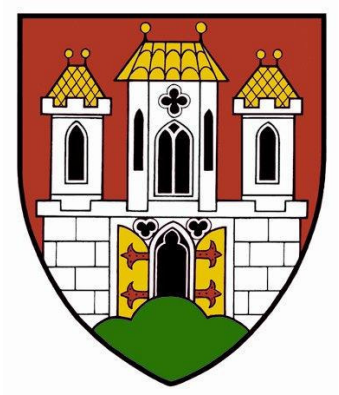
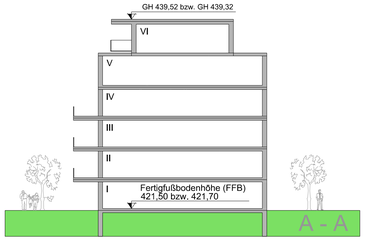
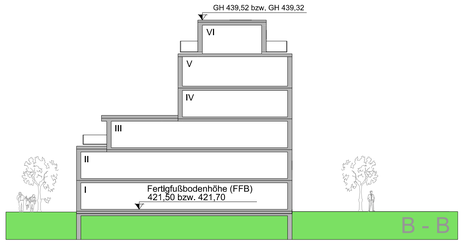


Rathaus
Stadtplatz 112
84489 Burghausen
T +49 8677 · 887-0
F +49 8677 887-222

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.

Schemaschnitte Gebäude M = 1:250





A. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO,

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

z.B. GH 436,35 — 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)

PD / FD — Dachform: PD=Pultdach / FD=Flachdach

TG — Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen (Tiefgarage)

St — Umgrenzung der Fläche für Nebenanlagen (Stellplätze)

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-privater Einfahrtsbereich-

Ein- bzw. Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

5. 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)

Pflanzgebot für Einzelbaum
Pflanzstandorte können geringfügig verschoben werden

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

421,50m ü. NN — maximale Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoß (FFB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (maximale Gebäudehöhen)

Spielplatz

7. FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

Die Fassaden an denen in der Nachtzeit ein Beurteilungspegel in Höhe von L_r = 49 dB(A) überstroffen wird (siehe Abbildung 4 der schalltechnischen Untersuchung des Büros Mueller BBM vom 07.11.2017), sind mit folgendem Planzeichen gekennzeichnet:

B. PLANZEICHEN UND HINWEISE

Flurgrenze mit Grenzstein (soweit vorhanden)

1026/3 — Flurstücksnummer

Ein- bzw. Ausfahrtsrampe zur Tiefgarage GEPLANT

Ein- bzw. Ausfahrtsrampe zur Tiefgarage BESTAND

420,95 — bestehende Geländehöhen

A — A — Schnittführung für Schemaschnitte

z.B. IV — Zahl der möglichen Vollgeschosse

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- 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.
- BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9.5.2016 (GVBl. S. 89).

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN NUTZUNG

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß
§ 1 Abs. 6 Ziff. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die unter § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ausgeschlossen.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubare Grundfläche, die Gebäudehöhehöhe und die Dachform richten sich nach den Eintragungen in der Planzeichnung.

Überbaubare Grundfläche — Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen – Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten – bis zur Höhe von 0,8 der Grundstücksfläche überschritten werden wenn die vollständige Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Dies kann durch wasserdurchlässige Beläge (minc. 30% Versickerungsfähigkeit) oder Schotterrasen erreicht werden.

Gebäude-höhe — Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) und die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss (FFB) wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung über Normal Null (ü.NN.) festgelegt.
Die max. Gebäudehöhe ü. NN. bezieht sich bei einem Flachdach (FD) auf die OK der geplanten Attika bzw. bei einem Pultdach (PD) auf den Schnittpunkt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut.

Abstands-flächen — Die Abstandsflächen sind gemäß den Vorgaben des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO (verkürzte Abstandsflächen) ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59 a. Die Wärmedämmung ist bei der Abstandsflächenermittlung zu berücksichtigen.

