

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 03.01.2018

**FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:**

**Erster Bürgermeister**

Herr Hans Steindl

**Zweite Bürgermeisterin**

Frau Christa Seemann

**Dritter Bürgermeister**

Herr Norbert Stranzinger

**Stadtrat**

Herr Roland Resch

Herr Norbert Stadler

Herr Rupert Bauer

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

**Berichterstatter**

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

**Protokollführer**

Herr Christian Edenhoffer

**ENTSCHULDIGT ABWESEND:**

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 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 6. Dezember 2017

### **2. Sonstiges/Berichte**

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

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes; Darstellung der angemessenen Abstände zu den Industriebetrieben  
Änderungsbeschluss
- 3.2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gewerbepark Lindach D1 und Lindach 9 von Gewerbegebiet in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel;  
Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung
- 3.3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45h
- 3.4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59a für den Bereich Ernst-Reuter-Straße (östlich), Unghauser Straße (nördlich) – Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 59;  
Abwägungen und Satzungsbeschluss
- 3.5. Bebauungsplan Nr. 97 nördlich Burgkirchener Straße, westlich Ulrich-Schmid-Straße;  
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen;  
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 74c; erneute verkürzte Auslegung
- 3.6. Aufstellung Bebauungsplan Nr. 45i für den Bereich der Grundstücke Gewerbepark Lindach D1 und Lindach 9 (Funssport u. Bikecenter);  
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69f für den Bereich Marktler Straße (westlich), Unghauser Straße (nördlich), südlich Stadtpark  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 nördlich der Burgkirchener Straße, östlich Gartenbaubetrieb Lauche, westlich Hofstelle Lazarus, Grundstück Fl.-Nr. 2208/136-Teilfläche
- 3.9. Errichtung und Betrieb eines Gefahrstofflagers auf dem Betriebsgelände des Logistikzentrums an der Terminalstraße, Grundstücke Fl.-Nrn. 23/0, 26/0 und 27/0, Gemarkung Holzfelder Forst durch die Greiwing Logistic Areas GmbH & Co. KG, Greven  
Stellungnahme und gemeindliches Einvernehmen zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung
- 3.10. ISEK; Festlegung Umgriff Untersuchungsgebiet Raitenhaslach

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 6. Dezember 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 9 Stimmen

2. **Sonstiges/Berichte**

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

Zu Nr. 3 (Bauantrag des Herrn Klaus Schultheiß, zum Umbau der Lagerhalle und Anbau eines Aufzugs und eines Balkons, Gewerbepark Lindach D 3)

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky antwortet Herr Eiblmeier, dass hier Büroräume errichtet werden.*

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Änderung des Flächennutzungsplanes; Darstellung der angemessenen Abstände zu den Industriebetrieben  
Änderungsbeschluss**

Die WACKER Chemie AG hat durch den TÜV Nord ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung der angemessenen Abstände nach Leitfaden KAS 18 erstellen lassen. Die öffentliche Version des Gutachtens liegt der Stadt Burghausen seit November 2016 vor. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass in den ermittelten Achtungsabständen südlich des Werkszaunes ein Konfliktbereich aus schutzbedürftigen Nutzungen und Betriebsbereichen besteht. Die WACKER Chemie AG und die Stadt Burghausen verhandeln seitdem entsprechend der Empfehlungen des Gutachters über gemeinsame Leitlinien für zukünftige Bauplanungs- und Baugenehmigungsverfahren innerhalb des festgestellten angemessenen Abstandes.

Die OMV Deutschland GmbH hat durch den TÜV Süd gleichfalls ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände für den Betriebsbereich nach Störfallverordnung erstellen lassen. Das Gutachten liegt seit 06.12.2017 der Stadt Burghausen vor. Darin wird über mögliche Einwirkungen von Störfällen in der bestehenden Raffinerie berichtet.

Artikel 13 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 04.07.2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (sog. Seveso-III-Richtlinie) verpflichtet die Mitgliedstaaten langfristig dafür zu sorgen, dass angemessene Sicherheitsabstände zwischen Betrieben, in denen mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird (sog. Störfallanlagen) und bestimmten schutzwürdigen Nutzungen, wie u.a. Wohngebieten, gewahrt bleiben, wenn diese Ansiedlungen das Risiko eines schweren Unfalls vergrößern oder die Folgen eines solchen Unfalls verschlimmern können. Die Gewährleistung des notwendigen Schutzes ist entweder im Rahmen der Bauleitplanung oder bei der Zulassung konkreter Bauprojekte sicherzustellen.

Ob ein Nebeneinander von Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zulassungsfähig ist, richtet sich im Wesentlichen nach den Vorgaben des Bauplanungsrechts. Für die Bauleitplanung gilt der Trennungsgrundsatz bzw. das Abstandsgebot des § 50 BImSchG, das als Abwägungsdirektive im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu beachten ist.

Im Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) können insbesondere die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt werden (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 Baugesetzbuch). Mit der Darstellung sollen Konflikte sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen abgemildert werden.

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen werden die angemessenen Sicherheitsabstände für die Betriebsbereiche nach der Störfallverordnung dargestellt. Die Verwaltung wird beauftragt das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

**3.2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Gewerbepark Lindach D1 und Lindach 9 von Gewerbegebiet in ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel; Aufstellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung**

Im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45i für den Bereich der Grundstücke Gewerbepark Lindach D1 und Lindach 9 (Funsport & Bikecenter) fordert die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde für ein Einzelhandelsprojekt dieser Größenordnung die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Deshalb soll die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45i erfolgen.

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplan festgesetzt werden können.*

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Der Stadtrat beschließt, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet wird. Die Verwaltung wird beauftragt die Grobabstimmung (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden, frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) durchzuführen und diesen Änderungsbeschluss bekannt zu machen.

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45h**

Der Bebauungsplan Nr. 45h für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüssling (nördlich), Stadtgrenze zur Gemeinde Mehring (Freigelände Gartenbaubetrieb Bergmann) wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan ist mit seiner Bekanntmachung am 21.12.2017 in Kraft getreten.

§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ermöglicht es den Kommunen, die Vereinfachungen beim Bebauungsplanverfahren mit der bloßen nachrichtlichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes zu kombinieren.

Zuständig für die Berichtigung ist der Stadtrat.

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan von Sonderbaufläche in Gewerbegebiet zu berichtigen. Der redaktionell überarbeitete Flächennutzungsplan ist ortsüblich bekannt zu machen, damit auch für die Öffentlichkeit klar ist, welche aktuelle Fassung des Flächennutzungsplanes gilt.

Mit allen 9 Stimmen

3.4. **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59a für den Bereich Ernst-Reuter-Straße (östlich), Unghauser Straße (nördlich) – Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 59; Abwägungen und Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 59a mit Begründung und Verschattungsstudie lag in der Zeit vom 02.08.2017 bis einschließlich 04.09.2017 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Anlieger in der Ernst-Reuter-Straße wurden darüber informiert. Es sind folgende Stellungnahmen/Einwände eingegangen:

**Gemeinde Haiming (28.07.2017)**

Es besteht Einverständnis.

**Gemeinde Burgkirchen (28.07.2017)**

Keine Hinweise oder Einwände.

**Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (27.07.2017)**

Keine Einwände.

**Gemeinde Hochburg-Ach (01.08.2017)**

Keine Einwände

**Regierung von Oberbayern (10.08.2017)**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (14.08.2017)**

Keine eigenen Erkenntnisse. Verweis auf Reg. v. OBB

**Landratsamt Altötting – Sachgebiet 52 Hochbau (29.08.2017)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Naturschutz (29.08.2017)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen (29.08.2017)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde (16.08.17, 14.09.17)**

Für eine belastbare Abwägung des Bebauungsplanes sind die Lärmimmissionen gutachterlich zu bewerten.

Durch die Müller-BBM GmbH, Planegg wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht Nr. M139162/01 vom 07.Nov. 2017). Die darin vorgeschlagenen immissionsschützenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf im Planteil und unter Ziffer 1.7 der textlichen Festsetzungen übernommen. Der geänderte Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 16.11.2017 wurde mit Begründung und schalltechnischer Untersuchung erneut in der Zeit vom 28.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017 öffentlich ausgelegt. Am 12.12.2017 hat die Untere Immissionsschutzbehörde erneut Stellung genommen:

*Aufgrund der Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV vor allem an den lärmzugewandten Fassaden und in den oberen Stockwerken bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es wird darauf hingewiesen, dass die Grenzwerte der 16.BImSchV ein Maß für schädliche Umwelteinwirkungen darstellen. Ob die städtebaulichen Gründe derart gewichtig sind (innerstädtische Lage, bestehende Bahnlinie ohne ausreichend hohe Lärmschutzwand etc.), dass ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen die Überschreitungen der Grenzwerte abgewogen werden können, liegt in der Verantwortung der Stadt Burghausen.*

**Abwägung:**

Die aktive Schallschutzmaßnahme mit einer 2 m hohen und 83 m langen Lärmschutzwand im Südosten des Plangebiets würde zwar die Verkehrslärmeinwirkungen vermindern, sie würde aber als Fremdkörper in der Innenstadt wirken und das Straßenbild entlang der Unghauser Straße negativ beeinflussen. Außerdem gelten die berechneten Beurteilungspegel mit 62 dB(A) nur für sehr kleine Freibereiche entlang der Grundstücksgrenze, so dass eine gesunde Aufenthaltsqualität im Außenwohnbereich auch ohne Lärmschutzwand gewährleistet ist.

