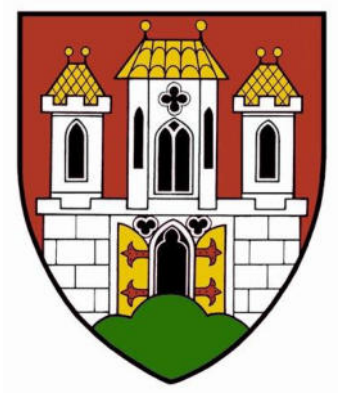
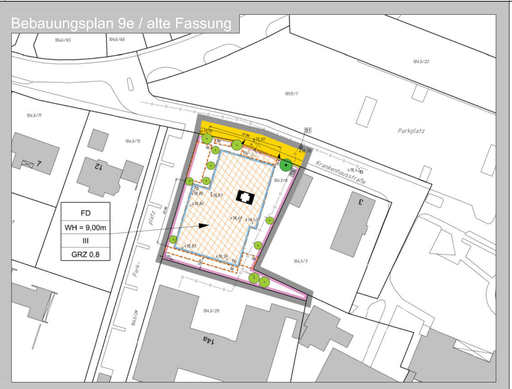


Rathaus
Stadtplatz 112
84489 Burghausen
T +49 8677 · 887-0
F +49 8677 887-222

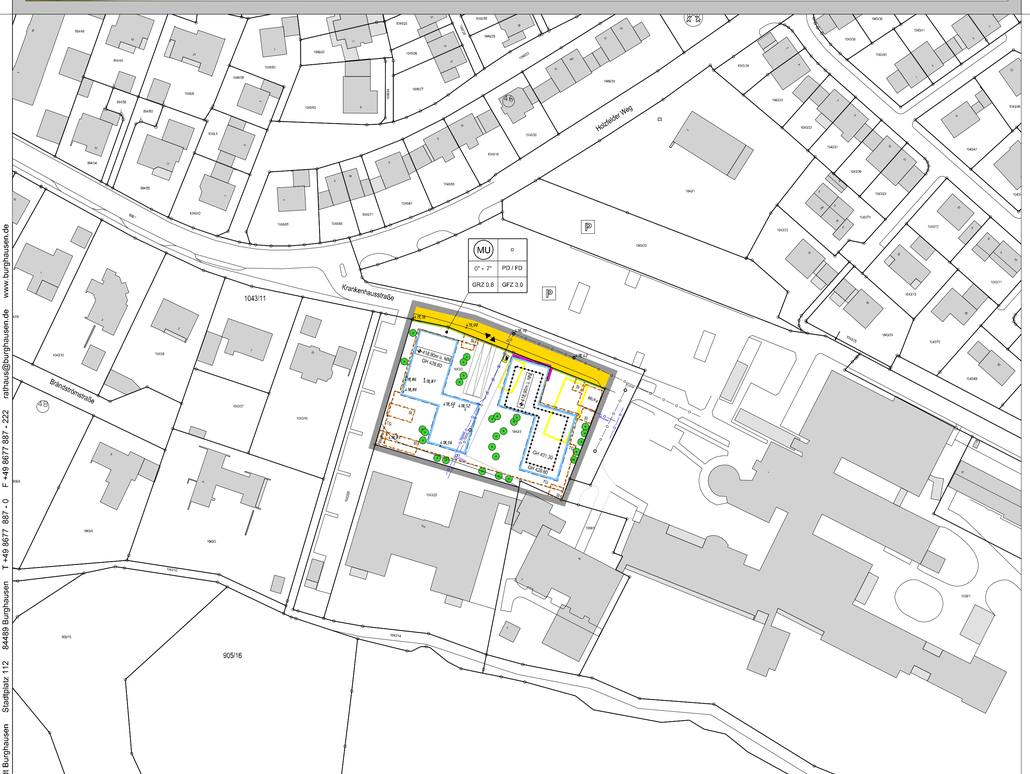
Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass der dargestellte Bebauungsplan nicht die Rechtsverbindlichkeit des Originalplanes ersetzt.
Nur der Originalplan gibt im Sinne das BauGB die gültige Rechtslage wieder.

