

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 05.12.2018

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Stadtrat

Herr Roland Resch

Herr Norbert Stadler

Herr Rupert Bauer

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Gunter Strebel Vertretung für Herrn Angstl

Berichterstatter

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Stadtrat

Herr Stefan Angstl beruflich verhindert - ortsabwesend

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 14:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird genehmigt. Die vorgetragene Entschuldigung wird anerkannt.

Mit allen 9 Stimmen

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

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

- 1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 7. November 2018

2. Sonstiges/Berichte

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO
- 2.3. Vorstellung Konzept SV Wacker; Ringerhalle/Lirk-Komplex
- 2.4. Neue Länderbrücke über die Salzach - Präsentation

3. Vorberatung

- 3.1. Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 101 für den Bereich Ohmstraße (nördlich), Jägerweg, Schießplatzweg, Jahnweg, Liebigstraße, Marktler Straße Hs.-Nrn. 68-90, Rungeweg; Abwägungsbeschlüsse, Satzungsbeschluss mit zusammenfassender Erklärung
- 3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), ehem. Gartenbaubetrieb Lauche (östlich), Flst.-Nr. 2212/1, 2208/1, Gemarkung Burghausen, und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 100
- 3.3. Bebauungsplan Nr. 65a für den Bereich Bachstraße (westlich), Nähe Waldpark, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen Lindach - Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 65; Billigungsbeschluss
- 3.4. Antrag auf Vorbescheid der Bauherrngemeinschaft Aigner-Schultheiß für Errichtung einer Wohnanlage mit 55 Wohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1043/2 und 1043/3, Gemarkung Burghausen an der Krankenhausstraße
- 3.5. Planung Hallenbad-Erweiterung

Anfragen/Sonstiges

1. Parkplatz Zaglau; fehlendes Hinweisschild
2. Burghauser Advent; Liachterweg
3. Lilienweg; Ausfahrt in Krankenhausstraße

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 7. November 2018

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Die vorstehende Niederschrift, welche in Abdruck den Stadtratsmitgliedern zugeleitet wurde, wird gemäß Art. 54 Abs. 2 GO genehmigt.

Mit allen 9 Stimmen

2. Sonstiges/Berichte

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

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.3. Vorstellung Konzept SV Wacker; Ringerhalle/Lirk-Komplex

Die Vorstellung des Konzepts erfolgt in der Stadtratssitzung.

2.4. Neue Länderbrücke über die Salzach - Präsentation

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl hat die Gemeinde Haiming vor einigen Jahren ein Ingenieurbüro mit der Ausarbeitung einer Planung beauftragt. Die Brücke könnte an drei möglichen Standorten in Haiming errichtet werden:

- *Neuhofen (nächstgelegener Standort zur Stadt)*
- *Ungefähr in der Ortsmitte*
- *Sportheim*

Da die Brücke im Landschaftsschutzgebiet Salzachtal errichtet werden soll, sind entsprechende naturschutzrechtliche Auflagen zu beachten. Die Errichtung der Brücke wurde jedoch aus Kostengründen (ca. 3,5 Mio. €) zurückgestellt. Die Brücke ist für die Stadt auch ein nachrangiges Thema. Vorrangiges Ziel der Stadt ist es, die momentan nicht befriedigende Radweg-Situation entlang der Salzach von Tittmoning nach Burghausen zu lösen. Mit der momentanen offiziellen Radwegbeschilderung (über den Tittmoninger Berg in Richtung Asten über die Bundesstraße B20 nach Nonnreit und weiter nach Raitenhaslach) kann sich die Stadt nicht einverstanden erklären, die Strecke entspricht auch nicht der Werbung für eine radfreundliche, naturnahe Erlebnisroute. Der Bereich Tittmoning und Burghausen ist zudem auch der städtebaulich interessantere Abschnitt. Problemzonen stellen v.a. die Bereiche mit den steilen Hangpartien am Salzachdurchbruch und Auenabschnitte im Siechenbachzulauf dar, die noch wie am Beispiel Tauernradweg in Ach, korrigiert werden müssten. Ziel muss es sein, eine Genehmigung für die Anlage eines naturgerechten Radweges von Tittmoning nach Burghausen bis nach Haiming zu erhalten. Hierzu sollen zeitnah die Gespräche mit den Herren Landräten Schneider (Landkreis Altötting) und Walch (Landkreis Traunstein) sowie mit den Vertretern der Naturschutzbehörden beider Landkreise aufgenommen werden. Wenn dieses Ziel erreicht ist, kann im nächsten Schritt über die Errichtung der Länderbrücke nachgedacht werden.

Für Herrn Stadtrat Stadler ist es längst überfällig, dass die Radweg-Situation entlang der Salzach von Tittmoning nach Burghausen verbessert wird. Zwar kann der Weg grundsätzlich schon mit dem Rad befahren werden, jedoch sollten – wie bereits von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl ausgeführt – ein paar Stellen begradigt bzw. erweitert werden. Schwieriger, jedoch höchst sehenswert wäre die weitere Streckenführung entlang der Salzach vorbei am Salzach-Durchbruch in Richtung Haiming. Da hier Steinschlaggefahr besteht, müsste der Hang zunächst entsprechend befestigt werden.

Herr Erster Bürgermeister Steindl hält zunächst den Radweg von Tittmoning nach Burghausen für wesentlich, da man dann verstärkt und glaubwürdiger die Radtourismus-Werbung betreiben könnte. Von Burghausen in Richtung Haiming wäre dann der nächste Schritt. Vorstellbar wäre, dass die Radfahrer über die Alte Brücke fahren und auf der österreichischen Seite den Salzach-Durchbruch bewundern. Anschließen könnte man dann über die geplante Länderbrücke bei Haiming wieder zurück auf die deutsche Seite gelangen.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. Vorberatung

3.1. Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 101 für den Bereich Ohmstraße (nördlich), Jägerweg, Schießplatzweg, Jahnweg, Liebigstraße, Marktler Straße Hs.-Nrn. 68-90, Rungeweg; Abwägungsbeschlüsse, Satzungsbeschluss mit zusammenfassender Erklärung

Der Entwurf in der geänderten Fassung vom 10.10.2018 des Bebauungsplanes Nr. 101 für den Bereich Ohmstraße (nördlich), Jägerweg, Schießplatzweg, Jahnweg, Liebigstraße, Marktler Straße Hs.-Nrn. 68-90 und Rungeweg lag erneut in der Zeit vom 25.10.2018 bis einschließlich 16.11.2018 öffentlich aus. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten Auslegung benachrichtigt. Es konnten nur noch Einwände zum geänderten Teil (Wegfall Gebietsfestsetzung allgemeines Wohngebiet) abgegeben werden. Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde (12.11.2018)

Mit dem einfachen B-Plan ist ohne Festsetzung einer Gebietskategorie für einen Teilbereich der innerhalb des angemessenen Abstandes gewachsenen Wohnbebauung (§ 34 BauGB) eine nutzungsdifferenzierende Feinsteuering vorgesehen. Ziel des B-Planes ist es die Folgen von Störfällen im Sinne von Seveso III zu verringern. Erreicht werden soll dies mit einer Definition einer Nachverdichtungsobergrenze für Wohnungen sowie dem Ausschluss verschiedener (u.a. besonders intensiver) Nutzungen (z.B. Pflegeeinrichtungen, Krankenhäuser, Schulen, Beherbergungsgewerbe, Tankstellen etc.).

