

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM HELMBRECHTSAAL DES STADTSAALGEBÄUDES

AM 27.05.2020

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Florian Schneider

Zweiter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Dritter Bürgermeister

Herr Stefan Angstl

Stadtrat

Herr Norbert Englisch

Herr Roland Resch

Frau Christa Seemann

Herr Heinz Donner

Herr Stefan Niedermeier

Frau Dr. Birgit Schwab

Berichterstatter

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Herr Erster Bürgermeister Florian Schneider eröffnet um 14:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Herr Erster Bürgermeister Florian Schneider stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird genehmigt.

Mit allen 9 Stimmen

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

### **1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

- 1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 15. April 2020
- 1.2. Bauantrag durch die WiBG, Marktler Straße 61, Burghausen zur Nutzungsänderung eines Ladens in Büros und Empfangsbereich im EG, zum Umbau von Hörsälen in Büros im 1. OG und zur Vergrößerung der Hörsäle im 2. OG auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1008/19, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße 50

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

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

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Formlose Anfrage durch die Schick Immobilien GmbH, Maurerstraße 1, 84508 Burgkirchen zur Errichtung von 13 Reihenhäusern mit Carports auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2194/37 - 2194/50, Gemarkung Burghausen in der Burgkirchener Straße
- 3.2. Gesamtlösung Straßenbau - Abschnitt Burgkirchener Straße (B20 neu) von Ulrich-Schmidt-Straße bis zum Kreisel Bachstraße (Mc Donald)
- 3.3. Bebauungsplanverfahren Nr. 104 für den Bereich Burgkirchener Straße / B20 (nordwestlich), Waldstraße (südöstlich), an der Joseph-von-Eichendorff-Straße; Behandlung der Erkenntnisse aus der GrobAbstimmung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Sondergebiet für Bildungs- und Forschungseinrichtung“ im Bereich Elisabethstraße (südlich), Johannes-Hess-Straße (westlich), Fraunhoferstraße (nordöstlich), Einsteinstraße (nördlich) wegen der Errichtung eines Laborgebäudes für den Hochschulcampus Burghausen

### **Anfragen/Sonstiges**

1. abwechselnde Geschwindigkeitsregelungen in der Immanuel-Kant-Straße
2. Marienberger Straße; Radweg zur Franz-Xaver-Gruber-Mittelschule
3. Reinigung öffentlicher Gebäude

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 15. April 2020

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

1.2. Bauantrag durch die WiBG, Marktler Straße 61, Burghausen zur Nutzungsänderung eines Ladens in Büros und Empfangsbereich im EG, zum Umbau von Hörsälen in Büros im 1. OG und zur Vergrößerung der Hörsäle im 2. OG auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1008/19, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße 50

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 24a für den Bereich Marktler Straße (östlich), St.-Konrad-Kirche (nördlich), Ludwig-Schön-Straße (westlich), Elisabethstraße (südlich) - Erweiterung der Hochschule.

Das Bauvorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Ein Mehrbedarf nach Kfz.-Stellplätzen wird durch die Nutzungsänderungen nicht ausgelöst.

*Herr Stadtrat Englisch fragt nach, ob ein tatsächlicher Bedarf an den zusätzlichen Büroräumen besteht.*

*Herr Steinberger (Geschäftsführer Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft Burghausen mbH) führt aus, dass ursprünglich geplant war, die Verwaltung im ehem. Bankgebäude der VR-Bank an der Robert-Koch-Straße unterzubringen. Aufgrund der sehr vielen Kontakte mit den Studenten ist die Hochschule mittlerweile der Meinung, dass die Verwaltung weiterhin im Hochschulgebäude verbleiben sollte. Zudem sollen die Professoren auch im Schulungsgebäude die Vorlesungen vorbereiten können.*

*Ein kleiner Teil der Verwaltung soll künftig im Erdgeschoss untergebracht werden, da die momentanen Räumlichkeiten im 4. Obergeschoss für die mittlerweile 28 Mitarbeiter nicht mehr ausreichen. Zudem ist es für die Vermarktung der Studiengänge wichtig, dass eine gute und effiziente Studiengangsberatung durchgeführt werden kann. Hierfür soll ein Büro für eine zentrale Studiengangsberatung (Beratung aller Studiengänge der Technischen Universität Rosenheim) eingerichtet werden. In vier weiteren Büroräumen sind für die vorhandenen Studiengänge am Campus Burghausen je ein Studiengangsassistent und ein Studiengangsleiter vorgesehen, die für spezielle Fragen der Studenten zur Verfügung stehen.*

*Die weitere Nutzung des Foyers ist für Werbung und Ausstellungen der Studiengänge sowie als Aufenthaltsmöglichkeit für die Studenten angedacht. Zudem soll durch die qualitative Verbesserung des Freibereichs zwischen der Campusgebäude B und C sowie dem vorderen Bereich zur Marktler Straße mehr Aufenthaltsqualität für die Studenten geschaffen werden.*

*Die Baukosten können durch die Campus GmbH mit den vorhandenen Rücklagen abgedeckt werden. Die Einrichtung und Ausstattung wird durch die Technische Hochschule finanziert.*

*Beim ehem. Bankgebäude ist angedacht im 1. und evtl. 2. Obergeschoss eine Bibliothek einzurichten, in der auch das studentische Arbeiten ermöglicht werden kann. Im Erdgeschoss könnte genutzt werden, um mit dem „Campus-Club“ einen zentralen Punkt in der Neustadtmitte zu schaffen, an dem sich junge Leute und Studenten treffen können und an dem sich die Studenten zwischen den Vorlesungen aufhalten können.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Niedermeier erwidert Herr Steinberger, dass der Fokus zunächst auf die Entwicklung des Campusgebäudes C gelegt wird. Die Planung zur Errichtung einer Mensa soll voraussichtlich im Herbst weiterverfolgt werden.*

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Das Einvernehmen gem. § 36 Baugesetzbuch wird erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

2. Sonstiges/Berichte

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

Zu Nr. 6 - Bauantrag der Maria-Ward-Schulstiftung, für Generalsanierung, Modernisierung und Teilumbau der Maria-Ward-Turnhalle

*Herr Stadtrat Englisch fragt nach, ob von Seiten der Schulstiftung für die Maßnahme auch schon ein Zuschussantrag gestellt worden ist.*

*Herr Erster Bürgermeister Schneider erwidert, dass lt. Beschluss aus dem Jahr 2017 die Stadt Burghausen der Maria-Ward-Schulstiftung zur Sanierung der Turnhalle einen Zuschuss von 100.000 € gewährt. Dieser Zuschuss wurde jedoch noch nicht abgerufen.*

*Für Herrn Zweiten Bürgermeister Stranzinger stellt sich die Frage, wann die Sanierung der Turnhalle durchgeführt werden soll.*

*Herr Erster Bürgermeister Schneider antwortet, dass ein genauer Ausführungstermin noch nicht feststeht.*

Zu Nr. 11 - Auflassung des Kinderspielplatzes bei der Wohnanlage St. Marien in der Piracher Straße

*Für Herrn Stadtrat Englisch ist nicht ersichtlich, warum der Kinderspielplatz aufgelassen werden soll. Die jetzt in diesem Bereich wohnende Klientel ist zwar schon älter, es kann aber dennoch sein, dass der Spielplatz in Zukunft wieder benötigt werden könnte. Zudem stellt sich die Frage, wie das Grundstück genutzt werden soll.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Schneider hat die Eigentümerversammlung die Beseitigung des vorhandenen Spielplatzes einstimmig beschlossen. Auch die Burghauser Wohnbau GmbH als Miterbpächter hat der Auflassung des Spielplatzes zugestimmt. Mit dem Spielplatz in der Glückstraße steht innerhalb weniger Gehminuten ein großer Spielplatz zur Verfügung. Das Verfügungsrecht des Grundstücks liegt bei der Wohnungseigentümergeinschaft.*

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. Vorberatung

3.1. Formlose Anfrage durch die Schick Immobilien GmbH, Maurerstraße 1, 84508 Burgkirchen zur Errichtung von 13 Reihenhäusern mit Carports auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2194/37 - 2194/50, Gemarkung Burghausen in der Burgkirchener Straße