Das Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich rechtfertigt ausnahmsweise den Verzicht auf aktiven Lärmschutz. Die passiven Lärmschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Wohnbebauung reichen aus, um die Gesundheit und das Eigentum der künftigen Bewohner und Eigentümer angemessen zu schützen. Der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird ein höheres Gewicht beigemessen, als der strengen Einhaltung der 16. BImSchV. Der Verzicht auf eine Wohnbebauung an dieser Stelle würde dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit widersprechen.

### **Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses in der Unghauser Straße 23**

Es wird befürchtet, dass sich die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung des künftigen südlichen Gebäudes und die Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes in der Unghauser Straße 23 überdecken. Dies würde eine Aufstockung des Gebäudes in der Unghauser Straße 23 behindern.

#### **Abwägung:**

Unter Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird geregelt, dass die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten sind und nicht verkürzt werden. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 Bayer. Bauordnung bestimmt, dass die Abstandsflächen bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen liegen dürfen; nichts anderes regelt der Bebauungsplan Nr. 59a.

Der Eigentümer des Anwesens in der Unghauser Straße 23 geht irrtümlich davon aus, dass sich die Abstandsflächen seines bestehenden Gebäudes weit über die Straßenmitte erstrecken und dadurch eine unzulässige Überlagerung stattfindet. Der Baugenehmigungsbescheid für sein Gebäude des Landratsamtes Altötting vom 31.03.1967 (Az.: II/2 – B.V.Nr. 496/67) erteilt unter Ziffer IV eine Befreiung von der einzuhaltenden Abstandsfläche im Sinne des Art. 6 Abs. 3 Ziffer 1 BayBO (vor der nördlichen Außenwand des Baukörpers gemäß Eintragung im Lageplan).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59a hat insoweit keinen baugenehmigungsrechtlichen Vorteil oder Nachteil für eine Aufstockung des Bestandsgebäudes. Diese Prüfung findet in einem eigenständigen Baugenehmigungsverfahren statt, auf dessen Ergebnis der Bebauungsplan Nr. 59a keine Auswirkung hat.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl soll von den drei geplanten Wohnblöcken zunächst nur der mittlere durch einen Bauräger errichtet werden (Eigentumswohnanlage). Das Grundstück an der Unghauser Straße wird voraussichtlich bis 2025 nicht bebaut und soll von Seiten der Stadt bis zur Bebauung als Parkplatzfläche angepachtet werden. Auch der Wohnblock (Mietwohnungen) im Anschluss an das bestehende Mietwohngebäude von Herrn Weindl soll zunächst nicht bebaut werden.*

*Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann fragt nach, ob sich Herr Weindl geäußert hat, wann dieser Wohnblock errichtet werden soll. Aufgrund der Nachfrage an Mietwohnungen sollte die Errichtung nicht allzu lange hinausgezögert werden.*

*Auch Herr Stadtrat Angstl weist darauf hin, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans als großer Vorteil herausgestellt wurde, dass zwei der drei Wohnblöcke in einem Zug errichtet werden sollen.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass die Errichtung nicht erzwungen werden kann. Eine Aussetzung der Rechtskraft des Bebauungsplans wäre unverhältnismäßig, da bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorgelegen hat, der im Sinne des politischen Ziels der Nachverdichtung geändert wurde. Es könnte aber auch durchaus sein, dass Herr Weindl die Bebauung schon früher realisiert.*

### **Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Der Stadtrat wägt die eingegangenen Einwände wie oben beschrieben ab und beschließt den Bebauungsplan Nr. 59a in der Fassung vom 16.11.2017 als Satzung.

Mit allen 9 Stimmen

**3.5. Bebauungsplan Nr. 97 nördlich Burgkirchener Straße, westlich Ulrich-Schmid-Straße; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 74c; erneute verkürzte Auslegung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 für den Bereich nördlich der Burgkirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße, gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 97, die Begründung vom 13.09.2017, der Umweltbericht vom 04.09.2017, eine Stellungnahme zur Entwässerungssituation vom 05.09.2017, eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrsgeräusche vom 17.08.2017 sowie ein Bodengutachten vom 31.05.2017 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2017 bis einschließlich 27.10.2017 öffentlich ausgelegt.

Es sind folgende Einwände fristgerecht eingegangen:

**Schreiben bayernets GmbH vom 21.09.2017:**

keine Einwände

**Schreiben Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz vom 25.09.2017:**

keine Einwände

**Schreiben Regierung von Oberbayern vom 25.09.2017:**

Es haben sich keine relevanten Änderungen ergeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 für den Bereich nördlich der Burgkirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße und der gleichzeitigen Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 74 c in der Fassung vom 13.09.2017 steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**Schreiben Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 27.09.2017:**

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 Bayernwerk AG vom 09.10.2017:**

keine Einwände

**Schreiben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging am Inn vom 27.09.2017:**

keine Einwände

**E Mail Planer vom 14.09.2017**

Gebäudehöhe Grundstück Nr. 54 (rechtes Gebäude) 424,50 ü.NN (anstatt 425,15)

Abwägung:

Die neue Höhen 424,50 ü.NN (anstatt 425,15) wird in den Bebauungsplan gem. Angabe übernommen.

**E-Mail Stadtwerke Burghausen vom 19.10.2017**

Die Stadtwerke werden die Hauptleitung (350 mm) an die Bestandsleitung in der Burgkirchener Straße (300 mm) anschließen und, wie im beiliegenden Plan schwarz gestrichelt dargestellt, im östlichen Bereich des künftigen Baugebiets verlegen.

Es ist hierfür ein mind. 5 m breiter Korridor von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

Abwägung:

Die Leitung wird mit Planzeichen in den Bebauungsplan Nr. 97 mit folgender Festsetzung mit aufgenommen:

Im Bereich der mit Planzeichen gekennzeichneten geplanten Hauptleitung ist ein mind. 5 m breiter Korridor von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

**Schreiben der Abteilung 21, Tiefbau-Umweltangelegenheiten Burghausen vom 23.10.2017**

**1**

Als Straßenquerung in Richtung Egerlandstraße wird eine fußgängerfreundliche Lösung in Form einer Ampel oder sonstigen Querungshilfe (ggf. Unterführung) vorgeschlagen.

**2**

Durch den Wegfall der südwestlichen Umfahrung wird die Wendesituation für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge mit einer LKW-Größe behindert (entsprechende Wenderadien sind nicht vorhanden). 2-achsiges Müllfahrzeug kann nur in der mittigen westlichen Stichstraße wenden (mind. 15m – beengt- normal 18m ohne Rangieren) ansonsten Wendehammer mit mind. 9m x 15,5m notwendig).

**3**

Im Südosten sollte der Spielplatz nur insoweit für Verkehrsflächen eingenommen werden, als es unbedingt benötigt wird. Wendebereich für Fahrzeuge sollte am westlichen Rand platziert werden.

**4**

Mauern zur Geländeanpassung sollten auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden – bepflanzte Böschungen könnten als Alternative gewählt werden.

**5**

Verlegung der Hauptwasserleitung wäre in öffentlichen Flächen nur mit mehreren Richtungswechseln und über Dienstbarkeiten in Privatgrundstücken möglich. Es wäre vorteilhaft, die Fußwege nach Norden oder Westen durch öffentliche Grün- und Abstandsflächen zu verbreitern.

**6**

Tagwasser-Retensionsflächen sollten möglichst naturnah gestaltet werden.

**7**

Bei den südöstlichen Erschließungsstraßen (4,00m breit) parallel zur Burgkirchener Straße wird eine Ausweichstelle empfohlen.

Abwägung zu Punkt 1

Der Entwurf wurde in der Form durch den Stadtrat gewünscht.

Es sind 2 Querungshilfen über die Burgkirchener Straße in Form als Übergang im Bebauungsgebiet geplant. Festsetzungen in Form einer Ampel können im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden. Eine vorgeschlagene Unterführung kommt nicht zur Ausführung.

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Zwei Querungshilfen in Form eines Übergangs sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, ausreichend.

Abwägung zu Punkt 2

Ein zusätzlicher Wendehammer (9 m x 15,5 m) wird an der westlichen Stichstraße in der weiteren Planung berücksichtigt.

Abwägung zu Punkt 3

Der Wendepplatz entspricht dem Wenderadius für Fahrzeuge mit 10 m Länge.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Einengung des Kinderspielplatzes wird auf ein minimales Maß reduziert. Die Gestaltung obliegt in der weiteren Planung dem Umweltamt.

Dem Vorschlag, den Wendepplatz an der Westgrenze herzustellen, wird gefolgt (siehe Abwägung zu Punkt 2).