Da die Regelung der Lärmproblematik kein Ziel des B-Planes ist, beurteilt sich die Zulässigkeit eines Bauvorhabens im Umgriff des B-Planes wie bisher im Wesentlichen nach § 34 BauGB. Die Prüfung, ob ein geplantes Wohn(bau)vorhaben unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen ausgesetzt ist, ist deshalb im Einzelgenehmigungsverfahren durchzuführen. Bzgl. der Lärmproblematik gelten die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 06.06.2018 sowie die der ROB in der E-Mail vom 09.08.2018 weiter. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass ohne Gebietsausweisung sich der Schutzanspruch nach der tatsächlichen Nutzung richtet. Da bisher überwiegend Wohnhäuser errichtet wurden und nur mit Wohnen verträgliches Gewerbe zulässig ist, dürfte der Schutzanspruch bei WA bleiben.

Die Ermittlung des angemessenen Abstandes wurde durchgeführt und fachlich vom LfU geprüft. Im Einzelgenehmigungsverfahren ist abschließend zu klären, ob das konkrete Vorhaben innerhalb des angemessenen Abstandes zulässig ist.

Abwägung:

Die Lärmproblematik wurde durch den Plangeber im Bebauungsplan 101 nicht näher betrachtet, weil dies zur Erreichung des verfolgten Ziels (Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie) nicht erforderlich und zweckmäßig war.

Für die Lärmsituation und deren Entwicklung gibt es die Vereinbarung zum Lärmschutz.

Die Schallschutzvereinbarung 2006 enthält aber keine Beschränkungen zur städtischen Bauleitplanung. Der vorhandene Lärmkonflikt, der schon seit Jahrzehnten einzelfallbezogen und sachgerecht auf der Vollzugsebene bei den Einzelbaugenehmigungen gelöst werden konnte, braucht nicht auf der Ebene der Bauleitplanung einer abschließenden Regelung zugeführt werden.

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde (19.10.2018)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 in der Fassung vom 10.10.2018 ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Abwägung der während der zweiten öffentlichen Auslegung eingegangenen Einwände in der vorstehenden Art und Weise.

Der Stadtrat beschließt den einfachen Bebauungsplan Nr. 101 in der Fassung vom 10.10.2018 als Satzung.

Zusammenfassend wird erklärt, dass die mit dem Gutachten des TÜV Nord zur Ermittlung der angemessenen Abstände nach Leitfaden KAS 18 für die Betriebsbereiche der Wacker Chemie AG, der Siltronic AG und der Vinnolit GmbH & Co.KG, Burghausen vom November 2016 festgestellten Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung vollinhaltlich umgesetzt wurden. Das Ergebnis aus der Beteiligung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde nur hinsichtlich der Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie berücksichtigt. Der bestehende Lärmkonflikt wurde nicht mit dem einfachen Bebauungsplan gelöst.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), ehem. Gartenbaubetrieb Lauche (östlich), Flst.-Nr. 2212/1, 2208/1, Gemarkung Burghausen, und Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 100

Die Stadt Burghausen hat aus dem Grundstück Flst.-Nr. 2208/1, Gemarkung Burghausen, eine Teilfläche von ca. 4.500 m² erworben. Sie liegt nördlich der Burgkirchener Straße, östlich des ehem. Gartenbaubetriebs Lauche und westlich zum Bebauungsplangebiet Nr. 100.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Wegen der großen Nachfrage nach Baugrundstücken im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 (nördlich der Burgkirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße) und des Bebauungsplanes Nr. 100 (nördlich der Burgkirchener Straße, östlich Gartenbaubetrieb Lauche, Lazarushof) ist es erforderlich, auch für die verbliebene städtische Fläche zeitnah Baurecht für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen. Die Grundstücke wurden zum Kauf angeboten. Die Erschließungsmaßnahmen können im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 100 im Anschluss realisiert werden.

Die Blue Group GmbH möchte zudem entlang der Burgkirchener Straße den geplanten Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage auf einer Teilfläche von ca. 1.400 m², welcher als Schallschutz für die dahinterliegenden Einfamilienhäuser dient, um einen 5. Block mit III Vollgeschossen gegen Westen erweitern.

Im Erweiterungsgebiet sind somit 3 Einfamilienhäuser und ein Geschosswohnungsbau mit ca. 10 Wohnungen geplant.

Der Bebauungsplan Nr. 100 ist zudem in einem Teilbereich zu ändern, da ein zusätzlicher Zwischenbau die beiden Baukörper verbindet (siehe Anlage Entwurf vom 15.10.2018).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch.

Parallel zu diesem Verfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

Herr Stadtrat Strebel fragt nach, ob die Kosten für den Retentionsgraben auf die nur wenigen Baugrundstücke umgeschlagen werden sollen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass die Kosten zunächst noch ermittelt werden müssen. Der Umgang mit den Erschließungskosten erfolgt analog zu den Bebauungsplänen Nr. 97 und 100. Auch die genaue Ausführung des Retentionsgrabens steht noch nicht fest.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 103 für ein allgemeines Wohngebiet nach dem Regelverfahren.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwurfsplanung zu erarbeiten, ein Lärmgutachten, ein Baugrundgutachten, ein Gutachten für Starkregenereignis, eine Vermessung und einen Umweltbericht durch Sachverständige erstellen zu lassen und danach die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die GrobAbstimmung durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Bebauungsplan Nr. 65a für den Bereich Bachstraße (westlich), Nähe Waldpark, Freizeit-, Sport- und Erholungsanlagen Lindach - Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 65; Billigungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung vom 08.03.2018 die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 65 für o.g. Bereich beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert.

Das Bebauungsplankonzept Nr. 65a vom 11.09.2018 wurde in der Zeit vom 13.09.2018 mit 15.10.2018 öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt.

Zudem wurden mit Schreiben vom 12.09.2018 die Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarn, Bauträger und Architekten über die öffentliche Auslegung informiert und um evtl. Stellungnahme bis 15.10.2018 gebeten.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Gemeinde Burgkirchen (13.09.2018):

Keine Einwände

Wärmeversorgung Burghausen GmbH (18.09.2018):

Keine Einwände

Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – (18.09.2018):

Immissionsschutz:

Aufgrund der im Westen an das Plangebiet angrenzenden Sportanlage ist den Belangen des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7). Wir bitten um Abstimmung der Planung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde.

