

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 12.07.2017

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Stadtrat

Herr Roland Resch

Herr Norbert Stadler ab 14:05 Uhr

Herr Rupert Bauer

Herr Paul Kokott Vertretung für Herrn Dritten Bürgermeister
Stranzinger

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Gunter Strebel Vertretung für Herrn Angstl

Berichterstatter

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Herr Manfred Winkler

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger krank

Stadtrat

Herr Stefan Angstl ortsabwesend

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 14:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird mit der vorgelegten Ergänzung, dem Tagesordnungspunkt 3.5 (Formlose Anfrage durch die FUN-Sport und Bike-Center Wimmer OHG zum Anbau für die Erweiterung der Ausstellungsflächen und Lagerräume – **wird abgesetzt!**) genehmigt. Die vorgetragenen Entschuldigungen werden anerkannt.

Mit allen 8 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 14. Juni 2017

2. Sonstiges/Berichte

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

3. Vorberatung

- 3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9f für den Bereich Wackerstraße (östlich), Krankenhausstraße (südlich) -Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9 - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 a für den Bereich Ernst-Reuter-Straße (östlich), Unghauser Straße (nördlich) Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für den Bereich Marktler Straße (östlich), St.-Konrad-Kirche (nördlich), Ludwig-Schön-Straße (westlich), Elisabethstraße (südlich) wegen Erweiterung der Hochschule
- 3.4. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45f - Deckblatt Nr. 45h für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüssling (nördlich), Stadtgrenze zum Gemeindegebiet Mehring; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.5. Errichtung eines Betriebsgebäudes durch die IPS GmbH & Co.KG, Gewerbepark Lindach D 7a, Burghausen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1294-Teilfläche, Gemarkung Raitenhaslach im Gewerbepark Lindach D
- 3.6. Namensgebung für die neue Straße im KV-Terminal
- 3.7. Behandlung von Bauanträgen während der Sitzungsferien

Anfragen/Sonstiges

1. BRK Wasserwacht Ortsgruppe Burghausen
2. Bundesstraße B20 - Umstufungsverfahren
3. Neue Mitte

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 14. Juni 2017

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 8 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 8 Stimmen

2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 8 Stimmen

3. Vorberatung

3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9f für den Bereich Wackerstraße (östlich), Krankenhausstraße (südlich) -Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9 - Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9f für den Bereich Wackerstraße (östlich), Krankenhausstraße (südlich) - Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 9 - beschlossen. Der von der Bauverwaltung ausgearbeitete Vorentwurf des Deckblatts Nr. 9f wurde öffentlich ausgelegt; die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden beteiligt. Folgende Stellungnahmen/Einwände sind eingegangen:

Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 52 (Hochbau) vom 19.06.2017:

1. Nachdem auf der Krankenhausstraße häufig auch Einsatzfahrzeuge mit erhöhter Geschwindigkeit zur Klinik unterwegs sind und die Sicht für Fahrzeuge, die aus südlicher Richtung von der Wackerstraße in die Krankenhausstraße einbiegen aufgrund der künftigen Bebauung stärker eingeschränkt ist, wird zur Erhöhung der Verkehrssicherheit empfohlen, die Tiefgaragenausfahrt weiter nach Westen zu verlegen.

Abwägung:

Eine Verschiebung der Zufahrt der TG nach Westen in Richtung des Kreuzungsbereichs erhöht die Unfallgefahr! Vermerk wird nicht berücksichtigt. Zudem besagt die Stellungnahme der Polizei "keine Einwände aus verkehrspolizeilicher Sicht".

2. Auch sollten in der Planzeichnung noch die im Einmündungsbereich der Krankenhausstraße in die Wackerstraße erforderlichen Sichtfelder ergänzt werden.

Abwägung:

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

3. In Festsetzung A.2 sollte den Planzeichen „GRZ 0,4“ und „GFZ 1,5“ jeweils die Abkürzung „z.B.“ vorangestellt werden, weil andernfalls teilweise widersprüchliche Festsetzungen zu den Nutzungsschablonen vorlägen.

Abwägung:

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

4. Zur Klarstellung sollte in den Festsetzungen definiert werden, was unter der maximalen Gebäudehöhe genau zu verstehen ist bzw. was als maßgeblicher oberer Bezugspunkt des Gebäudes gilt. Vermutlich ist hier die Oberkante der höchsten Außenwand bzw. des höchsten Punktes (Oberkante) der Dachkonstruktion des Gebäudes gemeint.

Abwägung:

Zur Klarstellung wird die Festsetzung wie folgt ergänzt: "Die max. Gebäudehöhe ü. NN. bezieht sich auf die OK der geplanten Attika"

5. Bei der Festsetzung zur Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (Festsetzung A.6) sollte das Wort „geplante“ durch „maximale“ ersetzt werden.

Abwägung:

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

6. Als zusätzliche Information und Hilfe für die Gebäudeplanung und die spätere Abnahme des Schnurgerüstes wird angeregt, mindestens einen fixen Bezugspunkt in Form einer Höhenkote ü. NN mit aufzunehmen.

Abwägung:

Der Vorschlag wird nicht berücksichtigt. Angaben ü.NN. reichen aus. Die Aufgaben der Unteren Bauaufsichtsbehörde werden eigenverantwortlich von der Stadt Burghausen erledigt.

7. Der letzte Satz der Festsetzung C.1.2 soll vermutlich zum Ausdruck bringen, dass Balkone und Anbauten innerhalb der Baugrenzen zu errichten sind. Eine diesbezügliche Richtig- bzw. Klarstellung ist noch erforderlich.

Abwägung:

Der Vorschlag wird berücksichtigt.

8. Bei den Regelungen zur der Herstellung von Dach-Solaranlagen sollte zwischen Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Pultdach und solchen mit Satteldach unterschieden werden. Aufgeständerte Solaranlagen sollten nur beim erstgenannten Gebäudetyp (FD od. PD) und auch hier – im Unterschied zu Gewerbegebieten – nur in einer Höhe von maximal 80 cm zugelassen werden. Bei Satteldachgebäuden sollten Solaranlagen dagegen in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm (gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage) hergestellt werden.

Abwägung:

Der Vorschlag wird berücksichtigt.

9. In Festsetzung C.1.5/Nebenanlagen sollte nach den Wörtern „außerhalb der Baugrenzen“ die Ergänzung „und der Umgrenzungen der Flächen für Garagen und Nebenanlagen“ eingefügt werden.

Abwägung:

Der Vorschlag wird berücksichtigt.

10. Zur Verbesserung des Siedlungsbildes wird empfohlen, die Höhe zulässiger Einfriedungen auf maximal 1,00 m – 1,20 m zu beschränken.

Abwägung:

Der Vorschlag wird berücksichtigt.

Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung vom 12.07.2017 - Seite 5
Schreiben des LRA AÖ, Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau) vom 19.06.2017:

1. Bei einer Wohnanlage mit mehr als 3 Wohneinheiten ist ein Kinderspielplatz in entsprechender Größe notwendig. Im Planteil sollte die Signatur für Kinderspielplatz mit eingezeichnet werden.