1.3. AUSSENGESTALTUNG

Dach Gestaltung — Die Dächer sind als flach geneigte Pultdächer bzw. Flachdächer herzustellen.

In und auf den Dächern sind Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auch in aufgeständerter Form bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über der Dachhaut und mit einem Mindestabstand von 2,00 m von den jeweiligen Außenkanten der Dächer zugelassen.

Balkone — Balkone sind außerhalb der Baugrenzen bis zu einer max. Tiefe von 2,30m, bei Einhaltung der Abstandsflächen, zulässig.
Die Geländer sind in transparenter Form herzustellen.

1.4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

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 der Freianlagen mit einer zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern geeigneten Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m durchwurzelungsfähigem Substrat zu versehen.
Die Geländehöhe nach dem Bau der Tiefgarage, inkl. der geforderten Erdüberdeckung, darf maximal bis auf ein Niveau von -0,05m an die fertige Fußbodenhöhe im Erdgeschoss geführt werden.
Dies ist sowohl bei der Bauwerksplanung, den Anschlusshöhen, als auch der Planung der Außenanlagen zu berücksichtigen.

Die Zufahrtsrampe zu den Tiefgaragen ist bis zum Anschluss an das Niveau der Ernst-Reuter-Straße schallabsorbierend auszukleiden und einzuhausen (max. Höhe 3,00m).

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

Abfall-beseitigung — Jedem Wohngebäude darf in Anlehnung an den Gebäudezugangsweg, außerhalb der Baugrenzen, einmalig ein Gebäude für Entsorgungsbehälter, Abfalltrennung und ggf. Fahrradunterstellung bis zu einer Größe (BxT) von 3,00 m x 4,50 m sowie einer max. Höhe von 2,50 m zugeordnet werden.

1.5. EINFRIEDUNGEN

Grundstückseinfriedungen sind sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm und einer maximalen Höhe von 1,50 m zugelassen.
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen unzulässig.

1.6. VER- UND ENTSORGUNG

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

Nieder-schlagswasser — Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtlich zulässig, auf dem Grundstück zu versickern.

1.7. IMMISSIONSSCHUTZ

Auf das Plangebiet wirken die Schallimmissionen der umliegenden Straßen sowie der Schienenstrecke Burghausen – Tüssling ein, daher sind in der Planung Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Schallschutz gegen Außenlärm

Am gesamten Bauvorhaben wird der maßgebliche Außenlärmpegel in Höhe von L_a = 61 dB(A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen erreicht oder überschritten, daher ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm erforderlich.
Der Schallschutznachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung nach dem zur Zeitpunkt der Genehmigung gültigen Verfahren der DIN 4109 durchzuführen.
Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung kann nach den Verfahren der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 geführt werden, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht unterschritten werden.

An den mit dem Planzeichen ——— gekennzeichneten Fassaden wird nachts aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von L_r = 50 dB(A) erreicht oder überschritten. Die Fenster der Schlafräume sollten daher möglichst an den Fassaden mit Beurteilungspegeln von L_r < 50 dB(A) angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, ist für Schlafräume an den o. g. Fassaden der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Beim Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Fassade eines Aufenthaltsraumes, die aus Elementen verschiedener Schalldämmung besteht, sind die Lüftungseinrichtungen mit ihrer Schalldämmung zu berücksichtigen.
Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Aufenthaltsraum über ein Fenster an einer nicht gekennzeichneten Fassade belüftet werden kann oder durch eine geeignete Schallschutzkonstruktion (z. B. verglasten Vorbau) eine ausreichende Belüftung bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung sichergestellt wird.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Mit den Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Gartengestaltung:
Von den nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen 60% nicht befestigt oder mit einer versiegelnden Oberfläche versehen werden. Diese Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mind. 10% der Gartenfläche ist mit heimischen Sträuchern in einer Dichte von 1 Stück je 2,5m² zu bepflanzen.

Pro Wohngebäude sind auf dem Grundstück mind. 3 Großbäume gemäß folgender Pflanzliste auf dem Privatgrund zu pflanzen.