Energieversorgung:

Die Hinweise zur Nutzung regenerativer Energien unter A 1.3 des Bebauungsplanes werden im Sinne des LEP-Ziels 6.2.1 und des Regionalplanziels (RP 18) B B 7.1 begrüßt, wonach erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen sind.

Ergebnis:

Bei Berücksichtigung des genannten Punktes steht die o.g. Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:

Im Übrigen bitten wir im Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung angepasst/berichtigt wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

Abwägung:

Die Immissionsschutzbehörde wurde am Verfahren beteiligt. Siehe hierzu auch den Punkt Abwägung Untere Immissionsschutzbehörde.

Eine Beteiligung / Mitteilung der Regierung von Oberbayern erfolgt zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Gemeinde Haiming (27.09.2018):

Keine Einwände

Gemeinde Mehring, Verwaltungsgemeinschaft Emmerting (02.10.2018):

Keine Einwände

Abt. Tiefbau (11.10.2018):

Die Sichtdreiecke bei den Ein- und Ausfahrten in das Baugebiet sind einzuhalten.

Der vorhandene Fußgängerüberweg ist wegen der Zufahrt zum Parkplatz nicht aufrecht zu erhalten. Eine Ersatzmaßnahme an anderer Stelle sollte vorgenommen werden.

Festzustellen ist, dass sich unmittelbar neben der geplanten Tiefgarageneinfahrt die Zufahrt des Nachbaranwesens befindet.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich vorhandene Einrichtungen der Oberflächenentwässerung für die Fahrbahn und die Längsparkplätze im Grünstreifen knapp neben der Grundstücksgrenze zum neu bebauten Grundstücken befindet.

Abwägung:

Die Sichtdreiecke aus privaten Grundstückseinfahrten sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens und sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Ersatzmaßnahme des Fußgängerüberwegs erfolgt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Burghausen. Entsprechende Planungen sind durch das Tiefbauamt selbst vorzubereiten.

Die Umplanung der Einrichtungen für Oberflächenentwässerung für die Fahrbahn und die Längsparkplätze erfolgt in Abstimmung mit dem Tiefbauamt bzw. Umweltamt.

Die Sichtdreiecke im Bereich der TG-Einfahrt bzw. TG-Ausfahrt sind einzuhalten und im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Der vorhandene Fahrbahnteiler mit Fußgängerüberweg wird in Abstimmung mit dem Tiefbauamt verlegt. Eine entsprechende Planung hierzu liegt mit Datum vom 24.10.2018 im Tiefbauamt vor.

Die Anbindung an vorhandene Nord – Süd Gehwegverbindungen bleibt aufrechterhalten.

Bayernwerk Netz GmbH (10.10.2018):

Keine Bedenken, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

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

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe zwischen 18 qm und 35 qm, das durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Wir bitten Sie, dies einzuplanen.

Bereits bei Baubeginn der ersten Gebäude muss verbindlich gewährleistet sein, dass wir über die Stationsgrundstücke verfügen können. Zu dem Zeitpunkt müssen befestigte Verkehrsflächen vorhanden sein, die von LKW mit Tieflader befahren werden können.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

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.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfe für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.

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.

Abwägung:

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Die Stromversorger weisen darauf hin, dass die Leistungsfähigkeit der Trafostation für das Bauvorhaben nicht ausreichend ist. Ein Ersatzstandort ist innerhalb des Geltungsbereiches oder im Nahbereich mit persönlicher Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen.

Der Hinweis zum „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn das erwähnte Merkblatt bzw. die DVGW-Richtlinie GW 12 zur Verfügung gestellt wird.

Polizeiinspektion Burghausen (10.10.2018):

Keine Einwände

Wasserwirtschaftsamt Traunstein (11.10.2018):

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.1.2 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.

Die Versorgung wird über die Stadtwerke Burghausen sichergestellt.

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.2 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Im Zuge der Genehmigung ist ein entsprechender Nachweis nach § 37 WHG durch einen geeigneten Sachverständigen (soweit notwendig) zu führen und vorzulegen.

4.3 Abwasserentsorgung

4.3.1 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.

Unter Teil A Punkt 1.6 wird folgende Festsetzung mit aufgenommen:

Das Schmutzwasser ist über eine zentrale Kanalisation der Stadt Burghausen zu entsorgen. Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Zuge der Planung durch eine entsprechende Fachplanung zu bewerkstelligen.

4.3.2 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. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linien-förmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen.

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 das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Wir empfehlen Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die öffentliche Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen.

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

Abwägung:

Dieser Punkt ist mit Punkt 1.6 des Bebauungsplanes abgedeckt.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan zusätzlich mit aufgenommen:

Sicherung Oberflächenwasser:

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist - sofern wasserrechtlich zulässig - auf dem eigenen Grundstück mittels Bodengutachten und Entwässerungsplan nachzuweisen und zu leisten. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

4.4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Gemäß den uns vorliegenden Untersuchungen liegt das Vorhaben im Bereich einer Belastung mit Perfluorierten Tensiden, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA).

Wir können nicht ausschließen, dass im Eluat des Aushubmaterials die Zuordnungswerte Z.1 und Z.2 überschritten werden. Wir empfehlen die tatsächliche Belastung der Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Falls die festgestellten Belastungen eine Verwertung des Materials im offenen Einbau nicht zulassen, empfehlen wir vorab ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept zu erstellen. Das Bundesbodenschutzgesetz sieht dafür zugelassene Sachverständige nach §18 BBodSchG vor.

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

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

Das Landratsamt erhält einen Abdruck der Stellungnahme.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Eluatbeprobung wird als Bedingung in der nachfolgenden Baugenehmigung formuliert. Die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ sind dabei zu Grunde zu legen. Bei Bedarf ist durch den Bauvorhabenträger ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG erarbeiten zu lassen. Die Stadt fordert die fach- und sachgerechte Entsorgung belasteter Böden durch den Bauvorhabenträger.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird eine Eluatbeprobung insbesondere auf Bodenbelastungen durch Perchlorierte Tenside beauftragt. Für eine fachgerechte Entsorgung belasteter Böden hat der Bauvorhabenträger Sorge zu tragen. Vorhandene Auffüllungsflächen (randliche ehemalige Kiesgruben) werden als Planzeichen und Hinweis im Bebauungsplan mit dargestellt. Die vorhandene Bodenuntersuchung mit Datum vom 25.04.1991 wird den Auslegungunterlagen beigelegt.

Folgende Festsetzung wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Die tatsächliche Belastung der Flächen mit PFOA ist vor Baubeginn zu ermitteln und ggf. eine Abfallbewertung vorzunehmen.