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 97 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), Ulrich-Schmid-Straße (westlich) vom 31.07.2018. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nicht eingehalten:

- Flachdach anstatt Satteldach mit 18°-25°; Traufhöhe mit ca. 8,90 m eingehalten
- Erschließungsstraße geringfügig außerhalb Bauraum (ca. 67 m<sup>2</sup>)
- Parkplatzflächen teilweise außerhalb Bauraum (ca. 62 m<sup>2</sup>)
- Überschreitung Baulinie mit Treppenhäusern und Treppenhausvorbauten (ca. 10 m<sup>2</sup>)
- Geänderte Parzellierung
- Flächen für Wintergarten, Windfang und Balkone länger als 1/3 der Fassade (103 m<sup>2</sup>)
- Erschließungsstraße als Sackgasse ohne Wendehammer
- Außenwand Nordwestseite außerhalb d. Baufensters (23 m<sup>2</sup>)

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Schneider haben sich auf die erneute Ausschreibung der Reihenhauseinheiten viele Interessenten gemeldet. Die eingegangenen Bewerbungen sind von der Verwaltung anhand des bestehenden Kriterienkatalogs bewertet worden. Die Überlegung ist nun, auf den Grundstücken durch den Bauträger Schick eine Reihenhauseinrichtung zu lassen und die Firma Schick verkauft dann die einzelnen Reihenhäuser inkl. Grundstücksanteil an diese Bewerber. Dabei wären zwei Modelle vorstellbar:

- die Firma Schick verkauft das Haus schlüsselfertig
- die Firma Schick errichtet die Außenhülle und verkauft das Haus als „Ausbauhaus“. Für den Innenausbau kommt der Bewerber dann in Eigenleitung auf

Herr Dritter Bürgermeister Angstl spricht sich dafür aus, dass von Seiten der Stadt gewisse Bedingungen gestellt werden, wenn das Grundstück an einen privaten Bauträger vergeben werden soll. Um auch Bewerbern mit geringerem Einkommen die Chance zu geben, sollte die Möglichkeit bestehen, sich mit Eigenleistung beim Innenausbau einzubringen. Des Weiteren sollte bei Grundstücksvergaben an Bauträger darauf geachtet werden, inwieweit ökologische Aufwertungen vorgenommen werden können (Nutzung von Solarenergie, Dämmung nach KfW-Richtlinien, etc.). Dies würde zusätzlich die soziale Komponente betonen und über Jahre hinweg den Kaufpreis reduzieren. Eine alternative Möglichkeit wäre, die Reihenhauseinheiten durch die Burghäuser Wohnbau GmbH errichten zu lassen.

Herr Zweiter Bürgermeister Stranzinger erinnert daran, dass in dem Baugebiet auch Leute Wohneigentum erwerben können sollen, die sich dies ohne Hilfe der Stadt nicht leisten könnten. Der Kriterienkatalog wurde dann auch nach langer Diskussion verabschiedet. Unter diesem Aspekt sieht Herr Zweiter Bürgermeister Stranzinger die von Herrn Schick aufgerufene Preisgestaltung für ein schlüsselfertiges Reihenhauseinrichtung problematisch. Er sieht hier die Gefahr, dass Personen mit geringerem Einkommen so ein Haus nicht mehr finanzieren können. Evtl. sollte der Kriterienkatalog nochmals überdacht und überarbeitet werden.

Herr Erster Bürgermeister Schneider entgegnet, dass von der Vergabe nach dem Kriterienkatalog nicht abgewichen werden soll. Es sollen die Leute profitieren, die die erforderlichen Punkte für den Zuschlag erhalten haben. Man muss sich hier die grundlegende Frage stellen, was ein Reihenhauseinrichtung (hier KfW-Effizienzhaus 55) mittlerweile kostet. Das Modell einer Reihenhauseinrichtung kann nur über einen Bauträger (Alternativ durch die BuWoG) abgewickelt werden. Da der gesamte Baukörper auch eine schallschutztechnische Funktion hat, kann dieser nicht wesentlich niedriger bzw. in einer geringeren Ausdehnung errichtet werden.

Frau Stadträtin Seemann und Herr Stadtrat Englisch verweisen ebenfalls auf die doch erhebliche Summe für den Erwerb einer Reihenhauseinrichtung. Es sollte geprüft werden, ob die BuWoG die Reihenhauseinrichtung kostengünstiger errichten könnte und ob die Kapazitäten vorhanden wären. Zudem sollte abgeklärt werden, ob Fördermöglichkeiten bestehen.

Auch Frau Stadträtin Dr. Schwab spricht sich dafür aus, dass die Reihenhäuser von der BuWoG errichtet werden sollen. Mit den von Herrn Dritten Bürgermeister Angstl aufgezeigten Nachhaltigkeitskriterien kann man sich als nachhaltige Stadt präsentieren. Die Errichtung nach KfW-Effizienzhaus-Standard 55 wäre zudem förderfähig.

Laut Herrn Stadtrat Niedermeier sind die Baupreise die letzten 5 Jahre extrem gestiegen. Zum anderen erhöhen sich die Baukosten zusätzlich, wenn nachhaltig gebaut werden soll - Haustechnik und Dämmung kosten hier am meisten Geld. Wenn kostengünstig gebaut werden soll, müssten demnach die grundsätzlichen Standards reduziert werden. Für Herrn Stadtrat Niedermeier stellt sich die Frage, ob der dringende Bedarf vorhanden ist, sodass das Vorhaben jetzt schon umgesetzt werden muss oder ob man die Errichtung ggf. um ein Jahr verschieben könnte.

Herr Stadtrat Resch weist darauf hin, dass die BuWoG als städtische Wohnbaugesellschaft den Auftrag hat, günstigen Wohnraum auf Mietbasis zu schaffen. Es ist nicht Aufgabe der BuWoG als Bauträger aufzutreten. Herr Stadtrat Resch geht nicht davon aus, dass die BuWoG die Anlage kostengünstiger errichten kann. Das Gesamtprojekt sollte an die Firma Schick Immobilien GmbH als Bauträger vergeben werden. Es sollte jedoch von Seiten der Stadt darauf geachtet werden, dass die Reihenhäuser kostengünstig errichtet werden.

*Bzgl. der beanstandeten hohen Kosten verweist Herr Erster Bürgermeister Schneider auf das vorliegende Angebot der Firma Schick, das von der Verwaltung geprüft wurde. Das Wertungsergebnis ergab, dass der Verkaufspreis inkl. der Grundstückskosten als verhältnismäßig anzusehen ist.*

*Die Frage nach dem Bedarf lässt sich nicht klar beantworten. Fest steht, dass es auf die Grundstücke eine Vielzahl von Bewerbern gibt. Die Bewerber sollen nochmals kontaktiert werden, ob sie bei den angedachten Konditionen (schlüsselfertig oder Selbstausbau) noch an einem Erwerb interessiert sind. Sollten nicht alle Reihenhäuser auf einmal verkauft werden können, bestünde auch die Möglichkeit die Anlage in zwei Bauabschnitten zu errichten.*

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

Das gemeindliche Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird in Aussicht gestellt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.2. Gesamtlösung Straßenbau - Abschnitt Burgkirchener Straße (B20 neu) von Ulrich-Schmidt-Straße bis zum Kreisel Bachstraße (Mc Donald)**

