

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 10.07.2018

**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 Gunter Strebel                      Vertretung für Herrn Angstl

**Berichterstatter**

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

**Protokollführer**

Herr Christian Edenhoffer

**ENTSCHULDIGT ABWESEND:**

**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 genehmigt. Die vorgetragene Entschuldigung wird anerkannt.

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. Juni 2018

### **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. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bachstraße (westlich), im Gewerbepark Lindach D, Flst.-Nrn. 1287-T, 1294-T und 1294/24, Gemarkung Raitenhaslach
- 3.2. Bebauungsplan Nr. 100 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), Gartenbaubetrieb Lauche (östlich), Hofstelle Lazarus (westlich); Billigungsbeschluss
- 3.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 für den Bereich Ohmstraße (nördlich), Jägerweg, Schießplatzweg, Liebigstraße, Marktler Straße Hs.-Nrn. 68-90, Rungeweg; beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für den Bereich Bachstraße (südwestlich), Waldpark, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen Lindach für die Grundstücke Flst.-Nrn. 2290 und 2290/26, Gemarkung Burghausen, in der Bachstraße 31 und 33
- 3.5. Bauantrag der Stadt Burghausen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2138/1, 2, 5, 16, Gemarkung Burghausen in der Immanuel-Kant-Straße
- 3.6. Behandlung von Bauanträgen während der Sitzungsferien

### **Anfragen/Sonstiges**

1. neue Baugebiete an der Burgkirchener Straße
2. Sportkindergarten
3. Campus Burghausen; Laborgebäude
4. neuer Bauhof im Gewerbepark Lindach
5. Drogeriemarkt Müller

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 6. Juni 2018**

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.**

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

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

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich), Bachstraße (westlich), im Gewerbepark Lindach D, Flst.-Nrn. 1287-T, 1294-T und 1294/24, Gemarkung Raitenhaslach**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.07.2017 beschlossen, für die Errichtung eines Betriebsgebäudes durch die IPS GmbH & Co.KG im Gewerbepark Lindach D 7a, einen Bebauungsplan aufzustellen. Parallel dazu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde in der Zeit vom 25.05.2018 bis einschließlich 25.06.2018 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden davon benachrichtigt.

Nachfolgende Stellungnahmen/Einwände sind eingegangen:

**Landratsamt Altötting – Immissionsschutz (25.06.2018)**

Mit internem Schreiben vom 03.01.2018 und Schreiben der Stadt Burghausen vom 29.12.2017 wurde das Sg. 22 gebeten, zur Änderung des FNP und Teiländerung des B-Planes Nr. 45 (Aufstellung des B-Planes Nr. 45k) Stellung zu nehmen. In unserer gemeinsamen Stellungnahme hierzu vom 22.01.2018 fordern wir zur Sicherstellung der Nachbarschaftsverträglichkeit eine Neukontingentierung der Gewerbeflächen. Hintergrund ist, dass für die Ermittlung der im B-Plan Nr. 45 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) u.a. die damaligen Baugrenzen zu Grunde gelegt wurden. Werden die Baugrenzen erweitert, muss eine Neukontingentierung vorgenommen werden, da es sich bei den IFSP um einen zulässigen Schalleistungspegel pro Quadratmeter handelt.

Laut Begründung der Stadt Burghausen vom 16.05.2018 zur Änderung des FNP und Änderung des B-Planes Nr. 45 soll entgegen unserer Stellungnahme vom 22.01.2018 nicht neu kontingentiert werden, sondern die alten Werte im B-Plan Nr. 45 vom 06.09.1999 beibehalten werden. Herr Wimmer von der Stadt Burghausen teilte jedoch telefonisch am 25.06.2018 mit, dass ein Lärmgutachten (zur Neukontingentierung?) in Auftrag gegeben sei.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist die Änderung des FNP grundsätzlich möglich. Konkret muss jedoch die Nachbarschaftsverträglichkeit im Verfahren der B-Planänderung durch die Anpassung der IFSP sichergestellt werden.

Abwägung:

Die immissionsschutzrechtlichen Probleme werden auf der Stufe des Bebauungsplanes detailliert abgearbeitet. Sobald das vom Bauherrn beauftragte Lärmgutachten vorliegt, wird auch das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt.

**Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde (28.06.2018)**

Es bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (23.06.2018)**

Keine Einwände, Hinweise oder Äußerungen

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

Die Abwägung erfolgt in der vorstehenden Art und Weise.

Der Stadtrat stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes fest. Die Genehmigung ist beim Landratsamt Altötting zu beantragen.

Zusammenfassend wird erklärt, dass ein Alternativstandort für die Betriebserweiterung nicht in Betracht kam, weil andere wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten ausscheiden und sich die angestrebte Nutzung für die Erweiterung des bestehenden Betriebs nur an Ort und Stelle aufdrängt. Die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden vollständig berücksichtigt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.2. Bebauungsplan Nr. 100 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), Gartenbaubetrieb Lauche (östlich), Hofstelle Lazarus (westlich); Billigungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung vom 10.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen.

Mit Schreiben vom 03.05.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange aufgefordert ihre Stellungnahme dazu bis 08.06.2018 abzugeben.

Folgende Stellungnahmen sind bei der Stadt eingegangen:

**Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (08.05.2018):**

Keine Einwände

**bayernets GmbH, München (09.05.2018):**

Keine Einwände

**Tiefbauabteilung der Stadt Burghausen (14.05.2018):**

keine Stellungnahme

**Gemeinde Haiming (15.05.2018):**

Keine Einwände

**Staatliches Bauamt Traunstein (14.05.2018):**

Keine Äußerung

**Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - (15.05.2018):**

Berührte Belange:

Natur und Landschaft

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.1.1 G, Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in Abstimmung mit der Unteren Bauaufsichts- und Unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

Erneuerbare Energien

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Daher sollte geprüft werden, eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln.

Ergebnis

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (16.05.2018):**

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsbehörde (ROG, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**Gemeinde Hochburg-Ach (14.05.2018):**

Keine Einwände

**Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut (24.05.2018):**

Im Geltungsbereich, entlang der Burgkirchener Straße, verlaufen hochwertige Telekommunikationsanlagen der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (sh. Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese TK-Anlagen nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher, folgendes sicherzustellen:

- Dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist.
- Dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten, dem Vorhabensträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns, unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - sh. hier u.a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Töging (25.05.2018):**

Keine Einwände

**Bayernwerk Netz GmbH, Eggenfelden (25.05.2018):**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

Hinweisen möchten wir auf unsere, bereits im Geltungsbereich vorhandenen Anlagen.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, 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 Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. 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 GW125.

Abwägung:

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

Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür ist eine entsprechende Fläche von ca. 25 qm für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort wurde nach Absprache mit Herrn Raunecker im Bereich der Parzelle 27 des Baugebiets eingeplant.

Abwägung:

Der Standort zur elektrischen Erschließung ist im Bebauungsplan mittels Planzeichen festgesetzt. Der Lage auf Parzelle 27 wird nicht gefolgt. Der westlich gelegene Standort scheint aufgrund einer möglichen Erweiterung nach Osten aus Städtebaulicher Sicht besser zu sein.

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 Baumbestand möglich.

Abwägung:

Die Anmerkung wird unter Punkt D Hinweise „Versorgungsträger“ des Bebauungsplanes mit aufgenommen

Damit die Kabelverlegearbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, bitten wir Sie, Herrn Thomas Helget unter der Telefonnummer 08721-980-413, mindestens 3 Monate vorher zu verständigen.

Abwägung:

Die Anmerkung wird unter Punkt D Hinweise „Versorgungsträger“ des Bebauungsplanes mit aufgenommen

*Hinweis:*

*In unseren Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat. Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH vorliegen, sind wir von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt.*

**Wasserwirtschaftsamt Traunstein (04.06.2018):**

1. Grundwasser/ Wasserversorgung

1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln.

Hinweis: Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden Genehmigungen einzuholen.

Abwägung:

Das Ing. Büro Schubert + Bauer GmbH (Ingenieurbüro für Geotechnik) hat mit Sondierungen die Baugrundverhältnisse in einem Gutachten untersucht. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Aussage Gutachten: „ *Das Grundwasser dürfte am südlichen Rand in einer Tiefe von allenfalls 4 m unter Gelände angetroffen werden, wobei der Flurabstand zum Norden hin abnimmt.*“

## 1.2 Wasserversorgung

Wasser- oder Heilquellenschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

## 2. Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

### 2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

### 2.2 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägung:

Durch die Ing.- Burghausen wurde eine Stellungnahme zur Entwässerungssituation angefertigt und die Situation bei Starkregenereignissen bei einem 30-jährigen Starkregenereignis ermittelt. Die Bemessung der Sickeranlagen wurde in einem Gutachten zusammengefasst und wird bei der Umsetzung des Projekts berücksichtigt.

Aufgrund der Geländesituation Nördlich wird die Steigung mit einer Gabionenwand abgefangen. Oberhalb der Gabionen wird das Gelände so modelliert, dass zulaufendes Oberflächenwasser abgeleitet wird.

Aus dem Gebiet Westlich wird die Regenwassersituation mittels Muldenablaufschächten welche an eine Rigolenversickerung angeschlossen sind abgefangen. Ein Notüberlauf welches ein natürliches Abfließen durch gezielte Höhenregulierung der Straße im Baugebiet schafft wird ebenfalls berücksichtigt.

Das Büro Schubert + Bauer GmbH (Ingenieurbüro für Geotechnik) hat mit Sondierungen die Baugrundverhältnisse in einem Gutachten untersucht.

Folgende Hinweise wurden im Bebauungsplan mit aufgenommen:

- Der Abschluss einer Elementarversicherung ist empfohlen
- Es ist mit wild ablaufenden Oberflächenwasser bei Stark Niederschlägen zu rechnen
- Im Keller aufgestellte Heizöltanks müssen auftriebssicher befestigt werden.
- Die Kellergeschosse sind in WU – Beton auszuführen.

## 3. Abwasserentsorgung

### 3.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Dabei ist ein Trennsystem vorzusehen (vgl. §55, Abs. 2 WHG). Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu überprüfen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Schmutzwasser wird über eine zentrale Kanalisation entsorgt. Das Leitungsnetz wird ingenieurmäßig dimensioniert. Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden im Zuge der Planung durch die Ingenieurbüros eingeholt.

