

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 04.02.2014

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

Frau Waltraud Kreil

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 3. Dezember 2013
- 1.2. Vorstellung einer weiteren Planungsvariante für den Umbau und Erweiterung der Jugendherberge in Burghausen
- 1.3. Umbau und Modernisierung der Hans-Kammerer-Grundschule

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. Bestätigung der Stromnetzentwicklungspläne 2013 durch die Bundesnetzagentur
- 2.4. DSL-Ausbau Stadtgebiet Burghausen; Bericht

3. Vorberatung

- 3.1. Bebauungsplan Nr. 4h für den Bereich Wackerstraße (östlich), Nikolaus-Otto-Straße (nördlich) - Änderung des Bebauungsplanes 4g; Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
- 3.2. Bauantrag zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage durch Anna und Dr. Hubert Starflinger, Stadtplatz 57, Burghausen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1026/2, 1026/3 und 1026/8, Gemarkung Burghausen in der Wackerstraße 80 - 84
- 3.3. Bauantrag durch das Bayerische Rote Kreuz, Raitenharter Str. 8, 84503 Altötting zum Abbruch von Nebengebäuden, Neubau einer Berufsfachschule für Notfallsanitäter mit Wohnheim, Rettungswache und Räumen für Wasserwacht und Bereitschaft auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1059/1 Teilfläche, Gemarkung Burghausen an der Krankenhausstraße
- 3.4. Formlose Anfrage durch die M. Grundner GmbH, Wackerstraße 31, Burghausen zum Neubau von zehn Wohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 847/1, Gmk. Burghausen in der Lindacher Straße 71
- 3.5. Ausweisung von Ökokontoflächen als Ausgleichsflächenvorrat auf dem Bergerhof- und Herzogbadgelände

Anfragen/Sonstiges

1. Informationsfahrt nach Ried und Vöcklabruck

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 3. Dezember 2013**

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

1.2. **Vorstellung einer weiteren Planungsvariante für den Umbau und Erweiterung der Jugendherberge in Burghausen**

Das Architekturbüro Karl-Markert hat für den Umbau und die Erweiterung der Jugendherberge Burghausen eine weitere Planungsvariante ausgearbeitet. Die Vorstellung erfolgt direkt in der Bauausschusssitzung.

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass sich die vorliegende Planungsvariante am momentan bestehenden Bettenbestand orientiert. Ziel ist es nachwievor, die Jugendherberge qualitativ zu verbessern. Dies erreicht man nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl jedoch nicht unbedingt durch eine Erhöhung der Zimmer- und Bettenzahl. Auch ist eine Grundsanierung der Jugendherberge unabdingbar, da bspw. Brandschutz, Elektrik und Sanitäranlagen nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften bzw. dem Standard nach den Vorstellungen der Stadt entsprechen. Auch macht laut Ersten Bürgermeister Steindl hier eine Teilsanierung keinen Sinn, sodass die Sanierung der Jugendherberge trotz angespannter Haushaltslage als Gesamtmaßnahme durchgeführt werden sollte. Gegenüber der ursprünglichen Planung sollen die Aufenthaltsräume im Kellergeschoss wefallen. Ansonsten ist kein Wegfall von Seminarräumen bzw. die Reduzierung von Flächen angedacht. Auch sollte nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl der Bistrobereich im Erdgeschoss mit ausgebaut werden. Die Kostenschätzung der Planungsvariante beläuft sich auf 3,2 Mio. € – die Kostenschätzung der ursprünglichen Planung war auf 3,6 Mio. € beziffert.

Frau Karl vom Architekturbüro Karl + Markert, Burghausen stellt die überarbeitete Planung vor.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Schultheiß antwortet Frau Karl, dass der gegenüber dem jetzigen Bestand erhöhte Bedarf an Vierbettzimmern mit dem Jugendherbergswerk und der Herbergsleitung abgestimmt ist.

Herr Stadtrat Englisch begrüßt es sehr, dass die Jugendherberge dem der Stadt gewohnten Standard angepasst werden soll und dadurch eine hohe Qualitätsverbesserung erreicht wird. Herr Stadtrat Englisch findet es auch gut, dass der Bedarf an Familienzimmern mit in die Planung eingeflossen ist. Er bittet noch zu prüfen, ob die Ausweitung des Bistrobereichs offener und großzügiger gestaltet werden kann.