Die Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch das Straßenbauamt Traunstein, verwaltet seit 1.01.2020 die **Burgkirchener Straße als Bundesstraße 20**. Der Straßenraum mit Abspurungen ist in das **Eigentum der BRD** übergegangen. Dafür wurden im gleichen Zug die **Grundstücke der BRD im Stadtgebiet**, auf der entwidmeten **bisherigen B20, an die Stadt Burghausen übereignet**. **Gestaltungsmaßnahmen** im Bereich der **Burgkirchener Straße**, die noch vertraglich der Stadt Burghausen unterliegen, wie Fertigstellung von Einmündungen mit Linksabbiegespuren in die neu erschlossene Baugebiete, Installation von neuen Lichtsignalanlagen u. ä. sind mit dem Straßenbauamt Traunstein in enger Abstimmung auf Kosten der Stadt (pauschale Übernahmesumme wurde an die Stadt entrichtet) abzuschließen. Deshalb ist es notwendig, die **mit dem Straßenbauamt abgestimmten Planungen** der Burgkirchener Straße, im Bereich **zwischen der Ulrich-Schmid-Straße und dem Kreisel Einmündung Bachstraße (MC Donald)**, im Stadtgremium endgültig in einer Gesamtmaßnahme zu beschließen. Einzelmaßnahmen wie Einfahrten, Linksabbiegespuren sowie Ampellösungen an Übergängen, will das Straßenbauamt nicht genehmigen, wenn nicht das Gesamtkonzept beschlossen ist. Angepasst an die Ergebnisse der Planungsabstimmungen wurde speziell der Fußwegquerung mit Bushaltestellen, im Bereich der **Einfahrt Baugebiet 100** (nordöstlich Lauche) und dem gegenüberliegenden Grünzug zur Mozartstraße, mit Anbindung an den Fuß- und Radweg, besondere Bedeutung zugeordnet. Zu Gunsten einer flüssigen Verkehrsabwicklung wurde eine Linksabbiegespur in das Baugebiet Nr. 100 mit Lichtsignalanlage geplant. Von einer weiteren Linksabbiegespur in die untergeordnete Einfahrt des Baugebietes Nr. 103 (unmittelbar bei der Gärtnerei Lauche), wurde aufgrund des kurzen Abstandes abgesehen. Die Ausfahrt aus dem Baugebiet Nr. 103 wird mit einer nur nach rechts zulässigen Ausfahrt bei durchgezogenem Mittelstrich gesichert. Dies bedingt eine klare priorisierte Regelung an der stark frequentierten Bundesstraße. Weiterführend in Richtung Stadtmitte, wird an der Einfahrt zum Baugebiet Nr. 97 (Baugebiet südwestlich der Siedlung an der Ulrich-Schmid-Straße), eine weitere Linkabbiegespur errichtet. Speziell an dieser Einmündung wurde auf eine weitere Lichtsignalanlage derzeit verzichtet, was auch in einer Bewertung des Verkehrsberatungsbüros so ausgedrückt wurde. Vorrüstungen mit Fundamentstandorten sowie Kabelanschlüssen werden allerdings getätigt. Eine weitere Abspurung zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb, der zwischen den beiden neu erschlossenen Siedlungsteilen liegt, wird eingerichtet. Bestehende mittige Verkehrsinseln sollen abgeändert werden.

Dem Stadtgremium wird deshalb empfohlen, der vorgelegten Planung der Burgkirchener Straße in diesem Abschnitt zuzustimmen.

*Herr Hennersperger erläutert die Planung.*

*Frau Stadträtin Dr. Schwab fragt nach, ob die geplanten Buswartehäuschen am beidseitigen Geh- und Radweg an der Burgkirchener Straße nicht außenseitig sondern straßenseitig verlegt werden könnten. Sie sieht hier die Gefahr, dass bei der Ankunft der Busse die auf den Bus wartenden Personen, ohne aufzupassen, den Radweg queren.*

*Laut Herrn Hengersperger könnte dies nochmals geprüft werden. Aufgrund des dann sehr begrenzten Einstiegsbereichs in den Bus sieht er diese Möglichkeit jedoch als eher schwierig an.*

*Herr Dritter Bürgermeister Angstl bittet zu prüfen, ob die Ampel so programmiert werden kann, dass diese für Radfahrer auf „rot“ schaltet, wenn ein Bus in die Bushaltestelle einfährt.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Englisch antwortet Herr Hengersperger, dass der Planungsauftrag für die Ampelanlage bereits erteilt ist. Mit der Fertigstellung der Ampel ist in ca. 2 Monaten zu rechnen. Die notwendigen Markierungsarbeiten können relativ schnell realisiert werden.*

**Nachrichtlich:**

Die Lösung mit den Buswartehäuschen, verschoben in Richtung Burgkirchener Straße, wurde planerisch erfasst, und ist in der Anlage aufgeführt. Die Ausführung ist als beengt zu bezeichnen ist aber technisch möglich. Die Entscheidung unterliegt dem Stadtrat und kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Dem Planungsbüro wird der Vorschlag der Ampelregelung vorgetragen und zur Überprüfung beauftragt.

*Die Anregung von Herrn Stadtrat Niedermeier, die Bushaltestelle im vorderen Bereich an der Kreuzung Burgkirchener Straße / Anton-Riemerschmid-Straße zu aktivieren, wird zustimmend aufgenommen.*

*Aufgrund entsprechender Anregung von Herrn Zweiten Bürgermeister Stranzinger und Herrn Stadtrat Niedermeier wird mit dem Straßenbauamt Traunstein abgeklärt, ob das Linksabbiegen von der Burgkirchener Straße in die untergeordnete Einfahrt des Baugebietes Nr. 103, sowie Ausfahrt nach links aus dem Baugebiet Nr. 103 in die Burgkirchener Straße ermöglicht werden kann.*

*Auf beigefügte Anlagen wird verwiesen.*

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

Das Stadtgremium stimmt der Planung des Straßenabschnittes der Burgkirchener Straße, zwischen der Ulrich-Schmid-Straße und dem Kreisel Bachstraße, des Büros Raunecker in der vorliegenden Fassung vom 18.05.2020 zu.

Mit dem Straßenbauamt Traunstein wird abgeklärt, ob das Linksabbiegen von der Burgkirchener Straße in die untergeordnete Einfahrt des Baugebietes Nr. 103, sowie Ausfahrt nach links aus dem Baugebiet Nr. 103 in die Burgkirchener Straße ermöglicht werden kann.

Die benötigten Mittel sind im Haushalt unter der HHSt. 6416.9500 eingestellt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Bebauungsplanverfahren Nr. 104 für den Bereich Burgkirchener Straße / B20 (nordwestlich), Waldstraße (südöstlich), an der Joseph-von-Eichendorff-Straße; Behandlung der Erkenntnisse aus der Grobabstimmung, Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 lag in der Zeit vom 18.03.2020 mit 17.04.2020 öffentlich aus. Die Träger öffentlicher Belange, die Grundstücksnachbarn und die Nachbargemeinden wurden um Stellungnahme gebeten. Das Planungskonzept, die Begründung und die vorliegende Baugrunduntersuchung wurden zusätzlich auf der Homepage der Stadt Burghausen bekanntgemacht.

Es sind folgende Anregungen/Einwände/Hinweise eingegangen:

**Grundstücksnachbarn (20.03.2020):**

Nachdem die komplette Baustelle über die Joseph-von-Eichendorff-Straße (Fl.-Nr.852/54) und die Burgkirchener Straße abgewickelt werden muss, besteht die Befürchtung, dass die Fahrbahn der Joseph-von-Eichendorff-Straße durch die Baufahrzeuge so zerstört wird, dass sie nicht mehr mit einem Pkw befahren werden kann.

Die Straße ist als Ortsstraße gewidmet und steht in der Straßenbaulast der Stadt Burghausen.

**Abwägung:**

*Die uneingeschränkte Zufahrt zum Anwesen in der Joseph-von-Eichendorff-Straße 9 muss auch während der Bauphase gewährleistet bleiben. Zur besseren Regulierung von möglichen Schadensersatzansprüchen ist vor Baubeginn der Beweis zu sichern. Im städtebaulichen Vertrag sind entsprechende Regelungen aufzunehmen.*

**Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (23.03.2020):**

Belange der Nachbargemeinde sind nicht betroffen.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (23.03.2020):**

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen etwa 0,12 ha stadteigene Waldflächen einbezogen werden. Der Großteil der Fläche soll als Wald erhalten bleiben, am Südrand des Waldgrundstücks ist der Bau eines Privatweges vorgesehen.

Die Anlage des Privatweges auf einem geringfügigen Teil der Waldfläche ist waldderechtlich unbedenklich, wenn dieser Weg auch zu Erschließung und Bewirtschaftung des Waldes dienen kann (Art. 2 Abs. 2 Ziffer 1 BayWaldG). Die Absicht, den Großteil der Waldfläche als Wald zu erhalten, sollte im Plan klarer zum Ausdruck gebracht werden, indem eine entsprechende verbindliche Festsetzung als „Wald, zu erhalten“ mit dem entsprechenden Farbsymbol für Wald in die planlichen Festsetzungen aufgenommen wird.