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

Pflanzliste für festgesetzte Bäume:
Zulässigkeit von Arten bei der Neuanpflanzung von Bäumen nach Planzeichen – Standorte können zur Lösung von ansonsten problembehafteten Zufahrtssituationen oder beeinträchtigenden Orientierungen geringfügig verschoben werden:

Großbäume:

Acer platanoides auch in Sorten	Spitz-Ahorn
Acer rubrum auch in Sorten	Rot-Ahorn
Acer campestre auch in Sorten	Feld-Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus auch in Sorten	Hainbuche
Prunus avium auch in Sorten	Vogel-Kirsche
Tilia cordata auch in Sorten	Winter-Linde
Hochstamm-Obstbäume in Sorten	

Kleinbäume:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche

Pflanzqualität (mindestens): Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm

D) HINWEISE

FASSADENBEGRÜNUNG

Kletterhilfen zur Fassacenbegrünung, wie Latten- und Schnurgerüste, Rankgitter und Wandspaliere sind erwünscht.

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 vom 1.10.2008) 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 darin geführten 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 zugrunde liegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) und sonstige spezielle Unterlagen zur Einsicht bereit gehalten.

a) Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung vom 12.10.2016, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, die Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 59 beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 28.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Änderung 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. 59a in der Fassung vom 11.05.2017 hat in der Zeit vom 16.05.2017 mit 23.06.2017 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 59a in der Fassung vom 11.05.2017 hat in der Zeit vom 16.05.2017 mit 23.06.2017 stattgefunden.
Zeitgleich wurde die Abfrage gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB durchgeführt.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59a in der Fassung vom 19.07.2017 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 02.08.2017 mit 04.09.2017 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59a in der Fassung vom 19.07.2017 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 02.08.2017 mit 04.09.2017 öffentlich ausgelegt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 59a in der Fassung vom 16.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.11.2017 mit 15.12.2017 erneut (verkürzt) öffentlich ausgelegt.

g) Die Stadt Burghausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.01.2018 den Bebauungsplan Nr. 59a gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.11.2017 als Satzung beschlossen.

Burghausen, 17.01.2018

(Siegel) *Hans Steindl*
Erster Bürgermeister

h) Ausgefertigt:

Burghausen, 17.01.2018

(Siegel) *Hans Steindl*
Erster Bürgermeister

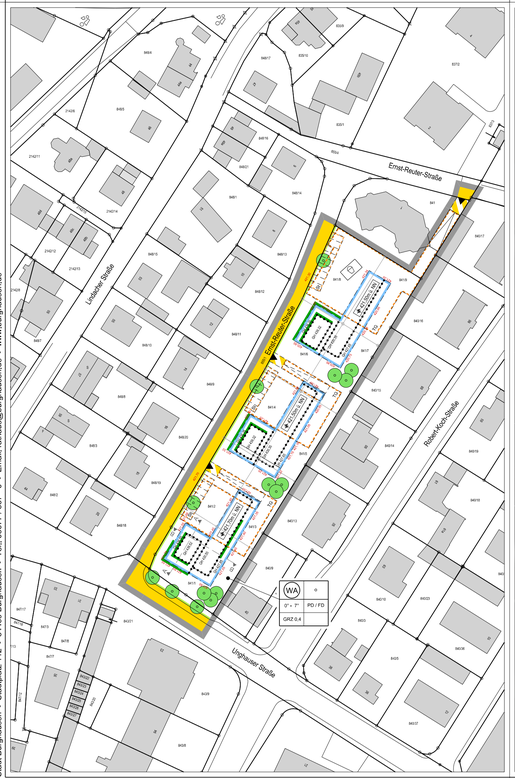
i) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 59a wurde am 24.01.2018 gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Burghausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt 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, 24.01.2018

(Siegel) *Hans Steindl*
Erster Bürgermeister



Stadt Burghausen • Stadtplatz 112 • 84489 Burghausen • Tel.: 08677 / 887 - 0 • Email: rathaus@burghausen.de • www.burghausen.de