Es wird ein Trennsystem im Baugebiet in der Ausführung vorgesehen.

### 3.2 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraße).

Abwägung Niederschlagswasser:

Die Entwässerung der öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen) werden über Rigolen auf dem Baugebiet selbst versickert. Die entsprechenden Erlaubnisverfahren werden durch die Ing. Büros durchgeführt.

Oberflächenwasser aus den einzelnen Baugrundstücken ist auf den jeweiligen Grundstücken selbst zu versickern und nachzuweisen.

Folgender Text wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

*Sicherung Oberflächenwasser:*

*Die Versickerung des Oberflächenwassers ist sofern wasserrechtlich zulässig, auf dem eigenen Grundstück mittels Bodengutachten und Entwässerungsplan zu leisten und nachzuweisen*

### 4. Altlastenverdachtsflächen

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen.

Mögliche Bodenverunreinigungen können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden.

Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten bei Baumaßnahmen führen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden. Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

Sollten während der Baumaßnahmen dennoch Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen



**Wärmeversorgung Burghausen GmbH, Traunreut (06.06.2018):**

Keine Einwände

**GASCADE Gastransport GmbH, Kassel, WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG (24./25.05.2018):**

Keine Einwände

**Polizeiinspektion Burghausen (28.05.2018):**

Die vorgesehenen Wendeplätze sollten als absolute Halteverbote und Feuerwehranfahrtszonen beschildert werden.

Die im gesamten Wohnquartier auf Tempo 30 beschränkte Geschwindigkeit, sowie die Ausgestaltung der Stichstraßen als Spielstraßen, wird polizeilich befürwortet.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Landratsamt Altötting (05.06.2018):**

**Sachgebiet 52 (Hochbau):**

1. Im Interesse einer organischen Ortsentwicklung wäre es naheliegend, zunächst bzw. zusätzlich den Bereich zwischen dem Bebauungsplan Nr. 97 und dem gegenständlichen Baugebiet zu überplanen. Die hier bestehenden Gebäude würden dabei dem Bestandsschutz unterliegen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Überplanung des Grundstücks wurde durch die Stadt Burghausen auf das angesprochene Grundstück als Entwurfsüberlegung durchgeführt. Evtl. mögliche zusammenhängende Verkehrsverbindungen wurden bereits in der vorgelegten Planung in diesem Zusammenhang für das geplante Baugebiet berücksichtigt. Derzeit hat die Stadt Burghausen jedoch keinen Zugriff auf das Baugrundstück da es sich in privatem Besitz befindet.

2. Die im südlichen Bereich vorgesehene deutliche Überschreitung des in § 17 Abs. 1 BauNVO enthaltenen Maximalwertes für die Grundflächenzahl ist gemäß Abs. 2 der genannten Vorschrift städtebaulich zu begründen und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Abwägung:

Die Bebauung wurde in der Form durch den Stadtrat aufgrund des erhöhten Baubedarfs gewünscht.

Städtebauliche Gründe liegen unter anderem dadurch vor, dass die Wohnbauflächen in Burghausen begrenzt sind und die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in Burghausen steigt. In diesem Zusammenhang möchte die Stadt Burghausen ein verdichtetes Wohnbauprogramm durchführen um vor allem auch den Studenten und sozial Schwächeren eine bezahlbare Unterkunft zu ermöglichen.

Ein Verdichtungsprogramm und den damit zusammenhängenden Flächen wurde durch ein Stadtplanungsbüro bereits geprüft. Die Bebauung ist zudem in diesen Ausmaßen erforderlich, da es sich zusätzlich zu der Schallschutzwand ebenfalls um eine lärmabschirmende Maßnahme für die hinterlegende Bebauung handelt.

Die Abstandsflächen werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch dieses Einzelbauvorhaben nicht zu erwarten und können ausgeschlossen werden.

Ausgleichsmaßnahmen werden durch Pflanzfestsetzungen auf den priv. Flächen sowie durch besondere naturschutzfachliche Anforderungen der öffentlichen Grünflächen im Bereich der Wasserrückhaltegräben und Sickereinrichtungen nachgewiesen. Innerhalb der Fläche wird der Ausgleich durch eine strukturreiche Geländegestaltung sowie der Bepflanzung durch autochthone Gehölze im Wechsel mit Hochstaudenfluren und Trockenmauerbereichen erfüllt.

3. Parzellen unterschiedlicher Nutzung (unterschiedliche Haustypen) sind durch eine sog. Perlschnur gemäß der Anlage zur PlanzV voneinander zu trennen.

Abwägung:

Unterschiedliche Nutzungen werden mit dem Planzeichen „Perlschnur“ voneinander abgegrenzt.

4. Zur Erleichterung der Befahrbarkeit von Straßeneinmündungen wird empfohlen, diese in geeigneten Radien auszurunden. Darüber hinaus wird auch eine Verbreiterung der (bei auf dem Parkstreifen abgestellten Fahrzeugen) verhältnismäßig engen Erschließungsstraßen empfohlen.

Abwägung:

Die Einmündung wird mit den entsprechenden Radien ausgerundet.

Dem Vorschlag wird gefolgt

Die Erschließungsstraße orientiert sich am Arbeitsblatt der Obersten Baubehörde „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 16“ „Kosten- und flächensparende Wohngebiete“.

Die Haupteerschließungsstraßen mit 5,0 Meter sind, gem. RAST 06 Seite 27 bzw. EAE 85/95, für den Begegnungsverkehr 2 PKW oder für den Begegnungsverkehr LKW und PKW möglich (mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen)

Der Empfehlung wird nicht gefolgt.

5. Um den Bauherrn im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser eine gewisse Wahlmöglichkeit bei der Situierung ihrer Gebäude auf dem Grundstück zu ermöglichen, aber auch um eine Entstehung monotoner Strukturen zu vermeiden, wird empfohlen, die Baugrenzen etwas weiter zu fassen. Die maximal zulässige Größe eines Gebäudes könnte dann ggf. durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche beschränkt werden.

Abwägung:

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 so gewünscht. Außerhalb der Baufenster sind zudem noch Balkonbauten, Wintergärten und Eingangsüberdachungen festgesetzt, welche die benannte monotone Struktur auflockert.

Außerhalb der Baufenster ist zudem ein Gartenhäuschen oder Holzlege zusätzlich möglich. Eine Monotonie ist aus vorgenannten Gründen nicht zu erwarten.

Der Empfehlung wird nicht gefolgt.

6. Bei den Parzellen 2 - 5 ist der wohl im Osten oder Norden liegende Zugang zum Gebäude wegen des geforderten Zusammenbaus von Wohnhaus und Garage nur äußerst ungünstig zu erreichen. Hier sollte nach einer besseren Lösung gesucht werden.

Abwägung:

In diesem Bereich wurden bereits mehrere Varianten der Lageorientierung des Gebäudes und der Garagen geprüft. Der im Norden stark ansteigende Hang lässt nur wenige Möglichkeiten der Situierung der Garagen. Der nun vorgelegte Entwurf mit nordöstlicher Lage der Garage wird als besserer Entwurf im Zusammenhang der Gartenorientierung gehalten. Die angesprochenen Zugänge sind über die Garagen in Form eines Durchgangs möglich.

7. Nachdem im gesamten Baugebiet – mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus im Süden – Satteldächer vorgeschrieben sind, sollte auch bei den beiden nördlichen Gebäuden (Parzelle 4 und 5) ausschließlich ein Satteldach zugelassen werden.

Abwägung:

Der Empfehlung wird gefolgt. Die Parzellen 4 und 5 werden mit Satteldach festgesetzt. Die Schnittzeichnung wird angepasst.

8. Die angegebenen Höhenkoten für die maximale Fußbodenhöhe im Erdgeschoss sollten nochmals einzeln in Bezug auf das vorhandene Gelände und das geplante Straßenniveau überprüft werden.

Abwägung:

Die Höhenkoten wurden bei einem Ortstermin mit den beteiligten Ingenieuren vor Ort ausgesteckt und nochmals überprüft. Aufgrund des in der Bauleitplanung sehr gewichtigen Punktes „Starkregenereignisse“ hat man sich entschlossen, die max. Höhe gem. Bebauungsplan nochmals zu überarbeiten.

9. Nach den Einträgen in der Planzeichnung weist die südliche geschlossene Bebauungszeile eine Wandhöhe von bis zu 9,80 m beim jeweils niedrigeren Gebäudeteil und 12,00 m im restlichen Bereich auf. Dies würde 3 bzw. 4 Geschossen entsprechen.  
In der Schnittzeichnung A-A sind jedoch nur 3 sehr hohe Geschosse eingetragen. Auch der geplante Rücksprung des obersten Geschosses ist nicht dargestellt. Ferner fehlt eine Festsetzung, aus der sich ergibt, welche Mindest-Bauhöhe aus Schallschutzgründen zwingend herzustellen ist.

**Abwägung:**

Die Schnittzeichnung wird mit den entsprechenden Eintragungen ergänzt.

Die Festsetzung zur Mindest-Bauhöhe wird wie folgt ergänzt:

*„Die im Baugebiet Nr. 45 festgesetzten Gebäudehöhen ü.NN. sind als Mindest-Bauhöhe festgesetzt.“*

10. Sollten entgegen der Empfehlung in Punkt 9 der Stellungnahme bei Hauptgebäuden auch Pultdächer zugelassen werden, so müsste in Festsetzung C.2.8 auch die maximale firstseitige Wandhöhe definiert werden.

**Abwägung:**

Die Parzellen 4 und 5 werden mit Satteldach festgesetzt

11. Da das Gelände verhältnismäßig eben ist, sollte eine Stützmauer wenn überhaupt, dann allenfalls an der Nordwestseite der Parzellen 1 - 5 zugelassen werden. Aber auch hier ist zu bedenken, dass eine bis zu 1,20 m hohe Wand mit einem auf dieser noch angebrachtem Zaun (der zugleich als Absturzsicherung dienen kann) störend wirkt.