Ein- und Ausfahrt TG im NORDEN

Bebauungsplan 9e / alte Fassung



von SÜDEN



Stadt Burghausen Stadtplatz 112 84489 Burghausen T +49 8677 887 - 0 F +49 8677 887 - 222 rathaus@burghausen.de www.burghausen.de

A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1-11 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

GFZ 3,0 — Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

z.B. GH 431,30 — maximale Gebäudehöhe (über Normal Null / m ü. NN)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze mit der nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB überbaubaren Grundstücksfläche

0° - 7° — Dachneigung: Mindest- und Höchstneigung (Angabe in Altgrad)

Dachform: PD=Pultdach / FD=Flachdach

Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen

TG — Tiefgarage

St — Stellplatz

Mü / Fa — Müll / Fahrräder

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrt zur Tiefgarage

Straßenbegrenzungslinie

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Bereich der Transformatorenstation

Elektrizität

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

zu pflanzende Einzelbäume (siehe textliche Festsetzungen ab Nr. 2.1.)

7. FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

Fassaden mit Anforderungen an den baulichen Schallschutz (sh. textliche Festsetzung Nr. 3)

8. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

+ 418,50 ü. NN — maximale Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoß (FFB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. maximale Gebäudehöhe)

Gebäudeabbruch

B. PLANZEICHEN UND HINWEISE

Flurgrenze mit Grenzstein (soweit vorhanden)

Flurgrenze zur Auflösung

2291/29 — Flurstücksnummer

Ein- bzw. Ausfahrtsrampe zur Tiefgarage

Wasser — bestehende Wasserleitung

Kanal — bestehender Kanal mit Schachtdeckel

418,87 — vorhandene Geländehöhe

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist.

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der Nähe des geplanten Baukörpers zum Salzachhang ist mit den Bauvorlagen ein Bodengrundgutachten vorzulegen.

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Die unter § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzungen in der Planzeichnung durch Baugrenzen, der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl, sowie durch die maximale Gebäudehöhe festgelegt.

Gebäudehöhe (GH)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe und die maximale Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (FFB) werden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung über Normal Null (ü.NN.) festgelegt.

Die maximale 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.

Abstandsflächen
Soweit sich bei der Ausnutzung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der darauf zugelassenen Höhenentwicklungen Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt.
Die maßgebende Wandhöhe wird zwischen dem festgesetzten Fertigfußboden (FFB) im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt) ermittelt.

Bei einem Flachdach ist die OK der Attika bzw. die Oberkante eines Geländers / Absturzsicherung maßgebend.

Die Wärmedämmung ist bei der Abstandsflächenermittlung zu berücksichtigen.

1.3. AUSSENGESTALTUNG

Dachgestaltung
Die Dächer sind gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung herzustellen.
Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren sind, auch in aufgeständerter Form, bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über der Dachhaut und mit einem Mindestabstand von 1,50 m von den jeweiligen Außenkanten der Dächer zugelassen.

Balkone / Vordach
Balkone und Überdachungen sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,50m, bei Einhaltung der Abstandsflächen, gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, zulässig.

Geländer / Absturzsicherung
Geländer, welche als Absturzsicherung auf den Dächern oder für Balkone benötigt werden, sind in transparenter Ausführung (Glas, etc) zu errichten.

Terrassentrennwände
Zum Sichtschutz und zur Abtrennung von Terrassen sind Trennwände, bis zur Unterkante der darüber liegenden Balkone, ausnahmsweise zulässig.

1.4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgarage
Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen (Planzeichen 15.3. PlanZVO) mit der Zweckbestimmung Tiefgarage (TG) ist nur die Errichtung einer vollständig unterirdischen Tiefgarage zulässig.
Die Tiefgarage ist im Bereich des Innenhofes mit einer zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern geeigneten Erdüberdeckung von mindestens 0,70 m durchwurzelungsfähigem Substrat zu versehen.

Stellplätze
Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze zulässig. Sie müssen in wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt bzw. errichtet werden.

1.5. VER- UND ENTSORGUNG
(gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14)

Antennen
Außenantennen und Satellitenempfangsschirme sind aus gestalterischen Gründen unzulässig, soweit die Möglichkeit des Kabelanschlusses besteht.

Niederschlagswasser
Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem Grundstück zu versickern.

1.6. EINFRIEDUNGEN

Die Höhe aller Zaunarten ist auf max. 1,00 m beschränkt.
Höhere Einfriedungen sind nur in Form von geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Ein Abstand zwischen Zaununterkante (Maschendraht, Holzstaketen) und Oberkante Gelände von mindestens 10 cm ist zum Schutz der Fauna einzuhalten.

