von ZesS neutral verhält. Der derzeit noch gültige Bebauungsplan Nr. 9a sieht bereits eine Bebauung nördlich des bestehenden ZesS vor, so dass auch die Neukonzeption die Grundstückssituation für ZesS nicht schwerwiegend verschlechtert. Das Zentrum für die Betreuung schwerstpflegebedürftiger Patienten liegt bereits jetzt nicht unmittelbar an der Krankenhausstraße an, genießt aber den Standortvorteil der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet Salzachtal. Der vorhandene Spazierweg (Panoramaweg) wird von der Planung nicht tangiert. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die „zweite Reihe“ für ein Gebäude mit beatmeten Schwerstpflegeplätzen ein nachteiliger Standort ist.

4. Die Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Wandhöhe sowie zu den Dachformen sind zu unbestimmt.

Abwägung: Die Wandhöhe ist das Maß von der festgesetzten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Ebenso wird eine konkrete maximale Dachneigung und die Dachform konkret festgesetzt.

5. Dem Bebauungsplanentwurf lässt sich nicht hinreichend präzise entnehmen, wo die Umgrenzung für oberirdische Stellplätze bzw. für die unterirdische Tiefgarage liegt. Es fehle ein Verkehrskonzept, da die Krankenhausstraße als Sackgasse bereits heute stark durch parkende Autos belastet sei. Diese Situation würde sich verschärfen, was eine Verkehrsplanung erforderlich erscheinen lässt.

Abwägung: Die Umgrenzung für die Tiefgarage wird zeichnerisch näher bestimmt. Auf der Krankenhausstraße mit dem anliegenden Großparkplatz kann auch zu Stoßzeiten der derzeitige ruhende Verkehr gefahrlos abwickeln werden. Die Stellplatzpflicht ist durch die Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem beplanten Grundstück zu erfüllen. Eine Verkehrsplanung für die Krankenhausstraße wird auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden zusätzlichen Ziel- und Quellverkehrs nicht für erforderlich gehalten.

6. Die Anliefersituation scheint auf dem Grundstück unzureichend gelöst. Eine Reduzierung des Baukörpers bei gleichzeitiger Umfahrung mit eingehauster Anlieferzone erscheint sinnvoll.

Abwägung: Die beabsichtigte Nutzung des Gebäudes mit drei Arztpraxen und einer Pflegestation (max. 12 Betten) generiert keinen häufigen Lieferverkehr mit größeren LKW's. Die Festsetzung einer Anlieferungszone wird nicht für erforderlich gehalten.

7. Das Baugrundgutachten sollte nicht erst mit dem Bauantrag, sondern bereits im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegt werden. Bekanntermaßen sei der Untergrund sehr instabil.

Abwägung: Eine Instabilität des Bodens im beplanten Bereich ist nicht bekannt. Alle angrenzenden Grundstücke waren mit den vorgefundenen Baugrundverhältnissen bebaubar, so dass diese Vermutung auch für den beplanten Bereich besteht. Eine detaillierte Baugrunduntersuchung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht für erforderlich gehalten.

8. Die durch die Hubschrauberlandungen und -starts ausgelösten Immissionen sind nach Dauer und Ausmaß zu ermitteln und zu Berücksichtigen.

Abwägung: Das Landratsamt Altötting hat als zuständige Immissionsschutzbehörde festgestellt, dass sich das Bauvorhaben in die umliegende Bebauung einfügt. Eine weitergehende Prüfung hinsichtlich der Hubschrauberlandungen bzw. -starts ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich. Es finden ohnehin keine Hubschrauberlandungen und -starts statt.

9. Das Planziel, vorhandene Gehölzstrukturen nicht zu beseitigen, sondern weitgehend zu erhalten, deckt sich nicht mit den Festsetzungen, wonach nur ein einzelner Baum erhalten bleiben soll.

Abwägung: Unter den Begriff „Gehölzstrukturen“ fallen auch Sträucher und Büsche, so dass der Hinweis im Bebauungsplan für erforderlich gehalten wird.

Energie Südbayern GmbH mit Schreiben vom 28.08.2013

Keine Einwendungen.