Bebauungsmodell

STADT BURGHAUSEN
LANDKREIS ALTÖTTING

BEBAUUNGSPLAN NR. 59a

FÜR DEN BEREICH

ERNST-REUTER-STRASSE (östlich), UNGHAUSER STRASSE (nördlich);

TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 59

M = 1:1000
0 10 20 30 40 50 m

FÜR DEN PLANUNGSENTWURF:
BURGHAUSEN, 11.05.2017 GEÄNDERT: 19.07.2017, 16.11.2017
STADTBAUAMT

WINKLER /
EIBLMEIER

WIMMER

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59a für den Bereich Ernst-Reuter-Straße (östlich), Unghauser Straße (nördlich) – Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 59

1. Räumlicher Geltungsbereich

   Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 59a umfasst das unbebaute Gebiet östlich der Ernst-Reuter-Straße und nördlich der Unghauser Straße. Überplant werden die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 841/1, 841/2, 841/3, 841/4, 841/5, 841/6, 841/7, 841/8, 841/9 und eine Teilfläche aus 822/0, Gemarkung Burghausen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 4.900 m².

2. Erforderlichkeit der Planung

   Der Eigentümer der „Weindl-Wiese" ist bereit, sein Grundstück bebauen zu lassen. Durch das Architekturbüro Dillinger, Burghausen wurde im Auftrag des Grundstückseigentümers ein städtebauliches Konzept erstellt. Dieses Konzept berührt die Grundzüge des geltenden Bebauungsplanes Nr. 59 vom 22.04.1989, so dass die Realisierung der Bauvorhaben nicht über Befreiungen nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt werden kann. Die teilweise Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 59 ist erforderlich.

3. Planungsrechtliche Situation

   Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan für die Stadt Burghausen stellt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche (W) dar. Der derzeit gültige qualifizierte Bebauungsplan Nr. 59 vom 22.04.1989 setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 59a (Allgemeines Wohngebiet) folgt ebenfalls dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch.
   Das Grundstück wurde im Rahmen des Flächenmanagementprojektes (Stand 05.04.2012) der Stadt Burghausen durch das Architekturbüro Dr. Dirtheuer, München nicht untersucht, weil es bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 59 beplant war und keine konkreten Bebauungsabsichten des Grundstückseigentümers vorlagen. Eine Bindungswirkung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch besteht damit nicht.
   Die Grundstücke wurden bisher landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Die Umwandlung der Dauergrünlandfläche durch die Bebauung ist möglicherweise genehmigungspflichtig nach dem Direktzahlungen-Durchführungsgesetz.

4. Städtebauliche Situation

   Dem Stadtrat wurden in seiner Sitzung am 14.09.2016 zwei Bebauungskonzepte zur Auswahl vorgestellt:

   Der Vorschlag des **Büros Dillinger** stellt eine Bebauung mit drei Gebäuden vor, die in der Höhenentwicklung von 3 bis 6 mit Terrassengeschoss gestaffelt sind. Insgesamt entstehen ca. 60 Wohneinheiten (pro Gebäude 18 bzw. 20 WE) mit 1,5 – bis 4-Zimmerwohnungen, deren Größen variieren zwischen 37 m² und 105 m². Die Erschließung erfolgt in getrennten TG-