Abwägung:

Der Vorschlag wird berücksichtigt. Angabe Bauherr zur Lage ist erforderlich.

2. Unter Punkt 2.1 der grünordnerischen Festsetzungen heißt es beim ersten Abschnitt Gartengestaltung, dass die nichtversiegelten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind. Da eine reine Rasenfläche auch eine gärtnerische Gestaltung aber keine Ein- und Durchgrünung darstellt, sollte eine gewisse Mindestbepflanzung in Form von Sträuchern zusätzlich festgelegt werden.

Abwägung:

Der Vorschlag wird wie folgt berücksichtigt: Es wird die Festsetzung entsprechend ergänzt: " ... 10% der Gartenfläche ist mit heimischen Sträuchern in einer Dichte von ein Stück / 2,5 qm zu bepflanzen ".

Schreiben des LRA AÖ, SG Immissionsschutz vom 31.05.2017:

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 rückt die zulässige Wohnbebauung bis auf wenige Meter an die Wackerstraße heran. Mit 10 m zur Mitte der Wackerstraße ist der Abstand damit geringer als mit ca. 23 m in der ursprünglichen Planung. Da die Wackerstraße eine der Hauptverkehrsstraßen im innerstädtischen Gebiet von Burghausen ist, ist per Lärmgutachten die Zulässigkeit der Bebauungsplanänderung zu prüfen. Grundlage hierfür sind die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV. Desweiteren wird auf den Leitfaden „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ der Obersten Baubehörde im StMI vom 25.07.2014 hingewiesen. Werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen u.U. in Verbindung mit passiven Lärmschutzmaßnahmen (Grundrissgestaltung, Schalldämmmaße etc.) zu erarbeiten. Grundlage hierfür ist die aktuell gültige DIN 4109 von 2016.

Desweiteren soll das Gutachten für die Tiefgarageneinfahrt bauliche Maßnahmen zur Lärmreduzierung enthalten.

Überschlägig zu prüfen ist auch, ob vom Verkehrslärm der Krankenhausstraße die Orientierungswerte der DIN 18005 und Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

Abwägung:

Vorschlag wird berücksichtigt. Ein Lärmschutzgutachten ist gem. Stellungnahme durch Bauherrn vorzulegen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Von den Fachstellen **Naturschutz** und **Gesundheitswesen** beim **Landratsamt Altötting** werden keine Bedenken gegen o.g. Bebauungsplanaufstellung vorgebracht.

Schreiben Bayernwerk AG vom 22.06.2017:

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb des Stromnetzes nicht beeinträchtigt werden. In den Hinweisen ist das Netzcenter Eggenfelden zu benennen. Die elektrische Erschließung der kommenden Bebauung lässt sich voraussichtlich aus der bestehenden Trafostation Burghausen 62 durchführen.

Abwägung:

Der Hinweis wird mit dem aktuellen Ansprechpartner versehen.

Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn das erwähnte Merkblatt bzw. die DVGW - Richtlinie GW 125 zur Verfügung gestellt wird.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumgestand möglich.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn die erwähnte DIN 1998 zur Verfügung gestellt wird.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn die erwähnte DIN 18920 zur Verfügung gestellt wird.

Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 20.06.2017:

keine Einwände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikation nicht behindert werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn das erwähnte Merkblatt zur Verfügung gestellt wird.

Schreiben Regionaler Planungsverband Südostbayern vom 20.06.2017:

Stellungnahme siehe Höhere Landungsplanungsbehörde vom 06.06.2017

Schreiben Stadtwerke Burghausen vom 01.06.2017:

Keine Einwände

Schreiben Polizeiinspektion Burghausen vom 14.06.2017:

Keine Einwände

Schreiben Energie Südbayern GmbH vom 06.06.2017:

Keine Bedenken

Schreiben Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 06.06.2017:

Nachverdichtung wird begrüßt

Aus Sicht des Immissionsschutzes wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass bei Bauleitplanungen die Vorgaben des § 50 BImSchG als Grundlage zu beachten sind. Eine Nichtbeachtung dieser Vorgaben kann ein relevantes Planungshinternis darstellen. Bei der vorliegenden geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt der Abstand zu den Betriebsbereichen der Firmen Siltronic AG, Vinnolit GmbH & Co. KG, Wacker Chemie AG weniger als 1.500 m.

Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung vom 12.07.2017 - Seite 7

Da hier theoretisch ein Einfluss des Betriebsbereiches auf das geplante Wohngebiet gegeben sein könnte, ist diese Thematik im Laufe des Verfahrens zu berücksichtigen. Zuständige Genehmigungs- und Überwachungsbehörde nach BimSchG für die Firmen Siltronic AG, Vinnolit GmbH & Co. KG, Wacker Chemie AG ist das Landratsamt Altötting.

Abwägung:

Es liegt ein Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Abstände nach Leitfaden KAS 18 für die Betriebsbereiche der Wacker Chemie AG Burghausen (Umsetzung des § 50 BimSchG bzw. des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie) mit Erstellungsdatum November 2016 vor. Die angemessenen Abstände werden unter Punkt 4.7 des Gutachtens dargestellt. Der theoretische Einfluss auf das Wohngebiet ist nicht gegeben.

Schreiben Gemeinde Hochburg-Ach vom 01.06.2017:

Keine Einwände

Schreiben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging a. Inn vom 29.05.2017:

Keine Einwände

Schreiben Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz vom 29.05.2017:

Keine Einwände

Schreiben Gemeinde Haiming vom 30.05.2017:

Keine Einwände

Schreiben Kreisbrandrat Huber Landkreis AÖ vom 06.06.2017:

Keine Äußerung

Schreiben Energienetze Bayern GmbH & Co. KG München vom 21.06.2017:

Keine Einwände

Schreiben Grundstückseigentümer Alexander Maier vom 11.06./22.06.2017:

Die Wandhöhe im WA 2 sollte auf 9,50m abgeändert werden

Abwägung:

Dem Vorschlag wird zugestimmt. Die Abstandflächen sind nach der Bayer. Bauordnung nachzuweisen.

Schreiben Grundstückseigentümer Alexander Maier vom 30.05.2017:

1. zu 1.3 - Überbaubare Grundfläche:

GRZ von 0,3 ist etwas knapp, da z.B. 143qm (Wohnhaus 13m x 11m) + 108qm (Garage 12m x 9m) + 52qm (Terrasse 13m x 4m) + 54qm (Einfahrt+Stellplatz 9m x 6m) + 25qm (Fußweg von Einfahrt zum Garten 25m x 1m) = 382qm
GRZ = 382qm / 960qm = 0,3979

In der Begründung steht, dass in der Baunutzungsverordnung für allg. Wohngebiete (§17 Abs. 1) eine Obergrenze von GRZ=0,4 festgelegt ist. Kann die GRZ für WA2 auf 0,4 erhöht werden?

