

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES STADTRATES

DER STADT BURGHAUSEN

IM HELMBRECHTSAAL DES STADTSAALGEBÄUDES

AM 18.07.2018

**FOLGENDE 23 STADTRAT-MITGLIEDER SIND ANWESEND:**

**Erster Bürgermeister**

Herr Hans Steindl

**Zweite Bürgermeisterin**

Frau Christa Seemann

**Dritter Bürgermeister**

Herr Norbert Stranzinger

**Stadtrat**

Frau Sabine Bachmeier

Herr Norbert Englisch

Herr Alex Gassner

Frau Doris Graf

Herr Franz Kammhuber

Herr Roland Resch

Herr Norbert Stadler

Frau Dagmar Wasserrab

Herr Rupert Bauer

Herr Dr. Markus Braun

Frau Isabelle Brodschelm

Herr Bernhard Harrer

Herr Gerhard Hübner

Herr Paul Kokott

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Peter Schacherbauer

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

Herr Gunter Strebel

Herr Dr. Klaus Blum

**Berichterstatter**

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Frau Ursula Hauser

Herr Max Hennersperger

Herr Manfred Winkler

**Protokollführer**

Herr Christian Edenhoffer

**ENTSCULDIGT ABWESEND:**

**Stadtrat**

Herr Helmut Fabian                      ortsabwesend

Frau Anna Spindler                      beruflich verhindert

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 14:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Stadtrates. Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird mit der vorgelegten Ergänzung, den Tagesordnungspunkten 2.5 (Bauantrag der Stadt Burghausen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 45 Wohneinheiten in der Immanuel-Kant-Straße – **wird abgesetzt!**) und 2.5 neu (Bauantrag durch die Schenavsky und Pemper GmbH & Co. KG zur Erweiterung des bestehenden Geschäftsgebäudes "Kaufland" auf den Grundstücken Flst-Nrn. 1304/0, 1303/0 und 1302/0, Gemarkung Raitenhaslach in Lindach 10) genehmigt. Die vorgetragene/n Entschuldigung/en wird/werden anerkannt.

Mit allen 23 Stimmen

Totengedenken für

**Herrn Otto Frühmorgen**

ehem. Zweiter Bürgermeister Stadt Burghausen

Am Mittwoch, 4. Juli 2018, verstarb Herr Otto Frühmorgen im 97. Lebensjahr.

Herr Frühmorgen gehörte dem Stadtrat der Stadt Burghausen von 1956 bis 1966 an und war nicht nur Mitglied zahlreicher Ausschüsse, sondern in diesen prägenden Jahren der Stadtentwicklung auch Zweiter Bürgermeister der Stadt und hat dieses Amt mit großem Einsatz und Engagement ausgeübt und während der langen Krankheitsphase von Georg Schenk auch dessen Amtsgeschäfte souverän ausgeführt. Der Siedlungsbau in der Neustadt, die Debatten um das Krankenhaus und die Errichtung der Johannes-Hess-Schule seien hier nur als drei Beispiele benannt.

Als gebürtiger Burghauser, der schon durch die Lage der großväterlichen Gärtnerei dem Wöhrsee immer eng verbunden war, hat er nach den Wirren des Zweiten Weltkrieges seine berufliche Heimat in der Wacker Chemie gefunden und sich früh in der Gewerkschaft organisiert, was ihn an die Spitze des Betriebsrates geführt hat. Nach seinem Studienabschluss war er dann 20 Jahre als Verwaltungsleiter am Burghauser Krankenhaus tätig und hat die Entwicklung des Hauses maßgeblich mitgeprägt.

Neben seinen beruflichen Aufgaben hat er sich viele Jahrzehnte im Gemeinwesen in Burghausen engagiert und zählt zu den verdienstvollsten Mitgliedern der Arbeiterwohlfahrt, des Altmännervers, der SPD oder des Fördervereins Kreisklinik. Zahlreiche Ehrungen und Ehrenmitgliedschaften geben Zeugnis von seinem hohen ehrenamtlichen Einsatz.

Bis ins hohe Alter hat er nicht nur die Geselligkeit in Burghausen gepflegt sondern auch zahlreiche Reisen unternommen.

Die Stadt Burghausen wird Herrn Otto Frühmorgen stets ein ehrendes Gedenken bewahren.

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

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Stadtrats-Sitzung vom 13. Juni 2018**
2. **Bau- und Grundstücksangelegenheiten**
  - 2.1. 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
  - 2.2. Bebauungsplan Nr. 100 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), Gartenbaubetrieb Lauche (östlich), Hofstelle Lazarus (westlich); Billigungsbeschluss
  - 2.3. 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
  - 2.4. 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
  - 2.5. Bauantrag durch die Schenavsky und Pemper GmbH & Co. KG zur Erweiterung des bestehenden Geschäftsgebäudes "Kaufland" auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 1304/0, 1303/0 und 1302/0, Gemarkung Raitenhaslach in Lindach 10
  - 2.6. Behandlung von Bauanträgen während der Sitzungsferien
3. **Sonstiges**
  - 3.1. Verordnung über die Lärmbekämpfung ; Ablauf der Geltungsdauer / Neuerlass
  - 3.2. Verordnung über das Baden sowie über das Betreten und Befahren von Eisflächen; Ablauf der Geltungsdauer / Neuerlass
  - 3.3. Verordnung über das Anbringen von Anschlägen und über Darstellungen durch Bildwerfer; Ablauf der Geltungsdauer / Neuerlass
  - 3.4. Kostenstandsbericht Freiwillige Feuerwehr Burghausen
  - 3.5. Kostenstandsbericht Bauhof

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Burgfest
2. Burghauser Mobilitätsmesse
3. Abschlusskonzert im Rahmen der Europäischen Wochen
4. Campus Burghausen; Anmeldungen
5. Elektrifizierung Bahnstrecke München - Ampfing - Tüßling - Burghausen (Ausbaustrecke 38)
6. neue Baugebiete an der Burgkirchener Straße
7. Breitbandausbau
8. Digitalisierung Schulen
9. Sportkindergarten; Parkplätze

10. Pfarrhof St. Jakob
11. Informationen an Haltestellen City-Bus
12. Mautnerstraße; Radwegmarkierung
13. Immanuel-Kant-Straße; Geschwindigkeitsregelung
14. Altenheim- und Pflegeplätze in Burghausen
15. Kindergarten-Situation

1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Stadtrats-Sitzung vom 13. 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 23 Stimmen

2. **Bau- und Grundstücksangelegenheiten**

2.1. **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.

Mit allen 23 Stimmen

**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

**Entsprechend der Empfehlung fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

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 23 Stimmen

**2.2. 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

Mit allen 23 Stimmen

**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

Mit allen 23 Stimmen

**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.

Mit allen 23 Stimmen

**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.

Mit allen 23 Stimmen



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.

Mit allen 23 Stimmen

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

Mit allen 23 Stimmen

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

Mit allen 23 Stimmen

*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.*“

Mit allen 23 Stimmen

###### 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

Mit allen 23 Stimmen

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.

