

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 10.01.2012

**FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:**

**Erster Bürgermeister**

Herr Hans Steindl

**Zweite Bürgermeisterin**

Frau Christa Seemann

**Dritter Bürgermeister**

Herr Rupert Bauer

**Stadtrat**

Herr Norbert Englisch

Herr Roland Resch

Herr Klaus Schultheiß

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Norbert Stranzinger

Frau Friederike Stückler

**Berichterstatter**

Herr Helmut Best

Herr Michael Bock

Herr Max Hengersperger

Herr Walther Hinterleuthner

Frau Angelika Jilg

Frau Waltraud Kreil

**Protokollführer**

Herr Christian Edenhoffer

**ENTSCHULDIGT ABWESEND:**

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 16:00 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird mit der vorgelegten Ergänzung, dem Tagesordnungspunkt 3.3 (Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 11.02.1976 für den Bebauungsplanes Nr. 37 – wird abgesetzt!) 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 6. Dezember 2011

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

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO
- 2.3. Bebauungsplan Nr. 61 a für den Bereich Hauserbauernstraße (östlich), Robert-Koch-Straße (südlich), Leibnizstraße (westlich),; Flst.-Nrn. 891/61, 891/23, 891/22, 876/1, 879/16-T, 917/2-T und 876/2-T, Gemarkung Burghausen  
Petition der Eheleute Lengfellner

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes Burghausen mit integriertem Landschaftsplan zum Vorhaben "Photovoltaikanlage Hieringer Feld" südlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen, westlich Lindach, im Parallelverfahren
- 3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Photovoltaikanlage Hieringer Feld" südlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen, westlich Lindach, im Parallelverfahren
- 3.3. Bauantrag Taurus Development Verwaltungs GmbH & Co, Joseph-Wild-Straße 20, 81829 München für Abbruch Bauteile B und F, Teile von A, Marktler Straße 37, Teile TGa und Errichtung eines zweigeschossigen Einkaufszentrums mit Erweiterung der Tiefgarage, Grundstücke Flst.-Nrn. 855, 857, 859, 860, 2073, Gemarkung Burghausen, Marktler Straße 37, 43, 45, 45 a, Badhöringer Straße 2
- 3.4. Bauantrag Landkreis Altötting, Bahnhofstraße 38, Altötting, für Abbruch der bestehenden Turnhalle und Errichtung einer Einfachturnhalle mit Nutzung als Versammlungsstätte beim Aventinus-Gymnasium Burghausen an der Hauserbauernstraße, Grundstück Flst.-Nr. 878/1, Gemarkung Burghausen

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Photovoltaikanlage Waldpark Lindach
2. Aussichtsplattform auf dem Grundstück der ehem. Villa Galitzenstein

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 6. Dezember 2011**

**Es wird folgender Beschluss gefasst:**

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

Mit allen 9 Stimmen

2. **Sonstiges/Berichte**

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

Die Bekanntgabe der Bauanträge erfolgte bereits mit der Ladung zur Bauausschuss-Sitzung.

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

2.2. **Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO**

Die Bekanntgabe der Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO erfolgte bereits mit der Ladung zur Bauausschuss-Sitzung.

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

2.3. **Bebauungsplan Nr. 61 a für den Bereich Hauserbauernstraße (östlich), Robert-Koch-Straße (südlich), Leibnizstraße (westlich),; Flst.-Nrn. 891/61, 891/23, 891/22, 876/1, 879/16-T, 917/2-T und 876/2-T, Gemarkung Burghausen**  
**Petition der Eheleute Lengfellner**

Die Eheleute Lengfellner haben beim Innenministerium eine Beschwerde über das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 a verbunden mit der Bitte um Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit des Aufstellungsverfahrens eingereicht.

Der Landtagsausschuss für Eingaben und Beschwerden hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.11.2011 den Beschluss gefasst, dem Anliegen der Eheleute Lengfellner nicht zu entsprechen und die Eingabe aufgrund der Erklärung des Innenministeriums (**sh. Anlage**) als erledigt zu betrachten.

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

3. **Vorberatung**

3.1. **Änderung des Flächennutzungsplanes Burghausen mit integriertem Landschaftsplan zum Vorhaben "Photovoltaikanlage Hieringer Feld" südlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen, westlich Lindach, im Parallelverfahren**

Innerhalb einer Initiative der Stadt Burghausen hinsichtlich des Entwicklungszieles „Solarstadt Burghausen“ sollen die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Hieringer Feldes südlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen, westlich von Lindach, nördlich von Bergham und östlich des Reichenberger Forstes (siehe Lageplan) für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt werden. Dazu soll der Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren mit dem gleichzeitigen Bebauungsplanverfahren Nr. 93 geändert werden. Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan Burghausen bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan soll die Fläche künftig als Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dargestellt werden.