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern mit Schreiben vom 28.08.2013

Verweis auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern

Wärmeversorgung Burghausen GmbH mit E-Mail vom 02.09.2013

Keine Einwände

Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann beantragt, den Tagesordnungspunkt in die Fraktionen zu verweisen.

Herr Stadtrat Stranzinger schließt sich im Namen der CSU-Fraktion dem Antrag an.

Es wird keine Beschlussempfehlung abgegeben. Der Tagesordnungspunkt wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.

Mit allen 9 Stimmen

3.4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 g zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1026/2, 1026/3 und 1026/8, Gemarkung Burghausen in der Wackerstraße 80-84

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 4 g für den Bereich Wackerstraße (östlich), Nikolaus-Otto-Straße (nördlich). Das geplante Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein. Die Grundzüge der Planung sind betroffen. Die Grundstückseigentümer (Familie Starflinger) beantragen die Änderung des Bebauungsplanes.

Mit dem Gesamtbauvorhaben bietet sich die Gelegenheit, zuvor in öffentlichem, als auch in privatem Besitz befindliche Grundstücke im Zuge der Wackerstraße nach einem einheitlichen Konzept baulich neu zu gestalten. Der Bauherr hat mit seinem Architekten die besondere Situierung an der Einmündung der Hittorfstraße in die Wackerstraße aufgegriffen und ein sich für die Stadt daraus ergebendes Entwicklungspotential für die Grundstücke östlich der Wackerstraße in Richtung Herrmann-Hiller-Straße aufgezeigt.

Die Bebauung der Grundstücke im Planungsbereich bewegt sich zwischen drei und vier, bzw. für den als Merkzeichen konzipierten Gebäudeteil in der Blickachse der Hittorfstraße sechs Geschossen und ist als Gartenhofbebauung konzipiert.

Den Straßenverlauf der Wackerstraße flankiert der dreigeschossige Baukörper mit zurückgesetztem Terrassengeschoss, der, parallel zur nordseitigen Grundstücksgrenze abgelenkt, mit Rücksicht auf die Nachbargrundstücke, in einen zweigeschossigen Gebäudeteil mit darüber liegendem, allseitig zurückgesetztem Terrassengeschoss übergeht und damit den Hofraum abschließt.

Der für den Winkelbau in Gelenkfunktion situierte „Punktbaukörper“ überragt, straßenseitig zurückgesetzt, als Merkzeichen die Gebäudezeile entlang der Wackerstraße um zwei Stockwerke (E+5) und verlässt damit den in der näheren Umgebung üblichen Maßstab.

Das freistehende Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich an der Nikolaus-Otto-Straße hält mit drei Geschossen und zurückgesetztem Terrassengeschoss, wie sämtliche anderen Gebäudeteile zu den Außengrenzen die Abstandsflächenanforderungen der Bayerischen Bauordnung ein.