1.7. SCHALLSCHUTZ

Für die Fenster und Fenstertüren ist ein bewertetes Schalldämm-Maß im Prüfstand $R_w \geq 34$ dB erforderlich. Die Anforderungen an das bewertete Schalldämm-Maß der Sturz-Rolladenkästen im Prüfstand belaufen sich den Berechnungen zufolge auf $R_w \geq 30$ dB. An die Rolladenkästen, die in der Dämmebene des 3. Obergeschosses verbaut werden sollen, bestehen aus Sicht des Schallschutzes gegen Außenlärm nach DIN 4109 keine Anforderungen.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
2.1. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan, von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Fachplaner, vorzulegen.

Baumstandorte sind DIN-Norm gerecht herzustellen. Der Wurzelraum auf befestigten Flächen (insbesondere Tiefgaragen) ist nach der Technischen Vorschrift VegTraMü (Vegetationstragschicht München), Sieblinie B, mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Substrat pro Baum zu bewerkstelligen. Zur Herstellung der erforderlichen Substratkubatur sind gegebenenfalls Hochbeete auf den Tiefgaragendecken anzulegen. Die erforderlichen statischen Bedingungen sind herzustellen.

Nicht zulässig ist die Pflanzung von landschafts/fremden, buntlaubigen und exotischen Züchtungen, säulenförmigen, farbgezüchteten Koniferen und Koniferenhecken.

Standorte von festgesetzten Bäumen können zur Anpassung an genormte Zufahrtssituationen, Kurvenausrundungen von Straßen oder beeinträchtigenden Orientierungen geringfügig verschoben werden.

Mindestens 20% der Grundstücksflächen sind als Strauchflächen herzustellen. Die Sträucher mittlerer Wuchshöhe (Höhe von 1,50 m bis 5,00 m) sind in einer Dichte von 1 St./m² zu rechnen. Sie sind bevorzugt zur Randeingrünung und zur Abschirmung von Parkplatzflächen und Tiefgaragenabfahrten zu verwenden. Eine Substrathöhe von mind. 40 cm ist auf den Pflanzflächen herzustellen.

Gehölzstrukturen im öffentlichen Raum sind durch Fachfirmen oder geschultem Personal zu pflegen. Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Kappschnitte sind unzulässig.
Bei Verlust von Baum- und Strauchpflanzungen ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

Flächen, welche nicht der Zuwegung dienen, sind gärtnerisch und naturnah zu gestalten. Eine Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Loses Steinmaterial und -schüttungen sind unzulässig.

2.2 PFLANZLISTEN
Bäume im öffentlichen und privaten Bereich (Pflanzfestsetzungen)

Acer platanoides `Emerald Queen`	Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer campestre `Elsrijk`	Feld-Ahorn (Sorte)
Corylus colurna	Baum-Hasel
Quercus rubra	Rot-Eiche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Tilia cordata `Rancho`	Winter-Linde (Sorte)
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Alternative Sorten der genannten Arten zur besseren Anpassung an den Sonderstandort auf der Tiefgarage sind zulässig.
Pflanzqualität: Hochstämme mind. 3 x verpflanzt, St.U. 18-20 cm

3. FESTSETZUNGEN ZUM BAULICHEN SCHALLSCHUTZ

In der im Planteil gekennzeichneten Fassade dürfen im 2. Obergeschoss keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zu liegen kommen. Alternativ sind diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. sog. „Fallscheiben") so abzuschirmen, dass der nachts geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm IRW (MU, Nacht) = 45 dB(A) vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten wird.

D) HINWEISE

OBERFLÄCHENWASSER / REGENWASSERNUTZUNG
Zur Reduzierung des abfließenden Tagwassers sind auf den Grundstücken möglichst versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Eine Nutzung des Regenwassers durch Zisternen wird ebenfalls empfohlen. Auf die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV vom1 10.2008) sowie die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" TRENGW vom 17.12.2008 wird verwiesen. Bei der Bewertung des Schmutzwasserpotentials bei genehmigungspflichtigen Einleitungen sind die "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" des ATV-DVWK Merkblattes M 153 zu beachten. Bei der Errichtung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