Stadtwerke Burghausen (12.10.2018):

Keine Einwände

Deutsche Telekom Technik GmbH (10.10.2018):

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

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.

Der Hinweis zum „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist unter Punkt D Hinweise im Bebauungsplan vermerkt.

Landratsamt Altötting (11.10.2018):

Sachgebiet 52 (Hochbau):

1. Nach den derzeit vorgesehenen Regelungen wären auch Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig (§ 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO). Es sollte daher nochmals geprüft werden, ob dies seitens der Stadt so gewünscht ist.
2. Im Hinblick auf die Zulässigkeit von Pultdächern und Dach-Solaranlagen wird empfohlen, den für die Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Bezugspunkt noch zu definieren.
3. Der Regelungsinhalt des letzten Satzes von Festsetzung B.1.2/Abstandsflächen ist unklar. Hier könnte möglicherweise gemeint sein, dass außerhalb der Baugrenzen liegende Balkone und Anbauten innerhalb der Abstandsflächen eines Gebäudes errichtet werden dürfen, was bei Balkonen ohnehin selbstverständlich wäre. Sollte dies so zutreffen, dann müsste auch für Anbauten noch eine nähere Regelung analog Punkt B.1.3/Balkone aufgenommen werden (Art, maximale Größe, Einhaltung der Abstandsflächen). Entsprechende Klarstellungen sind hier noch erforderlich.
4. Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück der Wohnanlage nicht allseitig eingezäunt werden soll. Soweit Einfriedungen an bestimmten Stellen zugelassen werden (eine diesbezügliche Regelung wird angeregt), wird empfohlen, auch Festsetzungen in Bezug auf die Art bzw. das Material zu treffen sowie die Höhe auf maximal 1,00 - 1,20 m zu begrenzen.
5. Bei den in der Planzeichnung eingetragenen Angaben zu den Wall-Höhen (z.B. „435,00m ü. NN auf 436,00m ü. NN“) sollten zur Verdeutlichung die Wörter „Erhöhung von“ vorangestellt werden.
6. Für die in der Zeichnung eingetragenen grünen, orangen und lilafarbenen Balken entlang der Baugrenzen fehlt eine Planzeichenerklärung.

Abwägung:

Zu 1

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden ausgeschlossen. Der Punkt „Art der Baulichen Nutzung“ wird entsprechend ergänzt.

Zu 2:

Der Punkt Wandhöhe wird wie folgt ergänzt:

Die maximal zulässige Wandhöhe (GH) und die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (FFB) wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung über Normall Null (ü.NN) festgelegt.

Die max. Gebäudehöhe ü.NN bezieht sich bei einem Flachdach (FD) auf die OK der geplanten Attika bzw. bei einem Pultdach (PD) auf den Schnittpunkt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut.

Zu 3

Der Punkt B 1.2 Abstandflächen letzter Satz wird gestrichen.

Zu 4

Die Zaunhöhe wird anstelle von 1,50 Meter auf 1,20 Meter umlaufend festgesetzt.

Zwischen den Gebäudeteilen sind Einzäunungen unzulässig.

Eine Materialität für Zäune wird im Bebauungsplan nicht als Festsetzung festgesetzt.

Die Festsetzung wird entsprechend angepasst.

Zu 5

Die Festsetzung wird mit dem Zusatz Erhöhung bzw. Abflachung ergänzt

Zu 6

Die entsprechenden Planzeichenerklärungen werden textlich ergänzt.

Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau):

Folgende Festsetzungen sollten in den grünordnerischen Maßnahmen aufgenommen werden:

Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist dabei auf ein Minimum zu reduzieren.

Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Fachfirmen oder geschultes Personal zu pflegen. Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Ausfall einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

Die südwestlich gelegene Freifläche weist verschiedene Gehölzstrukturen auf, welche zu schützen sind. Bei Verlust ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu leisten.

Abwägung:

Die Festsetzungen - wie oben genannt - werden in den Bebauungsplan übernommen.

Zusätzlich ist folgende Festsetzung mit aufzunehmen:

Zur Pflege bzw. zur Erhaltung des Schallschutzwalles ist die Zufahrt über das Grundstück Flst.-Nr. 2290 mit geeigneten Maßnahmen sicher zu stellen.

Immissionsschutzfachliche Stellungnahme (10.10.2018):

Beurteilung

Sportanlagen

Da nach den Vorgaben der 18. BImSchV unter Berücksichtigung aller vorhandener Sportanlagen und o.g. Nutzungszeiten für das geplante WA die Nachbarschaftsverträglichkeit nicht gezeigt werden konnte, wurden die Sportlärmimmissionen nach der **tatsächlichen Nutzung** in Absprache mit dem SV Wacker sowie der Stadt Burghausen ermittelt. Hierbei wurde im Wesentlichen von Nutzungszeiten der Spielfelder außerhalb der Ruhezeiten ausgegangen, wobei maßgeblich die Tage mit Spielbetrieb waren (Details der Nutzungszeiten auch für den Bolz- und Beachvolleyball-Platz siehe S. 17).

Unter Berücksichtigung des bestehenden Walles zeigten die Berechnungen, dass am Haus 3, DG der geltende Richtwert außerhalb der Ruhezeit von 55 dB(A) nur eingehalten werden kann, wenn die Loggia im DG eine schallabsorbierende Verkleidung der Seitenwände bekommt. Nicht berücksichtigt wurde die bestehende Skateanlage, da sie verlegt werden soll.

Fazit

Da die bestehenden Sportanlagen mit den vorliegenden Bescheiden 2003 und 2009 nicht alle erfasst sind (Skateanlage, Bolzplatz, Beachvolleyballplatz), die Skateanlage verlegt werden soll und die Nutzungszeiten gegenüber dem vorliegenden Bescheid 2003 eingeschränkt werden sollen, ist aus immissionsschutzfachlicher Sicht eine **Anpassung/Aktualisierung der für die Sportanlagen gültigen Bescheide erforderlich**. Werden wir hierfür nicht beteiligt, sind vom Ing.büro Steger & Partner die zulässigen Nutzungszeiten der einzelnen Sportanlagen als Auflagenvorschläge zu formulieren. Ohne eine Bescheidsaktualisierung wird mit dem Gutachten der Nachweis der Nachbarschaftsverträglichkeit für das geplante WA nicht erbracht.

Abwägung

Anpassung der Genehmigungsbescheide für die bestehenden Sportanlagen

Die Stellungnahme des Landratsamtes bezüglich der Aktualisierung der für die Sportanlagen gültigen Genehmigungsbescheide wird zur Kenntnis genommen. Sie wird dadurch berücksichtigt, dass in den Genehmigungsunterlagen für die Sportanlagen durch eine nachträgliche Anordnung zulässige Nutzungszeiten beauftragt werden.