Mit allen 23 Stimmen

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.

Mit allen 23 Stimmen

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 (TRENNOG) 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*

Mit allen 23 Stimmen

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

Mit allen 23 Stimmen

**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 Wendepunkte 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.

Mit allen 23 Stimmen

**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.

Mit allen 23 Stimmen

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 Sickeranlagen nachgewiesen. Innerhalb der Fläche wird der Ausgleich durch eine strukturreiche Geländegestaltung sowie der Bepflanzung durch autochthone Gehölze im Wechsel mit Hochstaudenfluren und Trockenmauerbereichen erfüllt.

Mit allen 23 Stimmen

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.

Mit allen 23 Stimmen

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.

Mit allen 23 Stimmen

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.

Mit allen 23 Stimmen

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.

Mit allen 23 Stimmen

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.

Mit allen 23 Stimmen

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 wichtigen Punktes „Starkregenereignisse“ hat man sich entschlossen, die max. Höhe gem. Bebauungsplan nochmals zu überarbeiten.

Mit allen 23 Stimmen

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.“*

Mit allen 23 Stimmen

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

Mit allen 23 Stimmen

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.

Mit allen 23 Stimmen

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

Mit allen 23 Stimmen

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.

Mit allen 23 Stimmen

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

Mit allen 23 Stimmen

**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):

Mit allen 23 Stimmen

- 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.

Mit allen 23 Stimmen

- 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.

Mit allen 23 Stimmen

- 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.

Mit allen 23 Stimmen

- 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.

Mit allen 23 Stimmen

- 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.

Mit allen 23 Stimmen

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)“*

Mit allen 23 Stimmen

- 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.

Mit allen 23 Stimmen

## **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.

Mit allen 23 Stimmen

### 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 Verkehrslärmwirkungen 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 BEIBLATT 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 Nachtorientierungswert 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 Nachtorientierungswert 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 Nachtorientierungswerts 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.

Mit allen 23 Stimmen

**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 Hinweis 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 Pflanzenschutzmittelausbringung 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.

Mit allen 23 Stimmen

*Herr Stadtrat Strebel bittet darum, dass bei Verkauf der Grundstücke die Bauwerber auf die städtische Energieberatung hingewiesen werden.*

*Herr Stadtrat Dr. Blum fragt nach, ob die vertikale Begrünung der Schallschutzwand (s. Abwägung zu Landratsamt Altötting vom 05.06.2018, Sachgebiet Hochbau, Nr. 13) der Errichtung einer Schallschutzwand mit Solarmodulen (vgl. HA-Sitzung vom 10.07.2018, Anfrage Nr. 1) entgegensteht.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass eine Schallschutzwand mit Solarmodulen an der Burgkirchener Straße nicht errichtet werden kann. Bei dieser Konstruktion würde der Schall zu stark auf die gegenüberliegende Straßenseite zurückgeworfen werden. Es wird hier eine schallabsorbierende Wand benötigt, um die gegenüberliegende Seite vor der Schallemission zu schützen.*

*Auch Herr Stadtrat Gassner sieht es auch als wichtig an, dass die Lärmschutzwand entsprechend gestaltet bzw. zumindest begrünt wird, dass kein zu monotoner Eindruck (ähnlich einer „Gefängniswand“) entsteht.*

**Entsprechend der Empfehlung fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

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 23 Stimmen

**2.3. 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.

Mit allen 22 Stimmen

**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.

Mit allen 22 Stimmen

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.

Mit allen 22 Stimmen

### **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.

Mit allen 22 Stimmen

**Frau Stadträtin Graf ist als direkte Anwohnerin persönlich beteiligt und nimmt an der Abstimmung nicht teil.**

**Entsprechend der Empfehlung fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

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 22 Stimmen

**2.4. 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**

Auf die Ausführungen im BA-Protokoll wird verwiesen.

*Nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist die Dienstbarkeitsbestellung im Grundbuch die wirkungsvollste Maßnahme, die Sportanlage mit den festgelegten Übungszeiten im Sinne des Lärmgutachtens entsprechend abzusichern. Herr Erster Bürgermeister Steindl ist nachwievor der Meinung, dass die angedachte Bebauung an dieser Stelle realisiert werden sollte. Im südlichen Teil der Stadt ist die letzte Möglichkeit, eine geschlossene Wohnanlage zu errichten. Die Gebäude sind richtig proportioniert, maßvoll und passen sich in die Umgebung ein. Bzgl. der Planung wurde nahezu ein ¾ Jahr mit dem Bauwerber und der Bauverwaltung Gespräche geführt.*

*Für Herrn Stadtrat Kokott sprechen folgende drei Gründe gegen das Bauvorhaben:*

*Die Bachstraße sollte immer noch als Grenze für eine Bebauung gelten. Das Argument, dass auf der gegenüberliegenden Seite bereits eine hohe Bebauung (Diabelli-Block, Wohnblock Schumannstraße) besteht sollte für Herrn Stadtrat Kokott nicht zählen. Diese Bebauung war gerade das Argument dafür, dass die Bebauung auf der anderen Straßenseite nicht fortgeführt werden sollte.*

- *Trotz der eingetragenen Dienstbarkeit ist der Ärger mit den späteren Wohnungseigentümern hinsichtlich des Sportbetriebs im Waldpark Lindach vorprogrammiert. Zudem könnten sich die Lärm-Bestimmungen ändern und dann bestehen andere Vorzeichen. Herr Stadtrat Kokott hat die Befürchtung, dass die für die Stadt elementar wichtige Sport- und Freizeiteinrichtung aufgrund der Einwände der Nachbarschaft eingeschränkt werden muss.*
- *Fakt ist, dass der Skateplatz schon verlegt werden muss, wenn die Bebauung realisiert wird. Es ist jedoch bis jetzt noch kein neuer Standort genannt worden. Nach Ansicht von Herrn Stadtrat Kokott befindet sich der Skateplatz jetzt schon an der richtigen Stelle und wird auch stark frequentiert.*

*Alle diese Gründe veranlassen Herrn Stadtrat Kokott dazu, gegen das Vorhaben zu stimmen.*

Herr Stadtrat Strebel hat sich in dem im Rahmen des Planungsgesprächs ausführlich mit dem Gutachter unterhalten, der die Lärmbewertung vorgenommen hat. Die Befürchtungen von Herrn Stadtrat Kokott sind durchaus richtig. Der Gutachter hat jedoch gegenüber Herrn Stadtrat Strebel klar dargelegt, dass die bei den gestört fühlenden Bürgern durchgeführten Lärmmessungen in den wenigsten Fällen gerichtsrelevant und die Erfolgsaussichten auch sehr gering sind. Da die Wohnungen benötigt werden, spricht sich Herr Stadtrat Strebel im Namen der GRÜNEN-Fraktion für die Bebauung an dieser Stelle aus – auch wenn das Risiko besteht, dass künftig gegen die Lärmbeeinträchtigung geklagt werden könnte.