Zufahrten über die Ernst-Reuter-Straße, wobei das östlichste Gebäude über die bestehende TG eines bestehenden Gebäudes an der Ecke Ernst-Reuter–Straße anfahrbar ist.
Die Höhenentwicklung ist im Bereich parallel der Ernst-Reuter-Straße dreigeschossig. Daraus wird ein quadratischer Bauteil bis zum 6. Obergeschoss weiterentwickelt, der seinen Abschluss in einem Terrassengeschoss in der 7. Geschossebene findet. Die Abstandsflächen werden - soweit erkennbar - gut mit voller Wandhöhe eingehalten. Nach Norden zur Straße sind diese verkürzt mit 1/2 Länge bis Straßenmitte.
Der Straßenraum an der Ernst-Reuter-Straße wirkt abwechslungsreich und bietet mit den Rücksprüngen, die sich aus der winkeligen Baustruktur ergeben, ausreichend Platz für Nebenanlagen wie Kinderspiel- und Müllplätze. Die Freiflächengestaltung ist maßstäblich und trägt zu einem angenehmen Aufenthalt im Freien bei. Entlang der Ernst-Reuter-Straße werden 18 Besucherplätze angeboten.
Die Ausrichtung der Fassaden im dreigeschossigen Gebäude ist überwiegend leicht nach Osten gedreht, so dass die Nachmittagssonne nur in die südwestlichen Wohnungen scheint. Die Wohnungen im höheren Bauteil sind optimal nach Südwesten ausgerichtet.
In den Luftbildern der Stadt Burghausen sind in der näheren östlichen als auch westlichen Richtung einige mehrgeschossige Gebäude (bis zu 8 Geschossen) zu erkennen. Damit nimmt das Bebauungskonzept diese Höhenentwicklung auf. Allerdings sind die Gebäude im direkten Anschluss an das Baugrundstück im Süden und Norden von kleinteiliger Struktur. Das Bebauungskonzept des Büros Dillinger reagiert darauf mit einer dreigeschossigen Bebauung im Süden und schafft damit einen vertretbaren städtebaulichen Übergang zu diesen Gebäuden. Die Bauteile mit 7 Geschossen halten zu den überwiegend zweigeschossigen Gebäuden im Norden ausreichend Abstand. Damit ist die städtebauliche Einbindung gut vertretbar.

Das Konzept des **Büros Brehm** bietet eine Zeilenstruktur an, die in 2 Varianten vorgestellt wird: Eine Variante mit 4 Zeilen und eine dichtere Bebauung mit 5 Gebäuden. Die Abstandsflächen werden in der ersten Variante mit 100% Wandhöhe eingehalten, bei den 5 Zeilen wird die Abstandsfläche auf einer Fassadenseite um 50% verringert.
Die Erschließung und damit auch die Verbindung aller Gebäude erfolgt im Untergeschoss über eine Großgarage. Diese ist über eine bestehende TG-Rampe im Osten befahrbar und weist eine Ausfahrt im Westen nach. In einem Plan ist auch eine Zufahrt von der Ernst-Reuter-Straße zu erkennen.
Laut Planeinträgen lassen sich bei 4 Gebäuden 43 Wohneinheiten realisieren, bei 5 Zeilen sind es 54 Wohnungen. Die Höhenentwicklung bei den Bebauungsvorschlägen erreicht 3 Geschosse mit einem weiteren zurückgesetzten Terrassengeschoss. Das östlichste Gebäude ist mit 4 Geschossen und einer Terrassenebene um ein Geschoss höher. Die Bildung von Bauabschnitten ist gut vorstellbar.
Die Einbindung in die umgebende Bebauung wirkt beim Vorschlag Brehm zwar in Bezug auf die Höhenentwicklung moderater als beim Konzept Dillinger, allerdings wirken die Gebäude mit 12,60 m plus den zusätzlichen Balkonvorbauten mit 2 m sehr massiv. Die Gebäudezwischenräume lassen aufgrund der kurzen Gebäude eine gute Wohnqualität erwarten. Die Freiflächengestaltung ist nur als Schema zu erkennen. Die Ausrichtung der Wohnungen ist nach Südwesten und verspricht eine gute Besonnung aller Wohnungen. Bei der Variante mit 5 Gebäuden wirken die Zwischenräume aufgrund der engeren Gebäudestellung beengt.