Laut Frau Karl könnte evtl. eine Mauer zwischen zwei Fenstern entfernt werden um eine breitere Durchgangsbreite zu erhalten. Die entfernte Mauer müsste jedoch unterfangen werden, was wiederum mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Die jetzt geplanten Türen in den bestehenden Mauerdurchlässen sind ca. 1 m breit und sollen verglast werden.

Herr Stadtrat Stranzinger hält es für gut, dass für die Sanierungsmaßnahme die Qualität in den Vordergrund gestellt wird und vor der Quantität stehen soll. Ihn interessiert, wie die Trockenlegung des Kellers durchgeführt werden soll, warum der Seminarraum im Erdgeschoss nicht in die Planung mit einbezogen ist und wie der Innergarten (ehem. Minigolfplatz) gestaltet werden soll. Im Hinblick auf das im Jahr 2015 stattfindende Bayerische Landesturnfest ist für Herrn Stadtrat Stranzinger zudem die Zeitplanung für den Umbau der Jugendherberge sehr wichtig.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass anstatt des ehem. Minigolfplatz eine Grünfläche angelegt wurde. Die Gestaltung des Außenbereichs soll jedoch der Herbergsleitung übertragen werden und müsste nicht in die Umbauplanung der Jugendherberge einfließen. Fest steht jedoch, dass im Zuge der Baumaßnahme die bestehenden Sportanlagen und Aufenthaltszonen in Richtung Salzach verlagert werden sollen. Herr Erster Bürgermeister Steindl geht bei der Zeitplanung davon aus, dass die komplette Maßnahme voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2015 abgeschlossen ist. Die Teilnehmer am Landesturnfest, die nicht in der Jugendherberge untergebracht werden können sollen in der Musikschule untergebracht werden.

Bzgl. der Trockenlegung des Kellerbereichs verweist Herr Markert auf die Kirche St. Anna, bei der sich die vor 6 Jahren durchgeführte Trockenlegung mit Drainage als probates Mittel herausgestellt hat.

Auch Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö begrüßt dass der Umbau der Jugendherberge angegangen werden soll. Nicht nachvollziehbar ist für ihn jedoch, warum im 1. Obergeschoss ein neuer Seminarraum geplant ist, wenn gewünscht ist, dass die Räume im Freizeithaus besser ausgelastet werden sollen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass ursprünglich statt dem Seminarraum Zimmer geplant waren, die Herbergsleitung sich jedoch für den Seminarraum ausgesprochen hat. Ziel der Herbergsleitung ist, den Hauptbetrieb in der Jugendherberge abwickeln zu können. Zudem wird der Seminarraum von zwei Seiten belichtet und kann technisch entsprechend modern ausgestattet werden. Im Gegensatz dazu bleibt der bestehende Seminarraum im Erdgeschoss unverändert.

Frau Stadträtin Stückler erkundigt sich, ob die Aufstockung über dem Küchentrakt statisch aufwändig ist.

Laut Frau Karl steht der Küchentrakt auf gutem Fundament. Die Aufstockung um ein Stockwerk wird als unproblematisch gesehen. Eine weitere Aufstockung wäre dagegen eher aufwändig.

Auf entsprechende Nachfrage von Frau Zweiter Bürgermeisterin Seemann antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass von Seiten des Jugendherbergswerks voraussichtlich 1/3 der förderfähigen Sanierungskosten übernommen werden. Trotz Zuschusses des Jugendherbergswerks sieht Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann einen erheblichen finanziellen Aufwand auf die Stadt zukommen. Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann fragt zudem nach, ob von Seiten der Jugendherberge ein Mietrückfluss zu erwarten ist.

Auch Herr Stadtrat Stranzinger würde es problematisch sehen, dass bei einer städtischen Investition von über 2 Mio. € kein Kapitalrückfluss von Seiten der Jugendherberge erfolgen soll.

Nachrichtlich:

Auf Nachfrage beim Jugendherbergswerk wurde mitgeteilt, dass für keine Jugendherberge die sich nicht im Eigentum des Jugendherbergswerks befindet, Mietzahlungen geleistet werden. Hier bestehen ähnliche Vereinbarungen wie mit der Stadt Burghausen.

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

Mit allen 9 Stimmen

1.3. Umbau und Modernisierung der Hans-Kammerer-Grundschule

Das Architekturbüro Karl-Markert wird die Gesamtplanung mit den dazugehörigen Kosten in der Sitzung direkt vorstellen.

Herr Markert vom Architekturbüro Karl + Markert, Burghausen stellt die Planung vor.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl erwidert Herr Markert, dass sich die Kostenschätzung auf ca. 2,8 Mio. € (inkl. Fachplanung) beläuft.