Laut Herrn Stadtrat Kammhuber hat die SPD-Fraktion intensiv über das Bauvorhaben diskutiert. Die von Herrn Stadtrat Kokott aufgeführten Punkte sind richtigerweise als die Hauptprobleme aufgeführt worden. Der Gesetzgeber hat jedoch im Jahr 2017 die Sportanlagenlärmschutzverordnung geändert und den Toleranzwert um 5 Dezibel erhöht. Dies kann als Signal gewertet werden, dass auch im dichten Lebensraum der von Sportanlagen ausgehende Lärm toleriert werden muss.

Zudem gibt es in der unmittelbaren und weiteren Umgebung viele vergleichbare Situationen, bei denen trotz bestehender Sporteinrichtung eine Wohnbebauung in direkter Nachbarschaft errichtet wurde (z. B. Altötting, Pfarrkirchen, Straubing, Passau, Traunstein, Freilassing, Rosenheim, Kolbermoor).

Die Bachstraße als Baugrenze zu sehen wurde in anderen Zeiten beschlossen. Die angedachten Gebäude würden sich in die Baulinie zwischen Diabelli-Block und bestehendem Lärmschutzwall gut einfügen, sodass hier auch kein Bruch der gesamten Optik entstehen würde.

Klar ist, dass für den Skateplatz ein Ersatzstandort gefunden werden muss. Hier besteht jedoch kein Zeitdruck. Während der Bauphase kann der Skateplatz weiter bestehen bleiben. Spätestens bei Bezug der Wohnungen müsste sich dann ein neuer Standort gefunden haben.

Aufgrund der aufgeführten Argumente kann man aus Sicht der SPD-Fraktion guten Gewissens der Bebauung zustimmen.

Herr Stadtrat Schacherbauer kann im Namen der UWB-Fraktion den Argumenten von Herrn Stadtrat vollumfänglich zustimmen. Auch für die UWB-Fraktion besteht aufgrund der derzeitigen Bausituation im Stadtgebiet keine Notwendigkeit, die Baugrenze der Bachstraße für eine Bebauung in süd-/südwestlicher Richtung aufzulösen. Es hat auch bereits in der Vergangenheit durchaus bereits Bauvoranfragen und Planungen im Bereich des Heidelbeerfeldes gegeben, die mit dem Argument abgelehnt wurden, dass die Bachstraße als Grenze für eine weitere Bebauung anzusehen ist. Betrachtet man zudem das Luftbild, so könnte nach Ansicht von Herrn Stadtrat Schacherbauer die Genehmigung des jetzigen Bauvorhabens auch die Thematik des Lückenschlusses zu den vorhandenen Gebäuden rechtfertigen, sodass man sich in Zukunft schwerer tun würde, entsprechende Vorhaben auf bestimmten Flächen zu untersagen.

Die UWB-Fraktion ist deshalb der Ansicht, dass die Baugrenze nicht erweitert werden sollte. Dass in Kürze im Stadt-Innenbereich bzw. im neu ausgewiesenen Baugebiet an der Burgkirchener Straße ein großer Teil an neuem Wohnraum geschaffen wird, lässt die Notwendigkeit gerade an dieser Stelle der Bachstraße ein zusätzliches Angebot zu schaffen nicht erkennen.

Der Sport- und Freizeitpark Lindach ist nicht nur eine Einrichtung für die Vereine, sondern auch für alle Bürger der Stadt. Die Sportplätze werden von den Burghauser Vereinen genutzt und sie sind auch notwendig, um den Sport- und Trainingsbetrieb aufrecht zu erhalten. Die Freizeiteinrichtungen (Basketball, Skater) werden von den Jugendlichen intensiv genutzt. Dass schon jetzt klar ist, dass der Skateplatz wegen der Bebauung weichen muss, aber nicht klar ist, wo eine adäquate Einrichtung geschaffen werden kann ist für Herrn Stadtrat Schacherbauer durchaus ein Argument, das gegen das Bauvorhaben spricht.

Zudem hält Herr Stadtrat Schacherbauer nichts von dem Argument, dass von Seiten des Gutachters bestätigt wird, dass die Lärmwerte eingehalten werden. Der Sachverständige hat in der Besprechung mit den Fraktionsvorsitzenden lediglich ausgesagt, dass nach baurechtlichen Vorschriften, die Vorgaben des Bundeimissionsschutzgesetzes rechnerisch eingehalten werden. Man muss jedoch auch die Situation nach der Errichtung der Wohnanlage betrachten. Man muss sich hier darüber im Klaren sein, dass sich der ein oder andere Eigentümer einer deutlich gesteigerten Lärmintensität ausgesetzt fühlt. Im Falle eines Klageverfahrens würde das Gericht im Einzelfall entscheiden, ob eine entsprechende Lärmbeeinträchtigung vorliegt. Es ist durchaus richtig, bei den jeweiligen Erwerbern eine Dienstbarkeit festzuschreiben. Eine letztliche Sicherheit wird jedoch auch diese nicht geben können, wenn es zu einer streitigen Auseinandersetzung kommt.

All die aufgeführten Unwägbarkeiten haben in der UWB-Fraktion zu dem Ergebnis geführt, im Hinblick auf die Nutzung und Freizügigkeit der Sporteinrichtung für die Bürger und Jugendlichen gegen dieses Vorhaben zu votieren.

Herr Stadtrat Stadler plädiert dafür, dass die Baugrenze Bachstraße großzügiger gesehen werden sollte – auch unter dem Aspekt, dass an der Bachstraße bereits eine Bebauung in Richtung des Lärmschutzwalls besteht. Zudem sollte man durchaus darüber nachdenken, welche Verdichtungsmöglichkeiten in der Stadt in 5 oder 10 Jahren noch bestehen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet der Ausführung von Herrn Stadtrat Schacherbauer, dass die Stadt hier ihre Planungssouveränität aufgeben würde, wenn man die aufgeführten Argumente für künftige Bauvorhaben in der Nähe von Kinderspielplätze, Bolzplätzen etc. als Maßstab nehmen würde. Im Gegenteil, Herr Erster Bürgermeister Steindl hat bisher bei Kinderspielplätzen und ähnlichen Anlagen immer eine klare Linie gegenüber der vorgebrachten Einzelinteressen vertreten.

Auch bzgl. des Heidelbeerfelds ist die Argumentation von Herrn Stadtrat Schacherbauer nicht zutreffend. Richtig ist, dass hier Bauwünsche abgelehnt wurden, jedoch aufgrund der Tatsache, die Sportpark-Grünflächen in diese Richtung zu erweitern. Eine Bebauung ist auf dieser Fläche nicht angedacht.

Herr Stadtrat Resch ist es ein großes Anliegen, dass der bestehende Skateplatz nicht abgebaut und auch der Spielbetrieb nicht eingeschränkt wird, solange kein neuer Platz errichtet wurde. Die Tatsache, dass der jetzige Platz aufgrund des davon ausgehenden Lärms zur Realisierung des Bauvorhabens entfernt werden muss zeigt jedoch, dass dies evtl. nicht ganz einfach werden könnte.