Ein Festsetzungsvorschlag für eine schallabsorbierende Verkleidung der Seitenwände der Loggia im Dachgeschoss des Hauses 3 in der Südfassade fehlt im Gutachten.

Abwägung

Die Einwendung des Landratsamtes, wonach die schallabsorbierende Verkleidung der Seitenwände im Bebauungsplan als Festsetzung aufzunehmen sei, wird zur Kenntnis genommen. Da innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes auch eine von der untersuchten Bebauung abweichende Wohnbebauung möglich ist, ist eine Festsetzung der schallabsorbierenden Verkleidung im Bebauungsplan nicht sinnvoll. Stattdessen wird an der südwestlichen Baugrenze ein Planzeichen eingeführt, das die Erfordernis der Prüfung im Einzelbauvorhaben, ob dort die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten sind, festsetzt.

Das Planzeichen wird in der Legende des Bebauungsplanes folgendermaßen beschrieben:

„Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind nur zulässig, falls nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung auf Basis der genehmigten Nutzung der Sportanlagen eingehalten sind.“

Verkehrslärmimmissionen

Mit zu Grunde Legung der von der Stadt Burghausen im Jahr 2014 erhobenen Verkehrszahlen und einer Hochrechnung auf das Jahr 2030 wurden tagsüber an den der Bachstraße zugewandten Fassaden Beurteilungspegel von 65 bis 68 dB(A) ermittelt, womit nicht nur der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A), sondern auch der Grenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) deutlich überschritten wird.

Vergleichbares gilt für die Nachtzeit, in der mit Pegeln zwischen 54 und 57 dB(A) neben dem Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) auch der Grenzwert der 16 BImSchV von 49 dB(A) deutlich überschritten wird.

Mit diesen hohen Beurteilungspegeln werden nach dem Schreiben des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 25.06.2010 auch die Sanierungswerte von tagsüber 67 dB(A) und nachts 57 dB(A) überschritten bzw. erreicht.

Da die geplanten Wohnhäuser in einem sehr geringen Abstand zur Bachstraße geplant sind, sind diese hohen Beurteilungspegel trotz einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h plausibel, was überschlägige Berechnungen unsererseits zeigten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden nicht berücksichtigt.

Nach den Vorgaben der DIN 4109 von 1989 wurden passive Schallschutzmaßnahmen ermittelt, aus denen Festsetzungsvorschläge für den B-Plan entwickelt wurden. Eine Legende der farblichen Fassadenkennzeichnung für die Lärmpegelbereiche fehlt im B-Plan.

Ob mit den hohen Beurteilungspegeln noch eine rechtskonforme Abwägung möglich ist, liegt in der Verantwortung der Stadt Burghausen. Für die Abwägung gelten die Vorgaben des Schreibens der Obersten Baubehörde vom 25.07.2014 ‚Lärmschutz in der Bauleitplanung‘, in dem darauf hingewiesen wird, dass die Gründe umso gewichtiger sein müssen, je weiter die Orientierungswerte überschritten werden.

Sollte der B-Plan noch abgewogen werden können, ist außerdem darauf zu achten, dass an Fassaden, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, keine Außenwohnbereiche errichtet werden. Zu prüfen ist, ob Terrassen oder Balkone an leiseren Fassaden errichtet werden können. Als Alternative sind verglaste Balkone möglich.

Abwägung zu Punkt Verkehrsgeräuschimmissionen

In der schalltechnischen Untersuchung des Büros Steger & Partner vom 14.08.2018 wurde in Abschnitt 4.2 erläutert, dass eine Schallschutzwand entlang der Bachstraße aufgrund des erforderlichen großen Abstandes zur Straßenachse und der Grundstückszufahrten, die an mehreren Stellen eine Unterbrechung der Wand erforderlich machen, nur eine sehr begrenzte Wirkung aufweist und somit nicht sinnvoll ist. Daher wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen.

Hierzu wurden unter zusätzlicher Berücksichtigung der Geräusche aus Sportanlagen resultierende Außenlärmpegel ermittelt und daraus Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 abgeleitet. Die Lärmpegelbereiche werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche ergab an den Fassaden entlang der Bachstraße mit Ausnahmen von zwei Fenstern den Lärmpegelbereich IV.

An einem Raum ergaben sich an zwei Fenstern in der Nordfassade die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich V. Dieser Raum weist jedoch auch ein abgewandtes Fenster auf, für das sich die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III ergeben. Bei Berücksichtigung der aus diesen Lärmpegelbereichen resultierenden Schalldämm-Maße der Gebäudebauteile ist somit die Errichtung der geplanten Bebauung möglich, zumal die Planung bereits soweit wie möglich Rücksicht auf die Verkehrsgeräuschbelastung aus der Bachstraße nimmt, da die schutzbedürftigen Räume an der Bachstraße nach Möglichkeit auch Fenster in den Seitenfassaden aufweisen.

Die Einwendung, im Bebauungsplan fehle eine Legende der farblichen Fassadenkennzeichnung, ist korrekt. Die Legende wird daher entsprechend ergänzt.

Die im Lärmgutachten Steger und Partner GmbH vom 14.08.2018 vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Das Landratsamt führt aus, dass an den Fassaden, an denen die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten seien, keine Außenwohnbereiche errichtet werden dürften. Es sei zu prüfen, ob Terrassen oder Balkone an leiseren Fassaden errichtet werden könnten. Als Alternativen seien verglaste Balkone möglich.

Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete tagsüber in Höhe von 59 dB(A) ist an den Nordostfassaden und zum Teil auch an den Nordwest- und Südostfassaden überschritten (siehe Abbildungen 4a bis 4c der schalltechnischen Untersuchung).

Ob diesbezüglich im Rahmen der Abwägung der Belang des Schallschutzes zurückgestellt wird, weil andere Belange überwiegen, muss die Stadt Burghausen entscheiden.

Die erforderlichen Werte sind, wie oben benannt, in den Einzelfällen einzuhalten. Die Planung ist ggf. anzupassen. Ein Einzelnachweis für die angesprochenen Bereiche, z.B. mit verglasten Balkonen, ist mit dem Bauantragsunterlagen vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen

Die im Lärmgutachten Steger und Partner GmbH vom 14.08.2018 vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Die unter Abschnitt 5 der schalltechnischen Untersuchung vorgeschlagenen Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text werden in den Bebauungsplan mit übernommen.

Die im Lärmgutachten empfohlenen Baulinien und verbindlichen Wandhöhen werden festgesetzt.

Lichtimmissionen

Neben den zu erwartenden Lärmimmissionen können u.U. auch Lichtimmissionen ausgehend von Beleuchtungsanlagen (Flutlichtanlagen) der Sportplätze zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen. Dies ist nach den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft zu beurteilen. Sind Beleuchtungsanlagen vorhanden, ist auf Grund der Nähe des geplanten WAs zu den Sportanlagen hierfür u.U. ein Gutachter zu beauftragen.