Abwägung zu Punkt 4

Der Entwurf wurde in der Form durch den Stadtrat gewünscht.

Böschungen sind aufgrund des flächensparenden Wohngebietes nur schwierig möglich und würden aufgrund der vorhandenen Topographie einen zu großen Flächenverbrauch darstellen.

Mauern zur Geländeanpassung wurden auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert. Eine genaue Vermessung mit Höhenkotierung und Längsschnitten ist der Planung vorangegangen. Auf dieser Grundlage wurde ein flächensparendes Konzept entwickelt welche die gezeigten Mauern bzw. Stützwände erfordert.



Dem Vorschlag wird nicht gefolgt, da es den Detaillierungsgrad eines Bauleitplanes sprengen würde.

Das Tiefbauamt & Umweltamt wird bei der weiteren Ausführungsplanung mit eingebunden.

#### Abwägung zu Punkt 5

Die Verlegung der Hauptwasserleitung erfolgt in Abstimmung der Stadtwerke Burghausen.

Siehe hierzu auch Abwägung Stadtwerke Burghausen

Ziel der Stadt Burghausen ist es, ein flächensparendes Wohngebiet zu realisieren. Es sind genügend Grünflächen / öffentliche Flächen (Quartiersplatz, Retentionsgraben ...) im Quartier vorhanden. Der Umweltbericht wurde begleitend zum Verfahren ausgearbeitet.

Die Parkstreifen entlang der Haupterschließungsstraßen sind größtenteils mit Bäumen unterteilt. Die Oberflächen können in der weiteren Planung naturnah durch das Umweltamt mit z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, gestaltet werden.

Dem Vorschlag, die Fußwege nach Norden oder Westen durch öffentliche Grün- und Abstandsflächen noch zusätzlich zu verbreitern, wird nicht gefolgt. Es besteht bereits ein öffentlicher Anteil entlang der Straße von z.B. bis zu 12,00 m (5,0 m Parken, 4,75 m Erschließungsstraße, 2,25 m Längsparker).

#### Abwägung zu Punkt 6

Der Retentionsgraben im Norden kann, in der Ausführungsphase, in Abstimmung mit den Fachingenieuren (Thema Starkregenereignisse) durch das Umweltamt begleitet und gestaltet werden.

Das Regenwasser wird mittels Rigolen bzw. Sickerschächten versickert. Jenes wird in der weiteren ingenieurmäßigen Planung bzw. Dimensionierung berücksichtigt. Der Quartiersplatz z.B. kann bezüglich der Oberflächengestaltung in der weiteren Planung durch das Umweltamt begleitet werden.

#### Abwägung zu Punkt 7

Die Erschließungsstraßen orientieren sich am Arbeitsblatt der Obersten Baubehörde „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 16“ „Kosten – und flächensparende Wohngebiete“

4,00 m Ausbaubreiten reichen gem. EAE 85/95, Broschüre Seite 39, bei einer verminderten Geschwindigkeit (höchstens 40 km/h) für den Begegnungsfall Pkw/Pkw aus.

Der Entwurf wurde in der flächensparenden Form durch den Stadtrat gewünscht.

Anstelle einer zusätzlichen Ausweichstelle wird der Wendehammer (siehe Abwägung Punkt 2) vergrößert.

### **Schreiben LRA AÖ, Untere Immissionsschutzbehörde vom 16.10.2017:**

#### Sachverhalt

Für die 2. Auslegung des B-Plan Nr. 97 wurden die Baukörper hinter der Riegelbebauung entlang der Burgkirchner Straße geändert. Hierfür wurde ein von Müller BBM überarbeitetes Lärmgutachten Bericht Nr. M 124708/03 vom 17.08.2017 vorgelegt.

Ermittelt wurden die Lärmimmissionen folgender Emittenten:

- Verkehrslärmemissionen der Burgkirchner- und der Ulrich-Schmid-Straße
- Lärmemissionen der Schienenstrecke 5725 Tüßling - Burghausen

Wie in der vorhergehenden Planung wurden als aktive Lärmschutzmaßnahmen eine Garagenzeile mit hochabsorbierender Fassade entlang der Burgkirchner Straße sowie in Verlängerung der Garagenzeile eine Lärmschutzwand zum Schutz des Spielplatzes vor Straßenlärm berücksichtigt.

#### Ergebnisse

Verkehrslärm (Details siehe Gutachten Kapitel 5)

Die Berechnungen zeigen, dass erwartungsgemäß die ca. 2,7 m hohen Garagen entlang der vielbefahrenen Burgkirchner Straße keinen ausreichenden aktiven Schallschutz, vor allem für die oberen Stockwerke, gewährleisten können. Es kommt an der Riegelbebauung straßenzugewandt tagsüber und nachts zu massiven Überschreitungen des Orientierungswertes des DIN 18005 von bis zu 11 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts. Selbst straßenabgewandt wird nachts der zulässige Orientierungswert von 45 dB(A) noch um 4 dB(A) überschritten. Mit 59 dB(A) wird der Grenzwert der 16. BImSchV straßenzugewandt nachts noch um 10 dB(A) überschritten.

An den dahinterliegenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern fallen die Überschreitungen geringer aus.

Laut Schreiben der obersten Baubehörde vom 25.07.2014, Kap. II.4.3 können Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tagsüber und 49 dB(A) nachts nur gemeindlich abgewogen werden, wenn keine Gesundheits- oder Eigentumsverletzungen befürchtet werden müssen. Gesundheits- oder Eigentumsverletzungen können jedoch ab Werten von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts nicht mehr ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird auf das Schreiben des StMUV vom 23.02.2016 hingewiesen (wurde mit Stellungnahme vom 12.09.2017 übermittelt). Hierin wird gefordert, dass bei Bauvorhaben für Wohnungen spätestens bei Außenpegeln, die über den Immissionswerten der freiwilligen Lärmsanierung liegen, vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen, architektonische Selbsthilfe oder Alternativstandorte geprüft werden sollen, um die Schaffung neuer Lärmsanierungsfälle zu vermeiden. Laut Schreiben des Bundesumweltministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 25.06.2010 betragen die Lärmsanierungswerte in Wohngebieten 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

**Da der Nachtwert an der straßenzugewandten Seite der Riegelbebauung mit 59 dB(A) nahe dem Wert liegt, an dem Gesundheitsgefahren nicht mehr ausgeschlossen werden können und der Lärmsanierungswert nachts überschritten wird, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Planung. Außerdem handelt es sich um die Ausweisung eines Wohngebietes auf einem freien Feld am Stadtrand und um keine innerstädtische Nachverdichtung.**

*Gewerbelärm (siehe Stellungnahme vom 07.06.2017)*

#### **Weitere Anmerkungen**

Ermittelt wurden passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 von 2016. Es ergeben sich Lärmpegelbereiche II bis V, wobei der Lärmpegelbereich **V von 71 dB(A) bis 75 dB(A) geht und nicht wie im B-Plan festgesetzt (siehe Planliche Festsetzung Nr. 9.)** von 66 dB(A) bis 70 dB(A)

Abwägung:

Soweit seitens des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting mit Stellungnahme vom 16.10.2017 (nochmals) betont wird, dass es im Bereich der Riegelbebauung sowohl tags als auch nachts zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 komme und auch an den dahinterliegenden Wohnnutzungen Überschreitungen der in Rede stehenden Orientierungswerte gegeben seien, ist Folgendes zu betonen:

Im Ausgangspunkt ist (nochmals) darauf hinzuweisen, dass aus einer Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 nicht die Unzulässigkeit einer Planung folgt, sondern vielmehr zu prüfen bleibt, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Dies entspricht, wie auch bereits im laufenden Planungsprozess klargestellt wurde, der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

**Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 (Az: 4 N 6.88), Rn. 27 ff.; Urteil vom 11.01.2001 (Az: 4 A 13/99), Rn. 36 (jeweils zitiert nach juris).**

Entsprechendes gilt im Hinblick auf die Fallkonstellationen, in welchen nicht nur die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 überschritten werden, sondern es darüber hinaus auch eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV zu erwarten steht. Auch die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV, die im Rahmen der Bauleitplanung lediglich als Orientierungswerte heranzuziehen sind, kann nach der gefestigten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

**Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.12.2007 (Az: 4 BN 41/07), Rn. 7; VGH München, Beschluss vom 23.06.2005 (Az: 25 CS 05.736), Rn. 12 f. (jeweils zitiert nach juris).**

Die vorliegend gegebenen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bzw. nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV stellen das Ergebnis einer gerechten Abwägung dar. Die in der Stellungnahme des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting zum Ausdruck gebrachten Bedenken greifen nicht durch.