Der der Nutzungsschwerpunkt liegt, abgesehen von einem Laden und einer Gaststätte, mit 33 WE und einem beachtlichen Anteil großer Wohnungen bei der Wohnnutzung. Die Stellplätze werden im Wesentlichen in einer unterirdischen Garage, lediglich 10 Besucherstellplätze oberirdisch nachgewiesen. Die im Vorentwurf dargestellte Erdüberdeckung ermöglicht in der Freianlagengestaltung auch eine großzügigere Bepflanzung. Die nördlich angrenzenden Nachbarn (Schöberl) stimmen maximal einer viergeschossigen Bebauung zu.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erläutert, dass der ursprüngliche Bebauungsplan für die Bauabsicht eines anderen Bauwerbers aufgestellt wurde, der jedoch die Baumaßnahme nicht mehr verwirklichen will. Die Stadt ist nachwievor daran interessiert, das Grundstück der ehem. Stadtwerke zu veräußern. Die Altsubstanz soll abgerissen werden, eine gewerbliche Nutzung ist an dieser Stelle nicht mehr gewünscht. Der Änderung des Bebauungsplans liegt ein Bauantrag mit Verdichtungsmaßnahme für Wohnnutzung des benachbarten Grundstückseigentümers zugrunde. Diese Verdichtungsmaßnahme ist im Sinne der Stadt und im Sinne des städtischen Verdichtungsprogramms. Dass Wohnraum in Burghausen benötigt wird sieht man aufgrund der vorhandenen Nachfrage. In dem Bebauungsplanänderungsverfahren sollte aber auch darauf geachtet werden, dass die Nachbarinteressen in das Verfahren mit eingebunden werden. Herr Erster Bürgermeister Steindl hat in einem ersten Vorgespräch mit dem Bauwerber bereits Bedenken bzgl. des Turmaufbaus und bzgl. der geplanten rückwärtigen Bebauung im Verhältnis zu den Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft geäußert. Der Wunsch des Bauherrn war es jedoch, mit der vom Architekten ausgearbeiteten Planung in der Bauausschusssitzung behandeln zu lassen. Der Bauwerber begründet den Turmaufbau damit, dass aus der Achse der Hittorfstraße heraus einen städtebaulich markanten Punkt als Abschluss für die Wackerstraße zu schaffen. Die Verwaltung ist ebenfalls der Ansicht, dass bzgl. der Höhenabstufung und bzgl. der Stimmigkeit mit der umliegenden Bebauung Korrekturen vorgenommen werden müssten. Es handelt sich hier um eine attraktive Stelle im Stadtgebiet. Bezugspunkte im Hinblick auf die Höhe setzen der gegenüberliegende BuWoG-Wohnblock und der derzeitige Grundner-Neubau. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung sieht daher vor dass der Turmaufbau nicht genehmigungsfähig ist, da dieser städtebaulich nicht an diese Stelle passt. Die Bebauung entlang der Wackerstraße wird mit E+3 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich soll die Bebauung mit E+2 realisiert werden.

Herr Stadtrat Englisch schließt sich dem Beschlussvorschlag der Verwaltung an, da man in diesem Bereich bei einer überschaubaren Bebauung bleiben sollte. Die Frage, ob bereits Nachbarunterschriften vorliegen verneint Herr Erster Bürgermeister Steindl. Der Bauwerber will zunächst die Entscheidung der Stadt abwarten.

Frau Stadträtin Stückler weist darauf hin, dass sich die Wackerstraße in den letzten Jahren sehr verändert hat und jetzt ein sehr homogenes Gesicht bekommt. Dem entspricht auch der Beschlussvorschlag der Verwaltung mit einer Bebauung im vorderen Bereich von E+3. Auch im rückwärtigen Bereich mit den Einfamilienhäusern in der Nachbarschaft ist es konsequent, dass E+2 festgesetzt werden soll. Mit diesen Festsetzungen wird trotzdem eine Verdichtung auf dem Grundstück erreicht. Für die Stadt verbessert sich zudem die Situation an dieser Stelle, da die gewerbliche Nutzung wegfällt. Die Achsenbetonung des Architekten ist für Frau Stadträtin Stückler nicht nachvollziehbar.

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass für die gewerbliche Nutzung des Altbestands Bestandsschutz bestehen würde. Es ist deshalb als wichtiger Punkt anzusehen, dass mit der Festsetzung im Bebauungsplan als Wohnnutzung eine Verbesserung erreicht wird. Entlang der Wackerstraße würde dann eine reine Wohnerschließung vorliegen.

Herr Stadtrat Stranzinger befürchtet, dass bei einer zu hohen Bebauung das gesamte Gebiet dezentralisiert wird. Auch er hält den Turmaufbau an dieser Stelle nicht unbedingt für notwendig und kann dem Beschlussvorschlag der Verwaltung zustimmen. Bzgl. der Tiefgarage ist jedoch davon auszugehen, dass bei einer reduzierten Bebauung diese dann auch kleiner errichtet wird.

Herr Stadtrat Schultheiß kann sich aus seiner eigenen Erfahrung heraus im rückwärtigen Bereich eine Bauträgermaßnahme mit E+2 nicht vorstellen. Er befürchtet, dass dies für den Bauherrn nicht mehr wirtschaftlich ist und die Gefahr besteht, dass der Bauwerber abspringt.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö fragt nach ob die Stadt dem Bauwerber schon signalisiert hat, dass das Bauvorhaben nicht in der geplanten Höhe realisiert werden kann.