**Abwägung:**

Stützwände wurden auf ein minimales erforderliches Maß reduziert. Die nördliche Stützwand ist zudem als Rückhaltung für Starkregenereignisse erforderlich. Die Gestaltung obliegt der Stadt Burghausen, da die Stützwände Teil der Erschließungsmaßnahme sind. Um eine monotone senkrechte Wand zu vermeiden wird die Ausführung durch das Umweltamt begleitet und mögliche Abböschungen zudem in der Bauausführung berücksichtigt bzw. geprüft werden. Der Bebauungsplanentwurf wird in der vorgelegten Fassung im Hinblick auf die Stützwände nicht geändert bzw. ergänzt.

12. Die Durchgrünung des Baugebietes ist – auch im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 97 – verhältnismäßig dürrig und sollte deutlich intensiviert werden. Eine qualifizierte Ortsrandeingrünung im Westen fehlt vollständig. In beiden Punkten wird daher noch eine Aufnahme geeigneter Festsetzungen für dringend erforderlich gehalten.  
In diesem Zusammenhang ist auch die Forderung einer für eine Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ausreichend hohen Substratüberdeckung der Tiefgarage notwendig. Außerdem wird empfohlen, die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ im Bereich der Stichstraßen durch Pflanzinseln mit Bäumen zu unterbrechen, da der Standort von Bäumen auf den angrenzenden Privatgrundstücken eher unverbindlich geregelt ist und deshalb nicht vom Entstehen der gewünschten Baumreihe ausgegangen werden kann.

**Abwägung**

Die Eingrünung wird durch eine Festsetzung in Plan und Text am westlichen Raum in einer Breite von 3 Meter festgesetzt mit Vorgaben zur Pflanzdichte und Gehölzarten.

Einzelbaumfestsetzungen innerhalb der straßenbegleitenden Verkehrsflächen würden die entspr. Eingrünung gewährleisten

13. Bei der Schallschutzwand im Süden sollte durch geeignete gestalterische Anforderungen (Materialwahl, Gliederung, Begrünung) ein störend monotoner Eindruck vermieden werden.

**Abwägung**

Eine vertikale Begrünung der Schallschutzwand ist vorgesehen, welche den oben genannten monotonen Eindruck auflockern wird. Jenes soll in der Ausführung berücksichtigt werden.

14. Abschließend wird noch auf folgendes hingewiesen:
- In der Planzeichenerklärung bzw. in Festsetzung C.2.2 fehlt die Erklärung der römischen Ziffern (Vollgeschosse).
  - Die Flurgrenzen sollten im Plan und in der Legende identisch dargestellt werden.
  - In Festsetzung C.2.11/Baureihenfolge werden die Gebäude an der Burgkirchener Straße mit A - D bezeichnet, im Plan fehlt jedoch eine derartige Bezeichnung.
  - Der in Festsetzung C.3.4 erwähnte Schnitt C-C fehlt.
  - In Punkt 4.1 der Begründung ist die Abkürzung „GFZ“ richtigerweise durch „GRZ“ zu ersetzen.
  - Die in Punkt 4.2 der Begründung erwähnte Allee entlang der Burgkirchener Straße wurde in der Planung nicht umgesetzt.

**Abwägung**

- zu a Die Erklärung der römischen Ziffern wird ergänzt  
zu b Die Flurgrenzen werden im Plan und in der Legende identisch ergänzt  
zu c Die Planung wird mit der entsprechenden Bezeichnung ergänzt.  
zu d Die Festsetzung C 3.4 wird entsprechend angepasst. Der Absatz ....“ *Im Bereich der straßenbegleitenden Garagenzeilen an der ....*“ entfällt bis zum Schluss  
zu e Die Begründung wird entsprechend berichtigt.  
zu f Die Allee entlang der Burgkirchener Str. wird in der Planung ergänzt.

**Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau):**

Folgende Punkte sollten überarbeitet werden:

- 4.1: Es wird auf Straßenbegleitgrün verwiesen. Im planerischen Teil ist dieses jedoch nicht zu erkennen. Eine genaue Verortung und Kennzeichnung wäre sinnvoll.

**Abwägung:**

Siehe Abwägung zu Punkt 12 Landratsamt Altötting Sachgebiet 52 (Hochbau):

- 4.2: An der Westseite des Bebauungsgebietes soll ein 5 m breiter Grünstreifen entstehen. Wir raten den Vermerk hinzuzufügen, dass Bereich aus einer 2-reihigen Bepflanzung bestehen soll. Weiter ist der Grünstreifen in Plan einzuzeichnen, um Missverständnisse zu vermeiden.

**Abwägung:**

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Erweiterung auf die Westseite des Baugebietes nicht auszuschließen. Anstelle eines 5m Grünstreifens wird ein 3 Meter breiter Grünstreifen entlang der Westgrenze innerhalb der priv. Flächen als Ortsrandeingrünung festgesetzt.

- 4.2: Ein Baum je Grundstück ist für eine ausreichende Durchgrünung des Bebauungsgebietes nicht ausreichend. Wir empfehlen bei diesen Gartengrößen mindestens zwei Gehölze.

**Abwägung:**

Dem Vorschlag wird gefolgt. Es werden zwei Gehölze je Parzelle festgesetzt.

- Die Baumpflanzung an der Ostseite des Bebauungsgebietes ist für eine ordentliche Eingrünung nicht ausreichend. Strauchpflanzungen entlang der Grenze würden sowohl die Grünstruktur, als auch das ländliche Siedlungsbild fördern.

**Abwägung:**

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Erweiterung auf die Ostseite als Lückenschluss der beiden Baugebiete nicht auszuschließen. Die Baumpflanzungen werden nochmals überprüft und ggf. ergänzt. Weitere Strauchpflanzungen sind aus oben genannten Gründen nicht geplant.

- Auch die Anzahl der Bäume der öffentlichen Grünanlage ist zu gering. Die Fläche sollte mit ca. der doppelten Menge an Gehölzen begrünt werden.

**Abwägung:**

Es wird davon ausgegangen das mit der öffentlichen Grünanlage der nördlich gelegene Retentionsgraben gemeint ist. Der Hinweis wird durch Festsetzungen im Plan und Text entsprechend ergänzt.

- Eine schlichte Lärmschutzwand auf einer Länge von ca. 130 m wirkt sehr eintönig und monoton. Eingrünung mit Hilfe von Bäumen, Sträuchern oder Kletterpflanzen würde diesem entgegen wirken und die Erscheinung des Neubaugebietes deutlich aufwerten.

Abwägung:

Dem Vorschlag wird gefolgt. Es werden jeweils zwei Gehölze je Parzelle festgesetzt.

Weiter sind folgende Änderungen zu empfehlen und in der textlichen Festsetzung zu ergänzen:

- Der Erhalt der Gehölzstrukturen ist durch Pflegemaßnahmen dauerhaft zu sichern. Kappungsschnitte sind untersagt.

Abwägung:

Folgende textliche Festsetzung wird ergänzt:

*„Der naturgemäße Habitus der Bäume ist bei Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen (ausschließlich für Kappungsschnitte)“*

- Freiflächengestaltungspläne, die für die Genehmigung eines Bauantrags erforderlich sind, sind von qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner anzufertigen.

Abwägung:

Die Grünordnerischen Festsetzungen der privaten Grünflächen sind im Bebauungsplan geregelt und festgesetzt. Die Erforderlichkeit eines Freiflächengestaltungsplanes kann im Baugenehmigungsverfahren zu dem im Einzelfall (bei nicht Einhaltung der Festsetzungen) durch die Untere Bauaufsicht bei Bedarf nachgefordert werden.

Eine generelle Verpflichtung zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes beim Baugenehmigungsverfahren wird nicht gefolgt.

## **Sachgebiet Immissionsschutz (17.05.2018):**

### **1 Sachverhalt**

Mit dem B-Plan Nr. 100 soll die Wohnbebauung entlang der vielbefahrenen Burgkirchner Straße westlich des Lazarus Hofes bis zum Gartenbaubetrieb Lauche fortgesetzt werden.

Zur Ermittlung der Lärmimmissionen wurde von Müller BBM ein Gutachten vom 15.03.2018 (Bericht Nr. M124708/04) erstellt.

Es errechnen sich aus den hohen Verkehrszahlen der Burgkirchner Straße (DTV 11.438 kfz/24h) vor allem an den straßenzugewandten Fassaden des nur durch eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand geschützten Geschosswohnungsbau noch Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV von tags bis zu 10 dB und nachts bis zu 13 dB. Es wird selbst der Beurteilungspegel von nachts 60 dB(A), ab dem nach dem Schreiben der Obersten Baubehörde vom 25.07.2014 ‚Lärmschutz in der Bauleitplanung‘ die Grenze der gemeindlichen Abwägung erreicht ist, um bis zu 2 dB überschritten (weitere Details zu den Ergebnissen siehe Kap. 5).

Die Planung und das Gutachten enthalten deshalb verschiedene Lärmschutzmaßnahmen wie eine geschlossene, mindestens dreigeschossige Riegelbebauung zum Schutz der dahinter liegenden Doppel- und Einzelhausbebauung sowie die 3,5 m hohe Lärmschutzwand. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen enthält die Planung nicht. Vorgeschlagen wird von der Gutachterin als weitere geräuschmindernde aktive Lärmschutzmaßnahme eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h an der Burgkirchner Straße.

Für die vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden im Gutachten nach DIN 4109 vom Januar 2018 die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt. Aus diesen ergeben sich die resultierenden Schalldämmmaße für die Außenbauteile. Die vorgeschlagenen Festsetzungsvorschläge hierzu und zu den an den besonders belasteten Fassaden erforderlichen Lüftungseinrichtungen wurden von der Stadt Burghausen in den B-Plan übernommen.

### **2 Beurteilung**

Da die Beurteilungspegel zur Nachtzeit an der straßenzugewandten Seite der Riegelbebauung im 2. und 3. OG Werte bis zu 62 dB(A) erreichen (siehe Kap. 7.4), können Gesundheitsgefahren nicht mehr ausgeschlossen werden, so dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die Planung **erhebliche Bedenken** bestehen. Außerdem werden mit der Planung an den straßenzugewandten Seiten der Riegelbebauung die Sanierungswerte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts überschritten (siehe Schreiben des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 25.06.2010). Hinzu kommt, dass es sich um die Ausweisung eines Wohngebietes auf einem freien Feld am Stadtrand und um keine innerstädtische Nachverdichtung handelt.