2. zu 1.3 - Wandhöhe:

Kann man bei der Wandhöhenangabe zum Nebengebäude genau festlegen, dass sich die 3,00 Meter nur auf die Wand an der Grundstücksgrenze bezieht? Also: "Die maximale Wandhöhe für das Nebengebäude wird für die Außenwand entlang der Grundstücksgrenze auf max. 3,00 Meter festgelegt."

3. zu 1.4 - Dachgestaltung:

Hier könnte man noch klarer schreiben, dass damit auch PV-Anlagen gemeint sind und sich die Einschränkung nur auf die aufgeständerte Form bezieht. Also: In und auf den Dächern sind Photovoltaikanlagen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig. In aufgeständerter Form sind sie jedoch nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Dachhaut und mit einem Mindestabstand von 2,00 m von den jeweiligen Außenkanten der Dächer zugelassen.

4. zu 1.5 - Garagen:

Kann man den Zusatz mit der Neigung des Garagendaches streichen, da noch nicht ganz klar ist, wie es werden soll. Und um klarzustellen, dass die Garage die normalerweise vorgeschriebene maximale Länge der Grenzbebauung von 8 m überschreiten darf, würde ich gerne folgendes schreiben: Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Bauräume mit - vorzugsweise begrüntem - Flachdach, Pultdach oder Satteldach zulässig. Garagen dürfen, abweichend von der Bayerischen Bauordnung Art. 7, den gesamten im Plan eingezeichneten Bauraum ausfüllen.

5. zu 1.6 - Einfriedungen:

Kann man hier das Sockelverbot und die Bodenfreiheit streichen? Und der letzte Satz ist hier nicht anwendbar, da das Grundstück WA2 nicht an die Wackerstraße angrenzt. Also dann nur noch: Grundstückseinfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.

6. zu 1.7 - Ver- und Entsorgung:

Kann man hier den Unterpunkt "Antennen" streichen? Wir würden uns diese Option gerne offen halten.

Abwägung:

zu Punkt 1: Der Vorschlag wird berücksichtigt. Die GRZ wird im WA 2 auf 0,4 erhöht.

zu Punkt 2: Wie Wandhöhe bezieht sich auf das an der Grundstücksgrenze befindliche Nebengebäude. Der Hinweis ist nicht zu übernehmen

zu Punkt 3: Hierzu Siehe Punkt 8 LRA AÖ Sachgebiet 52 (Hochbau).

zu Punkt 4: Der Vorschlag wird nicht berücksichtigt bzw. ist mit den getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausreichend für die gewünschte Bebauung.

zu Punkt 5 - 6: Der Vorschlag wird nicht berücksichtigt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Abwägung in der vorstehenden Art und Weise.

Nach Vorlage des Lärmschutzgutachtens ist der Bebauungsplanentwurf entsprechend zu ergänzen und die öffentliche Auslegung durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

**3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 a für den Bereich Ernst-Reuter-Straße (östlich), Unghauser Straße (nördlich)
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.10.2016 die Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes für den Bereich Ernst-Reuter-Straße (östlich), Unghauser Straße (nördlich), beschlossen.

Mit dem von der Bauverwaltung ausgearbeiteten Vorentwurf des Deckblatts Nr. 59a wurde die GrobAbstimmung durchgeführt. Die Öffentlichkeit wurde mittels ortüblichen Aushangs informiert, die Anlieger in der Ernst-Reuter-Straße und die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden schriftlich beteiligt. Folgende Stellungnahmen/Einwände sind eingegangen:

Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 52 (Hochbau) vom 20.06.2017:

1. Die Begründung schildert sehr umfangreich den Werdegang der Bebauungsplan-Änderung und nimmt dabei Bezug auf im Vorfeld vorhandene Planungsvarianten und Umplanungen bis hin zu einzelnen Grundriss-Details einer Objektplanung. Da die betreffenden Aussagen jedoch ohne die zugehörigen Planzeichnungen nur zu einem eher geringen Teil nachvollziehbar sind, trägt der gesamte Vorspann eher zur Verwirrung bei und sollte daher aus der Begründung gestrichen oder zumindest in wenigen Sätzen zusammengefasst werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei der vorgenannten Passage der Begründung wohl auch häufig die Himmelsrichtungen falsch bezeichnet wurden.

Abwägung:

Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung vom 12.07.2017 - Seite 9

Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen (§2a Abs. 1 BauGB). Die Begründung enthält die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und in der Regel auch Alternativenprüfungen (§ 9 Abs. 8 BauGB). Nach § 10 a Abs. 1 BauGB (2017) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Aus diesem Grund wird die Begründung nicht gekürzt.

2. Zur Klarstellung sollte in den Festsetzungen definiert werden, was unter der maximalen Gebäudehöhe genau zu verstehen ist bzw. was als maßgeblicher oberer Bezugspunkt des Gebäudes gilt. Vermutlich ist hier die Oberkante der höchsten Außenwand bzw. des höchsten Punktes der Dachkonstruktion gemeint.

Abwägung:

Zur Klarstellung wird die Festsetzung wie folgt ergänzt: "Die max. Gebäudehöhe ü. NN. bezieht sich auf die OK der geplanten Attika bzw. dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. "

3. Bei der Festsetzung zur Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (Festsetzung A.6) sollte das Wort „geplante“ durch „maximale“ ersetzt werden.

Abwägung:

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau) vom 20.06.2017:

1. Bei einer Wohnanlage mit 60 Wohneinheiten ist ein Kinderspielplatz in entsprechender Größe notwendig. Im Planteil sollte die Signatur für Kinderspielplatz mit eingezeichnet werden.

Abwägung:

Der Vorschlag wird berücksichtigt. Angabe Bauherr zur Lage ist erforderlich.

2. Unter Punkt 2.1 der grünordnerischen Festsetzungen heißt es beim Abschnitt Gartengestaltung, dass die nichtversiegelten Flächen gärtnerisch zu gestalten sind. Da eine reine Rasenfläche auch eine gärtnerische Gestaltung aber keine Ein- und Durchgrünung darstellt, sollte eine gewisse Mindestbepflanzung in Form von Sträuchern zusätzlich festgelegt werden.

Abwägung:

Der Vorschlag wird wie folgt berücksichtigt: Es wird die Festsetzung entsprechend ergänzt: " ... 10% der Gartenfläche ist mit heimischen Sträuchern in einer Dichte von ein Stück / 2,5 qm zu bepflanzen ".

Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet Immissionsschutz vom 14.06.2017:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet Naturschutz vom 20.06.2017:

Fachliche Information:

Das Extensivgrünland der bestehenden Wiese sollte - soweit sinnvoll möglich - in die Außenanlagen der neuen Wohnbebauung integriert werden. Der Bestand weist bereits Magerkeitszeiger auf und enthält eine zum Zeitpunkt der Ortseinsicht deutlich hörbare Heuschreckenpopulation.