Herr Erster Bürgermeister Steindl verneint dies. Die Bedenken der Verwaltung sind dem Bauwerber jedoch in dem damaligen Vorgespräch mitgeteilt worden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 g im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch. Das Maß der baulichen Nutzung wird entlang der Wackerstraße auf maximal vier Geschosse (EG + 3 OG) und an der Nikolaus-Otto-Straße auf maximal drei Geschosse (EG + 2 OG) festgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

3.5. Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage durch August Prechtl, Glockenstraße 3, Burghausen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 661 und 662, Gemarkung Burghausen in der Mühlenstraße 1

Die Grundstücke liegen im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Das vorhandene ehemalige Mühlengebäude soll vollständig abgebrochen werden und an dessen Stelle das Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage errichtet werden. Der Neubau mit acht familiengerechten Wohnungen fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die erforderlichen Kfz.-Stellplätze werden in der Tiefgarage (zehn Stück) und oberirdisch als Längsparker (vier Stück) entlang der Mühlenstraße nachgewiesen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind eingehalten. Die vollständige Nachbarbeteiligung muss noch durchgeführt werden.

Auf entsprechende Nachfrage von Frau Stadträtin Stückler antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Stadt die unbebaute Wiese (Grundstück Flst.-Nr. 662/2) laut Stadtratsbeschluss vom 14.11.2012, Nr. 3.2 nichtöffentlich erwerben und für die öffentliche Nutzung freigeben möchte. Herr Erster Bürgermeister Steindl geht davon aus, dass von Seiten Herrn Prechtl keine Bauabsicht für die Wiese und damit die Verkaufsabsicht nachwievor besteht. Zudem besteht für das obere Grundstück (Eigentümerin Schwester von Herrn Prechtl) entlang der Hangkante ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Nicht nachgekommen kann aus Sicht der Verwaltung der Bitte von Herrn Dr. Spindler (Bund Naturschutz), der sich für den Erhalt der Esche am Bachlauf des Wöhrbaches ausgesprochen hat. Eigentümer der Esche ist Herr Prechtl, der der Ansicht ist, dass die Esche auf das Nachbargrundstück fallen und Sach- und Personenschäden verursachen könnte und deshalb die Esche beseitigen möchte. Auch die Verwaltung ist der Meinung dass es unverhältnismäßig wäre, den Erhalt der Esche zu fordern. Es liegt hier kein ausgewiesenes Naturdenkmal vor und Herr Prechtl müsste für die Sicherung der Verkehrspflicht aufkommen.

Herr Stadtrat Stranzinger bittet darum bzgl. der Verkaufsabsicht der Wiese nochmals Kontakt mit Herrn Prechtl aufzunehmen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen nach § 36 Baugesetzbuch wird erteilt. Die vorhandenen Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Die Renaturierung des Mühlbaches muss noch mit dem Landratsamt Altötting abgestimmt werden.

Mit allen 9 Stimmen

3.6. Vorstellung Sanierungskonzept/Maßnahmenkatalog für den Stadtsaal

Im Januar 2013 wurde das Büro „Bühnenplanung, Walter Kottke Ingenieure“ beauftragt, eine Machbarkeitsstudie bzw. Sanierungskonzept für den Stadtsaal zu erstellen. Das Konzept mit Maßnahmenkatalog liegt nun vor und wird in der Sitzung direkt vorgestellt.

Herr Erster Bürgermeister Steindl verweist auf das der Bauausschussladung beigefügte Gutachten der Bühnenplanung Walter Kottke Ing. GmbH, Bayreuth. Das Gutachten wurde unter dem Aspekt in Auftrag gegeben welche Verbesserungen im Stadtsaal vorgenommen werden sollten, die nicht nur für Theateraufführungen sondern auch für andere Veranstaltungen sinnvoll sind (Stichwort Mehrzwecksaal). Aufgrund der jetzigen schlechten Sichtverhältnisse auf die Bühne hält Herr Erster Bürgermeister Steindl die im Maßnahmenkatalog vorgeschlagene Änderung der Sitzreihenbestuhlung (neue Tribüne mit nur einer Sitzreihe je Stufe) für unabdingbar notwendig. Als weitere Maßnahme soll das Bühnenportal von 8,50 m auf 11 m verbreitert werden. Die Kosten (geschätzt ca. 200.000 €) für die Portalöffnung sind im vorliegenden Gutachten noch nicht erfasst. Als dritte Maßnahme soll die Akustik durch ein Schallsegel an der Decke über der Vorbühne verbessert werden. Für die Berechnung des Schallsegels sind noch Akustikmessungen im vollen und leeren Saal durch ein Fachbüro erforderlich. Die Messungen sollen bei den nächsten Theateraufführungen durchgeführt werden. Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl soll der Umbau noch nicht im Jahr 2014 erfolgen, da für dieses Jahr schon Terminplanungen vorliegen. Die dargestellten Maßnahmen sollten jedoch im Falle einer Durchführung in den Jahren 2015, 2016 oder 2017 als Gesamtmaßnahme (Kostenschätzung ca. 1 Mio. €) durchgeführt werden.