Der Änderungsbereich umfasst in etwa einen 110 m-Korridor südlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen, westlich von Lindach, nördlich von Bergham und östlich des Reichenberger Forstes ein. Gemäß EEG 2012, §32, können Flächen im 110m-Bereich entlang Schienenverkehrsanlagen in die Förderung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen eingestellt werden. Zur Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind die entsprechenden Bauleitplanverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 93 durchzuführen. Gemäß § 2a BauGB sind ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen und entsprechend an ein Fachbüro zu beauftragen.

Für das Projekt sind derzeit keine geeigneten Alternativstandorte vorhanden, da das gültige Erneuerbare Energien Gesetz (EEG 2012) Flächen für großflächigere Freiflächenanlagen nur innerhalb Konversionsflächen sowie Flächen entlang von Autobahnen und Bahnlinien im Abstand von 110 m zulässt. Das Entwicklungsziel der Stadt Burghausen in Richtung Solarstadt Burghausen mit annähernder Stromautarkheit kann auf Basis des EEG 2012 auf keinen geeigneten städtebaulich vertretbaren Flächen mit entsprechendem Potenzial erreicht werden.

*Für den Fall, dass geplant ist die Flächen als Gewerbegebiet auszuweisen sollte nach Ansicht von Frau Stadträtin Stückler die Errichtung einer Photovoltaikanlage an dieser Stelle nochmals überdacht werden.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass diese Flächen nicht für die Erweiterung des Gewerbegebiets vorgesehen sind. Vielmehr sollten auf den Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Burckirchener Straße (Gemeindegebiet Mehring) das bestehende Gewerbegebiet ergänzt werden.*

*Herr Stadtrat Resch fragt nach, ob die geplante Photovoltaikanlage als Bürgersolaranlage betrieben werden soll.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wäre dies vorstellbar. Die Stadt könnte als Grundstückseigentümer das Grundstück an eine noch zu gründende Betreibergesellschaft verpachten und sich die interessierten Bürgerinnen und Bürger beteiligen können.*

*Herr Stadtrat Schultheiß weist darauf hin, dass die Einspeisevergütung zum 01.01.2012 um 15% reduziert wurde und zum 30.06.2012 um weitere 15% fallen soll. Das Bebauungsplanverfahren sollte daher so schnell wie möglich abgeschlossen werden. Auch die Betreibergesellschaft sollte jetzt schon gegründet werden.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stranzinger antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass außer den privaten Dachflächen im Stadtgebiet keine Flächen mehr für die Errichtung von großen Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehen.*

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

Die Verwaltung wird beauftragt, den Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen mit integriertem Landschaftsplan mit dem Zweck der Nutzung als „Photovoltaik-Freiflächenanlage Hieringer Feld“ auf den bezeichneten Flächen im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 93 zu ändern und das Planungsverfahren hierfür durchzuführen. Die Erstellung eines Umweltberichtes kann entsprechend an ein Fachbüro beauftragt werden.

Mit allen 9 Stimmen

**3.2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 "Photovoltaikanlage Hieringer Feld" südlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen, westlich Lindach, im Parallelverfahren**

Innerhalb einer Initiative der Stadt Burghausen hinsichtlich des Entwicklungszieles „Solarstadt Burghausen“ sollen die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Hieringer Feldes südlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen, westlich von Lindach, nördlich von Bergham und östlich des Reichenberger Forstes (siehe Lageplan) für die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage genutzt werden. Auf den landwirtschaftlichen Flächen sind teilweise Heckenstrukturen vorhanden. Der Geltungsbereich schließt innerhalb eines 110 m-Korridores entlang der bestehenden Bahnlinie (südlich) die Teilflächen der Flst. Nrn. 338, 346, 346/1, 1279, 1280, Gemarkung Raitenhaslach ein. Gemäß EEG 2012, §32 können Flächen in einem 110 m-Bereich entlang Schienenverkehrsanlagen in die Förderung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen eingestellt werden. Zur Errichtung der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind die entsprechenden Bauleitplanverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und der Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 93 durchzuführen. Die Flächen sind im gültigen Flächennutzungsplan Burghausen bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage soll der Flächennutzungsplan der Stadt Burghausen mit integriertem Landschaftsplan im Parallelverfahren mit dem gleichzeitigen Bebauungsplanverfahren geändert werden. Die Fläche soll künftig als Sondergebiet „Photovoltaik-Freiflächenanlage“ dargestellt werden.

Gemäß § 2a BauGB sind ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu erstellen und entsprechend an ein Fachbüro zu beauftragen.