Abwägung:

Gem. Festsetzung B Plan Punkt 2.1 ist ein Freiflächengestaltungsplan im Genehmigungsverfahren vorzulegen. Grünordnerische Belange können hier berücksichtigt werden. Der Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§ 202 Baugesetzbuch). Wegen dieser allgemeingesetzlichen Regelung sind diesbezüglich keine weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Schreiben Bayernwerk vom 26.06.2017:

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb des Stromnetzes nicht beeinträchtigt werden. In den Hinweisen ist das Netzcenter Eggenfelden zu benennen. Die elektrische Erschließung der kommenden Bebauung lässt sich voraussichtlich aus der bestehenden Trafostation Burghausen 36 durchführen.

Abwägung:

Der Hinweis wird mit dem aktuellen Ansprechpartner versehen.

1. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn das erwähnte Merkblatt bzw. die DVGW - Richtlinie GW 125 zur Verfügung gestellt wird.

2. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumgestand möglich.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn die erwähnte DIN 1998 zur Verfügung gestellt wird.

3. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn die erwähnte DIN 18920 zur Verfügung gestellt wird.

Schreiben Wärmeversorgung Burghausen vom 18.06.2017:

Grundsätzlich keine Einwände

In unmittelbarer Nähe des „Festlegungsgebietes“ (Robert-Koch-Straße 53) wird eine Heizzentrale mit modernster Anlagentechnik betrieben. Es wird um entsprechende Berücksichtigung der aufgezeigten Versorgungsmöglichkeit und vorsorglich um entsprechende Trassenbereitstellung gebeten.

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vertragsverhandlungen über Wärmelieferungen muss die WBG direkt mit dem Bauherrn führen. Eine Beschränkung der Art der Wärmeversorgung wird im Bebauungsplan nicht vorgenommen.

Schreiben Polizeiinspektion Burghausen vom 14.06.2017:

Es bestehen Bedenken, hinsichtlich der Erreichbarkeit der Wohneinheiten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Nur das an der Einmündung Ernst-Reuter-Str. – Unghauser Str. vorgesehene Gebäude, ist als einziges Gebäude, für Feuerwehrfahrzeuge, wenigstens von zwei Seiten, erreichbar. Alle anderen Gebäude können für Einsatzfahrzeuge nur von der Frontseite, von der Ernst-Reuter-Str. erreicht werden. Die der Ernst-Reuter-Str. gegenüberliegende „Rückseite“ der mehrgeschossigen Gebäude sind für Rettungsfahrzeuge nicht erreichbar.

Aus diesen Gründen wird angeregt, zumindest zwischen den einzelnen Gebäuden (evtl. bei den vorgesehenen Tiefgaragenzufahrten) die Außenbereiche so zu gestalten, dass hier Stichstraßen (z.B. Fahrwege mit Rasenpflastersteinen) als Feuerwehranfahrtszone eingerichtet und freigehalten werden.

Der vorgesehenen Bebauung, unter Berücksichtigung der Ausweisung von Feuerwehranfahrtszonen, wird polizeilich zugestimmt.

Abwägung:

Art. 12 BayBO Brandschutz

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Art. 12 BayBO und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind nachzuweisen.

Die Brandschutztechnischen Belange (Anforderungen) sind beim Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen.

Die zuständige Kreisbrandinspektion hat keine Einwände gegen den Bebauungsplanentwurf erhoben.

Schreiben Stadtwerke Burghausen vom 11.05.2017:

Keine Einwände

Schreiben Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting vom 06.06.2017:

Keine Äußerung

Schreiben Gemeinde Hochburg - Ach vom 29.05.2017:

Keine Einwände

Schreiben Gemeinde Haiming vom 29.05.2017:

Keine Einwände

Schreiben Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 23.05.2017:

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparende Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z und Regionalplanung Südostbayern (RP 18) B II 1 G). Die Nutzung des Nachverdichtungspotentials ist daher zu begrüßen.

Abwägung:

Oben genannter Punkt wurde Berücksichtigt. Eine Nachverdichtungsstudie im „Burghauser Flächenmanagement“ wurde durch das Büro Dirtheuer (Architekt und Stadtplaner) 2012 durchgeführt. Bei dem Benannten Grundstück handelt es sich um ein Grundstück welches für eine Nachverdichtung geeignet ist.

Hinweis wird als Vermerk zur Kenntnis genommen.

Schreiben Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 23.05.2017:

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur Planung liegen nicht vor. Eine zusätzliche Stellungnahme ist aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schreiben Gemeinde Burgkirchen vom 17.05.2017:

Keine Einwände

Schreiben Energienetz Bayern vom 19.05.2017:

Keine Einwände

Schreiben Anwohner Ernst- Reuter Straße vom 19.06.2017:

Mit Brief vom 19.06.2017 erhoben zwölf Anwohner und Eigentümer aus der Ernst-Reuter-Straße Widerspruch.

Begründung:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59a sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ungerecht abgewogen worden. Die erhebliche Wohnraumverdichtung in der Ernst-Reuter-Straße entspricht nicht dem öffentlichen Interesse. Burghausen besitzt neben dem Weindl-Grundstück in der Ernst-Reuter-Straße noch weitere Grundstücke zur Schaffung von ausreichend Wohnraum, weshalb keine Notwendigkeit einer solch hohen Verdichtung besteht, der mit zahlreichen nachteiligen Auswirkungen für die Wohnqualität der bisherigen Anwohner der Straße verbunden ist. Eine moderate Lösung mit vier Stockwerken und ca. 40 Wohneinheiten würde eine ausgewogenere Lösung darstellen und die Interessen der bisherigen Anwohner u.a. nach gesunden Wohnverhältnissen nicht verletzen.

Abwägung:

Im beschleunigten Verfahren soll einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB). Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung kostensparenden Bauens besonders zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Diese öffentlichen Belange werden höher gewichtet als die behaupteten Auswirkungen für die Wohnqualität der alteingesessenen Anwohner. Außerdem verfolgt die Stadt Burghausen das Ziel der Innenstadtverdichtung nach dem bestehenden Flächenmanagementkonzept aus dem Jahr 2012 gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB. Dieses Konzept wird schrittweise überall dort umgesetzt, wo zeitnah Baurecht für Wohnbauvorhaben entwickelt werden kann. Wenn den Anliegern über dieses Flächenmanagement hinaus Grundstücke bekannt sind, die kurz- oder mittelfristig für eine Wohnbebauung zur Verfügung stehen, wäre die Stadt Burghausen über eine konkrete Information dankbar. Die verfügbaren Flächen und Ressourcen in der Stadt Burghausen sind begrenzt, so dass die Stadt Burghausen gerade dort die Bauleitplanung forciert, wo private Grundstückseigentümer ihre Grundstücke zur Bebauung freigeben.