Sollte die Planung trotzdem abgewogen werden, wird auf folgendes hingewiesen:

Da die von der Gutachterin vorgeschlagene Farbmarkierung der Außenlärmpegelbereiche nicht übernommen wurde (S. 22, orange für 66 bis 70 dB(A) und **rot** für 71 bis 75 dB(A)) erscheinen in der planlichen Darstellung die am stärksten belasteten Fassaden nicht mit der Signalfarbe Rot, sondern in der Farbe Grün.

Des Weiteren wird der Empfehlung der Gutachterin, die besonders hoch belasteten Stockwerke mit Beurteilungspegeln über 59 dB(A) separat darzustellen, nicht nachgekommen (siehe S. 22 und Abb. 2 und 3 des Gutachtens). Damit wird die planliche Darstellung unübersichtlich.

Außerdem sollten die mit Planzeichen ‚Y‘ zu kennzeichnenden Fassaden mit Beurteilungspegeln über 49 dB(A), an denen möglichst keine Schlaf- und Kinderzimmer angeordnet werden sollen (siehe Anhang A, Seite 8), mit einer Farbe gekennzeichnet werden, die sich von den anderen Kennzeichnungen abhebt; alternativ wäre ebenfalls eine separate Darstellung denkbar.

Abwägung:

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 auch das Interesse, vor (vermehrten) Verkehrslärmimmissionen bewahrt zu bleiben.

### **1. ALLGEMEINES/WESENTLICHE MAßGABEN DER BEURTEILUNG**

Die vorliegende Planung führt durch das Heranführen eines Wohngebietes an bestehende, baulich nicht veränderte Straßenwege bzw. an einen bestehenden, baulich nicht veränderten Schienenweg dazu, dass Konflikte in Form von Verkehrslärmeinwirkungen auf die herangeführten Wohnnutzungen entstehen.

Für den (umgekehrten) Fall des Heranführens einer Straße bzw. eines Schienenweges an schutzbedürftige Nutzungen bzw. deren wesentlicher Änderung existieren hinsichtlich der erforderlichen Konfliktbewältigung konkrete normative Vorgaben, die sich insbesondere aus den §§ 41-43 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV sowie der 24. BImSchV ergeben.

Danach gilt im Wesentlichen Folgendes: Soweit eine Vermeidung des Konfliktes durch entsprechende Trennung der konfligierenden Nutzungen, was nach § 50 BImSchG vorrangig anzustreben ist, nicht in Betracht kommt, verlangt die Vorschrift nach § 41 Abs. 1 BImSchG, dass zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Als solche kommen insbesondere Lärmschutzwände in Betracht. Für den Fall, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen aus tatsächlichen Gründen nicht möglich sind oder die mit ihnen verbundenen Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, kommt eine Konfliktbewältigung auch über Maßnahmen des passiven Lärmschutzes gemäß § 42 BImSchG in Betracht, sofern hinreichend gewichtige Verkehrsbelange die konfliktauslösende Straßenplanung rechtfertigen (vgl. § 41 Abs. 2 BImSchG). Dabei ist mindestens sicherzustellen, dass den betroffenen Schutzadressaten eine Nutzung des Anwesens ohne unzumutbare Geräuscheinwirkungen ermöglicht wird, was wiederum auf Grundlage der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung jedenfalls dann angenommen werden kann, wenn ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen bzw. von 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten wird (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.05.1995 – Az.: 4 NB 30.94 –, Rn. 20 – zitiert nach juris).

Die vorgenannten Regelungen für den Fall des Heranplanens einer Straße an schutzbedürftige Nutzungen sind auf den vorliegenden (umgekehrt gelagerten) Fall des Heranführens eines (allgemeinen) Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO an eine Bestandsstraße nicht unmittelbar anwendbar. Ebenso wenig finden die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV unmittelbare Anwendung. Freilich gilt auch für den vorliegend gegebenen Konfliktfall das sog. Trennungsgebot nach § 50 BImSchG, aus welchem sich als Abwägungsdirektive ergibt, dass für den Fall der Nichtvermeidbarkeit des Konfliktes hohe Anforderungen an die sachgerechte Bewältigung des Konfliktes zu stellen sind. Im Übrigen gebietet selbstverständlich das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, dass der Plangeber das Abwägungsmaterial ermittelt, beurteilt und mit den für und gegen die Planung sprechenden öffentlichen und privaten Belangen/Interessen einer gerechten Abwägung zuführt.

Insoweit erscheint es aus Sicht des Plangebers sachgerecht, sich im Wesentlichen an den einleitend dargestellten Anforderungen, die für den umgekehrten Fall des Heranführens einer Straße an schutzbedürftige Nutzungen gelten, zu orientieren.

## **2.VORLIEGEND GEWÄHLTE „LEITLINIEN“ DER WERTENDEN BETRACHTUNG**

Diese wertende Betrachtung vollzieht der Plangeber vorliegend insbesondere unter Zugrundelegung folgender „Leitlinien“:

### **A)EINORDNUNG DER ZU ERWARTENDEN GESAMTBELASTUNGSWERTE ANHAND DER VORSCHRIFTEN NACH NR. 1 DES BEIBLATTS 1 ZU DIN 18005 TEIL 1, NACH § 2 ABS. 1 DER 16. BImSchV SOWIE NACH § 1 ABS. 2 NR. 2 DER 16. BImSchV**

Es erfolgt im Ausgangspunkt eine Einordnung der zu erwartenden Gesamtbelastungswerte anhand

- der Nr. 1 des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1,
- des § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV

sowie

- des § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV.

Dabei geht der Plangeber im Einzelnen von Folgendem aus:

#### **AA)WERTE NACH BEIBLATT 1 ZU DIN 18005 TEIL 1**

Die DIN 18005 ist ein privates Regelwerk. Sie hat keine Rechtsnormqualität und kann schon deshalb keine strikte Bindungswirkung beanspruchen. Unterstrichen wird dies auch dadurch, dass die DIN 18005 Teil 1 nur Orientierungswerte enthält, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthalten sind.

Aus einer Überschreitung dieser Orientierungswerte folgt daher nicht die Unzulässigkeit einer entsprechenden Planung, sondern es bleibt vielmehr zu prüfen, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist.

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).

#### **BB)WERTE NACH § 2 ABS. 1 DER 16. BImSchV**

Die 16. BImSchV regelt den bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen zu treffenden Schutz der Nachbarschaft vor Lärm, der durch Fahrvorgänge auf Straßen und Schienenwegen hervorgerufen wird. Die in § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV enthaltenen Immissionsgrenzwerte definieren dabei die Erheblichkeitsschwelle, anhand derer die Prüfung auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs erfolgt.

Auf die Fallkonstellation einer Bauleitplanung zur Ausweisung eines Wohngebietes, welches an Straßen-/Schienenwege heranrückt, finden die Grenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV keine unmittelbare Anwendung. Sie haben im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung allerdings die Funktion von Orientierungswerten, von denen im Einzelfall auch abgewichen werden darf. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV kann mithin nach der gefestigten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Je weiter die Werte infolge der Planung überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern oder auf ein nach den örtlichen Gegebenheiten erträgliches Maß zu senken.

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.; OVG Lüneburg, Urteil vom 31.05.2007 (Az: 1 KN 265/05), Rn. 77; (jeweils zitiert nach juris); Schink, NVwZ 2003, 1041, 1046.

#### **CC)WERTE NACH § 1 ABS. 2 NR. 2 DER 16. BImSchV**

Von besonderer Relevanz ist darüber hinaus die Vorschrift nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV.

Nach der Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass bei Belastungen jenseits von 70 dB(A) tags  
vgl. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 (Az: 4 A 1075.04), Rn. 376 f. (zitiert nach juris)  
und 60 dB(A) nachts  
vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.12.2008 (Az: 9 VR 19/08), Rn. 13 (zitiert nach juris)

der unter dem Gesichtspunkt der Gesundheitsgefährdung kritische Bereich beginnt. Oberhalb dieser Beurteilungspegel könne die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht abstrakt, sondern nur im jeweiligen Einzelfall festgelegt werden und soll sich nach der Rechtsprechung in Gebieten, die (auch) dem Wohnen dienen, bei Pegeln von 70 dB(A) bis 75 dB(A) tags  
vgl. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 (Az: 4 A 1075.04), Rn. 376; OVG Münster, Urteil vom 13.03.2008 (Az: 7 D 34/07.NE), Rn. 140 ff. (zitiert nach juris)  
und 60 dB(A) bis 65 dB(A) nachts  
vgl. BVerwG, Urteil vom 20.05.1998 (Az: 11 C 3/97), Rn. 33 (zitiert nach juris)  
bewegen.

### **3.KONKRETE BEURTEILUNG**

Auf Grundlage der vorstehenden Maßgaben ergibt sich vorliegend folgende Beurteilung:

#### **A)EINORDNUNG DER ZU ERWARTENDEN BELASTUNGSWERTE ANHAND DER VORSCHRIFTEN NACH NR. 1 DES BEIBLATTES 1 ZU DIN 18005 TEIL 1, NACH § 2 ABS. 1 DER 16. BImSCHV SOWIE NACH § 1 ABS. 2 NR. 2 DER 16. BImSCHV**

Die seitens des Plangebers in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräusche durch die Müller-BBM GmbH (Bericht Nr.M124708/04) gelangt unter Zugrundelegung einer Gesamtbetrachtung von Straße und Schiene im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

#### **AA)DIE SITUATION IM TAGZEITRAUM**

##### **AAA)RÜCKWÄRTIGER BEREICH DES PLANGEBIETS (NACHGELAGERT ZUR „RIEGELBEBAUUNG“)**

In dem der „Riegelbebauung“ nachgelagerten Bereich des Plangebiets wird der Tagorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 an mehr als der Hälfte der Gebäude durchgängig – also an allen Immissionsorten/Fassaden – eingehalten.