Abwägung

Ein entsprechendes Gutachten für zu erwartende Lichtimmissionen wird beauftragt. Die Ergebnisse aus dem Gutachten werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Ergebnis:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wird die Errichtung der Wohnanlage direkt an der Bachstraße und nahe den Sport- und Freizeitanlagen sehr kritisch gesehen, da die Verkehrslärmimmissionen sowohl tagsüber als auch nachts die Grenzwerte der 16 BImSchV deutlich überschreiten, selbst die Sanierungswerte überschritten werden und die Planung ohne aktive Schallschutzmaßnahmen erfolgte.

Des Weiteren wird die Nachbarschaftsverträglichkeit mit den angrenzenden Sport- und Freizeitanlagen mit den **tatsächlichen** und nicht mit den genehmigten Nutzungszeiten erbracht. Die tatsächlichen Nutzungszeiten sind gegenüber den genehmigten eingeschränkt, da sie für die Spielfelder nur außerhalb der Ruhezeiten liegen. (Details siehe Punkt 2). Sicherzustellen ist auch, dass die Skateranlage verlegt wird. Ohne Bescheidsanpassung/-änderung muss die Nachbarschaftsverträglichkeit als nicht erbracht angesehen werden. Eine Aussage zu u.U. zu erwartenden relevanten Lichtimmissionen ist zu ergänzen.

Abwägung:

Die Skateranlage wird durch die Stadt Burghausen an eine andere Stelle verlegt.

Die relevanten Lichtimmissionen werden per Gutachten abgearbeitet (sh. Abwägung).

An der Abwägung, wie oben näher bezeichnet, wird festgehalten.

Die im Lärmgutachten Steger und Partner GmbH vom 14.08.2018 vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Sachgebiet 22 (Bodenschutz):

Keine Äußerung, da keine Einwendungen

Naturschutzfachliche Stellungnahme (02.10.2018):

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 die Gebäude und den z. T. älteren Baum- und Obstbaumbestand einer ehemaligen Hofstelle. Auf Grund dieser Strukturen muss die Stadt eine begründete Aussage 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 genauere artenschutzrechtliche Untersuchung des Geländes durchzuführen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls ein mit der Materie vertrautes Fachplanungsbüro einzuschalten.

Unter diesem Gesichtspunkt ist auch der Abbruch/Umbau von Gebäuden, die ein Sommer- oder Winterquartier besonders geschützter Tierarten sein könnten, z.B. Fledermäuse, zu betrachten:

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungszeiten erheblich zu stören, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Das betroffene Gebäude eignet sich grundsätzlich als Sommerquartier:

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, darf der Abriss/Umbau des bestehenden Gebäudes grundsätzlich nur erfolgen, wenn potentielle Quartiere nicht besetzt sind. Dies ist in der Regel in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. der Fall. Soll der Abriss/Umbau außerhalb der genannten Zeit durchgeführt werden, ist das Gebäude von einem Fachmann auf aktuell genutzte Quartiere zu untersuchen. Wir bitten, zu diesem Zweck mit der Koordinationsstelle für Fledermausschutz einen Kontrolltermin zu vereinbaren (Kontaktdaten vgl. unten). Falls entsprechende Arten festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Das betroffene Gebäude eignet sich grundsätzlich als Winterquartier:

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, darf der Abriss/Umbau des bestehenden Gebäudes grundsätzlich nur erfolgen, wenn potentielle Quartiere nicht besetzt sind. Dies ist in der Regel in der Zeit vom 01.04. bis 30.09. der Fall. Soll der Abbruch außerhalb der genannten Zeit durchgeführt werden, ist das Gebäude von einem Fachmann auf aktuell genutzte Quartiere zu untersuchen. Wir bitten, zu diesem Zweck mit der Koordinationsstelle für Fledermausschutz einen Kontrolltermin zu vereinbaren (Kontaktdaten vgl. unten). Falls entsprechende Arten festgestellt werden, ist die weitere Vorgehensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wir bitten, eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan aufzunehmen.

Kontaktdaten der Koordinationsstelle:

Dr. Andreas Zahn, Tel.: 08638/86117, Fax: 08638/882168, eMail: Andreas.Zahn@iiv.de

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) sind aus unserer Sicht nicht erkennbar.

Abwägung:

Das Gebäude wurde durch einen Fachmann auf aktuell genutzte Quartiere untersucht (siehe Gutachten vom 10.11.2018).

Eine Kurzdokumentation zur Gebäudekontrolle auf Fledermäuse/ Gebäudebrüter wurde im Altbestand Bachstraße 31 durchgeführt. Für das Gebäude lassen sich Vorkommen von artenschutzrechtlicher bedeutsamen Brut- oder Quartierstrukturen mit hoher Sicherheit ausschließen. Das Gutachten wird Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Weitere Festsetzungen werden aus diesem Grund nicht in den Bebauungsplan mit übernommen.

Gesundheitswesen:

Keine Äußerung

Vorsprache Nachbar Maier, Bachstraße 33, vom 24.09.2018:

Er gibt an, dass die Pflege des bestehenden Lärmschutzwalles derzeit von seinem Grundstück aus erfolgt bzw. sein Grundstück als Zufahrt genutzt wird.

Diese Zufahrt wird nach dem Neubau auf der Flst.-Nr. 2290/26-T seines Sohnes nicht mehr möglich sein.

Er bittet darum, eine Alternative zu prüfen.

Abwägung:

Zusätzlich ist folgende Festsetzung mit aufzunehmen:

Zur Pflege bzw. zur Erhaltung des Schallschutzwalles ist die Zufahrt über das Grundstück Flst.-Nr. 2290 mit geeigneten Maßnahmen sicher zu stellen.

E-Mail der Frau Architektin Tanja Huber, Architekturbüro Bubl, vom 11.10.2018:

„Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 65a

Für den Bereich Bachstraße (südwestlich), Nähe Erholungsanlagen Lindach

abgestimmt, mit Herrn Winkler am 11.10.18, 9.30-10.30 Uhr

1) Perspektiven:

- Vorschlag: Auswechslung der Perspektiven (siehe Visualisierung im Anhang, pdf-Format)

Abwägung:

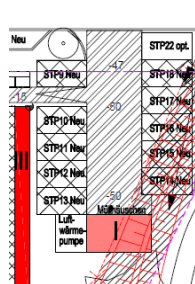
Die entsprechenden Perspektiven werden in den Bebauungsplan übernommen.

- Kennzeichnung bzw. Erläuterung der roten und orangen Linien in Legende unterschiedliche Linien ohne Kennzeichnung in Legende

Abwägung:

Die entsprechenden Erläuterungen werden durch Festsetzung mit Planzeichen im Bebauungsplan ergänzt.