Es ist wichtig, sowohl Angebote für die ältere als auch Bleibeperspektiven für die junge Bevölkerung sicherzustellen. Gute Ausbildungs- und Arbeitsperspektiven stellt die örtliche Industrie zur Verfügung. Für angemessene Wohnmöglichkeiten mit Infrastruktureinrichtungen für Familien, Singles und Senioren zu sorgen, ist eine wichtige städtische Aufgabe. Eine barrierefreie Wohn- und Stadtkultur fördert eine lebendige Stadt, die für jedes Alter attraktiv ist.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 59a werden die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung wesentlich verändert, indem überproportional große Gebäudekomplexe in das Straßenbild eingefügt werden, die nicht dem Schema einer Wohnsiedlung entsprechen. Die in seiner Sitzung vom 12.10.2016 beschlossene Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 59a fügt sich nicht in Art und Maß der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht gewahrt. Der Beschluss zum Bebauungsplan Nr. 59a ist städtebaulich nicht vertretbar, da städtebauliche Alternativen bestehen, die eine solche Wohnraumverdichtung in der Ernst-Reuter-Straße nicht erforderlich machen. Der Bebauungsplan würdigt zudem nicht die nachbarlichen Interessen der Anwohner der Ernst-Reuter-Straße.

Abwägung:

Der Stadtrat hat die ausgewählte städtebauliche Alternative (Entwurf Dillinger) gegenüber dem Entwurf Brehm bevorzugt. Eine Alternativenprüfung hat stattgefunden. Die gewählte Planung gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

Die allgemeinen Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen sehen gemäß § 15 BauNVO vor, dass bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Abwägung:

Es wird ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Darin sind Wohngebäude allgemein zulässig; sie widersprechen nicht der Eigenart des Baugebietes. § 15 BauNVO ist wegen seines konkreten Vorhabenbezugs für die Aufstellung eines Bebauungsplanes und für seine spätere Überprüfung im Hinblick auf die Beachtung des Abwägungsgebots ohne unmittelbare Bedeutung (BVerwG, B. v. 6.3.1989 – 4 NB 8.89).

Eine Bebauung mit den geplanten sechs Geschossen ist eine unverhältnismäßig hohe Bebauung und stellt eine rücksichtslose und erdrückende Wirkung auf die bestehenden Nachbarwohngebäude dar. Durch diese hohen und klotzigen Baukörper sehen wir einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme und fordern Sie auf, den Bebauungsplan auf maximal vier Geschosse zu begrenzen. Der Bauplan widerspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Aufgrund der Stockwerksanzahl und der damit verbundenen Geschossflächenanzahl wird die zulässige Höchstgrenze überschritten. Gleiches gilt auch für Grundflächenzahl. Auch hier wurde die Obergrenze überschritten.

Die Ausnahmebestimmung dieser Obergrenzen aufgrund städtebaulicher Umstände (§17 Abs. 2

BauNVO) greifen hier nicht, da es keine Ausgleichsmaßnahmen gibt, wodurch sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Zudem bestehen keine städtebaulichen Umstände - wie bereits weiter oben näher ausgeführt - die eine Überschreitung dieser Obergrenzen rechtfertigen.

Abwägung:

Das Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 (Hochbau) wurde zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf gehört. Diese fachkundige Stelle hat aus städtebaulicher Sicht keine Einwände erhoben.

Im Bebauungsplanentwurf wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt; dies entspricht der gesetzlichen Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Eine GFZ wird nicht festgesetzt.

Durch die geplante hohe Bebauung entsteht für die Nachbargrundstücke der Ernst-Reuter-Straße und der Robert-Koch-Straße eine Beschattung, die in keiner Weise zu akzeptieren ist. Die auf den Hausdächern installierten Solar- und Photovoltaikanlagen verlieren zum Großteil ihre Leistung, was zu einem Verlust der Einspeisevergütung und zu einem höheren Energieverbrauch an Heizöl oder Gas führt (Umweltschutz). Zudem sind durch den Schattenwurf die Pflanzen der Anliegergärten gefährdet. Dies betrifft gerade den Ertrag aus Nutzpflanzen.

Abwägung:

Es wurde eine Verschattungsprognose (immer 12:00 Uhr) für die benachbarten Grundstücke mit folgendem Ergebnis angefertigt:

<i>15. Januar</i>	<i>Schattenwurf auf die Grundstücke, keine Verschattung der Dächer</i>
<i>15. Februar</i>	<i>teilweise Schattenwurf auf die Grundstücke</i>
<i>15. März</i>	<i>geringer Schattenwurf auf die Grundstücke</i>
<i>15. April, 15. Mai, 15. Juni, 15. Juli, 15. August, 15. September:</i>	<i>kein Schatten</i>
<i>15. Oktober</i>	<i>geringer Schattenwurf auf die Grundstücke</i>
<i>15. November</i>	<i>teilweise Schattenwurf auf die Grundstücke</i>
<i>15. Dezember</i>	<i>Schattenwurf auf die Grundstücke, keine Verschattung der Dächer</i>

Fazit: Der Schattenwurf in den Hausgärten erfolgt nur in der vegetationsarmen Zeit. Die Hausdächer werden zur Mittagszeit im gesamten Jahresverlauf nicht verschattet.

Für solch eine extreme Verdichtung der Bebauung mit ca. 60 Wohneinheiten sind nicht genügend Parkplätze im Bebauungsplan vorgesehen. Bereits jetzt schon wird ein Großteil der Straße von den Bewohnern und Besuchern der Wohnblöcke Aigner und Weindl als Parkplatz genutzt und dabei werden auch immer wieder Aus-/Zufahrten zu den Grundstücken der Anwohner versperrt. In Zeiten, in denen sehr viele Familien oder Paare mehr als ein Auto besitzen, sind die vorgesehenen Tiefgaragenstellplätze (pro Wohnung ein Stellplatz) unzureichend. Gästeparkplätze sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Durch die Wohnverdichtung ist auch eine erhöhte Verkehrsdichte in der Ernst-Reuter-Straße gegeben. Der Straßenrand wird voraussichtlich auch weiterhin als Parkmöglichkeit für Autos genutzt werden, wodurch sich die bereits angespannte Parksituation in der Ernst-Reuter-Straße noch weiter verschärfen wird. Die bisherige Breite der Straße ist für solch eine Wohnraumverdichtung unzureichend. Eine permanente Störung des Verkehrsflusses ist durch den Bebauungsplan gegeben.

Abwägung:

Die Anzahl der erforderlichen Kfz.-Stellplätze richtet sich nach der städtischen Stellplatzsatzung vom 01.01.2015. Der Bebauungsplan trifft keine davon abweichende Bestimmung (§1 Satz 2 Stellplatzsatzung). Wenn sich der Parkdruck in der Ernst-Reuter-Straße nach Realisierung des Bebauungsplanes tatsächlich so erhöht, dass verkehrsrechtswidrige Zustände eintreten, wird die Stadt Burghausen ordnungspolitische Maßnahmen zur Regelung des ruhenden Verkehrs ergreifen.