Im Übrigen sind in dem hier in Rede stehenden Bereich (geringfügige) Überschreitungen des Tagorientierungswerts nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 zu verzeichnen. Diese verbleiben jedoch nahezu ausnahmslos innerhalb des Immissionsgrenzwerts nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV. Sie betragen ganz überwiegend lediglich 1-2 dB(A), nur vereinzelt treten höhere Überschreitungen auf, die im Maximum 5 dB(A) erreichen.

Zu betonen ist in diesem Zusammenhang Folgendes:

- Überwiegend treten die Überschreitungen lediglich an einer Fassadenseite auf; in keinem Fall sind mehr als zwei Fassadenseiten betroffen.
- Der maximale Belastungswert wahrt immer noch den Tagorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. d (besonderes Wohngebiet) bzw. lit. e (Mischgebiet) des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1.
- Der maximale Belastungswert unterschreitet den Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV (Mischgebiete) sehr deutlich, nämlich um 4 dB(A).

##### **BBB)„RIEGELBEBAUUNG“**

Auch im Bereich der „Riegelbebauung“ wird der Tagorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 an der überwiegenden Zahl der Immissionsorte/Fassaden eingehalten.

Relevante Überschreitungen des Tagorientierungswerts nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 treten demgegenüber an den unmittelbar der Burgkirchener Straße zugewandten Fassaden sowie den am östlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets situierten Fassaden auf.



Die an den am östlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets situierten Fassaden auftretenden Überschreitungen verbleiben dabei jedoch ganz überwiegend zumindest unterhalb des für Mischgebiete geltenden Immissionsgrenzwerts nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV, also in einem Bereich, in dem gesunde Wohnverhältnisse außer Frage stehen.

Demgegenüber wird in dem unmittelbar der Burgkirchener Straße zugewandten Bereich der für Mischgebiete geltende Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV überschritten. Die Belastungen verbleiben jedoch durchgängig unterhalb des sog. „Sanierungswerts“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 16. BImSchV.

## **BB) DIE SITUATION IM NACHTZEITRAUM**

### **AAA) RÜCKWÄRTIGER BEREICH DES PLANGEBIETS (NACHGELAGERT ZUR „RIEGELBEBAUUNG“)**

In dem der „Riegelbebauung“ nachgelagerten Bereich des Plangebiets wird der Nachorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 ganz überwiegend überschritten. Etwas anderes gilt lediglich im Hinblick auf ca. 25, zumeist nach Norden ausgerichtete Fassaden.

Die Überschreitungen erweisen sich jedoch ganz überwiegend als eher geringfügig, was im Wesentlichen auch daran festgemacht werden kann, dass sehr weitgehend der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV eingehalten wird.

In den (vereinzelt) Fällen, in denen der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV nicht eingehalten werden kann, wird zumindest der für Mischgebiete geltende Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV eingehalten bzw. sogar (deutlich) unterschritten. Im Übrigen tritt die hier in Rede stehende Fallkonstellation überwiegend nur an einer Fassade auf.

### **BBB) „RIEGELBEBAUUNG“**

Auch im Bereich der „Riegelbebauung“ wird der Nachorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 ganz überwiegend überschritten, wobei jedoch wiederum überwiegend der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV eingehalten wird.

Relevante Überschreitungen des Nachorientierungswerts nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 treten demgegenüber an den unmittelbar der Burgkirchener Straße zugewandten Fassaden sowie den am östlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets situierten Fassaden auf.

Die an den am östlichen und westlichen Randbereich des Plangebiets situierten Fassaden auftretenden Überschreitungen liegen dabei überwiegend auch oberhalb des für Mischgebiete geltenden Immissionsgrenzwerts nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV, verbleiben jedoch durchgängig (deutlich) unterhalb des sog. „Sanierungswerts“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 16. BImSchV.

In dem unmittelbar der Burgkirchener Straße zugewandten Bereich wird demgegenüber überwiegend der sog. „Sanierungswert“ nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 16. BImSchV überschritten.

## **B) WÜRDIGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGRIFFENEN UND (WEITERGEHEND) DENKBAREN MAßNAHMEN SOWIE DER MIT DER PLANUNG VERFOLGTEN BELANGE**

Es ist im Ausgangspunkt mit Blick auf die Vorschrift nach § 50 BImSchG zu betonen, dass der vorstehend vertieft dargestellte immissionsschutzfachliche Konflikt, der durch das Heranrücken (weiterer) Wohnbebauung an bestehende Straßenwege bzw. einen bestehenden Schienenweg entsteht, nicht vermieden werden kann. Hintergrund ist, dass ein sehr dringender Bedarf an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb des Burghausener Stadtgebiets besteht, welchem nicht in sachgerechter Weise an besser geeigneten Standortalternativen innerhalb des Stadtgebiets entsprochen werden kann.

Der Plangeber hat durch seine Planung jedoch in hinreichender Weise eine Konfliktminderung geschaffen, mittels welcher hinnehmbare Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Er hat dabei in erster Linie (umfangreiche) aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen. Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind darauf gerichtet, die aufgrund der Bewegungen auf der Burgkirchener Straße auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen erheblich zu reduzieren. Konkret wird dies dadurch erreicht, dass der schutzbedürftigen Bebauung eine Lärmschutzwand im südöstlichen Bereich des Plangebiets vorangestellt wird. Im Übrigen gewährleistet die der Lärmschutzwand unmittelbar nachgelagerte „Riegelbebauung“ einen sehr weitreichenden Lärmschutz für den nachgelagerten Planbereich, der ca. 80% der Fläche des Plangebiets ausmacht. Dieser Bereich ist aufgrund der abschirmenden Wirkung der „Riegelbebauung“ lärmtechnisch als nahezu unproblematisch einzustufen, wie sich den vorstehenden Ausführungen ersehen lässt.

Soweit es die Belastungswerte an der Südfassade der „Riegelbebauung“ betrifft, ließen sich diese relevant allenfalls dergestalt reduzieren, dass die Lärmschutzwand erhöht würde. Der Plangeber hat sich jedoch gegen Erhöhungen entschieden. Diese Entscheidung ist insbesondere von folgenden Erwägungen getragen:

Eine geringfügige Erhöhung der Lärmschutzwand dürfte ohne nennenswerte (immissionsschutzfachliche) Folgen bleiben, würde also die kritischen Belastungswerte nicht relevant mindern. Eine signifikante Veränderung der immissionsschutzfachlichen Situation ließe sich allenfalls dadurch erreichen, dass die Lärmschutzwand mindestens auf das Niveau der Gebäudehöhe bzw. über diese hinaus angehoben würde. Dies aber hätte insbesondere zweierlei zur Konsequenz: Zum einen würden sich die mit der Errichtung der Lärmschutzwand verbundenen Kosten, die bereits nach der nunmehr vorgesehenen Festsetzung einen sehr erheblichen Umfang erreichen, deutlich erhöhen und zwar in einem Ausmaß, dass sie nach Einschätzung des Plangebers unter Berücksichtigung des Gesamtumfangs des Wohnbauvorhabens nicht mehr angemessen erschienen. Daneben ist zu bedenken, dass mehrere, die gesamte Südseite des Plangebiets erfassende Lärmschutzeinrichtungen mit Höhen, die (mindestens) der Gebäudehöhe entsprechen, das Erscheinungsbild des Wohngebietes nachhaltig (negativ) prägen würden. Die dahinter liegenden Wohngebäude wären „gefängnisartig“ zur Burgkirchener Straße abgeriegelt. Insbesondere im Bereich der ersten Häuserzeile ergäbe sich ein „Einmauerungseffekt“, der sich aus Sicht des Plangebers als belastender darstellen würde, als die in Rede stehenden (in der Tat nicht unkritischen) Verkehrslärmeinwirkungen. Schließlich würde sich ein massives Bauwerk wie die hier in Rede stehende (erhöhte) Lärmschutzwand auch für die umliegenden Wohnbereiche als ein dominanter, die Umgebung nachteilig prägender „Fremdkörper“ darstellen.

Eine geeignete Bewältigung des immissionsschutzfachlichen Konflikts allein durch aktive Lärmschutzmaßnahmen scheidet für den Plangeber aus jedem dieser Gründe aus. In der Gesamtschau aller Umstände ist vorliegend vielmehr von einer Fallkonstellation auszugehen, in der eine Konfliktbewältigung über Maßnahmen des passiven Lärmschutzes gemäß § 42 BImSchG hinnehmbar erscheint. Passiver Schallschutz wird vorliegend in erster Linie dadurch gewährleistet, dass abhängig von den zu erwartenden Belastungswerten erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt werden.

In Ergänzung zu diesen erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen wird für die insbesondere immissionssensiblen Schlafräume zusätzlich eine Regelung zur Grundrissanordnung bzw. zur Ausgestaltung dieser Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen aufgenommen.

Schließlich ist insbesondere zu betonen, dass, wie auch bereits vorstehend dargelegt, auf der der Burgkirchener Straße abgewandten Fassade durchgängig deutlich geringere Belastungswerte zu verzeichnen sind, so dass alle Wohnnutzungen auch tatsächlich über Spielraum bei der Grundrissanordnung verfügen, der ein „Ausweichen“ auf gering belastete Bereiche ermöglicht.

Mit diesem (mehrstufigen) Konzept zum passiven Lärmschutz werden angemessene bzw. verträgliche Innenpegel in Wohn- und Schlafräumen auch im Bereich der hier in Rede stehenden besonders belasteten Bebauungsreihe gewährleistet. Eine Nutzung der Anwesen durch die Schutzadressaten ist ohne unzumutbare Geräuscheinwirkungen möglich.

Entsprechendes gilt, wie auch bereits vorstehend betont, hinsichtlich der weiteren Wohnanwesen innerhalb des Plangebiets:

Soweit die Orientierungswerte nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 eingehalten werden, wie dies an einer durchaus relevanten Anzahl von Wohngebäuden zumindest an einzelnen Fassadenbereichen feststellbar ist, liegt von vornherein keine Betroffenheit vor, die die Planungsabsicht in Frage stellen könnte. Verträgliche Zustände sind insoweit nach Einschätzung des Plangebers unzweifelhaft gegeben bzw. die in Rede stehenden Belastungswerte sind unzweifelhaft in Anbetracht des besonderen Gewichts der Planung hinzunehmen.