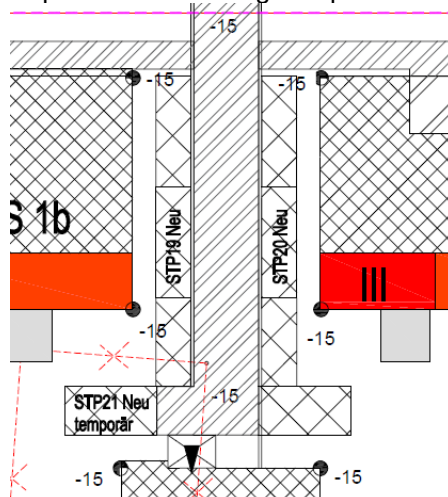
- Anpassen der Parkflächen Ost mit Zufahrt aus der Bachstraße, Müllfläche und Fläche technischer Anlage (Aufstellfläche Luftwärmepumpe)



Abwägung:

Der Entwurf wird, wie oben gezeigt, in den Bebauungsplan übernommen.

- Anpassen Darstellung Stellplätze Innenhof:



- Darstellung Zufahrt zum Innenhof, privater Eigentümerweg Art. 53 BayStrWG (siehe Planzeichnungsausschnitt)
→ Bitte private Zufahrt in Legende hinzufügen

Abwägung:

Der Entwurf wird, wie oben gezeigt, in den Bebauungsplan übernommen. Die private Zufahrt wird mit Planzeichen ergänzt.

- Flurnummer kaum ersichtlich im Plan

Abwägung:

Zur Wahrung der Übersichtlichkeit wird die Schriftgröße der Flurnummern nicht geändert.

- Darstellung der Gebäudestaffelung bzw. Dachterrassen und Loggien? → Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. Dachterrassen, Loggien)

Abwägung:

Eine Abgrenzung der Nutzungseinheiten durch Planzeichen ‚Kordellinie‘ erfolgt nicht. Das Baurecht ist mit den aufgezeigten Baugrenzen und Festsetzungen der max. Gebäudehöhe ausreichend definiert.

- Nummerierung der Gebäude (HS 1a,b; HS 2a,b; HS 3)

Abwägung:

Eine entsprechende Nummerierung wird nicht übernommen. Die Übersichtlichkeit des Bebauungsplanes muss gewahrt bleiben.

2) Festsetzungen:

1.2 MASS DER BAUL. NUTZUNGEN

- *Überbaubare Grundfläche:* bitte Übernahme Satzelement:
 - „die zulässige Grundfläche darf gemäß Art. 19 Abs.4 Satz2 BauNVO durch die Grundflächen von „Garagen und Stellflächen mit ihren Zufahrten, **Nebenanlagen im Sinne des Art. 14 BauNVO**“, ausgenommen bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich mit einer Erdüberdeckung von mind. 50cm unterbaut wird– bis zur Höhe von 0,8....
- *Wandhöhen und Firsthöhen:* bitte Übernahme Satzelement:
Hauptanlagen und Nebenanlagen werden die Wandhöhen von FFB bis zur Oberkante Dachhaut bzw. Attika bzw. Brüstung bei Dachterrassen gemessen
Gebäudehöhen: GH 442,00 **auf 442,25**
Gebäudehöhen: GH 443,00 **auf 443,25**
- *Abstandsflächen:* bitte Übernahme Satzelement:
„Festgesetzt wird die maßgebende Wandhöhe für das gesamte Planungsgebiet zwischen dem festgesetzten FFB im EG (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite (oberer Bezugspunkt)

1.3 AUSSENGESTALTUNG

- *Gebäudehöhen:* Satzelement streichen:
...“von gewerblich genutzten Räumen sind weitgehend höhengleich an die Zugangsebenen anzuordnen und behindertengerecht anzuschließen...“
Satzelement hinzufügen:
„ die Zugänge zu den Wohngebäuden sind weitestgehend barrierefrei auszuführen“
- *Balkone, Überdachungen:* hinzufügen
„Balkone und Überdachungen von Hauseingängen dürfen die Baugrenzen der Baufelder bis zu einer max. Tiefe von 1,5m überschreiten, insoweit die Abstandsflächenvorschriften siehe Festsetzung Punkt „Abstandsflächen“, eingehalten sind.
- *Balkone:* Satzelement entfernen:
Die Geländer sind in transparenter Form herzustellen

1.4 GARAGEN und NEBENANLAGEN

Tiefgarage: Satzelement streichen:

„die Zufahrtsrampe zu den Tiefgaragen (?/nur eine vorhanden!) ist bis zum Anschluss an das Niveau der Gehwegüberfahrt schallabsorbierend auszukleiden und einzuhausen“

Satzelement hinzufügen

Die Tiefgaragenabfahrt ist zu überdachen

Abwägung:

Die entsprechenden Ergänzungen zu Punkt 2 Festsetzungen werden wie vorgeschlagen ergänzt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

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

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 65a i.d.F. vom 11.09.2018 ist entsprechend zu ergänzen, die förmliche Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 4a (3) Satz 1 BauGB erfolgt nach Eingang bzw. Einarbeitung der in den Abwägungen genannten Gutachten.

Mit allen 9 Stimmen

3.4. Antrag auf Vorbescheid der Bauherrengemeinschaft Aigner-Schultheiß für Errichtung einer Wohnanlage mit 55 Wohnungen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1043/2 und 1043/3, Gemarkung Burghausen an der Krankenhausstraße

Die Baugrundstücke liegen im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch und im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 9e vom 19.11.2013. Die Grundzüge des Bebauungsplanes sind betroffen.

Nachbarn wurden bislang nicht beteiligt.

Die geplante Entwicklung zum urbanen Gebiet bedeutet eine städtebauliche Neuausrichtung der Gemeinbedarfsfläche am Krankenhaus. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Gesamtfläche 3.582 m², Verfahren nach § 13a BauGB mit redaktioneller Anpassung des Flächennutzungsplanes) ist erforderlich.

Es sollen barrierefreie Wohnungen für betreutes Wohnen zur Miete und im Eigentum sowie Wohnungen für ein Beherbergungsgewerbe (Boardinghaus) und eventuell eine weitere nichtstörende Gewerbeeinheit entstehen.