Im Einzelnen:

Soweit seitens des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting ausgeführt wird, dass Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV nur dann gemeindlich abgewogen werden könnten, wenn keine Gesundheits- oder Eigentumsverletzungen befürchtet werden müssten, welche jedoch ab Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht mehr ausgeschlossen werden könnten, ist, unbeschadet der Frage, ob der Standpunkt des Sachgebiets 51 in dieser Allgemeinheit zutreffend ist, (nochmals) darauf hinzuweisen, dass die in Rede stehenden „Schwellenwerte“ von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vorliegend gerade nicht erreicht werden. Der maximale Belastungswert im Nachtzeitraum verbleibt mit 59 dB(A) unterhalb der in Rede stehenden „Schwelle“ für den Nachtzeitraum. Im Übrigen ist ein Auftreten dieses maximalen Belastungswertes auch nur ganz vereinzelt zu verzeichnen. Die Belastungswerte im Übrigen verbleiben ganz überwiegend (deutlich) unterhalb des Wertes von 59 dB(A).

Nicht durchzugreifen vermag ferner der Hinweis des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting darauf, dass nach dem Schreiben des StMUV vom 23.02.2016 in Fallkonstellationen, in welchen die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV überschritten werden, vorrangig die Ergreifung aktiver Lärmschutzmaßnahmen bzw. die Vornahme von Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zu prüfen seien. Dieser Einwand ist nicht nachvollziehbar mit Blick auf die vorliegende Planung, da der Plangeber eben diesen Maßgaben entsprochen hat. Er hat weitreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen, die im Übrigen auch nachhaltige Wirksamkeit erlangen. Ebenso hat er Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe vorgesehen bzw. durch Festsetzungen gesichert. Mit nachvollziehbaren Erwägungen, nämlich insbesondere gewichtigen städtebaulichen Gründen hat er von noch weitergehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen bzw. noch weitergehenden Einschränkungen mittels architektonischer Selbsthilfemaßnahmen jedoch abgesehen. Derartige weitergehende Maßnahmen hätten die Schaffung einer attraktiven Wohnnutzung zumindest erheblich erschwert, wenn nicht sogar unmöglich gemacht. Gleichwohl kann bzw. darf, was hier nochmals ausdrücklich betont sei, nicht übersehen werden, dass sehr weitgehende Maßnahmen in vorgenanntem Sinne im Rahmen der vorliegenden Planung ergriffen wurden.

Soweit seitens des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting schließlich darauf hingewiesen wird, dass in Fallkonstellationen, in welchen die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV überschritten werden, eine Prüfung von Alternativstandorten angezeigt sei, „um die Schaffung neuer Lärmsanierungsfälle zu vermeiden“, vermag auch dieser Einwand nicht durchzugreifen. Tatsächlich verhält es sich so, dass auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Burghausen die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot an Wohnraum sehr deutlich übersteigt. Flächen, auf welchen neuer Wohnraum geschaffen werden kann, sind nur in sehr begrenztem und die Nachfrage nicht annähernd deckenden Umfang, vorhanden. Keine der Flächen, welche zumindest grundsätzlich noch für die Schaffung neuen Wohnraums in Betracht kommen, erweist sich unter immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten als unbedenklich. Insgesamt lässt sich danach festhalten, dass besser geeignete Alternativstandorte nicht bestehen bzw. selbst wenn sie bestünden, ihre Entwicklung die vorliegende Planung keinesfalls entbehrlich machen würden, da, wie bereits vorstehend betont, selbst unter Entwicklung aller grundsätzlich noch für Wohnraum geeigneten Flächen die bestehende Nachfrage aller Voraussicht nach nicht gedeckt werden könnte.

Soweit es die Hinweise des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting unter Ziffer 3 („Weitere Anmerkungen“) betrifft, werden diese Hinweise dankend zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen erscheinen zutreffend; die (redaktionellen) Anpassungen werden vorgenommen.

#### **Thema Gewerbelärmeinwirkungen:**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz, zu berücksichtigen. Zum Kreis der danach abwägungserheblichen Belange zählt grundsätzlich einerseits das Interesse, vor (vermehrten) Gewerbelärmimmissionen bewahrt zu bleiben. Andererseits zählt dazu das Interesse benachbarter Emittenten, nicht dem Risiko nachfolgender Einschränkungen ihrer Betriebstätigkeiten aufgrund heranrückender Wohnbebauung ausgesetzt zu werden.

Hinsichtlich der vorliegenden Planung ergeben sich insoweit keine Bedenken. Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH liegen die maximalen Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets aus den Betriebstätigkeiten der Nutzung „Staudhammer“ bei 51 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts. Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte werden danach (deutlich) unterschritten.

Weitere, dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterfallende Emittenten, die relevant auf das Plangebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich.

Auch die Beurteilung der von der Nutzung „Staudhammer“ ausgehenden Emissionen unterliegt keinen Bedenken. Aus den zugunsten der Nutzung vorliegenden Genehmigungsbescheiden lassen sich keine Anhaltspunkte ersehen, die darauf hindeuten würden, dass die Betriebstätigkeiten in der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH unterschätzt würden.

Insgesamt ergeben sich unter dem Aspekt „Gewerbelärm“ danach keine Bedenken. Es ist weder zu erwarten, dass es zu unzumutbaren Einwirkungen auf das Plangebiet kommt, noch steht zu erwarten, dass die Nutzung „Staudhammer“ dem Risiko von Einschränkungen aufgrund der Planung ausgesetzt sein könnte.

Die im Lärmgutachten Müller BBM vom 17.08.2017 vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

#### **Schreiben LRA AÖ, Untere Naturschutzbehörde vom 17.10.2017:**

Einwendungen:

##### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Punkt 4.1 Bestandserhebungen:**

Die UNB hat das Planungsbüro in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der saP auch Geländebegehung(en) notwendig und zu dokumentieren sind. Dazu fehlen bisher Angaben im Umweltbericht.

##### **Eingriffsregelung:**

Angaben über die Größe der gemäß Leitfaden notwendigen Ausgleichsfläche sowie über die tatsächliche Größe der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche(n) fehlen bisher. Auch wurde die für Ausgleichsflächen übliche Signatur zur eindeutigen Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan bisher nicht verwendet. Die notwendigen Maßnahmen zur Anlage, Entwicklung und dauerhaften Pflege der Ausgleichsfläche („extensive Wiesenfläche“) sind zu konkretisieren (Saatgut, Mahd/Beweidung, evtl. Schnittzeitpunkte, usw.)

Rechtsgrundlage: Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind im Bauleitplan in der Karte und in den Festsetzungen die Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB unter Angabe von Größe, Gemarkung und Flurstücksnummer und eventuell der Art der dinglichen Sicherung darzustellen. Die geplanten Maßnahmen sind zu erläutern.

#### **Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen.**

Abwägung:

Ergänzungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung werden noch abschließend erstellt.

Nach den vorhandenen Bestandserhebungen wurden keine relevanten Beeinträchtigungen der speziell geschützten Fauna und Flora festgestellt. Der Umweltbericht wird mit der speziellen Artenschutzrechtlichen Studie entsprechend ergänzt.

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG ist zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsmaßnahme die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig. Sollen dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen „auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen“ i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgeglichen werden, muss zumindest ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Gemeinde über diese Flächen gesichert sein.

**Wir bitten, uns einen Abdruck der notariellen Beurkundung über die grundbuchrechtliche Sicherung zu übermitteln, falls die Gemeinde nicht Eigentümer der Ausgleichsfläche ist.**

#### **Für die Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit wird die folgende Formulierung vorgeschlagen:**

*Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die den auf dem Grundstück angestrebten Naturschutzziele (genaue Beschreibung) widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche Anlagen, land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.*

*Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.*

**Für die Eintragung einer Reallast wird die folgende Formulierung vorgeschlagen:**

*Zur Sicherung der vorstehend (genau) beschriebenen Durchführungsverpflichtungen bestellt Herr X an seinem Grundstück eine Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Traunstein - Untere Naturschutzbehörde.*

**Zusätzlich empfiehlt sich die folgende Regelung:**

*Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.*

**Hinweis:**

Nähere Erläuterungen über rechtliche und inhaltliche Zusammenhänge zur Sicherung von Ausgleichsflächen enthält die ergänzte Fassung des vom Umweltministerium in Zusammenarbeit mit dem bayerischen Gemeindetag erstellten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ auf Seite 23 und 40.

Die in Bauleitplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden zentral vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, erfasst und in das bayernweite Ökoflächenkataster übernommen. Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden für die obige Meldung spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuständig.

**Abwägung:**

Die Stadt ist derzeit in Verhandlungen die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches in städtischen Besitz zu nehmen. Sollte dies nicht möglich sein wird wie oben näher beschrieben weiter verfahren. Die Textvorschläge werden entsprechend berücksichtigt.