Soweit es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV kommt, ist in erster Linie zu betonen, dass diese überwiegend lediglich geringfügig ausfallen. Im Weiteren ist auch hinsichtlich der hier in Rede stehenden Anwesen zu berücksichtigen, dass die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV nur in Teilbereichen bzw. zumeist nur an einer Fassade auftreten, so dass alle Wohnnutzungen auch tatsächlich über Spielraum bei der Grundrissanordnung verfügen, der ein „Ausweichen“ auf gering belastete Bereiche ermöglicht.

Insgesamt ist danach von einer Planungskonzeption auszugehen, die – unter Berücksichtigung des besonders gewichtigen städtebaulichen Interesses – eine sachgerechte Lösung auch des immissionsschutzfachlichen Konflikts gewährleistet. Weitergehende Einschränkungen, die die Gefahr bergen, dass eine attraktive Wohnnutzung erschwert oder gar unmöglich gemacht werden würde, erachtet der Plangeber – ebenso wie einen Verzicht auf die Realisierung der Wohnnutzungen – als nicht zielführend. Das mit der Planung verfolgte Interesse ist besonders hoch zu gewichten in Anbetracht der enormen Nachfrage nach Wohnraum, die das Angebot an Wohnraum bei Weitem übersteigt sowie des Umstandes, dass eine ausreichende Deckung des Wohnbedarfs an anderer Stelle auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Burghausen nicht möglich ist. Eine optimierte Nachverdichtung hat für die Stadt Burghausen besondere Bedeutung.

Dessen ungeachtet, ist ferner Folgendes zu betonen:

Die der Abwägung zugrunde gelegten Belastungswerte basieren auf konservativen Ansätzen, weil sie die Summe der Einwirkungen aus Straße und Schiene darstellen. Der Plangeber ist daher vorsorglich von dem Grundsatz der getrennten Betrachtung der Verkehrswege (vgl. insoweit etwa BVerwG, Beschluss vom 24.11.2010 (Az: 4 BN 28/10), Rn. 3 f.; in der Sache ebenso BVerwG, Urteil vom 21.03.1996 (Az: 4 C 9/95), Rn. 35 ff. sowie BVerwG, Urteil vom 11.01.2001 (Az: 4 A 13/99), Rn. 88) (jeweils zitiert nach juris)) abgewichen und mithin von kritischeren Belastungsszenarien ausgegangen.

Weitergehende Entschärfungen der Belastungsszenarien lassen sich mittels einer Reduzierung der maximal zulässigen Geschwindigkeit auf der Burgkirchener Straße erreichen. Diese Maßnahme kann – soweit sich dies als erforderlich erweisen sollte – ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erwogen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird ein Bedarf für eine solche Maßnahme nicht gesehen.

Die Erreichung der prognostizierten Belastungswerte an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets hängt maßgeblich davon ab, dass die Lärmschutzwand und die „Riegelbebauung“ vorab zur Realisierung gelangen. Dies ist bereits dadurch gewährleistet, dass die Stadt Burghausen Eigentümerin der Plangebietsflächen ist und dadurch die sachgerechte Entwicklung gewährleisten kann.

Die im Lärmschutzgutachten Müller BBM vom 15.03.2018, ergänzt am 20. März 2018 vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

**Naturschutzfachliche Stellungnahme:**

Auch bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen, die im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, sind die Handlungsverbote und -gebote des Artenschutzrechtes zu beachten.

Die derzeitige Situation ist geprägt durch offenes Agrarland. Das Gelände eignet sich potentiell für bodenbrütende Vogelarten. Dieser Aspekt wurde auch schon beim in der Begründung angeführten benachbarten Bebauungsplan Nr. 97a kommentiert.

Auf Grund dieser Situation raten wir der Stadt, eine begründete Aussage zu treffen, ob eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten und damit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Falls nicht, wäre eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

**Rechtsgrundlagen:**

§§ 15 – 17 BNatSchG, § 44 BNatSchG, Art. 9 Satz 4 BayNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB, § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 20, bzw. Nr. 25 BauGB, § 34 BauGB, § 135a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 200a BauGB;

**Abwägung:**

Entsprechende Ausführungen werden in der Begründung unter dem Punkt 4.4 ergänzt bzw. abgearbeitet.

**Gesundheitswesen:**

Keine Äußerung

**Verwaltungsgemeinschaft Emmerting (08.06.2018):**

Folgende Einwände:

1. Durch die geplante Bebauung dürfen den Landwirten bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen keine Nachteile entstehen.
2. Das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen muss entsprechend aufgefangen und abgeleitet werden, ohne dass für die Gemeinde Mehring Kosten entstehen.
3. Die Gemarkungsgrenze Mehring-Burghausen ist in den Plan einzutragen.

**Abwägung:**

Zum Punkt 1:

Unter Hinweise wurde beim Punkt Landwirtschaft mit folgendem Wortlaut berücksichtigt:

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle- und Pflanzschutzmittelausbringung sowie bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

Zum Punkt 2:

Das anfallende Oberflächenwasser wurde mittels eines Gutachtens durch die Ing Burghausen GmbH bewertet. Entsprechende Zuläufe wurden bei Starkregenereignissen erkannt. Abläufe und Rückhaltevorrichtungen bzw. Versickerungsanlagen wurden festgestellt, welche in der Bauausführung des Baugebietes berücksichtigt werden.

Zum Punkt 3:

Die Gemeindegrenze wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen und dargestellt.

*Herr Stadtrat Strebel fragt nach, wie die von der Regierung von Oberbayern gemachte Anregung, eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln umgesetzt werden soll.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass diesbezüglich keine Verpflichtungen vorgeschrieben werden sollen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen bleibt jedem Hauseigentümer selbst überlassen. Für alle Grundstücke soll die Erdgasversorgung sichergestellt, um bei entsprechendem Interesse die Hausanschlüsse einrichten zu können. Zudem will die Energie Südbayern eine neue Technologie vorstellen, bei der mit Brennstoffzellen Strom und Wärme erzeugt werden kann. Auch Wärmepumpen sind möglich und zulässig.*

*Herr Stadtrat Strebel bittet darum, dass die Grundstückswerber auch auf die städtische Energieberatung durch Frau Noll hingewiesen werden.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strebel antwortet Herr Winkler, dass das 30jährige Starkregenereignis auf das jetzige Bebauungsplangebiet abgegrenzt ist. Sollte eine nördliche Bebauung auf Mehringer Gemeindegebiet realisiert werden, müsste ein neues Gutachten erstellt werden.*

*Für Herrn Ersten Bürgermeister Steindl stellt sich die Frage der nördlichen Bebauung aktuell nicht, da das Baugebiet dann an die städtische Abwasserversorgung angeschlossen werden müsste. Dazu ist die Stadt jedoch momentan nicht bereit. Im Falle eines neuen Baugebiets müsste ein Regenrückhaltebecken errichtet werden und alle Abwasserfragen mit der Stadt abgeklärt werden.*

*Nach Ansicht von Herrn Stadtrat Strebel kann die Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h auf der Burgkirchener Straße nicht gehalten werden, wenn diese zur Bundesstraße aufgestuft wird.*

*Herr Winkler erwidert, dass alle Stellungnahmen und Abwägungen auf Tempo 50 ausgelegt sind.*

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

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

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 100 i.d.F. vom 18.07.2018 ist entsprechend zu ergänzen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a (3) Satz 1 BauGB wird durchgeführt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 für den Bereich Ohmstraße (nördlich), Jägerweg, Schießplatzweg, Liebigstraße, Marktler Straße Hs.-Nrn. 68-90, Rungeweg; beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und dem Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zu den Betriebsbereichen der Wacker Chemie AG wurden in der Zeit vom 17.05.2018 bis einschließlich 18.06.2018 öffentlich ausgelegt.

Zusätzlich wurden die betroffenen Grundstückseigentümer vorher in einer Versammlung am 02.05.2018 informiert.

Es sind nachfolgende Stellungnahmen/Einwände eingegangen:

**Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz (17.05.2018)**

Keine Einwendungen, Hinweise oder sonstigen Äußerungen

**Gemeinde Haiming (17.05.2018)**

Keine Belange tangiert.

**Regierung von Oberbayern – Technischer Umweltschutz (22.05.2018)**

Keine Stellungnahme, Verweis auf das Landratsamt

**Bayer. Landesamt für Umwelt (23.05.2018)**

Keine Belange berührt.

Nur Hinweise:

Bei allen anfallenden Erdarbeiten wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sich bei einer Lagerdauer von mehr als acht Wochen zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

Bei weiteren Fragen zum vorsorgenden Bodenschutz wenden Sie sich bitte an Frau Karin Köstner (Referat 107, Tel. 09281-1800-4787).

**Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde (23.05.2018)**

Den Belangen des Lärmschutzes ist u.a. auf Grund der Nähe des Plangebietes zu Freizeit- und Sporteinrichtungen, zur Bundesstraße, zu Industriegleisen sowie zum Wacker-Gelände Rechnung zu tragen (Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesentwicklungsgesetz). Die Planung ist deshalb mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Die Planung steht bei Berücksichtigung des genannten Punktes den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Wacker Chemie AG (28.05.2018)**

In der Begründung soll der Begriff „Achtungsabstand“ durch „angemessener Sicherheitsabstand“ ersetzt werden.

Die Ermittlung der angemessenen Abstände erfolgte nicht getrennt für die einzelnen Betriebsbereiche der Wacker Chemie AG, der Siltronic AG und der Vinnolit GmbH & Co. KG, sondern für das Gesamtareal der drei Betriebsbereiche als Ganzes.

Abwägung:

Der Begründungstext wird entsprechend umformuliert.

**Polizeiinspektion Burghausen (04.06.2018)**

Keine Einwände

**Landratsamt Altötting – SG 52 Hochbau**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting – SG 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau)**

Es wird empfohlen, dass die vorhandenen Gehölzstrukturen (nördlich: Zufahrtsstraße und Parkplatz; westlich Bahnlinie und Bundesstraße) im Bebauungsplan fixiert und als erhaltenswert gekennzeichnet werden. Dieser Waldbestand ist als wichtige Eingrünung und Abstandsfläche der Siedlung zu betrachten und somit äußerst schützenswert.