Auf den o.g. Waldgrundstücken stockt ein in Verjüngung befindlicher Buchenwald mit bis zu 35 Meter hohen Buchen. Im Randbereich zur vorgesehenen Bebauung hin ist der Altbestand bereits weitgehend verjüngt. Hier stocken jüngere Laubbaumbestände mit Baumhöhen von derzeit ca. 10 bis 15 Metern. Auf absehbare Zeit geht von diesen Bäumen keine erhebliche Gefährdung für die Wohnbebauung aus. Langfristig gesehen wird jedoch bei erreichbaren Baumhöhen bis ca. 35 Metern die Gefährdung der Wohnbebauung wieder ansteigen. Es wird daher empfohlen, für die beiden nordwestlichen Baufenster einen Nachweis der Standsicherheit für den Lastfall Baumwurf festzusetzen.

**Abwägung:**

*Die Möglichkeit zur Benutzung des Privatweges bei der Waldbewirtschaftung durch die Stadt Burghausen ist im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren und grundbuchrechtlich zu sichern. Im Bebauungsplan erfolgt diesbezüglich eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. Nr. 15.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung.*

*Die Festsetzung „Fläche für Wald“ wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB i.V.m. Nr. 12.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung in den planlichen Festsetzungen aufgenommen.*

*Die beiden bergseitigen Bauparzellen werden als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Baumwurf) erforderlich sind, festgesetzt (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung).*

**Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde (25.03.2020)**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Bayerische Staatsforsten AöR (26.03.2020)**

Als Bewirtschafter und Eigentümerversorger der angrenzenden Staatswaldfläche FL.-Nr. 2109 wird festgestellt, dass die Planungen im Wesentlichen keine Beeinträchtigung für die zukünftige planmäßige Bewirtschaftung darstellen. In der Regel erfolgt die Bewirtschaftung dieser Waldfläche aus nördlicher Richtung. Sollte im Katastrophen-/Kalamitätsfall aufgrund der Hanglage eine Bewirtschaftung aus nördlicher Richtung unmöglich sein, wäre es erforderlich, die südliche Ausfahrt über die Waldstraße nutzen zu können. Hierzu müsste ein Zufahrtsbereich aus FL.-Nr. 2019 in die Waldstraße in geeigneter Breite freigehalten werden - dieser Bereich dürfte nicht durch den geplanten Neubau einer Stützmauer beeinträchtigt werden.

**Abwägung:**

*Die Länge der bergseitigen Stützmauer für den Privatweg im Anschluss an die Waldstraße wird um 5 m verkürzt.*

**Kreisbrandinspektion Altötting (29.03.2020)**

Die Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr herzustellen. Die Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung sind ebenfalls als Flächen für die Feuerwehr zu befestigen und in der Breite anzulegen. Zudem ist eine Wendemöglichkeit in der Stichstraße zu schaffen.

Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden und zu überprüfen. Als sinnvoll wird ein Hydrant am Beginn des neuen Baugebietes in der Waldstraße errichtet.



*Abwägung:*

*Eine Wendemöglichkeit am Ende des Privatweges in der Verlängerung der Waldstraße wird eingeplant. Der feuerwehraugliche Straßenausbau und die Errichtung eines Löschwasserhydranten im Nordosten des Baugebietes ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln.*

**Grundstückseigentümer (30.03.2020)**

Im Bebauungsplanentwurf wird je Bauparzelle eine Wohneinheit festgesetzt. Für die beiden oberen Häuser, die von der Waldstraße befahren werden, ist das selbstverständlich in Ordnung. Insbesondere da die bestehende Straße nicht wesentlich stärker belastet werden soll. Für die beiden unteren Häuser, die von der Burgkirchener Straße bzw. von der Joseph-von-Eichendorff-Straße angefahren werden, ist die Bebauung mit nur einer Wohneinheit nicht in Ordnung. Es besteht für diese Häuser keine städtebauliche Rechtfertigung; insbesondere wird auf ein benachbartes Drei-Familien-Wohnhaus und ein benachbartes Mehrfamilienwohnhaus mit neun Wohneinheiten hingewiesen.

Für die beiden unteren Häuser wird um eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung von UG+EG+1 auf UG+EG+1+DG gebeten, weil in der Nachbarschaft bereits Gebäude mit E+1+DG vorhanden sind.

*Abwägung:*

*Eine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen wird nur mehr für die oberen Bauparzellen vorgenommen.*

*Das Maß der baulichen Nutzung mit UG+EG+1 wird nicht erhöht. Es fügt sich zusammen mit den festgesetzten Gebäudehöhen sehr gut in den Bebauungszusammenhang am Hechenberg ein. Eine Orientierung an den umliegenden beiden Mehrfamilienwohnhäusern mag zwar betriebswirtschaftlich wünschenswert sein, ist aber städtebaulich nicht begründet, weil diese Bestandsgebäude keine vorbildliche Bebauung darstellen (vgl. 3-D-Modell).*

**Bayernwerk Netz GmbH (01.04.2020)**

Gegen das Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH nicht beeinträchtigt werden.

*Abwägung:*

*Die erhaltenen Informationen und Hinweise werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.*

**Staatliches Bauamt Traunstein (01.04.2020)**

Die im Lageplan eingetragenen Sichtflächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu übernehmen. Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Eben so wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass der Bundesstraße 20 keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Baugebiet zugeführt wird.

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

*Abwägung:*

*Die Sichtdreiecke werden in den Planteil übernommen.*

*Die vorgeschlagene textliche Festsetzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB verfügt.*

*Im städtebaulichen Vertrag wird geregelt, dass der Joseph-von-Eichendorff-Straße und der Bundesstraße 20 keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswasser aus dem Baugebiet zugeleitet werden dürfen.*

**Städtisches Umweltamt (07.04.2020)**

Es wird ein Freiflächengestaltungsplan bezüglich der Geländegestaltung/-terrassierung gefordert. Eventuell müssen auf dem städtischen Hangwald oberhalb des Grundstücks noch vor dem Bau der Straße Bäume gefällt werden.

*Abwägung:*

*Zur Gestaltung der Freiflächen ist von einem qualifizierten Landschaftsplaner ein Grünordnungsplan aufzustellen und im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen.*

*Ein Haftungsausschluss für Schäden durch umstürzende Bäume ist gegenüber der Stadt Burghausen im städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.*

**Deutsche Telekom Technik GmbH (09.04.2020)**

Im Geltungsbereich an den Rändern befinden sich ober- und unterirdische Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten 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 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

*Abwägung:*

*Die erhaltenen Informationen und Hinweise werden an den Grundstückseigentümer weitergeleitet.*

**Grundstücksnachbar (12.04.2020 bzw. 14.04.2020)**

Der Privatweg in der Verlängerung der Waldstraße ist unmittelbar an der Grundstücksgrenze geplant. Die Benutzung der Tür im grenznahen Bestandsgebäude könnte damit gefährlich werden.

Das Niederschlagswasser vom Privatweg darf nicht das Nachbargrundstück vernässen.

Es wird befürchtet, dass die Waldstraße für die Erschließung des Baugebietes zu eng ist und sich die Probleme beim Befahren für die Anlieger noch verstärken werden. Es solle eine Erschließung ohne eine Verlängerung der Waldstraße erfolgen.

Die Garage in der nordöstlichen Bauparzelle sei zu breit und zu hoch geplant. Die bestehende Aussicht würde damit verbaut. Es solle die gesamte Wandhöhe als Abstand zur Grundstücksgrenze eingehalten werden.