Für Herrn Stadtrat Englisch ist es sehr wichtig, dass die Klassenzimmer optimiert werden und dem heutigen Standard entsprechen (bspw. Akustik). Auch sollten jetzt schon die technischen Voraussetzungen geschaffen werden, um evtl. zu einem späteren Zeitpunkt zusätzliche Geräte (Telefon, Beamer) installieren zu können. Sorge bereiten Herrn Stadtrat Englisch die vorgesehenen Brandschutzeinrichtungen. Durch die Lamellenverkleidung der neu zu errichtenden Fluchtbalkone i. V. m. der Lamellenverkleidung an der Nordfassade wird der gesamte Treppenhausraum stark verschattet. Dies sollte nochmals geprüft werden. Unglücklich äußert sich Herr Stadtrat Englisch auch über die aufgrund des Brandschutzes notwendigen, zusätzlichen Türen in den Klassenzimmern. Da davon auszugehen ist, dass diese Türen künftig frei zu halten sind, wird dadurch der Unterricht in den Klassenzimmern beeinträchtigt, da die bestehenden Lese- und Versammlungsecken nicht mehr in vollem Umfang genutzt werden können.

Herr Markert entgegnet, dass die Öffnungsanteile der Lamellen noch variiert werden können.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass sieben Varianten für die Erfüllung der Brandschutzbestimmungen ausgearbeitet wurden. Die Fluchtbalkone wurden als zweckmäßigste und pragmatischste Lösung angesehen, machen jedoch auch die zusätzlichen Türen in den Klassenzimmern notwendig.

Herr Schultheiß fragt nach, ob auch der Haupteingangsbereich der Hans-Kammerer-Schule freundlicher gestaltet werden soll.

Herr Markert antwortet, dass zwei neue, transparente Türen eingesetzt werden sollen. An der Höhe des Raumes wird man jedoch nichts ändern können.

Herr Dritter Bürgermeister Bauer ist der Ansicht, dass hellere Böden und Decken, sowie eine bessere Beleuchtung im Eingangsbereich schon eine Verbesserung bringen.

Auf entsprechende Nachfrage von Frau Stadträtin Stückler erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass sich die Gesamtkosten für die Sanierung des Schulkomplexes auf 10 Mio. € belaufen.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Der Bauausschuss nimmt von der vorgestellten Planung Kenntnis.

Mit allen 9 Stimmen

2. Sonstiges/Berichte

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

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. Bestätigung der Stromnetzentwicklungspläne 2013 durch die Bundesnetzagentur

Die Bundesnetzagentur hat mitgeteilt, dass die energiewirtschaftliche Prüfung des Netzentwicklungsplans Strom 2013 und des Offshore-Netzentwicklungsplans 2013 abgeschlossen und 56 landseitige Vorhaben sowie 8 Vorhaben im Offshore-Bereich bestätigt wurden. Diese Vorhaben umfassen lt. Bundesnetzagentur alle wirksamen und bedarfsgerechten Maßnahmen, die für einen sicheren und zuverlässigen Netzbetrieb in den kommenden 20 Jahren erforderlich sind. Einige der von den Übertragungsnetzbetreibern eingebrachten Maßnahmen wurden zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestätigt, diese Maßnahmen können jedoch im Zuge des sich jährlich wiederholenden und fortzuschreibenden Verfahrens erneut vorgelegt werden.

Im Bereich Südostbayern stellt sich die Situation wie folgt dar:

1. **Bestätigung des Projekts „Erhöhung der Kuppelkapazität zwischen Deutschland und Österreich“ (Anlage Bild 1)**

- a) Ablösung der 220-kV-Leitungen Altenheim-St. Peter und Isar-Ottenhofen durch neue 380 kV-Leitungen
- b) Ausbau Abzweig Simbach auf 380 kV / neue 380-kV-Schaltanlage Simbach
Die Inbetriebnahme ist für 2017 geplant.

Die Bestätigung erfolgte, da die Zunahme der installierten Leistung von erneuerbaren Energien in Deutschland sowie der Ausbau von Pumpspeicherkraftwerken in Österreich zu einem erhöhten Bedarf an grenzüberschreitender Transportkapazität führt.