Zur besseren Beurteilung der städtebaulichen Einbindung wurden vom Stadtrat Modelle/Visualisierungen angefordert. Der Stadtrat hat sich nach Vorlage der Visualisierungen erneut mit dem Sachverhalt in der Sitzung am 12.10.2016 befasst:

Dem Vorschlag des **Büros Dillinger** sollte aus städtebaulicher Beurteilung der Vorzug gegeben werden. Die Gebäudestellungen versprechen einen interessanten Beitrag zur Stadtgestaltung in diesem Quartier zu leisten.
Verbesserungspotential liegt u.a. in einer Verkürzung der TG-Rampen. Eine Überdachung (nach ca. 10 bis mx. 11 m Länge kann eine Rampe bereits unter dem Geländeniveau verschwinden) stärkt die Freiraumgestaltung und verbessert die Wohnqualität. Zu überprüfen sind auch die Erschließungsbereiche der dreigeschossigen Bauteile. Hier könnten die

Flurbereiche kompakter gehalten werden. Die Grundrissausbildung im Terrassengeschoss muss sorgfältig überlegt werden. Dieser Bauteil mit Außenlängen von 12 m bzw. ca. 10,80 m (abzüglich der beiderseitigen Terrassenbereiche mit je ca. 2,8 m) lassen im 7. Geschoss nur geringe Bautiefen von ca. 6 m zu.

Die überarbeitete Planung des Arch.-Büro Dillinger hat auf die Anregungen reagiert und das Treppenhaus verlagert. Das Terrassengeschoss wird aufgrund der Größe dem darunterliegenden Geschoss zugeordnet.
Die Abstandsflächen werden bei der Planung „Dillinger" augenscheinlich eingehalten.

Bei der Planung des Planungsbüros Brehm können bei geringfügiger Änderung die Abstandsflächen augenscheinlich ebenfalls eingehalten werden.

Der Stadtrat entschied sich für das Bebauungskonzept des Architekturbüros Dillinger. Dieses Konzept wurde auf Wunsch des Grundstückseigentümers geändert. Die drei höheren Gebäude sollten eine größere Grundfläche bekommen, damit gefälligere Wohnungszuschnitte erreicht werden können. Die Flächenvergrößerung erforderte eine gleichzeitige Höhenreduzierung um ein Geschoss. Das überarbeitete Konzept wurde dem Stadtrat in der Sitzung am 11.01.2017 erneut zur Entscheidung vorgelegt.

Das ursprüngliche Bebauungskonzept sah vor, drei Gebäudeteile, bestehend aus einem Bauteil nach Westen ausgerichtet und einer Höhenentwicklung von 3 Geschossen und einem Bauteil mit 6 Geschossen mit Terrassengeschoss (entlang der Straße). Insgesamt entstehen ca. 60 Wohneinheiten (pro Gebäude 18 bzw. 20 WE) mit 1,5 – bis 4-Zimmerwohnungen, deren Größen variieren zwischen 37 m² und 105 m².
Ein Kritikpunkt des ersten Konzepts war allerdings, dass die Abstandsflächen nur sehr knapp eingehalten werden können und auch die Gebäudegrundfläche des 6-geschossigen Baus nur eine eingeschränkte Grundrissorganisation zulässt.
Daraufhin erfolgte eine weitere Überarbeitung. Diese zeigt eine Bebauung, bei der die drei Gebäude entlang der Straße um ein Geschoss reduziert wurden. Die Abstandsflächen lassen sich damit leichter einhalten. Überdies ist eine Erhöhung der Grundfläche von ca. 400 m² erreicht worden. Die Baumassen wirken maßstäblicher und von den Proportionen besser gelöst. Die Gebäudegeometrie gestattet darüber hinaus eine ausgewogene Grundrissorganisation.
Auf Drängen des Grundstücksbesitzers wurde im Anschluss eine weitere Überarbeitung des östlichsten Baukörpers angeregt. Es sollten die Abstandsflächen ausgereizt werden, die einen tieferen Baukörper gestatten. Aus städtebaulicher Sicht wird bei dieser letzten Variante bemängelt, dass die ruhige Baukörperanordnung mit den 3 Gebäudekomplexen durch das östlichste Gebäude empfindlich gestört wird. Durch dieses „aus der Reihe tanzende" Gebäude erhöht sich die Geschossfläche um weitere ca. 180 m².
Die Gebäudeanordnung des östlichsten Blocks wird unter maximaler Ausnutzung der Grundstücksgeometrie an die Straße herangerückt und wirkt vor allem auch aus der Fußgängerperspektive störend. Die Gebäudegestalt führt zu einer unruhigen Baukörperausformung auf der Südostseite. Diese unbefriedigende Baukörpergestaltung spiegelt sich auch in der Erschließung und der Grundrissorganisation des Gebäudes wieder.
Es wird empfohlen, alle 3 Bauteile gleichartig zu gestalten, um damit die städtebauliche Einheit der Bebauung zu unterstreichen. Das Herausschieben des letzten Gebäudeblocks ist zwar von den Abstandsflächen vorstellbar, verringert aber wieder den Abstand zur bestehenden kleinteiligen Bebauung im nordwestlichen Wohngebiet und wirkt sich benachteiligend für diese Bebauung aus.
Die erste Überarbeitung mit drei gleichen maßstäblich gestalteten Gebäudeteilen sollte weiter verfolgt werden. Dieses Konzept verspricht auch im Freiraum in Verbindung mit dem leicht geschwungenen und damit sich öffnenden Straßenraum an der Ernst-Reuter-Straße eine angenehme Wohnumfeldqualität, die allen Bewohnern zu Gute kommt.