VERSORGUNGSTRÄGER
Die Spartenträger Bayernwerk AG (Netzcenter Eggenfelden) und die Deutsche Telekom weisen auf folgendes hin:
Bei Unterschreitung der Mindestabstände von 2,50 m bei Baumpflanzungen sind geeignete Schutzmaßnahmen z.B. Schutzrohre, etc. gemäß dem "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, bzw. dem Merkblatt DVGW GW 125 (M), vorzusehen. (Im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG.)
Bei Baumaßnahmen sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft, der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Betriebsmittel und die dann geltenden Bestimmungen zu beachten. Bei der Bebauung müssen die Versorgungseinrichtungen eventuell den neuen Verhältnissen angepasst werden. Die Bayernwerk AG und die Deutsche Telekom sowie sonstige Versorgungsträger sind mind. 4 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich zu informieren.

VERFÜGBARE UND EINSEHBARE NORMEN UND SPEZIELLE UNTERLAGEN
Im Rathaus, Zi. Nr. 305, 3. Obergeschoss, Stadtplatz 112, 84489 Burghausen, sind in der Begründung und den Festsetzungen zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) und sonstige spezielle Unterlagen zur Einsicht bereitgehalten.

a) Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung vom 12.12.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Gesamtänderung des Bebauungsplanes Nr. 9e sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9g beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9g in der Fassung vom 29.01.2019 hat in der Zeit vom 01.02.2019 mit 01.03.2019 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 9g in der Fassung vom 29.01.2019 hat in der Zeit vom 01.02.2019 mit 01.03.2019 stattgefunden.
Zeitgleich wurde die Abfrage gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB durchgeführt.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9g in der Fassung vom 13.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Alt. 2 BauGB) in der Zeit vom 24.05.2019 mit 24.06.2019 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9g in der Fassung vom 13.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB) in der Zeit vom 24.05.2019 mit 24.06.2019 öffentlich ausgelegt.

f) Die Stadt Burghausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.07.2019 den Bebauungsplan Nr. 9g gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.07.2019 als Satzung beschlossen.

Burghausen, 22.07.2019

(Siegel) *Hans Steindl*
Erster Bürgermeister

g) Ausgefertigt:

Burghausen, 22.07.2019

(Siegel) *Hans Steindl*
Erster Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 9g wurde am 24.07.2019 gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Burghausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Burghausen, 24.07.2019

(Siegel) *Hans Steindl*
Erster Bürgermeister

STADT BURGHAUSEN
LANDKREIS ALTÖTTING

BEBAUUNGSPLAN NR. 9g

FÜR DEN BEREICH

KRANKENHAUSSTRASSE (südlich),
KREISKLINIK, (westlich),

GESAMTÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 9e

N

M = 1:1000

0 10 20 30 40 50 m

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF:
BURGHAUSEN, 29.01.2019 GEÄNDERT: 13.03.2019, 17.07.2019
STADTBAUAMT

EIBLMEIER WIMMER

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9g für den Bereich südlich der Krankenhausstraße und westlich der Kreisklinik – Gesamtänderung des Bebauungsplanes Nr. 9e vom 19.11.2013

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9g umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9e und das bebaute Grundstück an der Krankenhausstraße 3. Die Grundstücke liegen südlich der Krankenhausstraße und westlich der Kreisklinik. Die Gesamtfläche beträgt 3.582 m². Überplant werden die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 1043/3 und 1043/2, Gemarkung Burghausen.

2. Erforderlichkeit der Planung

Das Angebot des Bebauungsplanes Nr. 9e vom 19.11.2013 wurde bislang durch den privaten Grundstückseigentümer (Aigner) nicht baulich umgesetzt. Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1043/2 besteht Baurecht für die Errichtung eines Boardinghauses mit Tagespflege und Tiefgarage (Baugenehmigung vom 10.05.2017, Az.: BV.-Nr. 223/2016). Dieses Baurecht wird nicht realisiert.
Das Nachbargrundstück in der Krankenhausstraße 3 wurde vor kurzem veräußert. Der neue Eigentümer (Schultheiß) möchte zusammen mit dem Eigentümer Aigner in einer Bauherrengemeinschaft gemeinsam eine Wohnanlage mit 55 Wohnungen und Tiefgarage errichten.
In der Wohnanlage sollen barrierefreie Wohnungen für betreutes Wohnen zur Miete, als Eigentumswohnungen und als Sozialwohnungen sowie Wohnungen für ein Boardinghouse und eine nichtstörende Gewerbeeinheit entstehen. Eine entsprechende Bauvoranfrage liegt der Stadt Burghausen seit dem 19.11.2018 vor.
Der Bebauungsplan trägt somit dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Burghausen stellt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Für das Grundstück Fl.-Nr. 1043/2, Gemarkung Burghausen setzt der derzeit gültige qualifizierte Bebauungsplan Nr. 9e ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" fest. Das bebaute Grundstück Fl.-Nr. 1043/3, Gemarkung Burghausen liegt im unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch.
Die mit dem Bebauungsplan Nr. 9e verfolgte Art der baulichen Nutzung „urbanes Gebiet" entspricht nicht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann aber aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanaufstellungsverfahren im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch angepasst (redaktionelle Anpassung). Dies wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 17.07.2019 so beschlossen.