Für Herrn Stadtrat Gassner ist die Formulierung in der Dienstbarkeitsbestellung, dass der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes sämtliche durch die Spiel- und Sportanlagen sowie durch die Multifunktionsfläche entstehenden Einwirkungen insbesondere Lärmbelästigungen „über die gesetzliche Verpflichtung hinaus zu dulden“ hat zu schwammig. Dies sollte noch genauer gefasst werden.

Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger wird dem Bauvorhaben zustimmen. In seiner Position als Vorsitzender des TV 1868 Burghausen e. V. befindet er sich hier in einem Interessenskonflikt. Er kann sich hier aufgrund der befürchteten Lärmbeeinträchtigung nicht gegen das Bauvorhaben aussprechen und zugleich erwarten, dass die Anwohner der 1868-Sportanlage den davon ausgehenden Lärm dulden.

Auch Herr Stadtrat Schacherbauer ist der Ansicht, dass die Duldungsverpflichtung bestimmter und konkreter formuliert werden sollte.

**Es wird folgender Beschluss gefasst:**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauungsplan Nr. 65 auf Grundlage der vorgelegten Planung mit Ausgabedatum 08.05.2018 einen Bebauungsplanvorentwurf auszuarbeiten und damit die GrobAbstimmung durchzuführen.

Als Grundlage für die schallschutztechnische Untersuchung wird die Verwaltung beauftragt, die Variante 1 (ohne Skateanlage) in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Mit 16 zu 7 Stimmen

**2.5. Bauantrag durch die Schenavsky und Pemper GmbH & Co. KG zur Erweiterung des bestehenden Geschäftsgebäudes "Kaufland" auf den Grundstücken Flst-Nrn. 1304/0, 1303/0 und 1302/0, Gemarkung Raitenhaslach in Lindach 10**

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 e für den Gewerbepark Lindach C, Burgkirchener Straße (südlich), Bachstraße (östlich) vom 19.02.2009.

Die beantragte Verkaufsstätte mit 5 zusätzlichen Fachmärkten zum Verbrauchermarkt Kaufland hat eine Gesamtnettverkaufsfläche von 2.887 m<sup>2</sup>:

Laden 1:	705 m <sup>2</sup>
Laden 2:	641 m <sup>2</sup>
Laden 3:	543 m <sup>2</sup>
Laden 4:	431 m <sup>2</sup>
Laden 5:	567 m <sup>2</sup>

Das Sortiment besteht aus:

- Drogerieartikel als Hauptsortiment sowie als Nebensortiment z. B. Parfüm, Spielzeug, Schreibwaren, Bürobedarf, Zeitungen
- Lebensmitteleinzelhandel mit Bioprodukten sowie Nebensortimenten Drogeriewaren, z. B. Naturkosmetik, Wasch- und Reinigungsmittel, Hygieneartikel und Naturtextilien
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel als Hauptsortiment sowie Kleinmöbel, Einrichtungsgegenstände und Zubehör, Haustextilien, Haushaltswaren, Küchenbedarf
- Textilien
- Sportbekleidung und Sportzubehör, Sportgeräte aller Art
- Tiernahrung und Tierzubehör aller Art

Die Beantwortung der Frage, ob ein Anspruch auf Genehmigung des Bauantrags besteht, hängt im Wesentlichen von zwei Umständen ab:

- a) Entspricht der Bauantrag mit seinen mehreren Fachmärkten den Festsetzungen des maßgebenden Bebauungsplans Nr. 45 e
- b) Entfaltet der der Schenavsky und Pemper GmbH & Co. KG am 19.10.2009 erteilte und inzwischen viermal zuletzt bis zum 30.06.2019 verlängerte Vorbescheid eine sogenannte Bindungswirkung, aufgrund derer die Baugenehmigung zu erteilen wäre, wenn der Bauantrag inhaltlich dem Vorbescheidsantrag entspricht.

Hierzu bestehen aufgrund vorliegender anwaltlicher Gutachten unterschiedliche Rechtsauffassungen:

- Zu a) Der ursprüngliche Bebauungsplan 45 aus dem Jahr 1994 enthielt u. a. die Festsetzung, dass maximal 2 Einkaufsmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 11.500 m<sup>2</sup>/maximal 7.000 m<sup>2</sup> ein Markt zulässig sind.

In dem anlässlich des Vorbescheidsantrags im Jahr 2009 aufgestellten Bebauungsplan 45 e ist geregelt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 aus dem Jahr 1994 weiter gelten, soweit im Bebauungsplan 45 e diese nicht geändert oder ergänzt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 45 e trifft hierzu keine klaren Aussagen, für eine Fortgeltung der „alten Festsetzungen“ (maximal 2 Einkaufsmärkte und Verkaufsflächenbegrenzung) sprechen u. a. folgende Argumente:

- keine explizite Begrenzung der Marktanzahl und Regelung der Verkaufsflächenobergrenze im Bebauungsplan Nr. 45 e
- laut Begründung geht es um „die Erweiterung des bestehenden Marktgebäudes und das Festhalten an der bestehenden Marktstruktur“, so dass die Zulassung von mehr als 2 Fachmärkten nicht gewollt ist.

Für eine Aufhebung der Beschränkung auf maximal 2 Einkaufsmärkte spricht jedoch z. B. die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, wonach „Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe“ zulässig sind.

Unbestimmt ist der Bebauungsplan Nr. 45 e auch im Hinblick auf die Festlegung der im Bauraum 1 zwischen Kaufland und MC Donalds zulässigen Sortimente. Hier wird auf eine auslegungsbedürftige Vereinbarung zwischen der WIFöG und der Firma Schenavsky & Pemper GmbH & Co. KG aus dem Jahr 2007 Bezug genommen, wonach neu genehmigte Flächen mit dem bestehenden Kauflandssortimenten belegt werden.

- Zu b) Der bis Ende Juni 2019 gültige Vorbescheid entfaltet eine Bindungswirkung bezüglich des vorliegenden Bauantrags nur, wenn diesem das gleiche Konzept zu Grunde liegt.

Hierzu werden ebenfalls folgende konträre Rechtsauffassungen vertreten:

Im genehmigten Vorbescheidsplan ist für Bauraum 1 keine Aufteilung in verschiedene Märkte vorhanden; ein Fachmarkzentrum mit zusätzlichen unterschiedlichen Märkten war nur im Bauraum 2 in der Bachstraße vorgesehen, daher erfolgte für diesen Bereich im Bebauungsplan Nr. 45 e auch die Beschränkung auf nichtinnenstadtrelevante Sortimente.

Wie auch Stadtrats- und Gesprächsprotokolle zeigen, waren für den Bauraum 1 immer nur Erweiterungsflächen für das bestehende Kaufland thematisiert worden (so auch die Bezeichnung des Vorbescheids „Erweiterung des Geschäftsgebäudes Kaufland“).