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:**

*Für Pflanzmaßnahmen dürfen nur autochthone Gehölze (=Gehölze, die aus Samenmaterial angezogen wurden, das aus dem Naturraum stammt) verwendet werden. Nähere Informationen unter: <http://www.stmug.bayern.de/umwelt/naturschutz/autochthon/index.htm>*

**Abwägung**

Die Formulierung wird in die Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

**Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 52 (Hochbau) vom 23.10.2017:**

1. Der nun vorgelegte, geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sieht zwischen der südöstlichen Bebauungszeile an der Burgkirchener Straße und dem restlichen Baugebiet eine Stützwand mit – abgesehen von einzelnen Unterbrechungen – ca. 265 m Länge und ca. 3,25 m Höhe (einschließlich der erforderlichen Brüstung) vor. Zur gestalterischen Verbesserung wird empfohlen, zu prüfen, inwieweit hier auf eine Stützwand ganz oder teilweise verzichtet werden kann und in welcher Weise dann noch verbleibende Teile der Stützwand ansprechend zu gestalten, insbesondere zu gliedern und zu begrünen sind. Eine Aufnahme entsprechender Festsetzungen, die auch zu einer Steigerung der Attraktivität des Baugebietes beitragen würden, wird dringend empfohlen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Schemaschnitten dargestellte Stützwandhöhe der Festsetzung C.2.10 widerspricht, wonach Stützwände maximal eine Höhe von 1,20 m aufweisen dürfen. Eine diesbezügliche Korrektur ist daher noch erforderlich.
3. Um die Entstehung eines monotonen Eindrucks der 115 m bzw. 160 m langen und bis zu 3,90 m hohen Schallschutzwände möglichst zu vermeiden, wird dringend empfohlen, geeignete Festsetzungen zur Schaffung unterschiedlich gestalteter Teilbereiche durch entsprechende Materialwahl, Gliederung und Begrünung aufzunehmen.

4. Die Regelungen in Festsetzung C.2.11/Garagenzeile stimmen nicht mit denen im Schemaschnitt „Ansicht Burgkirchener Straße“ überein und sind daher etwas irreführend, weil in der textlichen Festsetzung auf die Mindesthöhe der Garagenzeile, in der Zeichnung aber auf die Höhe der Schallschutzwand Bezug genommen wird. Eine diesbezügliche Klarstellung wird angeregt.
5. Im Interesse der Verkehrssicherheit wird empfohlen, auch im Inneren des Baugebietes die an Straßeneinmündungen erforderlichen Sichtfelder einzutragen.
6. Soweit es sich nicht um begründete Ausnahmefälle handelt, sollte die Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht mittels einer konkret einzuhaltenden Höhenangabe, sondern als Maximalwert festgesetzt werden.
7. Bei der Planzeichenerklärung zu den „sonstigen Festsetzungen“ wurde als beispielhafter Haustyp der Typ F genannt. Da dieser inzwischen nicht mehr existiert, sollte auf einen tatsächlich verwendeten Haustyp zurückgegriffen werden.
8. Ergänzend wird in Bezug auf die Abwägung zur letzten Stellungnahme des Sachgebietes 52-Hochbau noch folgendes angemerkt:
  - a) Zu Punkt 1:  
Insbesondere bei den Haustypen A, B und C wären – auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen – durchaus noch großzügigere Baufenster möglich.
  - b) Zu Punkt 2:  
Aus den vorgelegten Unterlagen können keine topographischen Gründe erkannt werden, die einer bei den genannten Parzellen angeregten günstigeren Garagenanordnung entgegenstehen würden.

#### Abwägung zu 1

Der Entwurf wurde in der Form durch den Stadtrat gewünscht.

Böschungen als Alternative wurden geprüft und sind aufgrund des flächensparenden Wohngebietes nur schwierig möglich und würden aufgrund der vorhandenen Topographie einen zu großen Flächenverbrauch darstellen.

Mauern zur Geländeanpassung wurden auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert. Eine genaue Vermessung mit Höhenkotierung und Längsschnitten ist der Planung vorangegangen. Auf dieser Grundlage wurde ein flächensparendes Konzept mit den vorliegenden Stützwänden entwickelt, welche die gezeigten Mauern bzw. Stützwände erfordert.

Die Stützwände sind Teil der städtischen Erschließungsmaßnahme und werden bezüglich der gestalterischen Ausformung in der weiteren Planung durch das Umweltamt und die Stadtplanung bei uns im Haus begleitet. Der Empfehlung weiterer entsprechender Festsetzungen bezüglich der Stützwände im Bebauungsplan mit aufzunehmen, ist somit nicht erforderlich, und wird nicht gefolgt.

#### Abwägung zu 2

Unter C .2.10 ist nur die Aufschüttung geregelt. Es wird davon ausgegangen, dass der Punkt Einfriedungen unter Punkt 4.2 gemeint ist.

Die in den Schemaschnitten dargestellten Stützwände sind Teil der Erschließungsmaßnahme, welche von der Stadt Burghausen gleichzeitig mit der Erschließung errichtet werden. Diese sind nicht mit den unter 4.2 festgesetzten Einfriedungen gleich zu setzen.

Zur Klarstellung der Unterscheidung zur Stützwand („privat“) wird im Planzeichen das Wort Stützwände für die Erschließungsmaßnahme ergänzt.

#### Abwägung zu 3

Die Entstehung monotoner Schallschutzwände ist nicht im Sinne der Stadt Burghausen. Deshalb wird die Schallschutzwand im Zuge der Erschließungsmaßnahme durch die Stadt Burghausen erstellt. Die Gestaltung wird durch das Umweltamt und die Stadtplanung als auch durch einen Lärmschutzgutachter weiter begleitet. Die Schallschutzwand wird in der weiteren Ausführung durch ein Ing. Büro gesondert geplant. Die Gestaltung liegt hier im Vordergrund. Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Oberflächen zu treffen würde die Schallschutztechnischen Voruntersuchungen verkomplizieren und die Auswahl zugelassener Schallschutzsysteme zum jetzigen Zeitpunkt stark einschränken.

Weitere Festsetzungen werden nicht in den Bebauungsplan bezüglich der Materialwahl für die Schallschutzwände mit aufgenommen.

Abwägung zu 4

Das Wort Garagenzeile wird in der Festsetzung unter C.2.11/Garagenzeilen durch das Wort „Schallschutzwand vor der Garagenzeile“ ersetzt.

Abwägung zu 5

Die Sichtdreiecke werden innerhalb des Baugebietes an den Straßeneinmündungen eingetragen.

Abwägung zu 6

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten scheint es aus Sicht der Stadtplanung sinnvoller, die Höhenangaben und die damit unmittelbar zusammenhängenden Geländeänderungen im Umfeld der Bebauung indirekt durch konkrete Höhenangaben Ü.NN. zu regeln als durch einen max. Wert. Die direkt zusammenhängenden Geländeänderungen können pro Grundstück besser geregelt werden und sind vorhersehbarer als durch eine max. Angabe.

Ausnahmen in Form einer max. Höhenangabe können im Einzelgenehmigungsverfahren in Form einer Befreiung bei entsprechender Begründung behandelt werden.

Die Höhenkoten werden nicht als Maximalwerte festgesetzt.

Abwägung zu 7

Die Anmerkung ist berechtigt. Es wird auf einen vorhandenen Haustypen zurückgegriffen.

Abwägung zu 8

zu a)

Das Baufenster stellt größtenteils die max. mögliche Bebauung unter Einhaltung des Art. 6 BayBO dar. Der Entwurf wurde in der flächensparenden Form durch den Stadtrat gewünscht. Außerhalb der Baufenster sind zudem noch Balkonbauten, Wintergärten und Eingangsüberdachungen festgesetzt, welche die benannte monotone Struktur auflockern.

Außerhalb der Baufenster ist zudem ein Gartenhäuschen oder Holzlege zusätzlich zulässig. Bei der vom Stadtrat gewünschten sehr sparsamen Grundstücksgröße ist eine großzügigere Bebauung meistens nicht mehr möglich ohne die Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke negativ zu beeinflussen.

zu b)

Der Entwurf wurde in der Form durch den Stadtrat gewünscht.

Der Empfehlung, die Garagengebäude neu anzuordnen, wird aus topografischen Gesichtspunkten nicht gefolgt. Die Vermessung des Grundstücks, die Höhenkotierung der Gebäude als auch die Grobkotierung der Straße lassen unverhältnismäßige Geländeänderungen im Bereich der vorgeschlagenen Garagenanordnung erwarten.

Eine Verschiebung der benannten Garage nach Südwesten wird nicht gefolgt. Vor den Garagen wird eine Vorfläche von 5,0 Meter geschaffen. Der Wendepplatz mit Durchmesser 10,0 Meter wird in seiner Dimensionierung größer als erforderlich ausgebildet (17Meter x 30 Meter).

**Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 52 Gesundheitswesen:**

Keine Äußerung

Die eingetroffenen Stellungnahmen/Einwände und die damit zusammenhängenden Ergänzungen erfordern nach Einschätzung der Verwaltung eine erneute verkürzte Auslegung

In diesem Zuge werden die Änderungen der eingegangenen Stellungnahmen samt Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung erneut verkürzt ausgelegt.

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

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

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 97 i.d.F. vom 13.09.2017 ist entsprechend zu ergänzen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a (3) Satz 1 BauGB wird verkürzt durchgeführt.