*Abwägung:*

*Die befestigte Fahrbahn auf dem Privatweg muss einen Mindestabstand von einem Meter zur Grundstücksgrenze einhalten. Dies wird im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.*

*Das Niederschlagswasser auf dem Privatweg ist zu sammeln und schadlos abzuleiten. Ein Entwässerungsplan muss noch für das gesamte Baugebiet erstellt werden.*

*Die Waldstraße ist in der Lage, den durch die beiden neuen Wohngebäude zu erwartenden Kfz.-Verkehr aufzunehmen. Zur Feinsteuerung wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohnung je Wohnhaus beschränkt. Aus der Machbarkeitsstudie mit vier Varianten wurde die geplante Straßenerschließung ausgewählt. Dabei wurden die Belange der Nachbarschaft mit den Interessen des Grundstückseigentümers und den städtischen Interessen gegeneinander und untereinander abgewogen.*

*Die unveränderte Aussicht oder gar eine unverbaute Fernsicht sind nicht öffentlich-rechtlich geschützt. Mit dem gewählten Gebäudeabstand von ½ Wandhöhe hält das Garagengebäude die gesetzlichen Mindestabstände nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) ein. Ein weiteres Abrücken von der Grundstücksgrenze würde das Eigentumsrecht des Bauherrn übermäßig beschränken, zumal eine Garage mit 9 m Länge und einer mittleren Wandhöhe von 3 m sogar unmittelbar an der Grundstücksgrenze gem. Art. 6 Abs. 9 BayBO zulässig wäre.*

**Stadtwerke Burghausen (09.04.2020)**

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung kann über die Joseph-von-Eichendorff-Straße erfolgen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Zufahrtsstraße aus Richtung Waldstraße ein Steuerkabel der Wasserversorgung zum Hochbehälter Kümmernis verläuft.

**Abwägung:**

*Für das gesamte Baugebiet ist ein Entwässerungsplan (inkl. Straßenentwässerung) vorzulegen. Das Steuerkabel für die öffentliche Wasserversorgung darf nicht beschädigt werden bzw. muss verlegt werden. Die Bestandsleitung ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln und das Leitungsrecht ist bei einem Grundstücksverkauf grundbuchrechtlich zu Gunsten der Stadt Burghausen zu sichern.*

**Städtische Tiefbauabteilung (09.04.2020)**

Die zu erstellende Privatstraße als Verlängerung der Waldstraße befindet sich auf städtischem Grund.

Ein bestehendes, städtisches Kabel liegt von der Waldstraße weiterführend in den zukünftigen Privatweg und dann abzweigend hangaufwärts zur Kümmernis. Das Kabel ist äußerst wichtig und dient zur Steuerung des Hochbehälters und somit für die Sicherung der Wasserversorgung Burghausens. Beim Bau des Privatweges mit der Stützwand ist das Kabel umzulegen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sollten auch diese Kosten zusammen mit den übrigen Kosten (z.B. Bau des Privatweges und Stützmauer sowie deren Unterhalt) geregelt werden.

Im oberen Privatweg sollte eine Wendemöglichkeit gegeben sein.

Der Zugang zum Anwesen in der Waldstraße 11 ist nur noch über den zukünftigen Privatweg möglich.

Durch den zu erwartenden Einsatz von schweren Baugeräten während der Bauphase ist damit zu rechnen, dass die Waldstraße erheblichen Schaden nehmen wird.

**Abwägung:**

*Das Steuerkabel für die öffentliche Wasserversorgung darf nicht beschädigt werden bzw. muss verlegt werden. Die Bestandsleitung ist im städtebaulichen Vertrag zu regeln und das Leitungsrecht ist bei einem Grundstücksverkauf grundbuchrechtlich zu Gunsten der Stadt Burghausen zu sichern.*

*Eine Wendemöglichkeit am Ende des Privatweges in der Verlängerung der Waldstraße wird eingeplant.*

*Ein Geh- und Fahrrecht auf dem Privatweg ist zu Gunsten des Grundstücks Fl.-Nr. 2117 in der Waldstraße 11 im städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Ebenso ist eine vertragliche Regelung über den Bau und den Unterhalt des Privatweges zu treffen.*

*Zur besseren Regulierung von möglichen Schadensersatzansprüchen ist vor Baubeginn der Beweis zu sichern.*

*Im städtebaulichen Vertrag sind entsprechende Regelungen aufzunehmen.*

**Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (09.04.2020)**

Es bestehen keine Einwände.

**Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde (14.04.2020)**

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 einen südostexponierten Hang mit zahlreichen vegetationsarmen bzw. freien Böschungsbereichen in unmittelbarer Nachbarschaft zum aus Sträuchern und Jungbäumen aufgebauten Waldsaum am Nordwestrand. Dazu ein Auszug aus der Artbeschreibung für saP-relevante Arten des Landesamtes für Umwelt (<https://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/steckbrief/zeige?stbname=Lacerta+agilis>) für die Zauneidechse (in Fettschrift die im vorliegenden Fall zutreffenden Standortskriterien):

Die wärmeliebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Weg- und Uferändern. Geeignete Lebensräume sind wärmebegünstigt, bieten aber gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen. Die Habitate müssen im Jahresverlauf ein Mosaik unterschiedlichster Strukturen aufweisen, um im Jahresverlauf trockene und gut isolierte Winterquartiere, geeignete Eiablageplätze, Möglichkeiten zur Thermoregulation, Vorkommen von Beutetieren und Deckungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Dabei ist häufig eine sehr enge Bindung der Zauneidechse an Sträucher oder Jungbäume festzustellen.

Normalerweise Ende Mai bis Anfang Juli legen die Weibchen ihre ca. 5-14 Eier an sonnenexponierten, vegetationsarmen Stellen ab. Dazu graben sie wenige cm tiefe Erdlöcher oder -gruben. Je nach Sommertemperaturen schlüpfen die Jungtiere nach zwei bis drei Monaten. Das Vorhandensein besonderer Eiablageplätze mit grabbarem Boden bzw. Sand, ist einer der Schlüsselfaktoren für die Habitatqualität.

Über die Winterquartiere, in der die Zauneidechsen von September/Okttober bis März/April immerhin den größten Teil ihres Lebens verbringen, ist kaum etwas bekannt. Die Art soll "üblicherweise" innerhalb des Sommerlebensraums überwintern. Die Wahl dieser Quartiere scheint in erster Linie von der Verfügbarkeit frostfreier Hohlräume abzuhängen. Grundsätzlich sind auch offene, sonnenexponierte Böschungen oder Gleisschotter geeignet.

Da Zauneidechsen wechselwarme Tiere sind, die auf schnelle Temperaturzufuhr angewiesen ist, um aktiv werden zu können, werden Bereiche mit Ost-, West- oder Südexposition zum Sonnen bevorzugt.

Auf Grund dieser deutlichen Eignung der überplanten Fläche muss die Stadt eine begründete Aussage treffen, ob eine Betroffenheit der Zauneidechse und damit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Falls nicht, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Schwerpunkt Zauneidechse durchzuführen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls ein mit der Materie vertrautes Fachplanungsbüro einzuschalten.

Am Nordwestrand des Baugebietes führt unmittelbar entlang der Geltungsbereichsgrenze der attraktive und beliebte Spazierweg Richtung Kümmernis in Verlängerung des Waldweges entlang. Hier sollte eine durchgehende, dichte Randeingrünung oder Errichtung von Sichtschutzanlagen durch entsprechende Festsetzungen unterbunden werden, um für die Öffentlichkeit auch zukünftig Durch- und Ausblicke auf die Stadt und das Umland zu erhalten.

Die folgende Festsetzung ist zur Sicherstellung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen in die Satzung aufzunehmen:

*Im jeweiligen Bauantragsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege, Hr. Andreas Baumgartner (Tel.: 08671/502-316) zur Prüfung vorzulegen.*

Für Pflanzmaßnahmen dürfen nur autochthone Gehölze (= Gehölze, die aus Samenmaterial angezogen wurden, das aus dem Naturraum stammt) verwendet werden.