Gegenstand im bisherigen Verfahren war somit im Gegensatz zum jetzigen Bauantrag nicht die Ansiedlung von 5 separaten Fachmärkten zusätzlich zum Kaufland. Dieser Bauantrag verfolgt somit ein anderes Konzept so dass die Bindungswirkung des Vorbescheids entfällt.

Hiergegen könnte man argumentieren, dass bereits bei Vorbescheidserteilung im Jahr 2009 verschiedene Märkte neben dem Kaufland mit separaten Eingängen und abgegrenzten Verkaufsräumen (Takko, Deichmann, Zeemann) existierten und dass somit mit dem Bauantrag keine Konzeptänderung verbunden ist. Zu dieser Auffassung tendiert die Regierung von Oberbayern.

Trotz unterschiedlicher Rechtsauffassungen wird vorgeschlagen, den Bauantrag zurückzustellen und den Bebauungsplan Nr. 45 e zwecks Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt so wie im Landesentwicklungsplan vorgeschrieben mit dem Ziel zu ändern, klare justiziable Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der zulässigen Anzahl von Fachmärkten, der Größe von Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente zu treffen.

Das mit Vorbescheid vom 19.10.2009 aus Sicht der Stadt gewährte Baurecht soll nicht eingeschränkt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Stadt eine Entschädigungspflicht entstehen könnte, wenn sich im Verlauf eines Rechtsstreits ergeben sollte, dass die Schenavsky und Pemper GmbH & Co. KG einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung hat bzw. dass aufgrund der Bebauungsplanänderung ein Wertzuwachs beim Grundstück bzw. dessen Ertrag verhindert wird.

*Herr Erster Bürgermeister Steindl betont, dass durch die vorgeschlagene Vorgehensweise das Baurecht der Schenavsky und Pemper GmbH & Co. KG nicht eingeschränkt werden soll. Der Bauantrag Schenavsky und Pemper GmbH & Co. KG soll daher auch nicht abgelehnt, sondern lediglich bis zum Abschluss des Verfahrens zurückgestellt werden. Ziel ist es, die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan rechtssicherer zu regeln. Vor allem die Sortimentsbeschränkung ist nicht konkret genug formuliert. Hier ist das politische Ziel, die Innenstadt zu stärken klar formuliert. Deshalb sollen sich bestimmte Fachmärkte auch nur in der Innenstadt ansiedeln können. Auch für den Investor des „Salzach Forums“ (HBB) muss hier Klarheit geschaffen werden. Die Stadt will hier mit konstruktiven Vorschlägen eine einvernehmliche Lösung erzielen und diesbezüglich auch weitere Gespräche mit Herrn Schenavsky führen.*

**Es wird folgender Beschluss gefasst:**

1. Der Bauantrag der Schenavsky und Pemper GmbH & Co. KG zur Erweiterung des bestehenden Geschäftsgebäudes „Kaufland“ wird zurück gestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche den Bebauungsplan Nr. 45 e mit dem Ziel zu ändern, klare Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der zulässigen Anzahl von Fachmärkten, der Größe von Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente zu treffen.

Mit allen 23 Stimmen

**2.6. Behandlung von Bauanträgen während der Sitzungsferien**

Auf die Ausführungen im BA-Protokoll wird verwiesen.

**Entsprechend der Empfehlung fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

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 23 Stimmen

3. **Sonstiges**

3.1. **Verordnung über die Lärmbekämpfung ; Ablauf der Geltungsdauer / Neuerlass**

Auf die Ausführungen im HA-Protokoll wird verwiesen.

**Entsprechend der Empfehlung fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Die Stadt Burghausen erlässt auf Grund des Art. 14 des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes (BayImSchG) vom 8. Oktober 1974 (BayRS 2129-1-1 U) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2017 (GVBl S. 366) folgende Verordnung:

**Verordnung  
der Stadt Burghausen über die Lärmbekämpfung**

Stadtratsbeschluss Nr. ....vom 18.07.2018

**§ 1**

**Zeitliche Beschränkung von ruhestörenden Haus- und Gartenarbeiten**

Haus- und Gartenarbeiten, die geeignet sind, die Ruhe anderer zu stören, dürfen werktags von Montag bis Freitag nur in der Zeit von 7.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 19.00 Uhr, an Samstagen nur in der Zeit von 8.00 bis 12.00 Uhr und von 14.00 bis 17.00 Uhr ausgeführt werden. Außerhalb dieser festgesetzten Zeiten sind ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten verboten.

**§ 2**

**Begriffsbestimmung**

- (1) Ruhestörende Hausarbeiten sind alle im Hauswesen üblicherweise zur Besorgung des Haushalts anfallenden lärmregenden Arbeiten auch wenn sie außer Haus (z.B. im Hof oder Garten) vorgenommen werden, die geeignet sind, die öffentliche Ruhe, d.h. die Ruhe der Allgemeinheit oder der Nachbarschaft, zu stören. Lärmerregende Hausarbeiten sind insbesondere das Klopfen von Teppichen, Polstermöbeln, Decken, Betten und anderen Gebrauchsgegenständen sowie der Einsatz von Bohrmaschinen und das Hämmern, Sägen oder Hacken von Holz.
- (2) Ruhestörende Gartenarbeiten sind die in Gärten oder Grünanlagen üblicherweise anfallenden lärmregenden Arbeiten, die geeignet sind, die öffentliche Ruhe der Allgemeinheit oder der Nachbarschaft zu stören. Lärmerregende Gartenarbeiten sind insbesondere solche, bei denen Gartengeräte mit Motorantrieb (z.B. Rasenmäher) benutzt werden.

**§ 3**

**Benutzung von Musikinstrumenten, Tonübertragungsgeräten  
und Tonwiedergabegeräten**

- (1) Rundfunk- und Fernsehgeräte, Lautsprecher, Tonwiedergabegeräte und Musikinstrumente dürfen nur in solcher Lautstärke betrieben oder gespielt werden, dass andere nicht belästigt werden.

Dies gilt insbesondere, wenn die Geräte oder Instrumente bei offenen Fenstern oder Türen, auf offenen Balkonen, im Freien oder in Kraftfahrzeugen betrieben oder gespielt werden. Die Musikausübung im Freien muss regelmäßig um 22.00 Uhr beendet sein. In geschlossenen Räumen sind ab 22.00 Uhr die Fenster und ins Freie führende Türen zu schließen.



(2) Abs. 1 gilt nicht:

- a) bei Umzügen, Kundgebungen, Märkten und Messen im Freien und bei Veranstaltungen, die einem herkömmlichen Brauch entsprechen,
- b) für amtliche Durchsagen.