Für das Projekt sind derzeit keine geeigneten Alternativstandorte vorhanden, da das gültige Erneuerbare Energien Gesetz (EEG 2012) Flächen für großflächigere Freiflächenanlagen nur auf Konversionsflächen sowie auf Flächen entlang von Autobahnen und Schienenverkehrsanlagen im Abstand von 110 m zulässt. Das Entwicklungsziel der Stadt Burghausen zur Solarstadt Burghausen mit annähernder Stromautarkie kann auf Basis des EEG 2012 auf keinen geeigneten städtebaulich vertretbaren Flächen mit entsprechendem Potenzial erreicht werden. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird dadurch gerechtfertigt.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 93 "Photovoltaikanlage Hieringer Feld" auf den bezeichneten Flächen aufzustellen und das Bauleitplanverfahren hierfür im Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan durchzuführen. Die Erstellung eines Umweltberichtes mit artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) kann an ein Fachbüro beauftragt werden.

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Bauantrag Taurus Development Verwaltungs GmbH & Co, Joseph-Wild-Straße 20, 81829 München für Abbruch Bauteile B und F, Teile von A, Marktler Straße 37, Teile TGa und Errichtung eines zweigeschossigen Einkaufszentrums mit Erweiterung der Tiefgarage, Grundstücke Flst.-Nrn. 855, 857, 859, 860, 2073, Gemarkung Burghausen, Marktler Straße 37, 43, 45, 45 a, Badhöringer Straße 2**

Das Vorhaben kommt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 29 f für den Bereich Salzachzentrum, Badhöringer Straße (östlich), Robert-Koch-Straße (nördlich), Marktler Straße (beiderseits) zur Ausführung.

Nach den vorliegenden Plänen ist ein zweigeschossiges Einkaufszentrum mit Erweiterung der Tiefgarage auf insgesamt 428 Stellplätzen (Bestand und Erweiterung) geplant.

Das Einkaufszentrum wird durch eine Mall mit Eingängen von der Robert-Koch-Straße, Marktler Straße und vom Berliner Platz unterteilt.

Der bisherige EDEKA-Markt kann während der ersten Bauarbeiten an Ort und Stelle verbleiben und wird dann nach Fertigstellung des Bauteils entlang der Badhöringer Straße dorthin umgesiedelt.

Weiterhin sind geplant im Einkaufszentrum verschiedene Gastro-Betriebe, Disco, Shops für Textil, Electronic, Sport, Möbel, Schuhe, Spielwaren usw. unterzubringen. Eine genaue Nennung der einzelnen Anbieter ist derzeit noch nicht möglich. Insgesamt ergibt sich eine Verkaufsfläche von rd. 15.196 qm.

Die Planer vom Architekturbüro Pos<sub>4</sub> werden zur Stadtratssitzung anwesend sein und die Planung erläutern.

Laut dem vorgelegten Stellplatznachweis wird die erweiterte Tiefgarage insgesamt 428 Stellplätze umfassen. Davon sind 14 Stellplätze mit Dauernutzungsrecht abzuziehen; somit ergibt sich ein Stellplatzangebot von 414 Stellplätzen.

Das Stellplatzangebot wird als ausreichend angesehen.

Beim Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2010 wurde insgesamt von 478 Stellplätzen ausgegangen. Hier wurde von der Fa. Taurus ein Stellplatzschlüssel von 64 qm / 1 Stellplatz für die Verkaufsflächen vorgeschlagen (würde bei 15.196 qm 237 Stellplätzen entsprechen). Insgesamt mit Gastronomie und Dienstleistung würde sich ein Bedarf von 320 Stellplätzen ergeben.

Nachdem die endgültige Nutzung der einzelnen Flächen derzeit noch nicht feststeht, kann sich der Stellplatzbedarf noch ändern.

Mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgelegt. Danach ergeben sich folgende Befreiungen:

Befreiung 1 (B 1):

Überschreitung Baugrenze mit gesamter Fassadenhöhe im Südwesten

Befreiung 1a (B 1a):

Überschreitung Baugrenze im Eingangsbereich Nord-Nordost

Befreiung 2 (B 2):

Überschreitung der Nutzungsgrenze für Glasaufbauten und Lüftungstechnikelemente (61,14 m<sup>2</sup> + 213,75 m<sup>2</sup> + ca. 250,00 m<sup>2</sup>, Glas in Weiß, Ecke Rondell) – max. Höhe der Glasaufbauten in Form der mittigen Glaskuppel (432,75 m ü. NN)

Befreiung 3 + 4 (B 3 + B 4):

Treppenhäuser und Verwaltungstrakt: Überschreitung der Höhe des Hauptgebäudes um 1,10 m auf einer Fläche (mittig) von 401,17 m<sup>2</sup> (432,75 m ü. NN auf 433,60 m ü. NN)