Abwägung:

Mit dem Bebauungsplan Nr. 101 werden keine landschaftspflegerischen, grünordnerischen oder gartenbaulichen Ziele verfolgt, sondern die Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie umgesetzt.

Die genannten Flächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Eine Ausdehnung des Geltungsbereiches auf unbebaute Grundstücke ist nicht zielführend.

Landratsamt Altötting – Naturschutz

Keine Äußerung

Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen

Keine Äußerung

Landratsamt Altötting – Immissionsschutz (06.06.2018)

Geplant ist die nahe der Wacker Chemie bestehende Wohnbebauung (bisher nicht überplanter Innenbereich nach § 34 BauGB) als WA zu überplanen und eine Festsetzung aufzunehmen, so dass, laut Begründung der Stadt Burghausen, nur weitere 22 Wohneinheiten zulässig sind (zukünftig: 117 WE + 22 WE)

Das geplante WA liegt nahe dem Industriegebiet mit den Chemiefirmen Wacker Chemie, Siltronic und Vinnolit. Die genannten Firmen bilden zusammen einen Betriebsbereich im Sinne der StörfallV. Die Ermittlung des angemessenen Abstandes nach dem Leitfaden ‚KAS 18‘ ergab, dass das geplante WA innerhalb des angemessenen Abstandes liegt. Der angemessene Abstand soll sicherstellen, dass bei raumbedeutsamen Planungen (z.B. Ausweisung eines WAs) die Flächen so angeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schützenswerte Bebauung z.B. auf ein Wohngebiet, soweit wie möglich, vermieden werden.

Des Weiteren befinden sich östlich des geplanten WAs Sportanlagen und auf der Westseite Gleisanlagen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen aus folgenden Gründen erhebliche Bedenken gegen die Bauleitplanung.

### *Lärm*

Laut schalltechnischer Beurteilung von Müller BBM vom 30.10.2015 ergab sich am Aufpunkt Schießplatzweg zur Nachtzeit ein mittlerer Beurteilungspegel von 43,3 dB(A). Damit wird nachts der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 40 dB(A) für WA überschritten. Zur Lösung des Konflikts wurde für die schon vor Inkrafttreten der TA Lärm errichteten Wohnhäuser eine Lärmschutzvereinbarung mit der Fa. Wacker geschlossen, die sicherstellt, dass auch Erweiterungen des Werkes zu keiner Erhöhung der Lärmimmissionen führen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 87b ‚Industrienerweiterung Vierlindenschlag‘ wurde für den Schießplatzweg 26 zur Nachtzeit eine Lärm-Gesamtbelastung von 45,2 dB(A) ohne Sportanlagenlärm und 45,4 dB(A) mit Sportanlagenlärm prognostiziert (siehe unsere Stellungnahme vom 18.02.2016 zu o.g. B-Planverfahren und Gutachten Müller BBM vom 25.01.2016 sowie diverse damals eingereichte Gutachten).

Werden die in den Industrie- und Gewerbegebieten zur Verfügung stehenden Lärmkontingente auch zur Nachtzeit ausgeschöpft, wäre zukünftig sogar der Richtwert für MI überschritten.

Entsteht dort ein Gebiet nur mit Wohnhäusern, handelt es sich faktisch um ein reines Wohngebiet mit einem nochmal niedrigeren Immissionsrichtwert zur Nachtzeit von 35 dB(A).

Eine Einschränkung der Fa. Wacker ist mit vorliegender Planung nicht auszuschließen, da bei Beschwerden den Anwohnern selbst unter Berücksichtigung einer Gemengelage mindestens der Schutzanspruch WA zusteht, denn durch die Nachverdichtung und Überplanung wird der Schutzanspruch WA verfestigt.

Mit der Überplanung wird daher die bestehende Konfliktlage zwischen einem Industriegebiet und einem Wohngebiet weiter verschärft.

### *Angemessener Abstand*

Bei dem geplanten Wohngebiet, welches überwiegend aus bestehenden Wohnhäusern besteht, handelt es sich um schützenswerte Wohnbebauung im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

Unserer Meinung nach wird auch durch die maßvolle Nachverdichtung (< 100 Personen) der sich aus der Historie ergebende Konflikt zwischen Wohnbebauung und Industriegebiet weiter verschärft.

Da zum einen eine erhebliche Lärmbelastung im Sinne des BImSchG an den geplanten Wohnhäusern nicht ausgeschlossen werden kann und das Wohngebiet innerhalb des angemessenen Abstandes liegt, entspricht die Planung unserer Meinung nach dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG. Damit bestehen erhebliche Bedenken gegen die Planung.

### *Abwägung:*

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung „allgemeines Wohngebiet“ übernimmt die vorgefundene gewachsene Nutzung und verschärft deshalb die ohnehin schon bestehende Konfliktlage nicht. Das Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde verkennt bei seiner Forderung nach der Einhaltung des Trennungsgebots nach § 50 BImSchG, dass der Bebauungsplan Nr. 101 kein neues Wohnbaugebiet auf der grünen Wiese ausweist sondern den Bestand mit dem Ziel überplant, eine verbindliche Obergrenze für zusätzliche Wohngebäude und andere schutzbedürftige Nutzungen im angemessenen Sicherheitsabstand zu definieren.

Der Bebauungsplanentwurf ist nicht in der Lage, das immissionsschutzrechtliche Optimum zu erreichen, da dazu entweder der Bestandschutz für die Industrie oder für die Wohnbebauung aufgegeben werden müsste. Er ist nur ein Kompromiss, basierend auf langjährigen, teilweise sehr kontroversen Verhandlungen mit der örtlichen Industrie und den Eigentümern der Wohngebäude. Anstatt die Stadt Burghausen bei diesem Pilotprojekt zu unterstützen, werden von der Unteren Immissionsbehörde erhebliche Bedenken angemeldet ohne eine eigene Idee zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in Burghausen zu entwickeln.

Zur Lärmproblematik trifft der einfache Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) keine Festsetzungen, so dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben diesbezüglich -wie bisher- nach § 34 BauGB richtet. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen gewährleistet sein (§ 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Diese Prüfung ist Teil des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens und wird nicht auf der Ebene des Bebauungsplanes abgearbeitet.

### **Gemeinde Mehring (20.06.2018)**

Keine Einwände

### **Bayer. Landesamt für Denkmalpflege**

Trotz Fristverlängerung keine Stellungnahme

**Wacker Chemie AG (28.06.2018)**

Es wird eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 101 vorgeschlagen:  
*„Der Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche, die durch das Werk der Wacker Chemie AG verursacht werden, wird durch das zwischen der Stadt Burghausen, dem Landratsamt Altötting, dem Landesamt für Umwelt und der Wacker Chemie AG abgestimmte schalltechnische Planungskonzept sichergestellt.*

*Das Planungskonzept von 2006 dient der integrierten schalltechnischen Planung des gesamten Standortes.*

*Durch die umfassende Betrachtung bei der Planung von Neuanlagen, gezielte Kompensation durch Sanierung bestehender Schallquellen und laufende messtechnische Überwachung wird sichergestellt, dass die Geräuschimmission in der Umgebung des Werkes nicht erhöht wird.“*

Damit sollen die Belange des Schallschutzes i.S.d. Schallschutzvereinbarung für das Werk Burghausen berücksichtigt werden, auch wenn mit dem vereinfachten Bebauungsplan keine Festsetzung von Immissionswerten verbunden ist.

Abwägung:

Der Hinweis auf die bestehende Schallschutzvereinbarung wird in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

*Herr Stadtrat Strebel fragt nach, ob von Seiten der Firma Wacker Chemie AG die Maßnahmen dargestellt werden können, die im Rahmen des erwähnten schalltechnischen Planungskonzepts umgesetzt worden sind.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass dies bei der Firma Wacker ein ständiger Prozess ist. Aktuell ist eine größere Baumaßnahme für die nächsten Jahre im Werk geplant und im Rahmen des Genehmigungsverfahrens spielen die dadurch entstehenden Lärmemissionen eine entscheidende Rolle. Die Firma Wacker ist in der Verantwortung, dass mit dem zugeteilten Lärmkontingent entsprechend hausgehalten wird und die festgesetzten Lärmobergrenzen nicht überschritten werden.*

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

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen/Einwände erfolgt in der vorstehenden Art und Weise. Der Stadtrat billigt den Bebauungsplanentwurf in der geänderten Fassung und beschließt die öffentliche Auslegung.

Mit allen 9 Stimmen

**3.4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für den Bereich Bachstraße (südwestlich), Waldpark, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen Lindach für die Grundstücke Flst.-Nrn. 2290 und 2290/26, Gemarkung Burghausen, in der Bachstraße 31 und 33**

Der Vorgang wurde in der Bauausschusssitzung am 06.06.2018 und in der Stadtratssitzung am 13.06.2018 vorgelegt. Als Ergebnis wurde ein Planungsgespräch mit Herrn Ersten Bürgermeister Steindl den Fraktionssprechern, dem Bauherrn, Planern, dem Schallschutzgutachter und der Verwaltung am 26.06.2018 durchgeführt. Mit den neuen Erkenntnissen aus diesem Gespräch wird die Planung erneut im Bauausschuss und Stadtrat behandelt:

Die bebauten Grundstücke mit der Flst.-Nr. 2290 und 2290/26, Gemarkung Burghausen, in der Bachstraße 31 und 33, sollen einer dichteren Bebauung mit Wohngebäuden zugeführt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wurde im Stadtrat am 08.03.2017 bereits beschlossen, nun liegt ein Entwurfsplan M 1:200 vom Bauherrn WCI Development GmbH, 14129 Berlin, ausgearbeitet durch das Architekturbüro Bubl, Töging, vor.

Das Schallschutzgutachten gibt zwei Varianten bezüglich des Umgangs mit den Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang der umliegenden Sportplätze und der Skateanlage vor (Variante 1 ohne Skateanlage, Variante 2 mit Skateanlage).

Der bestehende Schallschutzwall ist für die schallschutztechnische Abschirmung (Variante 1 ohne Skateanlage) gegenüber der geplanten Wohnbebauung lt. Schallschutzgutachten ausreichend.