2. **Keine Bestätigung des Projekts Pirach-St. Peter-Pleinting (Anlage Bild 2)**

- a) Ablösung der 220-kV-Leitung Pleinting-St. Peter-Pirach durch eine neue 380-kV-Leitung
- b) Umstellung der Schaltanlage Pirach auf 380 kV
Neuerrichtung von zwei 380-/110-kV-Transformatoren in Pirach

Aufgrund der elektrotechnischen Prüfung wird auch dieses Projekt von der Bundesnetzagentur als erforderlich eingestuft. Momentan sind nämlich die Leitung Pleinting-St. Peter zu 158,4 % und die Leitung Pirach-St. Peter zu 113,2 % ausgelastet. Nach Durchführung der unter a) und b) beschriebenen Maßnahmen liegt die Auslastung bei 53,6 % (Pleinting-St. Peter) bzw. 40,8 % (Pirach-St. Peter).

Dennoch haben die Netzbetreiber der Bundesnetzagentur für dieses Projekt kein Inbetriebnahmejahr gemeldet und es als „zu beobachtend“ klassifiziert. Die Netzbetreiber gehen hierbei davon aus, dass die zu beobachtenden Maßnahmen im Lichte der energiewirtschaftlichen und politischen Entwicklung in den folgenden Netzentwicklungsplänen weiter genau beobachtet und jeweils neu bewertet werden. Derart eingestufte Maßnahmen werden von der Bundesnetzagentur in Anbetracht der politischen Entwicklung - z. B. der bevorstehenden Novellierung des EEG - grundsätzlich nicht bestätigt unabhängig davon, ob sie für einen sicheren und zuverlässigen Netzbetrieb von ihr als erforderlich und wirksam eingestuft wurden.

Lt. Bundesnetzagentur ist es sinnvoller, nur die Maßnahmen zu bestätigen, von deren Erforderlichkeit auch die Netzbetreiber überzeugt sind, als in den Folgejahren bei geänderten Randbedingungen bereits bestätigten Maßnahmen die Bestätigung zu entziehen, weil sie die Prüfkriterien nicht mehr erfüllen.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.4. DSL-Ausbau Stadtgebiet Burghausen: Bericht

Von Seiten der Verwaltung wurden das Wohngebiet am Emetsberger Hof, das Gewerbegebiet Lindach und das Gebiet Scheuerhof/Raitenhaslach als voraussichtliche Erschließungsgebiete (Gewerbe- bzw. Kumulationsgebiete) für das Förderverfahren festgelegt. Die lt. Förderverfahren erforderliche Bedarfsanalyse wird momentan durchgeführt und Anfang März abgeschlossen sein.

Als potentielle Netzbetreiber kamen zunächst nur die Deutsche Telekom und Kabel Deutschland in Frage. Bei der Informationsveranstaltung zum Thema Breitbandausbau im Landratsamt Altötting am 14.01.2014 wurde als neuer möglicher Netzbetreiber die Firma inexio vorgestellt. Die Firma inexio hat ihren Sitz in Saarlouis und hat bereits in den Bundesländern Saarland, Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen ein ansehnliches Glasfasernetz mit 330 Ortsnetzen und ca. 35.000 Privatkunden aufgebaut. Aufgrund der hohen Nachfragen in den Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern will die Firma inexio nun das Glasfasernetz in diesen beiden Bundesländern erweitern.

Im Stadtgebiet Burghausen ist bereits eine Glasfaserleitung der Firma inexio vorhanden. Es handelt sich hier um die bestehende Gasline-Leitung von Burghausen nach München (weiter nach Ingolstadt). Abgehend von dieser Leitung wurde im Jahr 2013 eine Glasfasertrasse von München über Landshut, Deggendorf nach Passau errichtet. Ziel der Firma inexio ist es, den Ringschluss Passau – Burghausen herbeizuführen. Zielpunkt in Burghausen ist hier der bestehende EPlus-Funkmast auf dem Laborgebäude der Firma Wacker Chemie AG. Die bestehende Gasline-Leitung wird bis zu diesem Funkmast hin verlängert. Laut Firma inexio soll die Fertigstellung dieser Glasfasertrasse bis Ende dieses Jahres erfolgen.

Von Seiten der Verwaltung wird nun versucht, die o. g. Gebiete an die bereits bestehende Glasfasertrasse (Gasline) anzubinden. Die Firma inexio signalisierte hierfür großes Interesse, da sie für diese Bereiche der alleinige Netzbetreiber ist, der ausreichende DSL-Geschwindigkeiten anbieten kann.

Die Firma inexio will nun die Anschlussmöglichkeiten prüfen und bis Mitte Februar ein Angebot vorlegen. Die Verwaltung wird hierzu wieder berichten.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Resch antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass für die momentan noch mit DSL-Geschwindigkeit unterversorgten Gebiete Am Emetsberger Hof, Gewerbegebiet Lindach und Scheuerhof/Raitenhaslach im Rahmen des Förderverfahrens Zuschussmittel für den DSL-Ausbau beantragt werden.