Herr Stadtrat Schultheiß weist darauf hin, dass der bestehende Eichenboden mit der jetzigen Teleskoptribüne bereits an der Belastungsgrenze ist. Seiner Meinung nach ist für eine Tribünenerweiterung der Unterboden auf dem der Eichenboden gelagert ist, zu schwach.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö teilt die Befürchtung seines Vorredners. Zudem äußert Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö Bedenken bzgl. der Verbreiterung des Bühnenportals. Zum einen sind hier hohe Kosten zu befürchten, zum anderen hat das jetzige Portal gegenüber anderen Sälen nahezu ein Alleinstellungsmerkmal.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stranzinger bestätigt Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Verbesserungen nicht bei jeder Veranstaltung zum Tragen kommen, sondern stark auf Konzert-, Klassik- und Schauspielveranstaltungen abgestimmt sind.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3.7. Vorstellung der Planungsüberlegungen für den Umbau und Erweiterung der Jugendherberge Burghausen

Das Architekturbüro Karl-Markert hat für den Umbau und die Erweiterung der Jugendherberge Burghausen erste Planungsüberlegungen angestellt.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erklärt, dass sich die Untersuchungen für den Umbau und Erweiterung der Jugendherberge lediglich der Altbau inkl. einer Aufstockung des Küchentrakts und unter Hinzunahme der Hausmeisterwohnung untersucht wurde. Die Anzahl der Betten kann so von derzeit 117 auf 160 erhöht werden. Von Seiten des Jugendherbergswerks ist nicht nur eine andere Aufteilung der Bettenzimmer (2-Bett, 4-Bett, 6-Bett, Familienzimmer und Lehrerzimmer) sondern auch eine andere Nutzung der Räume gewünscht. Zudem hat das Jugendherbergswerk signalisiert, dass der Umbau der Jugendherberge Burghausen als eine der nächsten zu fördernden Baumaßnahmen an der Reihe wäre und 50% Bezuschussung in Aussicht gestellt, wenn die Umbaumaßnahmen in den nächsten 2 – 3 Jahren begonnen wird. Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl sollte auch darüber nachgedacht werden, tagsüber gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten mit dem Freizeithem (Seminarräume, Aufenthaltsräume, Disco) zu erreichen. So kann eine bessere Auslastung des bereits aufwendig sanierten Freizeitheims erreicht werden. Zudem besteht die Notwendigkeit eine stärkere Profilierung der Jugendherberge zu schaffen. Hierzu bestehen in den Bereichen Kultur und Sport gute Voraussetzungen. Die Burghausener Jugendherberge hat eigenständige Attraktivität, die in den nächsten Jahren noch stärker entwickelt werden kann.

Die Vorstellung der Planungsüberlegungen erfolgt direkt in der Stadtratssitzung.

Anfragen/Sonstiges

1. Wöhrsee

Da in den Sommermonaten der Wöhrsee oft stärker von den Freizeitsportlern frequentiert wird als der Trimm-Dich-Pfad regt Herr Stadtrat Englisch an, auch am Wöhrsee Trimmgeräte aufzustellen (vgl. Trimmfit-Pfad in Hamburg an der Außenalster). Zudem sollte beim Trimm-Dich-Pfad entlang der asphaltierten Strecke ein Weg für die Jogger angelegt werden, sodass diese nicht auf der Asphaltfläche laufen müssen.

Die Frage von Frau Stadträtin Stückler ob direkt im Anschluss an die Schließung des Wöhrseebads das Winterbad eröffnet wird, bejaht Herr Erster Bürgermeister Steindl.