Der Stadtrat folgte in der Sitzung am 11.01.2017 der Empfehlung der Verwaltung und kam den Interessen des Grundstückseigentümers nach einer Erhöhung der Geschossflächen bei dem nördlichen Baukörper nicht nach.

Zentraler Aspekt dieser Abwägungsentscheidung war, dass sich die Stadt bei der Kollision verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und die notwendigerweise damit verbundene Zurückstellung des anderen Belangs entscheiden musste. Hierbei kam den Interessen des privaten Eigentümers aufgrund von Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz zwar eine hohe Bedeutung zu. Der Stadtrat gewichtete aber den städtebaulichen Wunsch nach drei gleichen Baukörpern höher, als die wirtschaftlichen Interessen des Grundstückseigentümers nach einer maximierten Grundstücksbebauung. Entscheidungsrelevant war auch die Tatsache, dass der bestehende Bebauungsplan Nr. 59 in dem zur Änderung anstehenden Bereich eine maximale Geschossfläche von 4.073 m² festsetzt und mit dem geänderten Bebauungsplan Nr. 59a eine Geschossfläche von 6.177 m² möglich wird. Dies führt bereits zu einer erheblichen Wertsteigerung des Grundstücks.

5. Städtebauliche Entwicklung durch Nachverdichtung

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innentwicklung erfolgen. Nachdem jetzt der Grundstückseigentümer seine Grundstücke zur Bebauung freigibt, ergibt sich auch die Möglichkeit zur baulichen Nachverdichtung der innerstädtischen Fläche. Durch seine Lage ist die Fläche für eine ressourcenschonende, flächensparende Stadtentwicklung bestens geeignet. Es werden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine verdichtete Bebauung der bisherigen Baulücke geschaffen. Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 59 vom 22.04.1989 entsprechen konzeptionell nicht mehr den Vorstellungen der Stadt Burghausen und den heutigen Ansprüchen an qualitätsvolles Wohnen in der Stadtmitte. Einer verstärkten Innenentwicklung verbunden mit einer höheren vertikalen Grundstücksausnutzung wird Rechnung getragen. Die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird gefördert, da in Burghausen die Nachfrage nach barrierefreien Neubauwohnungen in fußläufiger Entfernung zu den Einrichtungen der Grundversorgung nach wie vor groß ist.
Die Nachverdichtung findet seine Grenzen in der geforderten Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung und im Nachweis der für den Wohnfrieden erforderlichen Freiflächen. Zur Schonung der bestehenden Nachbarbebauung in der Ernst-Reuter-Straße werden keine verkürzten Abstandsflächen festgesetzt, so dass trotz der verdichteten Bauweise eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der Nachbargrundstücke sichergestellt ist. Dies wird auch durch die erstellte Verschattungsprognose (immer 12:00) bestätigt:

15. Januar	Schattenwurf auf die Grundstücke, keine Verschattung der Dächer
15. Februar	teilweise Schattenwurf auf die Grundstücke
15. März	geringer Schattenwurf auf die Grundstücke
15. April, 15. Mai, 15. Juni, 15. Juli, 15. August, 15. September: kein Schatten	
15. Oktober	geringer Schattenwurf auf die Grundstücke
15. November	teilweise Schattenwurf auf die Grundstücke
15. Dezember	Schattenwurf auf die Grundstücke, keine Verschattung der Dächer

Der Schattenwurf in die Hausgärten an der Erst-Reuter-Straße erfolgt demnach nur in der vegetationsarmen Zeit. Die Hausdächer werden zur Mittagszeit im gesamten Jahresverlauf nicht verschattet.

Für den Nachweis der erforderlichen Kfz.-Stellplätze werden Tiefgaragenstellplätze geschaffen. Oberirdische Kfz.-Stellplätze sind in begrenztem Umfang an der Ernst-Reuter-Straße vorgesehen. Eine Zunahme des Parkdrucks in den umliegenden Straßen könnte sich dadurch ergeben, dass die derzeitigen Parkmöglichkeiten (Längsparken am Straßenrand der Ernst-Reuter-Straße) zumindest im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrten wegfallen werden. Wenn sich der Parkdruck in der Ernst-Reuter-Straße nach Realisierung des Bebauungsplanes tatsächlich so erhöht, dass verkehrsrechtswidrige Zustände eintreten, wird die Stadt Burghausen ordnungspolitische Maßnahmen zur Regelung des ruhenden Verkehrs ergreifen.

6. Infrastruktur

Die vorhandene technische Infrastruktur (Straße, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Stromversorgung usw.) wird besser ausgelastet, ohne dass Neuerschließungskosten entstehen. Die Ernst-Reuter-Straße und die Unghauser Straße sind in der Lage den erwarteten zusätzlichen Kfz.-Verkehr aufzunehmen und störungsfrei abzuwickeln. Der Abwasserkanal steht für die Einleitungen aus dem Baugebiet grundsätzlich bereit und kann die zusätzlichen Mengen aufnehmen.
Die benötigte soziale Infrastruktur ist fußläufig erreichbar. Die nächste Citybushaltestelle in der Lindacher Straße 43 ist ca. 150 m entfernt. Der Kindergarten und die Kinderkrippe bei der Kirche „zu unseren lieben Frau" liegen ca. 550 m und die Grund- und Mittelschule ca. 850 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten mit den gesamten innenstadtrelevanten Sortimenten und Ärzte befinden sich in der Robert-Koch-Straße (Parallelstraße zur Ernst-Reuter-Straße).
Die Arbeitsplätze in der örtlichen Industrie können von der Ernst-Reuter-Straße aus bequem und leicht mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus erreicht werden.

7. Immissionssituation

Die Baugrundstücke liegen weit außerhalb des angemessenen Abstandes zu den Betriebsbereichen der Industrie im Norden der Stadt Burghausen.
Das Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde – hat in der Stellungnahme vom 14.09.2017 die Vorlage eines Lärmgutachtens gefordert. Durch die Müller-BBM GmbH, Planegg wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Bericht Nr. M139162/01 vom 07.Nov. 2017). Die darin vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplanentwurf im Planteil und unter Ziffer 1.7 der textlichen Festsetzungen übernommen.

8. 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 Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 59 wird 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 mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder ein Gewässer oder mehrjährige große, offene Bodenstellen. 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 drei Gebäuden keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen hat, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) entbehrlich.
Die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Altötting hat dieses Vorgehen nicht kritisiert.

Burghausen, 16.11.2017
i.A.
Eiblmeier