Laut Herrn Stadtrat Stranzinger sollten bei zukünftigen Aufgrabungen bereits Leerrohre für Glasfaserkabel vorgesehen werden.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

Herr Stadtrat Resch verlässt den Sitzungssaal.

3. Vorberatung

3.1. Bebauungsplan Nr. 4h für den Bereich Wackerstraße (östlich), Nikolaus-Otto-Straße (nördlich) - Änderung des Bebauungsplanes 4g; Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss

In der Stadtratssitzung am 11.12.2013 wurde über den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4h beraten. Die Billigung des Entwurfs und seine öffentliche Auslegung wurden beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung wurde in der Zeit vom 20.12.2013 bis einschließlich 24.01.2014 öffentlich ausgelegt. Darauf wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung (Aushang an den Amtstafeln) seit 12.12.2013 hingewiesen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt.

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Freiwillige Feuerwehr der Stadt Burghausen (23.12.2013)

- Keine Einwände

Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde (08.01.2014)

- Keine Bedenken

Erdgas Südbayern GmbH (08.01.2014)

- Keine Einwände

Landratsamt Altötting Sachgebiet 52 (Hochbau) (15.01.2014)

- Die maximal zulässigen Wandhöhen wurden in mehreren Bereichen vergrößert. Eine deutliche Erhöhung von bis zu 1,85 m ist beim südöstlichen Baukörper vorgesehen, so dass hier nun problemlos vier Geschosse und jeweils 3 m Geschosshöhe möglich wären. Nachdem die auf den östlich gelegenen Nachbargrundstücken vorhandene Bebauung ausschließlich zwei Geschosse mit keinem oder allenfalls einem geringem Kniestock aufweist, sollte aus städtebaulicher Sicht beim südöstlichen Baukörper die im Planungsstand vom 29.10.2013 eingetragene maximale Wandhöhe von 427,75 m über NN beibehalten werden.

Abwägung:

Die festgesetzte Wandhöhe ist erforderlich, damit die Absturzsicherung (Brüstung) für die Dachterrasse möglich wird. Die Wandhöhe für das viergeschossige Gebäude wird nicht reduziert. Die festgesetzte Gebäudehöhe ist städtebaulich vertretbar und trägt dem Gedanken der Stärkung der Innenentwicklung und der Verringerung von Flächenneuansprachnahmen Rechnung. Das Innenentwicklungspotential wird durch die platzsparende viergeschossige Bauweise besser ausgeschöpft und erhält deshalb den Vorzug gegenüber einer niedrigeren Planungsalternative.

Landratsamt Altötting Immissionsschutz (15.01.2014)

- Mit der Festsetzung zur Einhausung der Tiefgaragenzufahrt besteht Einverständnis. Ob es durch Anlieferungen zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr zu einer erheblichen Lärmbelästigung kommt, ist im konkreten Bauantrag zu prüfen.

Abwägung:

Das Landratsamt Altötting – Immissionsschutz wird im Baugenehmigungsverfahren/Genehmigungsfreistellungsverfahren beteiligt.

Landratsamt Altötting Naturschutz (15.01.2014)

- Keine Äußerung

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (09.01.2014)

- Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde berücksichtigt. Es ist keine zusätzliche Stellungnahme erforderlich.

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (23.01.2014)

- Auf die Stellungnahme vom 19.11.2013 wird verwiesen. Für die erfolgte nachrichtliche Übernahme des Denkmals wird gedankt, diese ist um den Hinweis auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG zu ergänzen und das Denkmal als solches im zugehörigen Planwerk kenntlich zu machen. Das offenbar bereits vorhandene Modell wäre nicht nur durch den Bauausschuss, sondern auch durch die Denkmalschutzbehörden im Hinblick auf die für das Denkmal befürchteten Auswirkungen zu beurteilen. Wir bitten diesbezüglich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem zuständigen Gebietsreferenten umgehend Kontakt aufzunehmen.
- Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bodendenkmalpflege von der Planung nicht betroffen

Abwägung:

Die Stadt Burghausen ist als Untere Denkmalschutzbehörde mit der Fachkompetenz und der erforderlichen Ortskenntnis über bestehende bzw. fehlende Sichtbezüge ausgestattet. Die Hinweise auf die besonderen Schutzbestimmungen der Art. 4-6 DSchG werden ergänzt. Das Denkmal ist bereits mit dem nach Nr. 14.3 der Planzeichenverordnung definierten Merkmal gekennzeichnet. Das Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG wird im Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren mit dem konkreten Bauantrag durchgeführt. Hierbei wird der zuständige Gebietsreferent beteiligt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die erhobenen Einwände werden in der vorstehenden Art und Weise abgewogen. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 4h für den Bereich Wackerstraße (östlich), Nikolaus-Otto-Straße (nördlich) als Gesamtänderung des Bebauungsplanes Nr. 4g in der Fassung vom 11.02.2014 als Satzung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Abwägungsergebnisse an diejenigen, die fristgemäß Stellungnahmen abgegeben haben, mitzuteilen und den Bebauungsplan nach Ausfertigung bekannt zu machen.

Mit allen 8 Stimmen

3.2. Bauantrag zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage durch Anna und Dr. Hubert Starflinger, Stadtplatz 57, Burghausen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1026/2, 1026/3 und 1026/8, Gemarkung Burghausen in der Wackerstraße 80 - 84

Die Baugrundstücke liegen im Gebiet des künftigen Bebauungsplanes Nr. 4 h für den Bereich Wackerstraße (östlich), Nikolaus-Otto-Straße (nördlich). Der Bebauungsplan hat die Planreife nach § 33 Baugesetzbuch erreicht und wird voraussichtlich in KW 8/2014 rechtskräftig bekanntgemacht. Die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht vollständig eingehalten:

- Teilweise Überschreitung der Länge der Dachüberstände von 0,50 m
- Wartungsstege an der Fassade zur Wackerstraße außerhalb des Baufensters
- Glasüberdachung (17 m²) zwischen Bauteil 1 und 2
- Höhe des Treppenhauses zulässig 430,30 m ü. NN, geplant 431,20 m ü. NN
- Balkone teilweise außerhalb der Baugrenzen
- Eingangsüberdachung (15 m²) außerhalb der Baugrenzen
- Terrassenüberdachung (8 m²) außerhalb der Baugrenzen
- Zwei Müllhäuschen außerhalb der Baugrenzen
- Fünf Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen
- Grundflächenzahl 0,5 anstatt 0,4

Es entstehen insgesamt 32 Wohnungen (Gesamtwohnfläche 3.260 m²) und vier Läden/Praxen (Gewerbefläche 455 m²). Es werden 36 Kfz.-Stellplätze in der Tiefgarage und 19 oberirdische Stellplätze errichtet. Die Gebäude werden mit einer Hackschnitzelheizung beheizt.

Die Nachbarn werden vom Bauherrn noch beteiligt. Der Freiflächengestaltungsplan wird nachgereicht.

Herr Stadtrat Resch kommt in den Sitzungssaal zurück.

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass alle Nachbarunterschriften zwischenzeitlich vorliegen und der Bauantrag genehmigt werden kann. Herr Erster Bürgermeister Steindl begrüßt die große Investition von Seiten des Bauherrn an dieser wichtigen Stelle im Stadtgebiet sehr und wiederholt, dass durch das Bauvorhaben das gesamte umliegende Gebiet aufgewertet wird.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen geringfügigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird erteilt. Die Tiefgaragenzufahrt muss entsprechend dem Bebauungsplan eingehaust werden. Entlang der Wackerstraße muss nach Baufertigstellung die Grenze neu geregelt werden.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Bauantrag durch das Bayerische Rote Kreuz, Raitenharter Str. 8, 84503 Altötting zum Abbruch von Nebengebäuden, Neubau einer Berufsfachschule für Notfallsanitäter mit Wohnheim, Rettungswache und Räumen für Wasserwacht und Bereitschaft auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1059/1 Teilfläche, Gemarkung Burghausen an der Krankenhausstraße

Das Baugrundstück befindet sich östlich neben dem Kreiskrankenhaus. Das Bauvorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Die Baukosten liegen bei 4.600.000 €. Die Nutzflächen betragen:

- Schule (96 Schüler) 851 m²
- Wohnheim (14 Betten) 458 m²
- Rettungswache 390 m²
- Bereitschaft 203 m²
- Wasserwacht 156 m²
- Technik 34 m²

Ein Baugrundgutachten liegt vor. Auf dem Grundstück werden 22 Kfz.-Stellplätze errichtet. Der Freiflächengestaltungsplan wurde mit dem städtischen Umweltamt abgestimmt.