4. Städtebauliche Situation

Der Landkreis Altötting hat den Betrieb der Kreiskrankenhäuser in das rechtlich selbständige Kommunalunternehmen Kreiskliniken Altötting-Burghausen A.d.ö.R. ausgegliedert. Die beabsichtigte Schließung des Krankenhausstandortes Burghausen wurde zwar mit einem Bürgerentscheid am 15.03.2015 abgelehnt. Ob der Klinikstandort mit gleichbleibendem Patientenaufkommen langfristig gesichert ist, erscheint zumindest fragwürdig; jedenfalls ist mit einem Ausbau oder einer Erweiterung der Kreisklinik in

Burghausen mittelfristig nicht mehr zu rechnen. Zusätzliche Gemeinbedarfsflächen in Kliniknähe werden vor diesem Hintergrund nicht mehr benötigt.

5. Nachverdichtung

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 Satz 3 Baugesetzbuch). Nach dem Abbruch des Dreifamilienwohnhauses mit Ladengeschäft in der Krankenhausstraße 3 ergibt sich zusammen mit dem unbebauten Nachbargrundstück die Möglichkeit zur baulichen Nachverdichtung der innerstädtischen Flächen. Durch ihre Lage sind die Flächen für eine ressourcenschonende, flächensparende Stadtentwicklung bestens geeignet. Es werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Bebauung geschaffen.
Die Festsetzungen des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes Nr. 9e vom 19.11.2013 entsprechen konzeptionell nicht mehr den Vorstellungen der Grundstückseigentümer und der Stadt Burghausen zur Weiterentwicklung des Quartiers. Einer verstärkten Innenentwicklung verbunden mit einer höheren Grundstücksausnutzung wird Rechnung getragen.
Die Versorgung der Bevölkerung mit barrierefreiem Wohnraum in Krankenhausnähe dient der Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen in Burghausen. Die sozialen Bedürfnisse älterer Bewohner werden an diesem Standort besonders gut befriedigt. Im Holzfelder Weg 3 wird in unmittelbarer Nähe zu den Baugrundstücken in Kürze eine Tagespflegeeinrichtung eröffnet.
Die Nachverdichtung findet seine Grenzen in der Festlegung maximaler Wandhöhen zusammen mit der Ausweisung von engen Bauräumen. Damit können die für den Wohnfrieden erforderlichen Freiflächen garantiert werden. Auch trotz der verdichteten Bauweise ist eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sichergestellt, weil abweichend von der gesetzlichen Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Bayer. Bauordnung größere Abstandsflächen festgesetzt werden.

6. Urbanes Gebiet

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 Baunutzungsverordnung). Die unterschiedlichen Nutzungen sind mit folgender Aufteilung geplant:

- ca. 8 % soziale Einrichtungen (Pflegeeinrichtung)
- ca. 25 % Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören (Boardinghouse, Büronutzung)
- ca. 67 % Wohnnutzung, teilweise mit Sozialbindung

7. Infrastruktur

Die nächste Citybushaltestelle ist die Haltestelle 6 Krankenhaus. Sie ist ca. 70 m entfernt.
Die vorhandene technische Infrastruktur (Straße, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung usw.) wird besser ausgelastet, ohne dass Neuerschließungskosten entstehen. Die Krankenhausstraße ist in der Lage den erwarteten zusätzlichen Kfz.-Verkehr aufzunehmen und störungsfrei abzuwickeln.
Zum Nachweis der erforderlichen Kfz.-Stellplätze werden in den Tiefgaragen 63 Kfz.-Stellplätze errichtet. Oberirdisch sind 16 Stellplätze vorgesehen.
Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen, die das Hinterliegergrundstück Fl.-Nr. 1043/20 erschließen, müssen aus dem Baufeld herausverlegt werden.