Der Entwurfsplan sieht 3 Baukörper vor. Es sind insgesamt 38 WE mit folgendem Wohnungsmix geplant:

10 Stück Einzimmerwohnungen (Appartements) mit 36 m<sup>2</sup>

15 Stück Zweizimmerwohnungen mit 60 m<sup>2</sup>

2 Penthäuser mit je 100 m<sup>2</sup>

7 Stück Dreizimmerwohnungen mit 80 m<sup>2</sup>

4 Stück Vierzimmerwohnungen mit 110 m<sup>2</sup> incl. Dachterrasse bzw. Gartenanteil

Die Gebäude entlang der Bachstraße stellen sich zweigeschossig mit teilweise zurückversetztem DG dar.

Die Parkplätze werden gemäß Planung in einer TG nachgewiesen.

Die Abstandsflächen werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Lediglich zwischen den Gebäuden Haus 3 und Haus 1 ergibt sich eine geringe Abstandsflächenüberlagerung.

Die Querungshilfe entlang der Bachstraße entfällt bzw. wird in der Lage verschoben.

Nachrichtlich:

Im Hinblick auf die von den Spiel- und Sportanlagen sowie von der Multifunktionsfläche ausgehenden Immissionen muss die Geltendmachung von Abwehr- und Entschädigungsansprüchen der künftigen Grundstückseigentümer gegenüber der Stadt Burghausen ausgeschlossen werden.

Hierzu wird – wie mit Herrn Pfitzner bereits abgestimmt – in die Kaufverträge folgender Passus aufgenommen:

„Dienstbarkeitsbestellung

Der Käufer als künftiger Eigentümer des Vertragsobjekts – nachstehend dienender Grundbesitz genannt – hat die Immissionen von den städtischen Spiel- und Sportanlagen auf den Grundstücken Flst-Nrn. 274 und 281 (Gemarkung Raitenhaslach) sowie aus der städtischen Multifunktionsfläche auf dem Grundstück Flst-Nr. 276 Gemarkung Raitenhaslach, insbesondere Geräusche, zu dulden, die auf den Eigentümer der heutigen Vertragsfläche einwirkt (§ 906 BGB).

Der Käufer bestellt daher am Vertragsobjekt zu Gunsten der Stadt Burghausen eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts:

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes hat sämtliche durch die Spiel- und Sportanlagen auf den Grundstücken Flst-Nrn. 274 und 281 sowie durch die Multifunktionsfläche auf

dem Flst-Nr. 276 entstehenden Einwirkungen im Sinne von § 906 BGB, insbesondere Lärmbelästigungen, über die gesetzliche Verpflichtung hinaus zu dulden und verzichtet insoweit auf Entschädigungsansprüche, die zum Inhalt des Eigentums gehören.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach den §§ 1004, 906 BGB, die durch Lärm auf den Spiel- und Sportanlagen der Flst-Nrn. 274 und 281 und auf der Multifunktionsfläche auf dem Grundstück Flst-Nr. 276 hinsichtlich der vorstehend genannten Einwirkung veranlasst sein könnten.“

Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für die Stadt Burghausen wird an erster Rangstelle in Abteilung 2 des Grundbuchs erfolgen.

Mit den Käufern der Grundstücke im Bereich Orffstraße wurde bzgl. der von der Multifunktionsfläche ausgehenden Immissionen die gleiche Absicherung vereinbart.

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

Mit allen 9 Stimmen

**3.5. Bauantrag der Stadt Burghausen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nr. 2138/1, 2, 5, 16, Gemarkung Burghausen in der Immanuel-Kant-Straße**

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 99 für den Bereich Hechenbergstraße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüßling (westlich), Immanuel-Kant-Straße (östlich), - ehemaliger Verkehrserziehungsplatz – vom 24.04.2018. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- zulässige Gebäudehöhe 12,10 m; geplante Gebäudehöhen 12,20 m – 12,31 m
  - zulässige Höhe Nebengebäude 5,30 m ; geplant 5,67 m
  - PV-Anlagen ohne Abstand zur Dachhautaußenkante
  - Überbau der Baugrenzen mit zwei Fußgängerbrücken von den Wohnungen zu den Abstellräumen
- Ein unmittelbarer Nachbar hat nicht zugestimmt.

Der Nachweis der Kfz.-Stellplätze wird abweichend von der städtischen Stellplatzsatzung mit 1,2 Stellplätzen je Wohnung geführt.

Die gesamte Wohnfläche beträgt 2.779 m<sup>2</sup>. Sie verteilt sich auf acht Vier-Zimmerwohnungen, 16 Drei-Zimmerwohnungen, 17 Zwei-Zimmerwohnungen, und vier Ein-Zimmerwohnungen.

Die Baukosten werden mit 7.320.000,- € berechnet.

Ein Freiflächengestaltungsplan muss noch vorgelegt werden.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl sollen die Abbrucharbeiten auf dem Grundstück in den nächsten zwei Monaten durchgeführt werden. Der ursprünglich anvisierte Baubeginn im Oktober diesen Jahres wird jedoch wohl nicht zu halten sein, da die Firmen aufgrund der aktuell sehr guten Auftragslage keine Aufträge mehr annehmen können. Die Ausschreibungen sollen daher in den Monaten November/Dezember durchgeführt werden, damit der Baubeginn im Februar/März 2019 erfolgen kann.*

*Auch wenn die Gründe für den Aufschub nachvollziehbar sind, ist es für Herrn Stadtrat Stadler aufgrund der doch sehr großen Nachfrage nach Wohnungen sehr schade, dass nicht noch heuer mit dem Bau begonnen werden kann.*

*Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger fragt nach, ob für die Vergabe der Wohnungen ein Kriterienkatalog aufgestellt werden soll.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist momentan nicht vorgesehen, einen Punktekatalog aufzustellen. Die Interessenten können sich jederzeit bei der Burghauser Wohnbau GmbH für eine Wohnung bewerben, ohne hier jedoch schon einen Anspruch ableiten zu können. Wenn sich auch hier eine sehr große Überzeichnung herausstellt, müsste man evtl. über ein entsprechendes Vergabesystem nachdenken.*

*Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö weist darauf hin, dass die Photovoltaikmodule von der Straße aus sichtbar sind, wenn sie ohne Abstand zur Dachhautaußenkante errichtet werden. Dies sollte aus gestalterischen Gründen nochmals überdacht werden.*

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

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt. Von der städtischen Stellplatzsatzung wird eine Abweichung erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.6. 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. neue Baugebiete an der Burgkirchener Straße

*Laut Herrn Stadtrat Bauer ist in der Informationsveranstaltung zu den Baugebieten an der Burgkirchener Straße nicht klar zum Ausdruck gekommen, dass neben den jeweiligen Grundstückspreisen zusätzlich noch die Erschließungskosten zu entrichten sind.*

*Die weitere Frage von Herrn Stadtrat Bauer, ob sich die Bauwerber auch für mehrere Grundstücke bewerben können verneint Herr Erster Bürgermeister Steindl.*

*Auf die Anfrage von Herrn Stadtrat Bauer bzgl. der Gestaltung der Wohnhäuser erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass sich die Bauwerber vor der Beauftragung der Planung im Bauamt über die Festsetzungen im Bebauungsplan informieren können. Wichtig ist, dass die festgesetzten Maße des Bebauungsplans eingehalten werden. Auf die Innengestaltung der Häuser hat die Stadt keinen Einfluss.*

*Nach Ansicht von Herrn Stadtrat Stadler sollte man den Bewerbern evtl. die Möglichkeiten einräumen, sich nicht für ein spezielles Grundstück sondern für den jeweiligen Haustyp zu bewerben.*

### 2. Sportkindergarten

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Resch erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Planung für den Sportkindergarten abgeschlossen ist und die Ausschreibung vorbereitet wird.*

### 3. Campus Burghausen; Laborgebäude

*Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger erkundigt sich bzgl. der verfahrenstechnischen Laboranlagen nach dem Sachstand.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass in den ehem. Schulungsräumen im Berufsbildungswerk der Wacker Chemie AG 5 Laborräume für ca. 2,8 Mio. € durch die Firma Hinterschwepfinger eingerichtet werden. Diese Laborräume werden von der Campus Burghausen GmbH ab 01.12.2018 für 5 Jahre angemietet. Danach kann das BBiW die Laborräume selbst nutzen. Sollte das BBiW nicht alle Räume für die Eigennutzung benötigen, könnten die freien Labore auch weiterhin von der Hochschule angemietet werden.*

*Des Weiteren ist die Errichtung eines neuen Laborgebäudes auf dem freien Grundstück neben dem BBiW geplant. Die Planungen für dieses Laborgebäude sollen bis Februar 2019 abgeschlossen sein. Hinsichtlich des Raumbedarfs sollte man nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl anfangs nicht zu groß planen, sondern bei Bedarf eine modulartige Erweiterung ermöglichen. Der Baubeginn für dieses Gebäude wird voraussichtlich nicht vor Mitte nächsten Jahres erfolgen.*

### 7. neuer Bauhof im Gewerbepark Lindach

*Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö fragt nach, ob der neue Bauhof besichtigt werden kann.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass der neue Bauhof am Freitag, 14.09. gemeinsam mit der neuen Wertstoffsammelstelle eröffnet wird. Die Baumaßnahmen und der Umzug sind voraussichtlich Anfang September komplett abgeschlossen. Der Bauhof kann dann jederzeit besichtigt werden.*

8. **Drogeriemarkt Müller**

*Auf die entsprechenden Ausführungen von Herrn Stadtrat Stadler hin bestätigt Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Auflösung des Müller-Markts keinesfalls an der fehlenden Attraktivität des Standorts Burghausen liegt. Müller hat als einer der Ankermieter im künftigen Salzach Forum einen Vorvertrag mit HBB unterschrieben. Da der Standort Burghausen für Müller sehr wichtig ist, wird bis zur Fertigstellung des Salzach Forums von Seiten der Stadt und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Burghausen mbH nach einer Übergangslösung gesucht, dass der Markt mit einem bestimmten Warenkontingent im Stadtzentrum verbleiben kann.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:00 Uhr

Burghausen, 10.07.2018

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**