Für Herrn Ersten Bürgermeister Steindl stellt der Neubau der Berufsfachschule eine wichtige Maßnahme für das Versorgungs- und Gesundheitszentrum im Areal des Krankenhauses Burghausen dar. In dem Neubau soll nicht nur die Rettungsassistentenschule sondern auch die Betriebsräume für die Sanitätsbereitschaft und für die Wasserwacht errichtet werden. Um die Berufsfachschule ganzjährig optimal auszulasten, will das BRK in dem Gebäude auch kostenpflichtige Lehrgänge abhalten, wodurch zusätzliche Einnahmen generiert werden können.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Englisch antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass der BRK-Schulungsraum in der Johannes-Hess-Schule erhalten bleibt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen wird erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

3.4. Formlose Anfrage durch die M. Grundner GmbH, Wackerstraße 31, Burghausen zum Neubau von zehn Wohnungen mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 847/1, Gmk. Burghausen in der Lindacher Straße 71

Das Grundstück liegt im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Das bestehende Wohnhaus wird abgebrochen. Es ist ein Neubau mit 10 Wohnungen (Wohnfläche insgesamt 882 m²) und einer Tiefgarage (12 Stellplätze) geplant. Im obersten Geschoss (2. OG) ist ein Penthouse mit zurückversetzten Außenwänden und flachem Dach vorgesehen.

Die Grundstücksnachbarn wurden noch nicht beteiligt.

Herr Stadtrat Schultheiß weist darauf hin, dass der östlich an das Bauvorhaben angrenzende Wohnblock (Robert-Koch-Straße 100) mit 6 Geschossen errichtet wurde. Der Neubau der vorliegenden Bauanfrage soll mit 3 Geschossen errichtet werden und wäre demnach nicht höher als die bereits bestehende umliegende Bebauung entlang der Lindacher Straße. Nach Meinung von Herrn Stadtrat Schultheiß sollte der Neubau um ein Geschoss höher errichtet werden, um eine bessere Abstufung zu den hohen Gebäuden entlang Robert-Koch-Straße zu erhalten. Die Bebauung mit 4 Geschossen sollte dann als generelle Festsetzung für zukünftige Neubauten in diesem Bereich der Lindacher Straße gelten.

Herr Erster Bürgermeister Steindl will keine generelle Aussage bzgl. der Gebäudehöhe in diesem Bereich treffen. Hier sollte man nach dem jeweiligen Einzelobjekt beurteilen. Wichtig ist, dass die geplante Bebauung mit der Umgebung verträglich ist, dass die Abstandsflächen eingehalten werden und die Verschattungen nicht zu gravierend sind. Diese Punkte sind von der Verwaltung anhand des eingereichten Bauantrags zu prüfen und zu beurteilen.

Herr Dritter Bürgermeister Bauer ergänzt, dass die Bebauung mit den niedrigen Wohnhäusern entlang der Lindacher Straße nicht mit der Bebauung an der Robert-Koch-Straße vergleichbar ist. Hier soll ein spezielles Grundstück bebaut werden. Derartige weitere Bauvorhaben in diesem Bereich sind für Herrn Dritten Bürgermeister Bauer in Zukunft nicht absehbar.

Auch Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö sieht in diesem Bereich mittelfristig keine Tendenz zu einer größeren Wohnbebauung.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zum erforderlichen Bauantrag wird in Aussicht gestellt.

Mit allen 9 Stimmen

3.5. Ausweisung von Ökokontoflächen als Ausgleichsflächenvorrat auf dem Bergerhof- und Herzogbadgelände

Für industrielle und städtebauliche Entwicklungen wie z. B. den Bebauungsplan Nr. 87b (Industriegebiet nördlich KV-Terminal) und Nr. 90 Badhöringer Schlag lohnt es sich für die Stadt Burghausen, frühzeitig erforderliche Ausgleichsflächen in Form einer Bevorratung zu sichern (Ökokonto). Neben Flächen für Wald-Ausgleich (sog. Erstaufforstungen nach dem Wald- und Naturschutzgesetz) werden auch naturschutzfachliche Ausgleichsflächen nach dem Naturschutzgesetz benötigt. Das vorliegende Ökokonto-Konzept behandelt Offenland-Ausgleichsflächen. Dies bedeutet, dass auf Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung gewisse Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung durchgeführt werden. Z. B. Umwandlung Acker in artenreiches Grünland durch Aussaat einer artenreichen und autochthonen Biotopsamenmischung (Wildblumenwiese).