Herr Stadtrat Schultheiß könnte sich gut vorstellen, wenn auf dem Dach der Bootshalle eine Sommerterrasse errichtet wird.

2. Tiefgarage Spitalgarten

Frau Stadträtin Stückler bittet darum, die Abstufung der Verkehrsinsel bei der Einfahrt in die Tiefgarage besser zu kennzeichnen.

3. neues Salzachzentrum

Herr Dritter Bürgermeister Bauer würde es für sehr begrüßenswert halten, wenn neben der Schuttbeseitigung auch das Gebäude der ehem. Gaststätte Wienering abgerissen wird.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl war es die Forderung von Seiten der Stadt, dass bis spätestens 10.09. die Schuttberge abtransportiert werden müssen. Des Weiteren führt die Firma Taurus momentan Verhandlungen mit anderen potentiellen Investoren, die bis Anfang/Mitte Oktober abgeschlossen sein sollen. Sollte ein neuer Investor gefunden werden ist jedoch davon auszugehen, dass die jetzige Planung umgeplant wird. Mit einem Baubeginn ist dann nicht vor dem Frühjahr 2014 zu rechnen.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stranzinger erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Firma Taurus bereits schriftlich aufgefordert wurde bis spätestens 30.09. die von der Stadt gewährten Investitionszuschuss zurückzuzahlen. Herr Erster Bürgermeister Steindl wehrt sich auch gegen die Vorwürfe aus der Bevölkerung, dass hier Geld verschwendet wurde. Im Stadtrat bestand immer ein breiter Konsens, dass bei sich bietender Gelegenheit die Robert-Koch-Straße als Einkaufsstraße an die Marktler Straße angebunden werden und die Tiefgarage Salzachzentrum erweitert werden soll. Diese Gelegenheit hat sich mit der Firma Taurus als Investor für das neue Salzachzentrum ergeben. Das Kindergartengrundstück St. Konrad hätte die Stadt in naher bis mittlerer Zukunft auch so gekauft. Die getätigten Investitionen (Neubau Kindergarten und Pfarrzentrum St. Konrad) konnten so lediglich vorgezogen werden. Es ist nachwievor das Ziel der Stadt, die Tiefgarage zu erweitern und die Robert-Koch-Straße an die Marktler Straße anzubinden. Der große Vorteil jetzt ist, dass das Areal nur noch 1 Eigentümer gehört und nicht wie vorher einer Erbengemeinschaft mit vielen verschiedenen Eigentümern.

Für Herrn Dritten Bürgermeister Bauer ist es noch wichtig klarzustellen, dass der Bau des neuen Salzachzentrums ein rein privates Bauvorhaben ist an dem die Stadt finanziell und vertraglich in keinster Weise beteiligt ist.

4. **Raitenhaslach Science & Study Center**

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö hätte erwartet, dass die Arbeitsgruppe Raitenhaslach vor der Presse informiert wird, dass der Stadt das Betriebs- und Nutzungskonzept vorliegt. Zudem wäre für den Bauausschuss interessant, ob sich aufgrund des Betriebs- und Nutzungskonzepts Anforderungen bei den Räumlichkeiten ändern.

Auf die Ausführungen im Hauptausschussprotokoll Nr. 2.2.5 wird verwiesen.

5. **Gebäude der Athanor Theaterakademie**

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö bestätigt Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass das Gebäude der Athanor Theaterakademie von der Stadt verwaltet wird und davon auszugehen ist, dass das Gebäude bis spätestens Mai 2014 frei wird. Die Stadt ist auch an einer Nachmietung interessiert. Es gibt bereits Überlegungen für eine weitere kulturelle Nutzung (Bildung, Kultur, Schule). Auch die Einrichtung einer Jazzakademie wäre vorstellbar. Hierfür bestehen schon Kontakte zur Musikhochschule München. Im Falle der Jazzakademie kann jedoch keine durchgehende Auslastung erreicht werden. Die Suche nach einem Nachmieter soll zum Jahreswechsel forciert werden. Von einer sofortigen Anschlussnutzung ist jedoch nicht auszugehen.

Ende der öffentlichen Sitzung: 17:30 Uhr

Burghausen, 10.09.2013

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**