Es ist nicht zu verstehen, dass nur in der Ernst-Reuter-Straße eine so dichte und hohe Bebauung vorgesehen ist. Man wird bei diesem Bebauungsplan den Eindruck nicht los, dass es hier nicht um ein vernünftiges und für Anwohner und Bauherren akzeptables Projekt geht, sondern nur um die Gewinnmaximierung. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 59a erfolgte ohne Prüfung des Ausschlusses wegen persönlicher Beteiligung gemäß Art. 49 GO. Danach können Stadträte an der Beratung und Abstimmung nicht teilnehmen, wenn der Beschluss ihnen selbst, einen Ehegatten, Lebenspartner, Verwandten oder Verschwägerten bis zum dritten Grad oder einer von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretenen natürlichen oder juristischen Person einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann. Hier sind gerade wirtschaftliche aber auch parteipolitische Beziehungen beachtlich. Dies kann u.U. zur Nichtigkeit des Beschlusses führen.

Abwägung:

Gewinnerzielungsabsichten sind in unserem Kulturkreis gängige Motivation für Investitionen. Die allgemeine Handlungsfreiheit und damit auch die Freiheit über sein Grundeigentum im Rahmen der bestehenden Gesetze zu verfügen, sind grundgesetzlich geschützt.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist befangen im Sinne des Art. 49 Abs. 1 GO, wer Eigentümer eines planbetreffenen Grundstücks ist oder wer im Plangebiet einen Gewerbebetrieb ausübt, dessen abwägungsbeachtliche Belange betroffen sein können; ebenso befangen ist wer als Angrenzer an das Plangebiet in einem abwägungserheblichen Belang betroffen ist oder wer als Mieter im Plangebiet oder dessen Einzugsbereich seinen Lebensmittelpunkt hat.

Nach dem Kenntnisstand der Stadtverwaltung treffen diese Voraussetzungen im vorliegenden Verfahren auf keinen Stadtrat bzw. deren/dessen Ehegatten/Lebenspartner, Verwandte oder Verschwägte bis zum 3. Grad bzw. auf von Stadträten vertretene natürliche oder juristische Personen zu (vgl. Art. 49 Abs. 1 GO).

Im Gegensatz zu anderen Bundesländern führt die Mitwirkung befangener Stadtratsmitglieder in Bayern nicht generell zur Nichtigkeit des Beschlusses. Dieser ist gemäß Art. 49 Abs. 4 GO nur dann ungültig, wenn die Mitwirkung des persönlich Beteiligten für das Abstimmungsergebnis entscheidend war, d.h., wenn ohne die Mitwirkung in der Sache ein anderer Beschluss gefasst worden wäre. Laut BayVGH (BayVBl 2009, 400) kommt es nur auf das Abstimmungsverhalten als solches, nicht jedoch auf die etwaige Entscheidungserheblichkeit der Mitberatung an. Es ist also nur die Stimme des verbotswidrig Mitwirkenden abzuziehen, bleibt danach das Abstimmungsergebnis gleich, kommt es laut BayVGH auf die Mitwirkung bei der Beratung nicht an, da sich deren Einfluss auf das Ergebnis als interner Vorgang nicht objektiv feststellen lässt.

Die Anwohner halten sich unabhängig vom Ausgang der Mitbeteiligung weiterhin den verwaltungsgerichtlichen Weg u.a. für eine Normenkontrolle offen.

In Bezug auf die oben angeführten Punkte und die zu erwartende Verschlechterung der Wohnqualität, bitten sie, den gesamten Bebauungsplan für das Bauvorhaben Ernst-Reuter-Straße auf eine für beide Seiten verträgliche Lösung zu ändern.

Abwägung:

Ein Normenkontrollverfahren ist erst nach Erlass des Bebauungsplanes als Satzung möglich. Mit einer Bebauung des innerstädtischen Grundstücks musste immer gerechnet werden. Die erwarteten Einbußen an der Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke sind hinnehmbar und wiegen nicht so schwer, wie der Nutzen für die Allgemeinheit durch das erweiterte Wohnungsangebot. Die gesetzlichen Abstandsflächen der künftigen Gebäude können nach den Regelungen des Art. 6 Bayer. Bauordnung nachgewiesen werden, so dass die nachbarschützenden Belange, wie z.B. Belichtung, Belüftung, Besonnung und Wohnfrieden nicht in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.

Herr Stadtrat Stadler erscheint zur Sitzung.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurde der Vorentwurf einige Male besprochen und im Stadtrat eine Grundsatzentscheidung getroffen, auf welchem Bebauungsentwurf der Bebauungsplan ausgearbeitet werden soll. Eingehend auf das Anwohnerschreiben ist zu sagen, dass das städtische Verdichtungsprogramm im Jahr 2012 im Stadtrat beschlossen wurde. Um das Ziel der Innenstadtverdichtung zu erreichen, muss auch bei den freien Privatflächen abgefragt werden, ob die Aussicht einer zeitnahen Bebauung besteht. Herr Erster Bürgermeister Steindl hat hierzu mehrere Gespräche mit Herrn Weindl geführt. Der bereits bestehende Bebauungsplan hätte auf dem Grundstück auch schon eine massive Bebauung zugelassen. Ziel war es, hier eine modernere Art der Bebauung zu erreichen, um die Stadtmitte zu ordnen und die Baumöglichkeiten auszuschöpfen. Herr Erster Bürgermeister Steindl hat für die Bebauung aber auch immer folgende Voraussetzungen vorgegeben, die unbedingt einzuhalten sind:

- *die Abstandsflächen müssen strikt eingehalten und sollen nicht bis zur maximalen Grenze ausgereizt werden*
- *das Maß der baulichen Nutzung muss für die bestehende Umgebung in einem verträglichen Maß erfolgen.*
- *die Stellplätze sollen durch Errichtung einer Tiefgarage nachgewiesen werden*
- *die Bebauung muss sich in die Umgebung einbinden*

Auf entsprechenden Einwand von Herrn Stadtrat Bauer entgegnet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass er davon ausgeht, dass im 1. Schritt nur zwei Drittel des Grundstücks bebaut werden. Entlang der Unghauser Straße und Ernst-Reuter-Straße würden bis zur endgültigen Bebauung noch Möglichkeiten für die Errichtung von Stellplätzen bestehen.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Resch antwortet Herr Eiblmeier, dass bei einem

Angebotsbebauungsplan die tatsächliche Geschossflächenzahl erst mit den Bauantragsunterlagen ermittelt werden kann.