8. Immissionssituation

Die Baugrundstücke liegen außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu den Betriebsbereichen der Industrie im Norden der Stadt Burghausen.
In Abänderung des Vorentwurfes wurden die Tiefgaragenzu- und ausfahrt unmittelbar an die Krankenhausstraße verlegt, um größtmögliche Rücksicht auf die Nachbarbebauungen (Krankenhaus, Pflegeheim, Privatklinik) zu nehmen.
Für den Nachweis zum Schallschutz gegen Außenlärm wurde am 09.05.2019 ein bauakustisches Gutachten durch hook-farny-ingenieure, Landshut erstellt.
Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung wurde der Unteren Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Altötting am 08.07.2019 das schalltechnische Gutachten von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB vom 08.07.2019, BGH-5046-01 zum B-Plan Nr. 9g für den Bereich Krankenhausstraße (südlich), Kreisklinik (westlich) übergeben.
Mit dem zum Ansatz gebrachten Betriebsumfang des Krankenhauses einschließlich Parkplatz, der Medias Privatklinik sowie der Pflegestation können am geplanten Bauvorhaben die für Urbane Gebiete (MU) geltenden Richtwerte an manchen Immissionsorten nur knapp eingehalten werden (siehe S. 44 des Gutachtens). Die Immissionsschutzbehörde weist darauf hin, dass die für MU geltenden Richtwerte gegenüber den Richtwerten im WA deutlich höher sind. Das vorliegende Gutachten zeige nur die Verträglichkeit einer Wohnanlage mit Tiefgarage und Parkplatz mit den umliegenden Immissionsorten im WA, WR und KH/PA (IO 8 bis IO 14) mit ihren hohen Schutzansprüchen, nicht jedoch die Verträglichkeit eines echten Urbanen Gebietes mit einer durchmischten städtischen Nutzung.
Um den Erfordernissen des Lärmimmissionsschutzes gerecht zu werden, wurde die nachstehende, vom Gutachter vorgeschlagene Festsetzung zum Schallschutz textlich und zeichnerisch in den Bebauungsplan aufgenommen:
„In der im Planteil gekennzeichneten Fassade dürfen im 2. Obergeschoss keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z.B. Fenster, Türen) zu Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 zu liegen kommen. Alternativ sind diese durch bauliche Maßnahmen (z.B. sog. „Prallscheiben") so abzuschirmen, dass der nachts geltende Immissionsrichtwert der TA Lärm IRW (MU, Nacht) = 45 dB(A) vor dem geöffneten Fenster nachweislich eingehalten wird."

9. Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Der Lückenschluss im Innenbereich ist kein ausgleichsflächenpflichtiger Eingriff in die Natur und Landschaft. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9e und die Überplanung der Innenbereichsfläche werden im beschleunigten Verfahren für Bauleitpläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt. Der Bebauungsplan hat keine erheblichen Umweltauswirkungen und beeinträchtigt keine Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landespflege oder des Denkmalschutzes.

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 Baugesetzbuch die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine" Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen.
Auf den zu bebauenden Grundstücken befinden sich keine wesentlichen Bestände an Sträuchern oder ein Gewässer oder mehrjährige große, offene Bodenstellen. Die älteren Bäume werden im Januar 2019 zur Baufeldfreimachung gefällt und sind davor artenschutzrechtlich durch das städtische Umweltamt nach Bruthöhlen und Nestern untersucht worden. Artenschutzrechtlich bedeutsame Brutstrukturen wurden nicht festgestellt.

Das Landschaftsschutzgebiet Salzachtal mit dem Naturdenkmal „Prallhang beim Krankenhaus“ wird wegen der dazwischenliegenden Bebauung und dem Panoramaweg, der Entfernung von ca. 100 m und der topografischen Unterschiede nicht betroffen.
Es ist deshalb höchst unwahrscheinlich, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bzw. bei der Realisierung der Bauvorhaben Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden. Ist, wie hier, nach dem „Maßstab der praktischen Vernunft“ davon auszugehen, dass der innerstädtische Lückenschluss mit vier Gebäuden keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) entbehrlich.

Diese Vorgehensweise wird von der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Altötting mitgetragen.

Burghausen, 17.07.2019
i.A.

Eiblmeier