## **§ 4**

### **Halten von Haustieren**

Zum Schutze vor unnötigen Störungen ist es untersagt, Haustiere, insbesondere Hunde, deren Laute geeignet sind, auf die Benutzer anderer Wohnungen einzuwirken, während der Zeit von 19.00 bis 7.00 Uhr und von 12.00 bis 14.00 Uhr unbeaufsichtigt zu halten oder frei herumlaufen zu lassen. Die Art der Unterbringung von Hunden muss so gestaltet sein, dass die öffentliche Ruhe nicht gestört wird.

## **§ 5**

### **Ausnahmen**

Die Stadt Burghausen kann von den Verboten nach § 1 und § 3 Abs. 1 dieser Verordnung im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn unter Berücksichtigung des Schutzes der Allgemeinheit und insbesondere der Nachbarschaft aus wichtigem Grund ein Bedürfnis dafür anzuerkennen ist.

Die Ausnahme kann jederzeit widerruflich und unter Bedingungen und Auflagen gewährt werden.

## **§ 6**

### **Ordnungswidrigkeiten**

Nach Art. 18 Abs. 2 Ziff. 3 BaylmschG vom 8. Oktober 1974 kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 1 ruhestörende Haus- oder Gartenarbeiten durchführt,
2. entgegen § 3 Abs. 1 Musikinstrumente, Tonübertragungsgeräte oder Tonwiedergabegeräte in ruhestörender Weise spielt bzw. betreibt,
3. entgegen § 4 Haustiere so hält, dass andere mehr als nach den Umständen unvermeidbar gestört werden.

## **§ 7**

### **Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 22.09.2018 in Kraft und tritt mit Ablauf des 21.09.2028 außer Kraft.

Burghausen, .....

STADT BURGHAUSEN

Hans Steindl  
Erster Bürgermeister

Mit allen 23 Stimmen

3.2. **Verordnung über das Baden sowie über das Betreten und Befahren von Eisflächen; Ablauf der Geltungsdauer / Neuerlass**

Auf die Ausführungen im HA-Protokoll wird verwiesen.

**Entsprechend der Empfehlung fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Die Stadt Burghausen erlässt auf Grund des Art. 27 des Gesetzes über das Landesstrafrecht und das Verordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Landesstraf- und Verordnungsgesetz - LStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1982 (BayRS2011-2-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2017 (GVBl S. 388) folgende Verordnung:

**Verordnung  
der Stadt Burghausen über das Baden sowie über das Betreten  
und Befahren von Eisflächen**

Stadtratsbeschluss Nr. .... vom 18.07.2018

**§ 1**

**Badeverbot**

- (1) Das Baden im Wöhrsee ist wegen der dort bestehenden Verschlammung, Verschilfung und Verkrautung durch Schlingpflanzen und der zum Teil am Ufer, knapp unter der Wasseroberfläche befindlichen Wurzeln und Wurzelstöcken an allen Uferstreifen außerhalb der umfriedeten Freibadeanstalt verboten.
- (2) Das Baden im Alzkanal ist wegen gefährlicher Strömungen verboten.

**§ 2**

**Betreten und Befahren von Eisflächen**

- (1) Das Betreten und Befahren von Eisflächen auf dem Wöhrsee, der Salzach oder sonstigen öffentlichen Gewässern ist verboten.
- (2) Ausgenommen von diesem Verbot sind die Flächen, die aufgrund ausreichender Tragfähigkeit des Eises von der Stadt Burghausen ausdrücklich für die allgemeine Benutzung freigegeben werden.

**§ 3**

**Zuwiderhandlungen**

Gemäß dem LStVG in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1982 kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich dem Badeverbot nach § 1 oder der Vorschrift über das Betreten und Befahren von Eisflächen nach § 2 zuwiderhandelt.“

**§ 4**

**Inkrafttreten / Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 22.09.2018 in Kraft und tritt mit Ablauf des 21.09.2028 außer Kraft.

Burghausen, ..... 2018

STADT BURGHAUSEN

Hans Steindl  
Erster Bürgermeister

Mit allen 23 Stimmen

**3.3. Verordnung über das Anbringen von Anschlägen und über Darstellungen durch Bildwerfer;  
Ablauf der Geltungsdauer / Neuerlass**

Auf die Ausführungen im HA-Protokoll wird verwiesen.

**Entsprechend der Empfehlung fasst der Stadtrat folgenden Beschluss:**

Die Stadt Burghausen erlässt auf Grund des Art. 28 des Gesetzes über das Landesstrafrecht und das Ordnungsrecht auf dem Gebiet der öffentlichen Sicherheit und Ordnung (Landesstraf- und Ordnungsgesetz - LStVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.12.1982 (BayRS2011-2-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2017 (GVBl S. 388) folgende Verordnung:

**Verordnung  
der Stadt Burghausen über das Anbringen von Anschlägen  
und über Darstellungen durch Bildwerfer**

Stadtratsbeschluss Nr. .... vom 18.07.2018

**§ 1**

- (1) Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zum Schutze von Natur-, Kunst- und Kulturdenkmälern dürfen Anschläge, insbesondere Plakate, Zettel und Schriften nur auf den von der Stadt Burghausen zugelassenen Plakattafeln und -säulen und nur durch den von der Stadt Burghausen hierzu ermächtigten Unternehmer angebracht werden. Darstellungen durch Bildwerfer dürfen in der Öffentlichkeit nur nach vorheriger Genehmigung durch die Stadt Burghausen vorgeführt werden.
- (2) Abs. 1 findet keine Anwendung auf Werbeanlagen, die von der Bayerischen Bauordnung erfasst werden.

**§ 2**

- (1) Die Wahlwerbung der politischen Parteien und Wählergruppen an den hierfür von der Stadt Burghausen genehmigten Stellen fällt nicht unter die Vorschriften dieser Verordnung.
- (2) Ankündigungen öffentlich-rechtlicher Religionsgemeinschaften und anderer Vereinigungen, die als gemeinnützig anerkannte Zwecke i.S.d. § 52 Abgabenordnung verfolgen, fallen nicht unter diese Verordnung, wenn sie an den hierfür bestimmten Anschlagtafeln ihrer eigenen Gebäude und Grundstücke sowie ihrer sonstigen Versammlungsräume angebracht sind.

**§ 3**

Die Vorschriften der Straßenverkehrsordnung, des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und des Bundesfernstraßengesetzes bleiben unberührt.

#### § 4

- (1) Die Stadt Burghausen kann im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen von den Vorschriften des § 1 Abs. 1 Satz 1 dieser Verordnung gestatten, wenn dadurch das Orts- und Landschaftsbild oder ein Natur-, Kunst- oder Kulturdenkmal nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird und die Gewähr besteht, dass die Anschläge innerhalb einer festgesetzten Frist beseitigt werden.
- (2) Die Stadt Burghausen kann die Beseitigung von Anschlägen und von Darstellungen durch Bildwerfer anordnen, wenn sie Rechtsgüter i.S.d. § 1 Abs. 1 beeinträchtigen.