Wegen der Nutzungsmischung (Wohnen, Gewerbe und soziale Einrichtung) wird als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet (MU) nach § 6a Baunutzungsverordnung vorgeschlagen. Die Nutzungsmischung ist mit folgender Aufteilung geplant:

- 8 % soziale Einrichtungen
- 25 % Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- 67 % Wohnnutzung

Die erforderlichen Kfz.-Stellplätze können in der Tiefgarage und ebenerdig nachgewiesen werden.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö begrüßt, dass die freien Grundstücksflächen bebaut werden sollen. Die Dichte und Höhe der Bebauung im direkten Umfeld des Krankenhauses ist machbar und auch passend. Allerdings weist Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö darauf hin, dass das Grundstück an Prof. Aigner unter bestimmten Auflagen verkauft wurde, die bereits beim alleinigen Bauantrag von Prof. Aigner ein großer Diskussionspunkt waren.

Herr Erster Bürgermeister Steindl sieht hier kein Problem, da eine sozial ausgerichtete Bebauung angedacht ist. Die Wohnanlage ist wirtschaftlich ausgerichtet und passt auch in den Gesamtkomplex des Krankenhausumfeldes, das nun auf engstem Raum mit verschiedenen Schwerpunkten und Ausrichtungen verdichtet wird.

Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger befürwortet das Bauvorhaben, da sich gegenüber der Diskussion des Bauvorhabens von Prof. Aigner die Voraussetzungen geändert haben. Die Medias-Klinik von Prof. Aigner ist nicht mehr so ausgelastet, das ZesS hat einen neuen Eigentümer und die Errichtung der Tagespflegeeinrichtung im ehem. „Stadler-Hof“ war noch nicht absehbar. Die Wohngebäude mit Wohnungen für betreutes Wohnen würden vom Charakter her gut zu der Tagespflegeeinrichtung passen.

Herr Erster Bürgermeister ergänzt, dass die Zielrichtung und das Gesamtkonzept der neuen ZesS-Eigentümer noch nicht bekannt ist. Das ZesS hat sich mit der Kombination von Beatmungspflege sowie Alten- und Pflegeplätze gut entwickelt. Es soll nun mit den neuen Eigentümern Kontakt aufgenommen werden, um die Zielrichtung zu erfragen.

Aufgrund diverser Nachfragen bzgl. der Ausrichtung des betreuten Wohnens erteilt Herr Erster Bürgermeister Steindl Herrn Schultheiß (Bauherr) das Wort, der erklärt, dass in den beiden Gebäuden zum Krankenhaus hin (ehem. Neppi-Grundstück) barrierefreie Wohnungen für betreutes Wohnen (s. Stadtpark) errichtet werden. Auf dem Aigner-Grundstück werden das Boardinghaus und ein Gebäude mit sozial geförderten Wohnungen für betreutes Wohnen zur Miete errichtet (vgl. Wohnheim Heilig Geist-Spital). Die Pflege soll vom Curamus Pflegedienst übernommen werden.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö fragt nach, an welche Personen die Wohnungen im Boardinghaus vermietet werden sollen.

Herr Schultheiß erklärt, dass das Boardinghaus für eine zeitlich begrenzte Unterbringung genutzt wird. Noch abzuklären ist, wie viele Wohnungen von der Medias-Klinik angemietet werden, um Verwandte von behandelten Patienten unterzubringen. Vorstellbar wäre auch, dass Studenten für ein paar Monate in den Wohnungen untergebracht werden können.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass die Wohnungen des Boardinghauses mit einem gewissen Grundkomfort ausgestattet sind und auf Zeit angemietet werden können. Aufgrund der Industriestruktur werden solche Wohnungen in Burghausen benötigt. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich in den Wohnungen Monteure einmieten. Diese suchen eher die billigeren Pensionen im Umkreis auf.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt, dass das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9e und die Überplanung der Gesamtfläche als urbanes Gebiet eingeleitet wird.

Mit allen 9 Stimmen

3.5. Planung Hallenbad-Erweiterung

Herr Stadtrat Strachowsky würde es aufgrund von verschiedenen Anregungen von Familien für sinnvoll halten, wenn auch einige „Kinderduschen“ (wie im Freibad auch) errichtet werden würden.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl haben sich gegenüber der in der Stadtratssitzung vom 14.03.2018 vorgestellten Planung einige Punkte geändert:

- Zentraler Eingangsbereich für alle Besucher mit vergrößerter Eingangshalle (4x so groß wie der jetzige Kassenraum)
- Restaurant 3x so groß wie jetzt
- Solebecken wurde vergrößert, Ausführung in Edelstahl
- Gebäudeseiten werden mit Glaswänden ausgeführt
- Liegeplätze werden verdoppelt
- Lehrschwimmbecken wurde vergrößert
- Errichtung einer Doppelrutsche mit 110 m

Im 1. Bauabschnitt soll das Solebecken umgebaut werden. Die anderen Maßnahmen sollen nach und nach in insgesamt 3 Bauabschnitten ausgeführt werden.

Die Vorstellung der Planung durch das Architekturbüro Krautloher erfolgt in der Stadtratssitzung.

Anfragen/Sonstiges

1. Parkplatz Zaglau; fehlendes Hinweisschild

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö erinnert an seinen Vorschlag aus der Stadtratssitzung vom 12.09.2018, bzgl. dem fehlenden Hinweisschild auf den Zaglau-Parkplatz vom Stadtplatz kommend und weist darauf hin, dass ein solches Schild noch nicht errichtet wurde. Dieses wäre nach Ansicht von Herrn Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö jedoch gerade für auswärtige Besucher hilfreich, denen die Parkplatzsituation in der Altstadt nicht bekannt ist.

2. Burghauser Advent; Liachterweg

Nach Ansicht von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger sollten die Besucher des Liachterwegs und den Advent in den Gräben künftig schon beim Finanzamt-Parkplatz auf die entsprechenden Ausweichparkplätze hingewiesen werden, um die Parkplätze in der Spitalvorstadt zu entlasten.

Herr Erster Bürgermeister Steindl bestätigt, dass die Situation aufgrund des relativ schmalen Gehwegs um den Wöhrsee und der Vielzahl an Leuten nicht ganz ungefährlich war. Nach Ansicht von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl sollte der Liachterweg auf ein komplettes Wochenende (Freitag – Sonntag) ausgeweitet werden. Dadurch würden sich auch die Besuchermengen entzerren. Auch die Parkplatzmöglichkeiten sollten anders geregelt werden. Die Altstadt kann den kompletten Verkehr nicht aufnehmen. Der Messeplatz sollte der zentrale Parkplatz sein und die Besucher können über den Schwammerl oder die Burg zum Wöhrsee geleitet werden.

3. Lilienweg; Ausfahrt in Krankenhausstraße

Laut Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann ist die Ausfahrt vom Lilienweg in die Krankenhausstraße aufgrund der hohen Hecke problematisch. Das Verkehrsaufkommen hat sich durch die Bebauung Am Emetsberger Hof erhöht und auf der Krankenhausstraße wird auch zu schnell gefahren. Hier sollte eine Lösung gefunden werden.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:20 Uhr

Burghausen, 05.12.2018

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**