Nähere Informationen:

<http://www.stmug.bayern.de/umwelt/naturschutz/autochthon/index.htm>

*Abwägung:*

*Es ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Schwerpunkt auf die Zauneidechse durch ein qualifiziertes Fachplanungsbüro durchzuführen.*

*Im Grünordnungsplan sind Festsetzungen zu treffen, die den Ausblick vom Spazierweg auf die Stadt und das Umland erhalten.*

*Im Grünordnungsplan wird festgesetzt:*

*Im Einzelbaugenehmigungsverfahren/Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beim städtischen Umweltamt vorzulegen.*

*Für Pflanzmaßnahmen dürfen nur autochthone Gehölze (= Gehölze, die aus Samenmaterial angezogen wurden, das aus dem Naturraum stammt) verwendet werden.*

#### **Landratsamt Altötting - Abteilung 5 (01.04.2020)**

1. Eine Nutzung von Grundstücken für Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe dürfte insbesondere aufgrund der Hanglage und der schwierigen verkehrstechnischen Erschließung ausscheiden. Es sollten daher auch die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen ausgeschlossen werden.
2. Um die neuen Baukörper bestmöglich in das vorhandene steile Gelände einzufügen, wird eine Ausrichtung auch der beiden nordöstlichen Baukörper parallel zu den Höhenlinien für erforderlich gehalten. Andernfalls würden die betreffenden Gebäude tief ins Gelände einschneiden bzw. talseitig sehr hoch aus dem Gelände herausragen, was wiederum erhebliche Geländeänderungen z. B. durch Anlage talseitiger Terrassen zur Folge haben dürfte.  
Dies gilt in besonderem Maße für den östlichsten Baukörper, bei dem das Gelände in der Diagonale des eingetragenen Baufeldes den enormen Höhenunterschied von ca. 7,50 m aufweist.
3. Zur Darstellung und Beurteilung des bestehenden sowie zur Festlegung des künftigen Geländeverlaufes werden zusätzlich noch folgende Geländeschnitte für erforderlich gehalten:
  - a) Schnittführungen parallel zu den bereits vorhandenen Geländeschnitten jeweils im Bereich der im Anschluss an die Wohngebäude vorgesehenen Garagen- bzw. Nebengebäude mit Darstellung dieser Baukörper sowie ihrer Zufahrt,

- b) weitere Schnittführung parallel zu den vorgenannten Schnitten durch die vorgesehene abgesenkte Privatzufahrt im Bereich der Haus Nr. 11 auf Fl.-Nr. 2117 mit Darstellung des Anschlusses zu diesem Nachbargrundstück,
  - c) Längsschnitt durch die vorgenannte abgesenkte Privatzufahrt im Nordwesten sowie
  - d) Geländeschnitt durch die nordöstlichen Garagen- bzw. Nebengebäude parallel zu den Höhenlinien mit Darstellung des Anschnittes der jeweiligen Nachbargrundstücke.
4. Die auf den genannten Parzellen vorgesehene Bebauung reicht sehr nahe an den nordwestlich gelegenen Wald heran. Es ist daher in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Landwirtschaft und Forsten zu klären, in welchen Bereichen auch langfristig von einer Baumwurfgefahr auszugehen ist. Sofern sich die sich daraus ergebende „Baumwurfzone“ teilweise auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt, ist diese in die Planzeichnung einzutragen. Für den Fall, dass nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Gebäude mit einem oder mehreren Aufenthaltsräumen ganz oder teilweise in der Baumwurfzone zulässig wären, wird eine zusätzliche Festsetzung für erforderlich gehalten, nach der
    - a) diese Gebäude so zu konstruieren und ihre einzelnen Bauteile so zu dimensionieren sind, dass bei einem Baumwurf auf das Gebäude die sich darin aufhaltenden Personen ausreichend geschützt sind und
    - b) hierzu eine Bescheinigung eines Sachverständigen gemäß PrüfVBau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des diesbezüglich zu erstellenden Standsicherheitsnachweises und die in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung notwendig ist.
  5. Hinsichtlich der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sollte klargestellt werden, dass über dem jeweils festgelegten Niveau keine Geländer oder Absturzsicherungen mehr zulässig sind. Außerdem wird im Interesse der Übersichtlichkeit empfohlen, auch in Schnitt 3 die entsprechenden Höhenkoten für die maximale Gebäudehöhe einzutragen.
  6. Um zu vermeiden, dass bei nicht vollständiger Ausnutzung des Baufeldes talseitig durchgehende 3-geschossige Außenwände mit der sich daraus ergebenden massiven Wirkung entstehen, wird dringend empfohlen, die vorgesehenen Rücksprünge des obersten Geschosses zusätzlich durch eine konkrete textliche Festsetzung mit Maßangabe zu fordern.
  7. Nachdem Stützwände bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zugelassen werden sollen und sich diese u.U. sehr negativ auf das Siedlungsbild auswirken können, sollten diesbezüglich geeignete Festsetzungen zu deren Gestaltung bzw. Ausführungsart und Begrünung mitaufgenommen werden.
  8. Die zur Eingrünung geforderte Pflanzung von nur 2 Bäumen sowie der Verzicht auf Vorgaben zur Pflanzung von Sträuchern bei Grundstücksgrößen von mehr als 1.000 m<sup>2</sup>, teilweise sogar erheblich mehr, wird als unzureichend angesehen. Eine Erweiterung der Festsetzungen zur Eingrünung wird daher empfohlen.
  9. Abschließend werden noch folgende Ergänzungen bzw. Klarstellungen empfohlen:
    - a) Eintragung der Parzellennummern in der Zeichnung,
    - b) Ergänzung der Maßeinheit (Meter) in der Legende bei der „Bemaßung“,
    - c) Voranstellen der Abkürzung „z.B.“ in der Legende bei der angegebenen maximalen Fertigfußbodenhöhe sowie
    - d) Klarstellung, von welchem Bezugspunkt die angegebene maximale Firsthöhe von 2,50 m der in Festsetzung C.1.4 genannten Nebengebäude zu messen ist.

**Abwägung:**

*Zu 1.: Anstatt eines allgemeinen Wohngebiets wird ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.*

*Zu 2.: Die beiden östlichen Baufenster werden stärker parallel zu den Höhenlinien ausgerichtet. Die exakte Südausrichtung wird für diese beiden Parzellen aufgegeben.*

*Zu 3.: Die Geländeschnitte werden - wie gefordert - ergänzt.*

*Zu 4.: Die beiden bergseitigen Bauparzellen werden als Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Baumwurf) erforderlich sind, festgesetzt (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung).*

*Die textlichen Festsetzungen werden wie folgt ergänzt:*

*Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind so zu konstruieren und ihre einzelnen Bauteile sind so zu dimensionieren, dass bei einem Baumwurf auf das Gebäude die sich darin aufhaltenden Personen ausreichend geschützt sind. Im Baugenehmigungsverfahren/Genehmigungsfreistellungsverfahren ist hierzu eine Bescheinigung eines Sachverständigen gemäß PrüfVBau über die Vollständigkeit und Richtigkeit des diesbezüglich zu erstellenden Standsicherheitsnachweises und die in Bezug auf die Standsicherheit ordnungsgemäße Bauausführung vorzulegen.*

*Zu 5.: Die textliche Festsetzung Nr. 1.3 wird unter Geländer/Absturzsicherung entsprechend ergänzt.*

*Im Schnitt 3 werden die Höhenkoten für die maximale Gebäudehöhe eingetragen.*

*Zu 6.: Es ist höchst unwahrscheinlich, dass das festgesetzte Baufeld nicht vollständig ausgenutzt wird. Eine konkretere textliche Festsetzung wird deshalb nicht für erforderlich gehalten.*

*Zu 7.: In den Grünordnungsplan wird eine Festsetzung zur Begrünung der Stützwände aufgenommen.*

*Zu 8.: Festsetzungen zur Eingrünung werden im Grünordnungsplan getroffen.*

*Zu 9.: a) Die Bauparzellen werden im Planteil durchnummeriert.*

*b) und c) Die Legende wird entsprechend ergänzt.*

*d) Die Festsetzung C.1.4 fällt weg.*

#### **Landratsamt Altötting SG. 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau**

##### **(01.04.2020):**

Gemäß Begründung Punkt 11 ist eine zusätzliche Aufstellung eines Grünordnungsplan angedacht. Nun stellt sich die Frage, ob oder inwieweit Grünordnerische Festsetzungen ergänzt werden.