#### § 5

Nach Art. 28 Abs. 2 LStVG kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen § 1 Abs. 1 Satz 1 ohne eine Ausnahmegenehmigung nach § 4 Abs. 1 öffentlich Anschläge außerhalb der zugelassenen Flächen anbringt oder anbringen lässt
2. entgegen § 1 Abs. 1 Satz 2 ohne Genehmigung öffentliche Bild Darstellungen vorführt oder vorführen lässt.

#### § 6

Diese Verordnung tritt zum 22.09.2018 in Kraft und tritt mit Ablauf des 21.09.2028 außer Kraft.

Burghausen, .....

STADT BURGHAUSEN

Hans Steindl  
Erster Bürgermeister

Mit allen 23 Stimmen

#### **3.4. Kostenstandsbericht Freiwillige Feuerwehr Burghausen**

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl resultieren die Mehrkosten aus Wünschen, die von Herrn Haringer (Kommandant) und Herrn Lindner (1. Vorstandsvorsitzender) im Rahmen der Umbauarbeiten vorgebracht wurden. Die Mehrkosten können über den Nachtragshaushalt abfinanziert werden. Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist nicht davon auszugehen, dass in den kommenden Jahren weitere Wünsche vorgebracht werden. Durch den Umbau ist der Feuerwehr-Standort nun auf die nächsten 20 Jahre abgesichert. Nicht vergessen werden darf, dass auch sehr viel Eigenleistung eingebracht wurde, die nicht in Rechnung gestellt wurde und daher bei der Kostenzusammenstellung auch nicht aufgeführt ist. Allein durch Mitarbeit der städtischen Elektroabteilung konnten ca. 300.000 € eingespart werden.*

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 23 Stimmen

**3.5. Kostenstandsbericht Bauhof**

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl resultieren auch hier die Mehrkosten aus Zusatzwünschen, die von Seiten der Bauhofleitung vorgebracht wurden und auch den neuen Wertstoffhof betreffen.*

*Auch diese Mehrkosten von ca. 550.000 € können über den Nachtragshaushalt abfinanziert werden.*

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 23 Stimmen

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Burgfest**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl spricht dem Herzogstadt Burghausen e. V. seinen Dank für das wieder einmal toll organisierte und zahlreich besuchte Burgfest aus. Die Herzogstadt betreibt hier mit ihren Gruppierungen eine hervorragende Werbung für die Stadt.*

**2. Burghauser Mobilitätsmesse**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl weist auf die Burghauser Mobilitätsmesse von 20.07. – 22.07. hin und bedankt sich bei Herrn Stadtrat Strebel (Umweltreferent), der hier ein hervorragendes Programm ausgearbeitet hat.*

*Herr Stadtrat Strebel bedankt sich bei den Burghauser Unternehmen, die sich hier sehr engagiert haben. Er betont, dass ohne die Hilfe der Verwaltung und des Bauhofs die Messe nicht durchführbar wäre. Zudem bedankt sich Herr Stadtrat Strebel bei den vielen Ehrenamtlichen, die während der Messe arbeiten.*

**3. Abschlusskonzert im Rahmen der Europäischen Wochen**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl lädt die Stadtratsmitglieder zum Abschlusskonzert im Rahmen der Europäischen Wochen am Samstag, 28.07. um 19:30 Uhr im Stadtsaal ein. Zu dem Konzert reisen auch 50 Personen des Festspiele Europäische Wochen Passau e. V. aus Passau an, die vor dem Konzert begrüßt werden sollen.*

**4. Campus Burghausen; Anmeldungen**

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl studieren momentan am Campus Burghausen in den beiden Studiengängen Chemieingenieurwesen und Betriebswirtschaft insgesamt 160 Studenten. Es wird davon ausgegangen, dass zum neuen Semester ca. 110 Studenten immatrikulieren (50 im Studiengang Chemieingenieurwesen, 60 in Betriebswirtschaft), sodass im nächsten Jahre die eingeplanten Zahlen erreicht bzw. sogar überschritten werden können.*

Nachrichtlich:

Bisher wurden 8 Stipendiansanträge (4 Chemieingenieurwesen und 4 Betriebswirtschaft) genehmigt.

**5. Elektrifizierung Bahnstrecke München - Ampfing - Tüßling - Burghausen (Ausbaustrecke 38)**

*Frau Stadträtin Graf verweist auf den vorliegenden Flyer der Deutschen Bundesbahn und fragt nach, ob mit der Elektrifizierung der Strecke München – Ampfing – Tüßling - Burghausen noch vor dem Jahr 2030 (Bundesverkehrswegeplan 2030) zu rechnen ist.*

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass diesbezüglich letzte Woche ein Gespräch mit den federführend für die Planung zuständigen Bahn-Vertretern der DB Netz AG geführt worden ist. Die von der Stadt gestellten Fragen wurden konkret beantwortet. Grundsätzlich ist die Finanzierung der Elektrifizierungsmaßnahmen auf der Strecke München – Tüßling – Burghausen (ca. 70 Mio. €) gesichert. Die Planungsaufträge sind bereits vergeben, sodass das Planfeststellungsverfahren eingeleitet werden kann. Nach Abschluss des Verfahrens (Dauer ca. 2 Jahre) kann mit der Ausführungsplanung (ca. 1 Jahr) begonnen werden. Die Bauzeit wird nochmals mit rd. 2 Jahren veranschlagt. Im günstigsten Fall könnte somit die Elektrifizierung im Jahr 2025/2026 abgeschlossen sein. Ein großer Vorteil ist, dass sich große Teile der benötigten Grundstücksflächen schon im Eigentum der Bahn befinden.

#### **6. neue Baugebiete an der Burgkirchener Straße**

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö möchte den von Herrn Stadtrat Stadler in der BA-Sitzung vom 10.07.2018, Anfrage Nr. 1 gemachten Vorschlag unterstützen, dass man den Bewerbern die Möglichkeiten einräumen sollte, sich nicht für ein spezielles Grundstück sondern für eine Haus-Kategorie zu bewerben. Bei der Bewerbung für ein Grundstück könnte es sein, dass für dieses ein Bewerber mit besserer Punktzahl den Zuschlag bekommt und die weiteren Bewerber dann aus der weiteren Grundstücksvergabe herausfallen.

Herr Stadtrat Schacherbauer begrüßt den Vorschlag. Als Bewerbungskriterium sollte jedoch nicht der Grundstückspreis sondern eher der Haustyp zugelassen werden.

Herr Erster Bürgermeister Steindl bestätigt, dass das Bewerbungsverfahren nochmals überdacht werden soll. Er hat auch in der Informationsveranstaltung bewusst darauf hingewiesen, dass bzgl. der Bewerbung keine Eile geboten ist. Wichtig ist, dass die Bewerber zunächst die Finanzierung absichern und sich über die Festsetzungen im Bebauungsplan informieren. Der ganze Sachverhalt soll die nächsten Wochen verwaltungsintern nochmals beraten werden.