Mit allen 9 Stimmen

3.6. **Aufstellung Bebauungsplan Nr. 45i für den Bereich der Grundstücke Gewerbepark Lindach D1 und Lindach 9 (Funsport u. Bikecenter);  
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.10.2017 bis 27.11.2017 durchgeführt. Die Nachbargemeinden und die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2017 um Stellungnahme gebeten. Folgende Einwände/Anmerkungen sind eingegangen:

**Gemeinde Burgkirchen (27.10.2017)**

Keine Einwände

**IHK für München und Oberbayern (30.10.2017)**

Das Vorhaben wird begrüßt.

**Bayernwerk Netz GmbH (06.11.2017)**

Es bestehen keine Einwände, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der elektrischen Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

**Deutsche Telekom Technik GmbH (08.11.2017)**

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden muss.

**Abwägung:**

Der Grundstückseigentümer hat die Verlegungskosten zu tragen.

**Gemeindeamt Hochburg-Ach (10.11.2017)**

Keine Einwände

**Landratsamt Altötting – Hochbau (22.11.2017)**

Die Bauweise ist weder als geschlossen, noch als offen einzustufen. Es handelt sich hier um eine „abweichende Bauweise“, die im Bebauungsplan entsprechend definiert werden müsste.

**Abwägung:**

Die Festsetzung der Bauweise nach § 22 BauNVO fällt weg.

Die teilweise sehr langen Stellplatzreihen sollten durch Pflanzinseln mit Bäumen unterbrochen werden. Außerdem wird empfohlen, den sehr hohen Versiegelungsgrad durch eine teilweise Anordnung von Grünflächen zu reduzieren.

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Landratsamt Altötting – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau (22.11.2017)**

Um die Gewerbeflächen ausreichend in das Siedlungsgebiet einbinden zu können, sind umfangreiche grünordnerische textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Da diese Gewerbefläche unmittelbar an einer Hauptzufahrtsstraße liegt, würde eine angemessene Begrünung die Situation erheblich verbessern.

**Abwägung:**

In der Bachstraße ist ausreichend straßenbegleitendes Grün auf der Seite des Geh- und Radweges vorhanden. Der Grundstückseigentümer soll in seinen Möglichkeiten zur Ausübung seines Gewerbebetriebes im Gewerbegebiet/Sondergebiet nicht durch übermäßige grünordnerische Festsetzungen beschränkt werden. Die Stellplatzanzahl wird nicht zu Gunsten einer vermehrten Bepflanzung reduziert.

**Landratsamt Altötting – Naturschutz**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde**

Für die Teilflächen GE 3 und GE 4 sind im Bebauungsplan Nr. 45 immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt. Für den B-Plan 45i sind neue Lärmkontingente per Gutachten zu ermitteln.



**Abwägung:**

Das geforderte Lärmgutachten wird von der Stadt Burghausen in Auftrag gegeben und die darin vorzuschlagenden Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

**Stadtwerke Burghausen (21.10.2017)**

Keine Einwände

**Handwerkskammer für München und Oberbayern (21.11.2017)**

Keine Einwendungen oder Anregungen

**Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (04.12.2017)**

Keine Einwände

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (14.12.2017)**

Verweis auf die STN der Reg. v. Obb.

**Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde (05.12.2017)**

Der Eigentümer des Fun Sport&Bikecenter Burghausen plant, das seit 1996 bestehende Einzelhandelsgeschäft in Burghausen, Gewerbepark Lindach um 1.071 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu erweitern. Derzeit beträgt die Verkaufsfläche 2000 m<sup>2</sup>, davon 1000 m<sup>2</sup> Sportartikel und 700 m<sup>2</sup> Fahrräder. Die neu geplanten 1071m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche werden für die Warenpräsentation im Elektroradbereich und für die Wärmekabinenausstellung benötigt. Hierfür soll der bestehende Bebauungsplan in diesem Teilbereich angepasst werden.

Bei dem bestehenden Einzelhandelsbetrieb handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt. Gem. LEP 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Der Standort kann noch als städtebaulich integriert angesehen werden.

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird 30 % und soweit in ihnen sonstiger Bedarf verkauft wird 25 % der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (vgl. LEP 5.3.3).

Das Sportartikelsortiment ist dem Innenstadtbedarf zuzuordnen. Die landesplanerisch maximal zulässige Verkaufsfläche für Sportartikel beträgt derzeit für Burghausen rd. 600 m<sup>2</sup> und ist damit deutlich kleiner als der Bestand. Da die Stadt Burghausen mit der aktuell laufenden Teilfortschreibung des LEP zum gemeinsamen Oberzentrum mit Altötting und Neuötting aufgestuft werden soll, ändert sich die Größe des dieser Berechnung zugrunde liegenden einzelhandelspezifischen Verflechtungsbereichs. Die Berechnung hierfür wird voraussichtlich Ende Januar 2018 vorliegen. Es ist damit zu rechnen, dass sich dadurch die maximal zulässige Verkaufsfläche für Sportartikel erhöht. Erst nach Vorliegen des neuen Verflechtungsbereichs kann bewertet werden, ob die geplante Festsetzung nach der Teilfortschreibung des LEP mit dem Ziel 5.3.3 übereinstimmt.

Für die Errechnung der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen für die Sortimente des sonstigen Bedarfs, zu dem die Fahrräder zählen, ist die Abgrenzung des tatsächlichen Projekteinzugsbereiches der Fa. Funsport Burghausen erforderlich. Wir bitten darum, (spätestens im nächsten Verfahrensschritt) diese Angaben und die genaue zukünftige Verkaufs- und Ausstellungsfläche für Fahrräder vorzulegen. Dies ist Voraussetzung für unsere landesplanerische Bewertung.

Eine abschließende landesplanerische Bewertung des Bebauungsplans Nr. 45i ist derzeit noch nicht möglich. Ob die geplante Festsetzung nach der Teilfortschreibung des LEP mit dem Ziel 5.3.3 übereinstimmt, kann erst nach der Festsetzung des neuen Verflechtungsbereichs, mit der Ende Januar zu rechnen ist, abschließend bewertet werden. Zudem benötigen wir, spätestens im nächsten Verfahrensschritt, die Abgrenzung des tatsächlichen Projekteinzugsbereiches von der Fa. Funsport Burghausen.

Nach unserer Auffassung ist für ein Einzelhandelsprojekt dieser Größenordnung die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

**Abwägung:**

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Raumordnung anzupassen. Deshalb wird ein Sondergebiet für Einzelhandelsgroßprojekte festgesetzt. Die Funsport Wimmer OHG hat die für die Abgrenzung des Einzugsbereiches erforderlichen Daten zu erheben und vorzulegen.

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Angstl erklärt Herr Eiblmeier, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche den im Landesentwicklungsplan festgesetzten Zielen entsprechen muss. Im Landesentwicklungsplan sind die Verkaufsflächen entsprechend dem Einzugsbereich festgelegt. Da die Stadt Burghausen in der letzten Teilfortschreibung des Landesentwicklungsplans zum gemeinsamen Oberzentrum mit Altötting und Neuötting aufgestuft wurde, kann die maximal zulässige Verkaufsfläche für Sportartikel erhöht werden. Die Regierung von Oberbayern prüft, ob die Erweiterung der Verkaufsfläche gerechtfertigt ist. Dazu muss die Firma Wimmer die erforderlichen Daten erheben und der Regierung von Oberbayern vorlegen.*

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Der Stadtrat wägt die eingegangenen Einwände in der vorstehenden Art und Weise ab. Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 10.01.2018 wird gebilligt. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

**3.7. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69f für den Bereich Marktler Straße (westlich), Unghauser Straße (nördlich), südlich Stadtpark  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 69f wurde in der Zeit 22.11.2017 bis einschließlich 22.12.2017 die Grobabstimmung durchgeführt. Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange, der Grundstückseigentümer und die betroffenen Grundstücksnachbarn, die Nachbargemeinden, das mit der Erstellung des ISEK beauftragte Büro, die Gesellschaft zur Förderung der bayer. Landesgartenschauen und die entsprechende Förderstelle bei der Regierung von Oberbayern wurden beteiligt. Es sind folgende Stellungnahmen/Einwände eingegangen:

**Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (24.11.2017)**

Keine Einwände

**Bayernwerk Netz GmbH (27.11.2017)**

Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der elektrischen Anlagen darf nicht beeinträchtigt werden. Schutzzonen und Pflanzabstände sind einzuhalten. Die Kabelverlegearbeiten müssen rechtzeitig vor Baubeginn angemeldet werden.

Abwägung:

Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergeleitet.

**Deutsche Telekom Technik GmbH (28.11.2017)**

Die vorhandenen Telekommunikationslinien und Verteilereinrichtungen dürfen nicht verändert bzw. beschädigt werden. Pflanzabstände sind einzuhalten.

Abwägung:

Die Hinweise werden an den Bauherrn weitergeleitet.

**Staatliches Bauamt Traunstein (28.11.2017)**

Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulasträger der Staatsstraße übernommen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Polizeiinspektion Burghausen (23.11.2017)**

Keine Bedenken.

**Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde (12.12.2017)**

Die Nutzung des Nachverdichtungspotentials wird begrüßt.