Folgende Festsetzungen sollten jedoch auf jeden Fall angepasst werden:

- Um eine ausreichende Durchgrünung der Grundstücke zu erreichen, sollte je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der Wuchsklasse I oder II gepflanzt werden. Alternativ sollten Hochstämmige Obstgehölze mit Sämlingsunterlage erlaubt sein.
- Grundstücksgrenzen sollten auf mindestens 70 % ihrer Gesamtlänge begrünt werden. Die verwendeten Sträucher sollten zudem bevorzugt heimisch und standortgerecht sein.

Zudem noch ein gestalterischer Hinweis:

Die südliche Zufahrtsstraße weist eine enorme Breite auf. Es würde sich anbieten, die Fahrbahn zu verschmälern, in dem man gegebenenfalls Parkbuchten und/oder Straßenbäume hinzufügt.

*Abwägung:*

*Im Grünordnungsplan wird festgesetzt:*

*Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche muss ein Baum der Wuchsklasse I oder II gepflanzt werden. Alternativ sind hochstämmige Obstgehölze mit Sämlingsunterlage erlaubt.*

*Die Flächen, die mit heimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen sind.*

*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*

#### **Landratsamt Altötting - Bodenschutz (25.03.2020)**

Nach Aussage des Sachverständigengutachtens der Firma ERM GmbH „Detailuntersuchung der PFOA-Belastungen in Boden und Grundwasser im Bereich Gendorf - Abschlussbericht“ vom 12.12.2018 liegen die gegenständlichen Flächen im Bereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.

Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m<sup>3</sup> und örtlicher Verwendung des Aushubes im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.

Bei Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist.

Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

**Abwägung:**

*Das Baugebiet muss nach Bodenbelastungen mit perfluorierten Chemikalien untersucht werden. Ein Konzept eines nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ist zum Umgang mit belastetem Bodenaushub vorzulegen und mit dem WWA Traunstein und dem LRA Altötting im weiteren Verfahren abzustimmen.*

**Landratsamt Altötting - Immissionsschutz (02.04.2020)**

Das nächstliegende Wohnhaus in dem geplanten WA soll in einem Abstand von ca. 45 m zur verkehrsreichen Burgkirchner Straße errichtet werden. Da überschlägige Berechnungen nach der RLS-90 mit Verkehrszahlen aus den Gutachten zum B-Plan Nr. 97 ergeben haben, dass an den näher an der Burgkirchner Straße liegenden Wohnhäusern die Orientierungswerte der DIN 18005 vor allem zur Nachtzeit nicht eingehalten werden können, ist ein Gutachten mit genauen Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen erstellen zu lassen. Beurteilungsgrundlage ist die DIN 18005. Bei Überschreitungen sind gemäß Schreiben der Obersten Baubehörde, Lärmschutz in der Bauleitplanung, vom 25.07.2014 entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu entwickeln.

**Abwägung:**

*Das geforderte Gutachten ist vorzulegen und im weiteren Verfahren mit dem Landratsamt Altötting abzustimmen.*

**Wasserwirtschaftsamt Traunstein (16.04.2020)**

**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.

**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.

**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 Schlammes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

**4.3 Abwasserentsorgung**

**4.3.1 Schmutzwasser**

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.

#### 4.3.2 Niederschlagswasser

Die Festsetzung, Niederschlagswasser über den Zentralen Mischwasserkanal zu entsorgen widerspricht dem o. g. Grundsatz des §55 WHG. Wir bitten zu prüfen, ob die im Baugrundgutachten vorgeschlagenen zentralen Versickerungsanlagen durch die Stadt verwirklicht werden können.

Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

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 zu beachten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

#### 4.3.3 Zusätzliche Hinweise

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

##### 4.4.1 Allgemein

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).

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

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

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

##### 4.4.2 PFOA

Gemäß den uns vorliegenden Untersuchungen liegt das Planungsgebiet im Bereich einer Belastung mit per- und polyfluorierten Chemikalien (PFC), insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Wir können nicht ausschließen, dass im Eluat des Bodenmaterials die Zuordnungswerte Z 1 und Z 2 für PFOA überschritten werden.

Insofern und vor dem Hintergrund einer zunehmend kritischen Stoffbewertung für PFOA im Zusammenhang mit immer niedrigeren Beurteilungswerten ist die Verbringung von hoch (> Z2) belastetem Bodenmaterial in niedriger belastete oder unbelastete Bereiche aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu befürworten. Sie ist mit der Gefahr verbunden neue schädliche Bodenverunreinigungen und zusätzliche Grundwasserverunreinigungen zu schaffen.

Wir empfehlen daher die tatsächliche Belastung der überplanten Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenmaterials 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 uneingeschränkten Einbau nicht zulassen, empfehlen wir vorab ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept durch einen nach § 18 BBodSchG zugelassenen Sachverständigen erstellen zu lassen.

Durch entsprechende Bodenuntersuchungen und die Erstellung eines Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzepts kann der Anfall von hoch belastetem Abfall vermieden und zudem ein schadloser Umgang mit überschüssigem Bodenmaterial sichergestellt werden.



Eine Bagatellregelung für die Verwertung von hoch belastetem Bodenmaterial ist aus bodenschutzfachlicher Sicht nicht sinnvoll. Auch Volumina bis 500 m<sup>3</sup> sind bei einer zentralen Verwertung, z.B. in einer Grube, in der Summe grundsätzlich geeignet schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserverunreinigungen auszulösen.

*Abwägung:*

Zu 4.1: *Es erfolgt ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage.*

Zu 4.2: *Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.*

Zu 4.3.1: *Im Baugebiet ist ein Trennsystem vorzusehen. Das Schmutzwasser kann in den bestehenden städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Für das gesamte Baugebiet ist ein Entwässerungsplan (inkl. Straßenentwässerung) vorzulegen und im weiteren Verfahren mit den Stadtwerken abzustimmen.*

Zu 4.3.2: *Es ist zu prüfen, ob eine schadlose Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Südwesten des Baufeldes bzw. auf dem städtischen Grundstück Fl.-Nr. 852/54 durch den Einbau von Rigolen möglich ist. Ein entsprechendes Gutachten ist vorzulegen und im weiteren Verfahren mit den Stadtwerken und dem WWA abzustimmen.*

Zu 4.4: *Das Baugebiet muss nach Bodenbelastungen mit perfluorierten Chemikalien untersucht werden. Ein Konzept eines nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz zugelassenen Sachverständigen ist zum Umgang mit belastetem Bodenaushub vorzulegen und mit dem WWA Traunstein und dem LRA Altötting im weiteren Verfahren abzustimmen.*

#### **Gemeinde Mehring (29.04.2020)**

Es bestehen keine Einwände.

*Da es sich hier um ein sehr anspruchsvolles Vorhaben handelt, bei dem es zu vielen Schwierigkeiten und Problemen (u. a. Frage der Erschließung, die von der Kreisbrandinspektion geforderte Wendemöglichkeit und dem damit verbundenen massiven Eingriff in den Hangbereich) kommen könnte, will Herr Erster Bürgermeister Schneider zunächst nochmals ein Gespräch mit dem Bauwerber führen.*

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

Mit allen 9 Stimmen

#### **3.4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Sondergebiet für Bildungs- und Forschungseinrichtung“ im Bereich Elisabethstraße (südlich), Johannes-Hess-Straße (westlich), Fraunhoferstraße (nordöstlich), Einsteinstraße (nördlich) wegen der Errichtung eines Laborgebäudes für den Hochschulcampus Burghausen**

In der Aufsichtsratssitzung der Campus GmbH vom 02.10.2019 wurde die Einleitung von Planungsmaßnahmen zur Errichtung eines Laborbaus beschlossen. Mit der Vorplanung (Planungsphase 1 und 2) wurde die Fa. HFH Hinterschwepfinger GmbH beauftragt.

Derzeitiger Stand: Raumplanung ist weitgehend fertiggestellt auf der Grundlage des durch die WiBG im Jahr 2015 beauftragten „Rheform-Gutachtens“ sowie nach einschlägigen bayerischen Hochschulbaurichtlinien für technische Gebäude. Die technische Planung der Laboreinheiten ist derzeit in einer Arbeitsgruppe von HFH, Bauplanung TH Rosenheim und Chemieprofessoren Campus Burghausen in Arbeit.