#### **7. Breitbandausbau**

Herr Stadtrat Stadler verweist auf einen Zeitungsartikel der Süddeutschen Zeitung, wonach Herr Minister Scheuer (Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur) den Ausbau des schnellen Internets mit einer Überarbeitung der Förderrichtlinien beschleunigen will. Geplant ist, die Fördergrenzen anzuheben, Beträge schneller auszuzahlen und das Verfahren zu vereinfachen. Da es zudem bei der Technik mehr Flexibilität geben soll und Kommunen, die bislang auf den Breitbandausbau mit Kupferkabel gesetzt haben noch bis Jahresende auf die schnellere Glasfaser-Technik umstellen können, regt Herr Stadtrat Stadler nach, dass auch die Stadt beim Breitbandausbau die modernere Technik einsetzen sollte.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass im Rahmen des aktuellen Förderverfahrens bereits Glasfaseranschlüsse ausgeschrieben sind.

#### **8. Digitalisierung Schulen**

Nach die Staatsregierung das Programm „Digitales Klassenzimmer“ auf den Weg gebracht und die Förderrichtlinien präzisiert hat, fragt Herr Stadtrat Englisch nach, inwieweit die Grundschulen von der Stadt (Sachaufwandsträger) in den technischen Fragen (Hardware-Beschaffung, Hardware-Pflege) unterstützt werden können.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ist angedacht, die städtische EDV-Abteilung um eine Stelle zu erweitern, um die Schulen hier entsprechend unterstützen zu können.

9. **Sportkindergarten; Parkplätze**

*Herr Stadtrat Englisch weist darauf hin, dass auf dem Gelände des Sportkindergartens keine Parkplätze vorgesehen sind. Aufgrund der Tatsache, dass auf den umliegenden Straßen bereits jetzt schon sehr viele Autos parken sollte überlegt werden, wo die notwendigen Parkplätze für die Beschäftigten geschaffen werden können.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass die Parkplätze für den Sportkindergarten auf der nahezu ungenutzte Busparkbucht an der Marienberger Straße errichtet werden sollen.*

10. **Pfarrhof St. Jakob**

*Aufgrund der aktuellen Rodungsarbeiten auf dem Hanggrundstück hinter dem Pfarrhof St. Jakob fragt Frau Stadträtin Bachmeier nach, wie das Grundstück künftig verwendet werden soll.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass zur Lösung der Pausensituation (Hans-Stethaimer-Schule) auf dem Grundstück ein abgestufter, terrasserter Schulgarten errichtet werden soll. Der Zugang erfolgt durch die jetzige Garage. Die Pfarrei ist mit dieser Lösung einverstanden. Die Planung wird von Frau Freudlsperger (Umweltamt) ausgearbeitet.*

11. **Informationen an Haltestellen City-Bus**

*Auf entsprechende Anregung von Frau Stadträtin Wasserrab entgegnet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Informations-Tafeln an den City-Bus-Haltestellen bereits überarbeitet und neu gestaltet werden.*

12. **Mautnerstraße; Radwegmarkierung**

*Herr Stadtrat Gassner regt an, die Bodenmarkierung für die Radfahrer in der Mautnerstraße bis zum Friseur Bader Bauer (Mautnerstraße 285) zu verlängern. Dies würde die Straße optisch etwas schmaler machen und die gefahrene Geschwindigkeit der Pkws reduzieren.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl war dies auch ein Vorschlag des Freunde der Altstadt e. V., dass zur Sicherheit der Radfahrer eine Markierung auf der Fahrbahn aufgebracht werden sollte. Die zunächst zugesagte Umsetzung wurde jedoch zurückgestellt. Da die im Kurvenbereich parkenden Autos vor der Metzgerei Wenzel Brey (Mautnerstraße 225) dann auf der Markierung stehen würden, soll hier eine andere Lösung überlegt werden. Generell soll die ganze Radweg-Thematik im 1. Halbjahr 2019 wieder aufgegriffen werden.*

13. **Immanuel-Kant-Straße; Geschwindigkeitsregelung**

*Nach Ansicht von Herrn Stadtrat Bauer ist die Geschwindigkeitsregelung in der Immanuel-Kant-Straße mit abwechselnd Tempo 30 und verkehrsberuhigter Zone durchaus verwirrend.*

**14. Altenheim- und Pflegeplätze in Burghausen**

*Aufgrund des Zeitungsartikels im Burghauser Anzeiger vom 30.06.2018 („Sorgenkind Heimplätze“) erkundigt sich Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann, wie die Stadt den zu wenig vorhandenen Altenheimplätze entgegenwirken möchte.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass die Aussage, dass man in Burghausen keinen Altenheimplatz bekommt grundsätzlich nicht richtig ist. Es wird jedoch für die Zukunft ein weiterer Bedarf an entsprechenden Altenheim- und Pflegeplätzen gesehen. Es soll daher bis Jahresende eine Machbarkeitsstudie für ein Pflegezentrum (Altenheimplätze, Tagespflege, Wohnplätze für Personal, Pflegeberatung, Pflegemanagement) für 100 – 120 Senioren auf dem Grundstück Napoleonshöhe (ca. 6.500 m<sup>2</sup>, ehem. Molkerei-Grundstück) ausgearbeitet werden.*

*Laut Herrn Stadtrat Dr. Braun sind im Landkreis Altötting ausreichend Altenheimplätze vorhanden. Die jetzt schon in Burghausen lebenden Bürger wollen jedoch in Burghausen bleiben. Herr Stadtrat Dr. Braun könnte sich auch ein duales System (vgl. Augustinum München) mit zwei Einrichtungen gut vorstellen.*

**15. Kindergarten-Situation**

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl kann mit den vorhandenen Kindergartenplätzen die aktuelle Nachfrage abgedeckt werden. Aufgrund des neuen zentralen Anmeldesystems ist nun besser ersichtlich, wie viele Kindergartenplätze durch die Schulübertritte frei werden, wie viele Kinder von der Krippe in den Kindergarten wechseln und wie viele Anmeldungen für die Krippenplätze vorliegen. Nach den aktuell vorliegenden Anmelde- und Geburtenzahlen könnte bis zum Jahr 2025 das gesetzte Ziel realisiert werden, die jetzigen Kindergartengruppen von 25, 26 Kindern auf 20 – 22 zu reduzieren.*

*Der Bedarf an Kinderkrippenplätze ist nachwievor schlecht einzuschätzen. Mit den neu entstehenden Gruppen (2 beim Kindergarten Zu Unserer Lieben Frau, 1 beim Kindergarten Zauberwald und 1 beim neuen Sportkindergarten) kann jedoch nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl der zukünftige Bedarf abgedeckt werden.*

*Nach Ansicht von Herrn Stadtrat Schacherbauer könnte auch durch die Unterstützung der Kindertagespflege „Sonnenkäfer“ ein gewisser Bedarf abgedeckt werden. Dies wäre zudem auch eine finanziell günstigere Lösung im Vergleich zur Schaffung neuer Krippengruppen.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 16:35 Uhr

Burghausen, 18.07.2018

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**