Die rechtlichen Grundlagen für ein Ökokonto sind im Baugesetzbuch enthalten (§ 1a Abs. 3 Satz 2, § 135a Abs. 2 Satz 2 und § 200a Satz 2). Dabei ist die zeitliche Entkoppelung von Eingriff und Ausgleich in § 135a Abs. 2 Satz 2 BauGB entscheidend, denn dadurch können Gemeinden Ausgleichsmaßnahmen für Natur und Landschaft auf Vorrat anlegen.

Die rechtlichen Bestimmungen sind in der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ geregelt. Hiermit wird den Kommunen ein flexibles Planungsinstrument gegeben, das bei baulichen Entwicklungen auch den Erhalt von Natur und Landschaft ermöglicht. Zugleich sollen unnötige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden und unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit Maßnahmen zu Gunsten des Naturschutzes realisiert werden.

Die Anwendung der Eingriffsregelung fördert eine umweltgerechte und qualifizierte Bauplanung zum Wohle nachhaltiger Gemeindeentwicklung.

Werden Ausgleichsmaßnahmen bereits vor dem Eingriff angelegt, kommt es zur Verzinsung (rechnerischen Vermehrung) der Flächen und zur Verkürzung des Genehmigungsverfahrens. Je nach Beurteilung der ökologischen Wertigkeit durch die Untere Naturschutzbehörde kann es zu einer Flächenmehrung von 3% pro Jahr kommen, höchstens aber 30% insgesamt.

Folgende Arbeitsschritte sind zur Einrichtung und Führung eines Ökokontos erforderlich:

- Flächenvorauswahl in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Einbuchung der Flächen (Schaffung eines Flächenvorrats, Dokumentation durch Formblätter und Datenbanken)
- Beschluss durch das Stadtratsgremium
- Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der bestehenden Fläche
- Abbuchung der Flächen und Maßnahmen in der Bauleitplanung (Ermittlung der Anrechenbarkeit der Ausgleichsflächen, Ökologische Verzinsung, Zuordnung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen zum Bebauungsplan)
- Fortschreibung der Bauleitplanung (FNP, LP)

Über das vorliegende Konzept (Darstellung im Plan) im Nahbereich des Vorsees und auf dem Bergerhofplateau kann die Stadt Burghausen ca. 6 – 7 ha (je nach Bewertung und Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde) für ein Ökokonto bevorraten. Dies kann bei zukünftigen Projekten als Flächenvorrat für Ausgleichsmaßnahmen im Offenland verwendet („abgebucht“) werden. Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung wurden auf der Grundlage des Vorentwurfs für die landschaftliche Aufwertung am Bergerhof erarbeitet und tragen einen großen Beitrag zur Bereicherung des Landschaftsbildes sowie des Arten- und Biotopschutzes bei.

Das Konzept beinhaltet folgende Maßnahmen:

1. Extensivierung von 7,23 ha Grünland (keine Düngung und chem. Pflanzenschutz, Schnitzeitpunkt ab dem 1. Juli)
 2. Extensive Weidenutzung von 2,56 ha durch Schafe (max. 1,20 GV/ha LF) an den Hängen des Pulverturms und Bergerhof
 4. Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung am Wöhrbach
 5. Pflanzung einer Obstwiese
 6. Pflanzung eines Feldgehölzes
 7. Strukturanreicherung durch Pflanzung von Großbäumen am Bergerhofplateau
 8. Maßnahmen zur Aufwertung am Moosbach
 9. Anlage eines Kleingewässers
- Zusätzlich: Waldrapp-Projekt LIFE+: Ansiedlung einer frei migrierenden Waldrapp-Kolonie an der Pulverturm-Mauer.

Auf entsprechende Nachfrage von Frau Zweiter Bürgermeisterin Seemann erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass der Bereich zwischen Bergerhofgelände in Richtung KZ-Friedhof und Pulverturm in einem weiteren Schritt als Ökokontofläche ausgewiesen werden könnte.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung auf Basis der beschriebenen Vorschläge, das Konzept zur Schaffung von Ökokontoflächen am Wöhrsee und Bergerhofplateau in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auszuarbeiten. Der Entwurf ist dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. Informationsfahrt nach Ried und Vöcklabruck

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass die Informationsfahrt zu den zwei Projekten der Spar European Shopping Centers GmbH nach Ried im Innkreis und Vöcklabruck am 28.02. stattfindet. Die Abfahrt erfolgt um ca. 12:30 Uhr – im Anschluss an die Einweihungsfeier des Umbaus der Franz-Xaver-Gruber-Mittelschule.

Ende der öffentlichen Sitzung: 18:00 Uhr

Burghausen, 04.02.2014

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**