Laut Herrn Stadtrat Strebel ist ein wesentlicher Kritikpunkt der Anwohner die massive Bebauung. Die Landesregierungen sowie die Bundesregierung weisen jedoch immer wieder darauf hin, dass mit den Flächen schonend umgegangen werden soll. Auch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern weist explizit darauf hin, dass zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen der Vorrang eingeräumt werden sollen. Auch das Argument, dass noch weitere Grundstücke zur Schaffung von ausreichend Wohnraum vorhanden sind, ist nicht stichhaltig. Aufgrund der angrenzenden Industrie im Norden sowie der Grenze zu Österreich und Mehring und der wenigen Bebauungsmöglichkeiten im Süden bestehen nicht mehr viele baufähigen Grundstücke im Stadtgebiet.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass gerade unter dem Aspekt der zukünftigen Stadtentwicklung alle möglichen Grundstücke betrachtet wurden, die einer Bebauung zugeführt werden können. In Summe entstehen mit der Bebauung des ehem. Verkehrserziehungsgartens, des ehem. Kirschhallenareals, an der Burgkirchener Straße sowie diverser Einzelbauvorhaben 300 - 400 neue Wohneinheiten. Hier hat die Stadt viel in ihrem Ziel einer planvollen Nachverdichtung im Innenstadtbereich erreicht.

Herr Stadtrat Stadler weist darauf hin, dass die Bundespolitik seit 20 Jahren fordert, dass der Flächenverbrauch minimiert werden muss. Bisher wurde dies jedoch bei weitem nicht in diesem Maße praktiziert, wie es dringend notwendig wäre. Vor allem im Umfeld von Städten findet ein massiver Flächenverbrauch statt, sodass die Siedlungsränder immer mehr ausfransen. Eine Verdichtung in den Städten ist daher dringend notwendig.

Weiter hält Herr Stadtrat Stadler auch die Behauptung falsch, dass es keine anderen Beispiele einer solchen Bebauung gibt. Auch in der Lindacher Straße besteht entlang der Bahnlinie eine zweigeschossige Bebauung und auf der gegenüberliegenden Straßenseite wurden Geschosswohnungsbauten errichtet. Das Nebeneinander von Geschosswohnungsbau und Siedlungsbau ergibt sich auch der Entwicklung. Dass bestehende freie Flächen verdichtet werden ist notwendig, da sonst ein Flächenverbrauch entsteht, der nicht akzeptabel ist.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl hat das Grundstück auch einen Zuschnitt, das eine derartige Bebauung zulässt. Man kann deshalb auch nicht von willkürlichen Festsetzungen sprechen, um dem Bauwerber entgegenzukommen. Auch die Stadt hätte wohl eine ähnliche Bebauung angestrebt, wenn es sich hier um ein städtisches Grundstück handeln würde.

Herr Stadtrat Strachowsky hält es für nachvollziehbar, dass die Anwohner nicht begeistert sind, wenn die schon immer freie Wiese bebaut werden soll. Der Stadtrat hat jedoch die vorgeschlagenen Bauungskonzepte gründlich abgewogen und versucht, eine vertretbare Lösung zu erreichen. Dabei wurde auch festgelegt, dass beim nördlichsten Gebäude die Abstandsflächen nicht bis zum Maximum ausgereizt werden sollen. Die UWB-Fraktion wird daher dem Bebauungsplanvorschlag zustimmen.

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

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für den Bereich Marktler Straße (östlich), St.-Konrad-Kirche (nördlich), Ludwig-Schön-Straße (westlich), Elisabethstraße (südlich) wegen Erweiterung der Hochschule

Es liegt ein Konzept für die bauliche Erweiterung der Hochschule (Marktler Straße 50) vor. Dabei soll ein zusätzliches Gebäude auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 1008/15, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße 48 errichtet werden.

Die geplante Erweiterung der Hochschule widerspricht den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplanes Nr. 24 vom 09.02.1987:

- Kerngebiet anstatt Sondergebiet „Hochschulgebiet“
- Überbau der Baugrenzen
- Überschreitung der max. Geschossflächenzahl
- teilweise Überschreitung der Anzahl der Vollgeschosse

Die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes werden berührt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Es wird beschlossen, die Änderung des Bebauungsplanes Nr.24 für den Bereich der Grundstücke in der Marktler Straße 48 und 50 einzuleiten. Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens anzupassen.

Mit allen 9 Stimmen

3.4. Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45f - Deckblatt Nr. 45h für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüßling (nördlich), Stadtgrenze zum Gemeindegebiet Mehring; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.04.2017 das Verfahren zur Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 45f eingeleitet. Der von der Bauverwaltung ausgearbeitete Vorentwurf des Deckblatts Nr. 45h wurde öffentlich ausgelegt; die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden beteiligt. Folgende Stellungnahmen/Einwände sind eingegangen:

Gemeinde Haiming (02.06.2017)

Es besteht Einverständnis.

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde - (23.06.2017)

Einzelhandel: Aufgrund der Ortsrandlage des Gewerbegebietes sollte die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Sortimenten des Nahversorgungs- und Innenstadtbedarfs ausgeschlossen werden, um die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung zu erhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der jüngsten Rechtsprechung des BayVGH in Gewerbegebieten durch geeignete Festsetzungen die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist.

Abwägung:

Die Festsetzung aus dem Bebauungsplan 45f wird im Deckblatt 45h zur Klarstellung ebenfalls aufgenommen: „Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten sind unzulässig“.

Immissionsschutz: Ob die getroffenen Festsetzungen ausreichen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Abwägung:

Siehe unten bei LRA Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde –

Energieversorgung: Die Hinweise zur Nutzung regenerativer Energie werden begrüßt.

Energienetze Bayern GmbH & Co. KG (21.06.2017)

Keine Einwände

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (27.06.2017)

Es wird auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 23.06.2017 Bezug genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH (26.06.2017)

Keine Einwände.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn das erwähnte Merkblatt zur Verfügung gestellt wird.

Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (28.06.2017)

Keine Einwände.

Bayernwerk AG (28.06.2017)

Niederschrift über die öffentliche Bauausschuss-Sitzung vom 12.07.2017 - Seite 17

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb des Stromnetzes nicht beeinträchtigt werden. In den Hinweisen ist das Netzcenter Eggenfelden zu benennen. Die elektrische Erschließung der kommenden Bebauung lässt sich voraussichtlich aus der bestehenden Trafostation Burghausen 25 durchführen.

Abwägung:

Der Hinweis wird mit dem aktuellen Ansprechpartner versehen.

Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde – (28.06.2017)

Für die ehemalige Freifläche der Gärtnerei Bergmann sind Lärmkontingente unter Berücksichtigung der Vorbelastung zu ermitteln. Außerdem ist sicherzustellen, dass am Wohnhaus Bergmann keine erhebliche Lärmbelastung zu erwarten ist.

Abwägung:

Es ist ein Lärmgutachten, welches die Nachbarschaftsverträglichkeit beurteilt, anzufertigen.

Landratsamt Altötting – Sachgebiet 52 Hochbau (28.06.2017)

Das Baufenster für das Bestandsgebäude Bergmann ist westseitig zu schließen.

Abwägung:

Das Deckblatt Nr. 45h wird entsprechend überarbeitet.

Beim Planzeichen für die Bemaßung ist die Maßeinheit anzufügen.

Abwägung:

Die Maßeinheit „m“ wird ergänzt.