Befreiung 5 (B 5):

Verschiebung der Einfahrten in die Tiefgarage (Nördliche Zufahrt geringfügig nach Süden, südliche Zufahrt nach Norden). Zufahrten liegen nun nebeneinander

Befreiung 6 (B 6):

Überschreitung der Baugrenze nach Nordwesten für Rampenbauwerk und Tiefgarageneinfahrt und Anlieferungsfläche im Südwesten die mit einer Schallschutzwand (Höhe max. 5,50 m) in Richtung Badhöringer Straße abgegrenzt wurde (95,34 m<sup>2</sup>)

Befreiung 7 (B 7):

Überschreitung der Grenze für Nebenanlagen (Tiefgarage) im Südwesten, im Nordwesten und im Südosten

Befreiung 8 (B 8):

Anlieferungsbereich im Nordwesten und Anlieferungsbereich im Südosten

Bezüglich der Anlieferung an der Marktler Straße (Anlieferung 1) und beim Anwesen Hell (Anlieferung 2) ist klarzustellen, dass, wenn überhaupt, hier nur eine Anlieferung mit Sprintern (Kleintransporter bis max. 5 to) erfolgen kann. Dies ist mit den Planern noch abzuklären und bedingt eine evtl. Umplanung.

**Es wird keine Beschlussempfehlung abgegeben. Der Tagesordnungspunkt wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.**

Mit allen 9 Stimmen

**3.4. Bauantrag Landkreis Altötting, Bahnhofstraße 38, Altötting, für Abbruch der bestehenden Turnhalle und Errichtung einer Einfachturnhalle mit Nutzung als Versammlungsstätte beim Aventinus-Gymnasium Burghausen an der Hauserbauernstraße, Grundstück Flst.-Nr. 878/1, Gemarkung Burghausen**

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der bisherige Anbau mit anschließender Turnhalle an der Nordseite des Aventinus-Gymnasiums wird abgebrochen und dafür eine Einfach-Turnhalle mit Bühne und Sanitärräumen im Kellergeschoß errichtet. Bei der Nutzung als Versammlungsraum stehen hier dann 414 Plätze zur Verfügung.

In den Planvorlagen ist der Übergang im Untergeschoß zur Johannes-Hess-Schule nicht enthalten. In der AL am 12.12.2011 wurde erklärt, dass dieser Übergang mit der laufenden Baumaßnahme mit gebaut werden soll (Kosten ca. 20.000 €). Der Übergang ist in der vorliegenden Planung noch nicht enthalten.

*Herr Stadtrat Stranzinger fragt nach ob angedacht wird, die Parksituation an der Hauserbauernstraße und Adalbert-Stifter-Straße zu entschärfen.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl sieht diesbezüglich nur die Möglichkeit die Hauserbauernstraße zur Einbahnstraße umzuwidmen und entlang des Schulgebäudes Schrägparkbuchten bis hin zur Turnhalle zu errichten.*

*Herr Stadtrat Englisch hält es für zumutbar, dass die Lehrer und Schüler in der Tiefgarage Marktler Straße parken und die kurze Strecke zum Schulgebäude zu Fuß zurücklegen.*

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

Die Stadt Burghausen stimmt dem Abbruch der alten Turnhalle und der Errichtung der Einfachturnhalle mit Nutzung als Versammlungsstätte mit der Maßgabe zu, dass der Übergang zur Johannes-Hess-Schule in die Planung mit einbezogen wird.

Im Übrigen wird folgende Stellungnahme abgegeben:

1. Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Gemeinbedarfsfläche - Schule dargestellt.
2. Das Vorhaben kommt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles zur Ausführung; die Beurteilung richtet sich daher nach § 34 Abs. 1 BauGB.

Mit allen 9 Stimmen

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Photovoltaikanlage Waldpark Lindach**

*Herr Stadtrat Englisch hält es nicht für sinnvoll, dass die Photovoltaikanlage beim Waldpark Lindach die ganze Nacht beleuchtet wird. Dies ist jedoch nach Aussagen von direkten Anwohnern der Fall. Herr Stadtrat Englisch bittet, dahingehend auch die anderen Photovoltaikanlagen zu überprüfen.*

**2. Aussichtsplattform auf dem Grundstück der ehem. Villa Galitzenstein**

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Stranzinger erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Errichtung der Aussichtsplattform zunächst zurückgestellt worden ist. Vorstellbar wäre, verschiedene Aussichtspunkte entlang des Weges zu schaffen. Herr Erster Bürgermeister Steindl ist der Ansicht, dass die Priorität zunächst auf den Burgaufzug gelegt werden sollte.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 16:55 Uhr

Burghausen, 10.01.2012

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**