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

§ 50 BImSchG ist zu beachten.

Abwägung:

§ 50 BImSchG wurde beachtet. Das Baufeld liegt weit außerhalb der mit Gutachten ermittelten angemessenen Abstände zur örtlichen Industrie.

**Gemeinde Mehring (15.12.2017)**

Keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

**Handwerkskammer für München und Oberbayern (13.12.2017)**

Keine Einwände oder Anregungen

**Stadtwerke Burghausen (15.12.2017)**

Im Baufeld verläuft eine Trinkwasserleitung. Die Wasserleitung incl. Wasserzählerschacht ist vor Baubeginn auf Antrag des Grundstückseigentümers umzulegen.

Abwägung:

Der Hinweis wird an den Bauherrn weitergeleitet.

**Landschaftsarchitekten mahl gebhard konzepte (20.12.2017)**

Die Herstellung der Durchgängigkeit der Wegeführung nach Süden zur Unghauser Straße und damit die Sicherung der funktionalen Anbindung/Zugänglichkeit des Stadtparks an den umgebenden Stadtraum wird positiv bewertet. Die fehlende Einsehbarkeit/Blickbeziehung in den Stadtpark wird kritisiert. Die Integration der Tiefgaragenzu- und Ausfahrt in das Gebäude würde die Durchgängigkeit auf der ganzen Breite sichern. Eine Neugestaltung/Anpassung der freiräumlichen Strukturen und Anschlüsse ist erforderlich.

Abwägung:

Der Durchgang zum Stadtpark zwischen der Tiefgaragenzufahrt und dem Bürogebäude ist mit einer Breite von 5 m ausreichend bemessen. Eine Integration der Tiefgaragenabfahrt in das Gebäude würde die Baukosten erhöhen und die Anzahl der Tiefgaragenstellplätze verringern. Ob für die Neugestaltung des öffentlichen Raumes Fördermittel beantragt werden, ist noch nicht entschieden.

**Landratsamt Altötting – Hochbau (18.12.2017)**

Um die gewünschte Torwirkung am Rand der Neustadt auch tatsächlich zu erzielen, wird angeregt, den neuen Baukörper ähnlich der Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite einige Meter in Richtung Marktler Straße zu verlängern, um auf diese Weise dem Straßenraum der Marktler Straße auch einen gewissen räumlichen Abschluss zu geben.

Abwägung:

Die faktische Baulinie an der Ostseite der Marktler Straße soll gehalten werden.

Auf das fünfte Obergeschoss sollte verzichtet werden und das vierte Obergeschoss sollte als zurückgesetztes „Penthouse-Geschoss“ errichtet werden.

Abwägung:

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Marktler Straße (Bereich BebPl. 69e) sind Wandhöhen bis max. 19,10 m bei fünf Geschossen zulässig. Der Bebauungsplanentwurf 69f wird sich mit ebenfalls fünf optisch wirksamen Geschossen und einer max. Wandhöhe von 18,55 m gut in den städtebaulichen Kontext einfügen.

Im Interesse eines städtebaulichen Gesamtkonzepts sollte auch die nördlich an den Bebauungsplan angrenzende Bebauungszeile in geeigneter Weise überplant werden.

Abwägung:

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen, kann aber leider ohne Verzögerung des laufenden Verfahrens nicht realisiert werden.

Dach-Solaranlagen sollten so hergestellt werden, dass sie von unten, insbesondere auch vom Park aus möglichst nicht wahrgenommen werden können. Dies könnte durch eine Vergrößerung des Abstandes zum Dachrand sowie durch eine Reduzierung der zulässigen Höhe von Solaranlagen erreicht werden.

Abwägung:

Der Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Außenkanten der Dächer wird auf 2 m erhöht.

**Landratsamt Altötting – Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau (18.12.2017)**

Unter Punkt 2.1 der grünordnerischen Festsetzungen sollte mit aufgenommen werden, dass der Freiflächengestaltungsplan, der mit den Bauvorlagen vorgelegt werden muss, von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner zu erstellen ist.

Abwägung:

Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend ergänzt.

Für die zu pflanzenden Einzelbäume ist eine Auswahl geeigneter Baumarten in Form einer Baumliste mit einzuarbeiten.

Abwägung:

Die Baumliste wird wie gefordert ergänzt.

**Landratsamt Altötting – Naturschutz**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde (18.12.2017)**

Da das Gebäude direkt an der vielbefahrenen Marktler Straße und Unghauser Straße liegt und Büros und Betriebsleiterwohnungen nach DIN 4109-1 schutzbedürftige Räume sind, sind per qualifizierten Lärmgutachten die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen zu ermitteln. Beurteilungsvorschrift ist die DIN 18005 sowie die 16. BImSchV. Das Gutachten soll auch beurteilen, ob für die Tiefgarageneinfahrt baulichen Schallschutz erforderlich ist und einen entsprechenden Festsetzungsvorschlag enthalten.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist bereits im Rahmen der Bauleitplanung von einem Gutachter eine Festsetzung zu erarbeiten, die sicherstellt, dass die Abluft der Tiefgarage zu keinen Beeinträchtigungen für Aufenthaltsnutzungen in den oberirdischen Geschossen führt. Des Weiteren soll der Gutachter beurteilen, ob o.g. Festsetzung dann noch erforderlich ist.

Abwägung:

Das geforderte Lärmgutachten wird durch den Grundstückseigentümer und Bauherrn in Auftrag gegeben und wird bis zum Baubeginn vorliegen bzw. wird als Auflage in der Genehmigungsfreistellung gefordert. Die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösung ist dadurch auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt. Entsprechend Seite 10 des Schreibens vom 25.07.2014 „Lärmschutz in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (Az.: IIB5-4641-002/10) brauchen Lärmkonflikte, die sachgerecht auf der Vollzugsebene gelöst werden können, nicht schon auf der planerischen Ebene einer abschließenden Lösung zugeführt werden. Die ggf. erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen werden deshalb im vorliegenden Fall erst mit dem Genehmigungsfreistellungsverfahren abschließend geregelt.

Gleiches gilt für Auflagen zur Entlüftung der Tiefgarage.

**Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (22.12.2017)**

Keine Einwände

**Tiefbauabteilung/Umweltamt (22.12.2017)**

Gehweganpassungen sind notwendig (Hoch- und Tiefborde). Die Busparkplätze sind so nicht möglich, weil keine ausreichende Breite für einen Rad- und Fußweg verbleibt.

Das Denkmal wird von der Stadt Burghausen versetzt; die rückwärtige Spiegelwand muss vom Bauherrn versetzt werden. Bäume müssen verpflanzt werden. Die Zugänglichkeit der öffentlichen Wege sollte geklärt werden.

Abwägung:

Der Grundstückseigentümer hat die Kosten für die Gehweganpassung zu tragen. Die beiden Bushaltestellen fallen ersatzlos weg. Das städtische Tiefbauamt/Umweltamt wird mit der Versetzung des Denkmals und der Baumverpflanzungen beauftragt. Die Zugänglichkeit der öffentlichen Wegeverbindungen ist grundbuchrechtlich zu sichern und nach der endgültigen Herstellung öffentlich-rechtlich zu widmen.

**Grundstückseigentümer auf der gegenüberliegenden Seite der Unghauser Straße (20.12.2017)**

Es wird darauf hingewiesen, dass die für den Betrieb des Hotels notwendigen Stellplätze östlich des Hotelbaukörpers entlang der Burgstraße situiert sind. Im unmittelbaren Bereich der Abzweigung der Burgstraße von der Marktler Straße ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger- und Radfahrerbereich) geplant. Dadurch dürfe die Anfahrbarkeit der Stellplätze vor dem Hotel keinesfalls beeinträchtigt werden.

Abwägung:

Die Festsetzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung südlich der Unghauser Straße fällt weg.

Mit dem geplanten Wegfall von drei bestehenden Busparkplätzen an der Unghauser Straße zu Gunsten von Schrägparkbuchten besteht kein Einverständnis, da diese durch das Hotel anfährende Busse genutzt würden. Die Busparkplätze sollen erhalten bleiben. Ersatzweise wird die Schaffung von alternativen Busparkmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Hotel beantragt.

Abwägung:

Die bestehenden öffentlichen Busparkplätze an der Unghauser Straße können nicht erhalten bleiben, da diese Flächen für die Nutzung der Tiefgaragenzufahrt und der oberirdischen Kfz.-Stellplätze auf dem Baugrundstück ungehindert befahrbar bleiben müssen. Die Stadt Burghausen ist bemüht, in fußläufiger Nähe zum Hotel einen alternativen Busparkplatz zu schaffen. Solange kein adäquater Ersatz erstellt ist, können die Busse nach dem Ein- und Aussteigen der Hotelgäste auf dem öffentlichen Parkplatz an der Berchtesgadener Straße (ca. 300 m entfernt) parken.