Landratsamt Altötting – Naturschutz

keine Äußerung.

Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen

keine Äußerung.

Stadtwerke Burghausen (31.06.2017)

Keine Einwände.

Handwerkskammer für München und Oberbayern (30.06.2017)

Die Planungsabsicht wird begrüßt. Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wird angeregt. Die Emissionskontingente sind zu dimensionieren.

Abwägung:

Die Festsetzung aus dem Bebauungsplan 45f wird im Deckblatt 45h zur Klarstellung ebenfalls aufgenommen: „Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Sortimenten sind unzulässig“.

Es ist ein Lärmgutachten, welches die Nachbarschaftsverträglichkeit beurteilt und Lärmkontingente festlegt, anzufertigen.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Abwägung der vorgebrachten Einwände in der vorstehenden Art und Weise und billigt den überarbeiteten Entwurf des Deckblatt Nr. 45h. Die öffentliche Auslegung hat zu erfolgen, sobald das Lärmgutachten erstellt ist und in die Festsetzungen eingearbeitet ist.

Mit allen 9 Stimmen

3.5. Errichtung eines Betriebsgebäudes durch die IPS GmbH & Co.KG, Gewerbepark Lindach D 7a, Burghausen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1294-Teilfläche, Gemarkung Raitenhaslach im Gewerbepark Lindach D

Die IPS GmbH & Co. KG möchte den bestehenden Betrieb (Kleinteilelager für die Wacker Chemie AG) im Gewerbepark Lindach D Hs.-Nr. 7a erweitern und eine Teilfläche mit ca. 40 m Länge und 75 m Breite aus den städtischen Grundstücken Fl.-Nr. 1294 und 1287, Gemarkung Raitenhaslach bebauen. Diese Fläche und die Straßenfläche, die nach der Erweiterung die beiden Betriebsteile trennen würde (Gesamtfläche ca. 3.500 m²) sollen erworben werden.

Das zu bebauende Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45

(Änderung vom 24.09.1999) für den Bereich Gewerbegebiet Lindach D. Das Bauvorhaben würde den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen:

- Bebauung anstatt öffentlicher Grünfläche als standortnahe Ausgleichsfläche
- vollständig außerhalb des Bauraums

Die Grundzüge des Bebauungsplanes sind berührt.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strebels bestätigt Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Ausgleichsflächen an einer anderen Stelle nachgewiesen werden müssen. Die Versickerung des Oberflächenwassers sieht Herr Erster Bürgermeister Steindl nicht beeinträchtigt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird eingeleitet. Für die angestrebte Betriebserweiterung soll ein Baufenster festgesetzt werden.

Mit allen 9 Stimmen

3.6. Namensgebung für die neue Straße im KV-Terminal

Die neu entstehende Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87 b für den Bereich Industrieerweiterung Vierlindenschlag, nördlich des Güterverkehrszentrums, westlich der Bundesstraße B 20 bedarf einer Benennung.

Durch die Straße werden die beiden Speditionen Greiwing und Schmidt erschlossen-

Die Straße soll auf Vorschlag von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ebenfalls wie die bestehende Terminalstraße als „Terminalstraße“ bezeichnet werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die neu entstehende Straße im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 87 b für den Bereich Industrieerweiterung Vierlindenschlag, nördlich des Güterverkehrszentrums, westlich der Bundesstraße B 20 erhält ebenfalls den Namen „**Terminalstraße**“.

Mit allen 9 Stimmen

3.7. Behandlung von Bauanträgen während der Sitzungsferien

Von der Bauverwaltung wird vorgeschlagen, Herrn Ersten Bürgermeister Hans Steindl oder seinen Vertreter im Amt zu ermächtigen, Bauanträge zu befürworten, über deren Genehmigungsfähigkeit nach der Geschäftsordnung ansonsten der Bauausschuss oder Stadtrat zu entscheiden hat.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat ermächtigt Herrn Ersten Bürgermeister Hans Steindl oder seinen Vertreter im Amt für Bauanträge die Zustimmung der Stadt zu erteilen, soweit nach planungsrechtlichen Bestimmungen dagegen keine Bedenken bestehen.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. BRK Wasserwacht Ortsgruppe Burghausen

Auf entsprechende Nachfrage von Frau Zweiter Bürgermeisterin Seemann antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Wasserwacht noch bis zum Frühjahr 2018 den Bungalow in der Piracher Straße nutzen kann.

2. Bundesstraße B20 - Umstufungsverfahren

Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann fragt nach dem Sachstand.

Laut Herrn Bock steht noch die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern aus, die jedoch in den nächsten Wochen erwartet wird.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass das Straßenbauamt weiterhin auf das Umstufungsverfahren besteht. Die Ansicht der Stadt ist jedoch, dass der Lückenschluss auch ohne Umstufungsverfahren erreicht werden könnte, indem man mit dem Straßenbauamt eine vertragliche Vereinbarung über die Straßenbaulast abschließt. Das Straßenbauamt würde damit legitimiert werden, auf dem städtischen Straßenkörper eine Bundesstraße zu planen und zu errichten. Herr Erster Bürgermeister Steindl hält eine solche Vereinbarung in der Auswirkung und Konsequenz rechtsgleich zur Aufstufung.

Als problematisch ist zudem zu sehen, dass bei dem Umstufungsverfahren mit Burghausen, Burgkirchen und Mehring drei Kommunen beteiligt sind. Da die Planung und Errichtung der Ortsumgehung zwar noch weiter aufgeschoben aber letztendlich nicht verhindert werden kann, appelliert Herr Erster Bürgermeister Steindl zum wiederholten Mal, dass die Widerstandsfront aufgegeben wird und die Gemeinde Mehring gemeinsam mit der Stadt versucht, den größtmöglichen Nutzen daraus zu ziehen. Von dem Zeitverlust profitiert im Endeffekt niemand.

3. Neue Mitte

Da die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) Burghausen für die Neustadt und die Altstadt bereits vor 1 Jahr beauftragt worden ist, erkundigt sich Herr Stadtrat Strebler nach dem Sachstand.

Herr Erster Bürgermeister Steindl antwortet, dass ein 2. Workshop anberaumt ist, in dem ein Komplettpaket beginnend in der Altstadt bis zum Bahnhof (basierend auf den schon bereits ausgearbeiteten Planungen wie Burgaufzug, Kulturmeile Burg, etc.) geschnürt werden soll. Zudem soll gegenüber den Planern genau festgelegt werden, wie man sich aus der Sicht der politisch Verantwortlichen die Gestaltung der Neuen Mitte vorstellt. Im September/Oktober soll von Seiten der ARGE MAHL.GEBHARD.KONZEPTE + KURT WERNER + DYNAMIS ein Zwischenbericht im Stadtrat erfolgen, damit der Stadtrat entscheiden kann, wie das Verfahren weiter organisiert wird.

Ende der öffentlichen Sitzung: 14:55 Uhr

Burghausen, 12.07.2017

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**