Die Gesamtplanung des Laborgebäudes - Planungsphasen 3 bis 8 - wurde als Generalplanung europaweit ausgeschrieben, im Dezember 2019 im EU-Vergaberegister veröffentlicht. Fünf Bewerbungen gingen ein, zwei Bewerber wurden wegen nicht qualifizierter Bewerbungsunterlagen ausgeschlossen, mit den verbliebenen drei Bewerbern werden Vertragsverhandlungen geführt nach Fertigstellung der räumlichen und technischen Bedingungen nach Planungsphase 1 und 2.

Das Grundstück wurde durch die Stadt am 08.04.2020 erworben und soll in einem Erbpachtverhältnis der WiBG zur Bebauung mit einem Laborgebäude überlassen werden. Bauherr soll die WiBG sein. Ein Beschluss des Aufsichtsrats hierzu liegt noch nicht vor, die Erteilung des Bauauftrags durch die WiBG soll nach Vorlage aller für die Entscheidung notwendigen Bau- und Ausstattungspläne, sowie Baukostenkalkulation bis Ende Juni 2020 erfolgen. Die zeitliche Planung zur Realisierung des Labors sieht eine Inbetriebnahme im Oktober 2022 vor, um die neuen Studiengänge Umwelttechnologie und Materialchemie realisieren zu können.

Das Baugrundstück Fl.-Nr. 1003/13, Gemarkung Burghausen mit 6.436 m<sup>2</sup> liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 75 vom 14.07.1997. Das geplante Bauvorhaben berührt die Grundzüge des Bebauungsplanes, so dass eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich ist, um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit abzusichern:

- GFZ ca. 1,28 anstatt 0,9
- GRZ ca. 0,52 anstatt 0,3
- Vier Vollgeschosse mit darüber liegendem Technikgeschoss anstatt zwei Vollgeschosse

Außerdem liegt das Baugrundstück im angemessenen Sicherheitsabstand zu den Betriebsbereichen der Wacker Chemie AG. Dieser Belang wurde im Bebauungsplan Nr. 75 nicht gewürdigt.

Der Flächennutzungsplan stellt das Baufeld als „Sondergebiet Bildungs- und Forschungseinrichtungen“ dar.

Für die weitere Sachbearbeitung zur Änderung des Bebauungsplanes sind vom Bauherrn (WiBG) noch Unterlagen vorzulegen:

- Abstandsflächenplan
- Stellplatznachweis
- 3-D-Modell mit umgebender Bebauung
- Betriebsbeschreibung mit detaillierten Aussagen dazu, wie viele Personen sich gleichzeitig in dem öffentlichen Gebäude aufhalten
- Gutachten zur Lage im angemessenen Sicherheitsabstand (Trennungsgrundsatz der Seveso-III-Richtlinie technisch kompensierbar?)
- Baugrundgutachten und evtl. Konzept zum Umgang mit PFOA-belastetem Erdreich
- Verkehrsgutachten mit barrierefreier Erschließung
- Schallschutzgutachten und Immissionsschutzgutachten
- Grünordnungsplanung

*Herr Steinberger (Geschäftsführer Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft Burghausen mbH) erläutert, dass derzeit Laborflächen im Berufsbildungswerk der Wacker Chemie AG (BBiW) angemietet sind. Die jährliche Miete beträgt derzeit ca. 670.000 € (Miete + Abzahlung der von der Firma Wacker getätigten Investitionen). Diese Laborflächen (ca. 800 m<sup>2</sup>) reichen jedoch nicht mehr aus. Vor allem für die zwei neuen Studiengänge Umwelttechnologie (ab Herbst) und Materialchemie (ab 2021) werden neue Flächen benötigt. Die Kosten für das neue Laborgebäude belaufen sich auf ca. 20 Mio. €. Durch die Einsparung der derzeitigen Miete i. H. v. 670.000 € und des vom Freistaat Bayern zugesicherten Baukostenzuschusses i. H. v. 5,4 Mio. € (verteilt auf 10 Jahre) steht ein jährlicher Finanzierungsbeitrag von rd. 1,3 Mio. € zur Verfügung. Damit könnte ein Kapitaldienst von ca. 22 - 24 Mio. € finanziert werden. Ziel ist, bis zum Jahresende die Baugenehmigung für das Laborgebäude zu erhalten und im Frühjahr 2021 die Ausschreibungen vorzunehmen. Das Gebäude soll im Oktober 2023 bezugsfertig sein.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Zweiten Bürgermeister Stranzinger erwidert Herr Steinberger, dass bei der Regierung von Oberbayern die 1. Rate i. H. v. 540.000 € noch heuer abgerufen werden kann.*

*Gerade unter dem Aspekt der zwei neuen Studiengänge sieht es Herr Dritter Bürgermeister Angstl als wichtig an, dass das neue Laborgebäude so schnell wie möglich realisiert wird. Hier widersprechen sich jedoch die Ausführungen im Sachverhalt (Fertigstellung Oktober 2022) mit denen von Herrn Steinberger (Oktober 2023).*

*Herr Steinberger erwidert, dass der Termin Oktober 2022 aktuell nicht zu halten ist, da sich der Abschluss der Vorplanungen u. a. wegen der Corona-Pandemie bereits um ein halbes Jahr verzögert hat.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Frau Stadträtin Seemann antwortet Herr Steinberger, dass bereits intensive Verhandlungen geführt werden, dass die komplette Kostenträgerschaft auf den Freistaat Bayern übergeht.*

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

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird eingeleitet.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. abwechselnde Geschwindigkeitsregelungen in der Immanuel-Kant-Straße

*Herr Stadtrat Englisch weist darauf hin, dass die Geschwindigkeitsbeschränkung im gesamten Straßenzug der Immanuel-Kant-Straße nicht einheitlich geregelt ist. Es wird hier zwischen Tempo30 und verkehrsberuhigter Bereich abgewechselt. Es sollte hier eine einheitliche Regelung überlegt werden.*

*Herr Hengersperger ergänzt, dass mit Stadtratsbeschluss vom 15.01.2020, Nr. 2.5 nur für den Bereich zwischen der Äußeren Unghauser Straße und der Hechenbergstraße Tempo 30 beschlossen wurde. Die anschließenden Straßenabschnitte sind als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen.*

2. Marienberger Straße; Radweg zur Franz-Xaver-Gruber-Mittelschule

*Laut Herrn Stadtrat Englisch besteht kein durchgehender Radweg zur Franz-Xaver-Gruber-Mittelschule. Der von der Bachstraße aus entlang der Marienberger Straße verlaufende Rad- und Fußweg endet an der Haydnstraße. Da ab der Haydnstraße die Marienberger Straße wieder breiter wird, könnte evtl. auf dem Straßenbelag eine Radfahrerfurt aufgebracht werden. Herrn Stadtrat Englisch ist es in seiner Aufgabe als Schulreferent ein wichtiges Anliegen, dass die Schüler sicher mit dem Fahrrad in die Schule fahren können.*

Nachrichtlich:

Ein Radweg besteht durchgängig über die Robert-Koch- und Piracher Straße. Diese Wege sind über die Querverbindung Mozartstraße mit einem Radweg an den Schulkomplex Hans-Kammerer- und Franz-Xaver-Gruber-Schule angebunden.

3. Reinigung öffentlicher Gebäude

*Herr Dritter Bürgermeister Angstl weist darauf hin, dass gerade die Corona-Pandemie gezeigt hat, wie wichtig die Reinigungsarbeit in den öffentlichen Gebäuden ist und die Reinigungskräfte hier hervorragende Arbeit leisten. Da aufgrund der gestiegenen Hygieneanforderungen aber auch der Arbeitsaufwand deutlich gestiegen ist, sollte laut Herrn Dritten Bürgermeister Angstl sichergestellt sein, dass die Hygieneanforderungen auch in Zukunft eingehalten werden.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:50 Uhr

Burghausen, 27.05.2020

STADT BURGHAUSEN

FLORIAN SCHNEIDER  
ERSTER BÜRGERMEISTER

CHRISTIAN EDENHOFER  
PROTOKOLLFÜHRER