Die im Bebauungsplanentwurf eingeplante Bushaltestelle erzeuge unzumutbare Einwirkungen auf den Hotelbetrieb, da die in Richtung Unghauser Straße ausgerichteten Zimmer durch das erhebliche Passantenaufkommen, das letztlich auch durch die geplante Bushaltestelle generiert würde, beeinträchtigt werden können.

Abwägung:

Die zunächst geplante Bushaltestelle entfällt.

Es sei zu prüfen, inwieweit die festgesetzten max. Wandhöhen abstandsflächenrechtlich zulässig seien. Eine Überschreitung der Mitte der Unghauser Straße durch die südlichen Abstandsflächen des geplanten Gebäudes stünde im Raum. Dies würde einen Eingriff in die abstandsflächenrechtlich geschützte Rechtsposition des Nachbarn bedeuten.

Abwägung:

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Bayer. Bauordnung werden vor den geplanten Außenwänden bis zur Mitte der Unghauser Straße mit einer Tiefe von 0,5 H eingehalten. Einbußen an Belichtung, Belüftung und Besonnung des Hotelgrundstücks werden nicht befürchtet.

Es wird angeregt, das Hotelgrundstück in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einzubeziehen bzw. einen separaten Bebauungsplan für das Grundstück aufzustellen, der eine vergleichbare Höhenentwicklung einschließlich Aufstockungsoption für das Hotelgebäude beinhaltet. Derzeit bleibe das Hotelgebäude sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit, als auch hinsichtlich der Wandhöhe deutlich hinter dem nunmehr im Kreuzungsbereich zwischen Marktler Straße und Unghauser Straße im Plangebiet vorgesehenen Baukörper zurück.

Soweit auf dem Hotelgrundstück eine vergleichbare Entwicklung möglich sein sollte, würden die abstandsflächenrechtlichen Bedenken selbstverständlich zurückgestellt. Die Einleitung eines entsprechenden Planaufstellungsverfahrens für das Hotelgrundstück, sei es durch Einbeziehung der Flächen in den aktuellen Bebauungsplanentwurf Nr. 69f, sei es durch Aufstellung eines separaten Bebauungsplanes wird beantragt.

Abwägung:

Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

Die Aufnahme der Hotelfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 69f würde das laufende Verfahren um ca. 6 Monate verzögern und den anvisierten Baubeginn des Bürogebäudes im März 2018 scheitern lassen. Dem Eigentümer des Hotels wurde bereits im Dezember 2016 ein gemeinsames Bebauungsplanverfahren angeboten; die dazu erforderlichen Unterlagen zur städtebaulichen Beurteilung der Bauabsichten des Hotelbetreibers und zu deren Umsetzung im Bebauungsplanverfahren wurden aber bis heute der Stadt Burghausen nicht vorgelegt.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurden bereits aus dem unmittelbaren Umfeld (Hotel Glöcklhofer und Wohnblöcke Aigner) Wünsche bzgl. einer Aufstockung an die Stadt herangetragen. Beim Hotel Glöcklhofer ist weniger die Aufstockung an sich problematisch, sondern die Tatsache, dass dann die erforderlichen Stellplätze nicht mehr nachgewiesen werden können. Auch von Seiten der Familie Aigner wurde signalisiert, dass man die bestehenden Wohnblöcke an der Unghauser Straße aufstocken möchte. Zudem soll eine Tiefgarage errichtet werden. Trotz des räumlichen Zusammenhangs sollen die Projekte nicht in einem Bebauungsplan zusammengefasst werden. Aufgrund der vielen Einzeldetails sollte jedes dieser Bauvorhaben als Einzelprojekt behandelt werden. Das jetzige Bebauungsplanverfahren soll daher gezielt für das Bauvorhaben Hinterschwepfinger weiter fortgeführt werden.*

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Die eingegangenen Stellungnahmen/Einwände werden in der vorstehenden Art und Weise berücksichtigt bzw. abgewogen. Der Bebauungsplanentwurf wird in der geänderten Fassung gebilligt. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

**3.8. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 nördlich der Burgkirchener Straße, östlich Gartenbaubetrieb Lauche, westlich Hofstelle Lazarus, Grundstück Fl.-Nr. 2208/136-Teilfläche**

Mit der Änderung des Baugesetzbuches wurde eine zeitlich befristete Erleichterung für den Wohnungsbau geschaffen, indem der Anwendungsbereich des beschleunigten Bebauungsplanverfahrens auf Außenbereichsflächen am Ortsrand ausgedehnt wurde. Durch den neuen § 13b Baugesetzbuch wird insbesondere den Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotential an ihre Grenze gekommen sind, eine schnelle Wohnbaulandmobilisierung ermöglicht. Der Bebauungsplan Nr. 100 für den Bereich nördlich der Burgkirchener Straße, östlich Gartenbaubetrieb Lauche, westlich Hofstelle Lazarus, Grundstück Fl.-Nr. 2208/136-Teilfläche, Gemarkung Burghausen erfüllt die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b BauGB:

- zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung liegt unter 10.000 m<sup>2</sup>
- die zu bebauende Fläche liegt im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil
- es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt
- die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 2, 3 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen
- die zu bebauende Fläche liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zur Industrie
- es werden keine FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete betroffen
- der Aufstellungsbeschluss erfolgt vor dem 31.12.2019

Die praktischen Auswirkungen des § 13b BauGB sind hinsichtlich der Umweltbelange insbesondere, dass es keiner förmlichen Umweltprüfung bzw. keines Umweltberichts bedarf und Eingriffe in Natur und Landschaft **nicht** ausgeglichen werden müssen.

*Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö regt an, den Bebauungsplan so zu gestalten, dass bei entsprechender Nachfrage eine Reihe in eine Einzelhausbebauung umgewandelt werden kann.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl bestätigt, dass man die Grundstücksgrößen und die Einteilung nochmals überdenken sollte. Die Festsetzungen sollten so flexibel sein, dass man bei der Grundstücksvergabe auf die entsprechenden Nachfragen reagieren kann.*

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch. Die Verwaltung wird beauftragt einen Vorentwurf auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses Nr. 2.4 ö. vom 13.12.2017 auszuarbeiten und die GrobAbstimmung durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

**3.9. Errichtung und Betrieb eines Gefahrstofflagers auf dem Betriebsgelände des Logistikzentrums an der Terminalstraße, Grundstücke Fl.-Nrn. 23/0, 26/0 und 27/0, Gemarkung Holzfelder Forst durch die Greiwing Logistic Areas GmbH & Co. KG, Greven Stellungnahme und gemeindliches Einvernehmen zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung**

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Industriegebiet dargestellt.

Das Vorhaben kommt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 87 b für den Bereich Industrierweiterung Vierlindenschlag, nördlich des Güterverkehrszentrums, westlich der Bundesstraße B 20 zur Ausführung und weicht wie folgt von dessen Festsetzungen ab:

Abweichung von der festgesetzten WH mit 12,00 m – Ausführung mit 17,54 m

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

Die Stadt Burghausen erklärt das Einvernehmen zu einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB und das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

Mit allen 9 Stimmen

**3.10. ISEK; Festlegung Umgriff Untersuchungsgebiet Raitenhaslach**

Die Stadt Burghausen beabsichtigt, die ehem. Klosteranlage Raitenhaslach samt Umgriff (gem. Anlage Lageplan) als Sanierungsgebiet auszuweisen.

Dazu ist im Vorfeld die Erarbeitung einer vorbereitenden Untersuchung (VU) notwendig, deren Einleitung vom Stadtrat zu beschließen ist.

Der Ortsteil Raitenhaslach wird derzeit parallel als eines von drei Handlungsbereichen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) von der beauftragten Arbeitsgemeinschaft aus dem Büro mahl-gebhard-konzepte, Kurt Werner und Dynamis, bearbeitet.

Der Umgriff für die vorbereitende Untersuchung ist gem. Anlageplanung festzulegen.

Das Untersuchungsgebiet der VU umfasst die gesamte Klosteranlage und die angrenzenden Landschaftsräume bis zur Salzach. Im Norden bzw. Nordwesten endet der Umgriff an der Wohnsiedlung Trutzhof bzw. Scheuerhoffeld und schließt unter anderem die Sportanlage Raitenhaslach mit ein.

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass das Gebiet Scheuerhoffeld III in den Umgriff mit aufgenommen werden sollte. Von einer Bebauung wird jedoch zunächst Abstand genommen. Zunächst sollten die Maßnahmen in Raitenhaslach abgeschlossen und die weitere Entwicklung abgewartet werden.*

**Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:**

1. Raitenhaslach wird im Rahmen der Städtebauförderung als Bearbeitungsbereich in das ISEK aufgenommen.
2. Das Untersuchungsgebiet wird gem. Anlageplan und Einleitung der vorbereitenden Untersuchung (VU) festgelegt.

Mit allen 9 Stimmen

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

*Herr Stadtrat Stadler fragt nach, wann die Ergebnisse der ISEK-Gruppe im Stadtrat präsentiert werden.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl antwortet, dass die Ausarbeitungen voraussichtlich im März/April dem Stadtrat präsentiert werden können.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:00 Uhr

Burghausen, 03.01.2018

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**