

NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 01.03.2017

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Hans Steindl

Zweite Bürgermeisterin

Frau Christa Seemann

Dritter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Stadtrat

Herr Roland Resch

Herr Norbert Stadler

Herr Rupert Bauer

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

Berichterstatter

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Protokollführer

Herr Christian Edenhoffer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

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

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 1. Februar 2017

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. Freiwillige Feuerwehr Burghausen; Umbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude
- 3.2. Bebauungsplan Nr. 4i für den Bereich Dorfnerweg (südlich), von-Baeyer-Straße (westlich), Niedernweg (östlich); Einzelprüfung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss
- 3.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1c für den Bereich Heilig Kreuz, Bundesstraße B20 (südlich), Ludwig-Thoma-Straße (westlich) – Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1b und digitaler Neuaufbau des Gesamtplanes; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 für den Bereich nördlich der Burgkirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße
- 3.5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für den Bereich Bachstraße (südwestlich), Waldpark, Freizeit- Sport- und Erholungsanlagen Lindach für die Grundstücke Fl.-Nrn. 2290 und 2290/26, Gemarkung Burghausen in der Bachstraße 31 und 33; Aufstellungsbeschluss
- 3.6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich) und Egerlandstraße (nördlich)
- 3.7. Kommunales Wohnraumförderungsprogramm; Praxisstudie: Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau; Auswahl eines Baukonzeptes für den ehem. Verkehrserziehungsgarten in der Immanuel-Kant-Straße
- 3.8. Bauantrag durch die GREIWING Logistic Areas GmbH & Co. KG, Carl-Benz-Straße 11 – 15, 48268 Greven zum Neubau eines Logistikcenters mit einer Hochsiloanlage, Containeraufstellflächen, Pkw- und Lkw-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 23, 26 und 27, Gemarkung Holzfelder Forst am KV-Terminal
- 3.9. Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Leuchten im Stadtgebiet - 2017/2018

Anfragen/Sonstiges

1. Konzert- und Veranstaltungsräume für Jugendliche
2. Breitbandausbau im Stadtgebiet

1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO

1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 1. Februar 2017

Es wird folgender Beschluss gefasst:

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

Mit allen 9 Stimmen

2. Sonstiges/Berichte

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

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

3. Vorberatung

3.1. Freiwillige Feuerwehr Burghausen; Umbaumaßnahmen am bestehenden Gebäude

Herr Erster Bürgermeister Steindl begrüßt Herrn Haringer (Kommandant) und Herrn Lindner (1. Vorstand Freiwillige Feuerwehr Burghausen e. V.).

Seit der Entscheidung, den Bauhof in das Gewerbegebiet Lindach zu verlagern, beschäftigt man sich mit der Planung für die Freiwillige Feuerwehr Burghausen. In mehreren Gesprächsrunden wurde ein Planungsvorschlag ausgearbeitet, in den auch die Feuerwehr-Mannschaft ihr Vorschläge mit eingebracht hat. Ziel war, eine wirtschaftliche, funktionelle und moderne Lösung für die nächsten 20 Jahre zu erhalten. Deshalb sollen auch die durch den Bauhof-Umzug leer werdenden Gebäude nicht wie ursprünglich angedacht abgerissen, sondern durch die Feuerwehr weiter verwendet werden. Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl soll die Ausfahrt jedoch nicht über die Vollmarstraße erfolgen, da diese als wichtige Verbindungsstraße der BuWoG-Bauten dient und in diesem Bereich auch hoher Parkdruck herrscht. Eine weitere Vorgabe war, dass keine weitere Verbauung in Richtung Messehalle erfolgen soll. Die nun vorgestellte Lösung (Investitionsvolumen ca. 1,6 Mio. €) soll in Teilabschnitten umgesetzt werden, da die Feuerwehr weiterhin einsatzfähig bleiben muss.

Herr Haringer stellt die Planung vor.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat stimmt der im Bauausschuss vorgestellten Planung zu und erteilt die Freigabe.

Mit allen 9 Stimmen

3.2. Bebauungsplan Nr. 4i für den Bereich Dorfnerweg (südlich), von-Baeyer-Straße (westlich), Niedernweg (östlich); Einzelprüfung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse und Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4i in der Fassung vom 14.12.2016 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung und dem Gutachten des TÜV Nord zur Ermittlung der angemessenen Abstände für die Betriebsbereiche der WACKER Chemie AG, der Siltronic AG und der Vinnolit GmbH & Co. KG vom November 2016 wurde in der Zeit vom 04.01.2017 bis einschließlich 06.02.2017 öffentlich ausgelegt und im Internet unter www.burghausen.de veröffentlicht. Es sind folgende Stellungnahmen/Einwände eingegangen:

Regierung von Oberbayern (04.01.2017)

Die vorliegende Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Wacker Chemie AG (13.01.2017)

Die textliche Festsetzung Nr. 1.6 soll umformuliert werden:

„Soweit in den Gebäuden eine technische Raumlüftung installiert wird, ist bei Aufforderung der Bevölkerung, die Fenster und Türen zu schließen, auch die Zwangsbelüftung der Innenräume abzustellen. Die Bewohner müssen durch den Hauseigentümer entsprechend eingewiesen und geschult werden.“

Abwägung: Der Text der Festsetzung wird entsprechend geändert.

Landratsamt Altötting-Sachgebiet 52 (Hochbau) 24.01.2017

Für Solaranlagen auf Flachdächern ist nun beabsichtigt, eine Höhe von 1,50 m statt bisher 1,00 m zuzulassen. Wegen der mit zunehmender Höhe negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes wird empfohlen, die maximale Höhe von 1 m beizubehalten.

Zu den festgesetzten Wandhöhen von Baukörpern, die ein Satteldach erhalten, wird eine Klarstellung angeregt, dass sich diese Maße jeweils auf die Traufseite beziehen.

Abwägung:

Aufgeständerte Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren können bei einer Höhe von 1,50 m wirtschaftlicher errichtet und betrieben werden. Die negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gebäude wiegen nicht so schwer, wie die Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung.

Die textliche Festsetzung Nr. 1.2 wird wie folgt ergänzt:

...bis zur Oberkante der Dachhaut an der Traufseite (oberer Bezugspunkt) festgesetzt.

Landratsamt Altötting-Untere Naturschutzbehörde (03.01.2017)

keine Äußerung

Landratsamt Altötting-Immissionsschutz (23.01.2017)

Der Bebauungsplan Nr. 4i wird nun als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, womit sich der Schutzanspruch der zukünftigen Bewohner bzgl. Lärmimmissionen gegenüber dem bisher festgesetzten WA nicht erhöht. Ob es möglich ist, in einem WA Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke etc. auszuschließen und damit im Ergebnis ein reines Wohngebiet festzusetzen, es aber als allgemeines Wohngebiet zu bezeichnen, liegt in der Verantwortung der Stadt Burghausen. Mit der Festsetzung des Plangebietes als WA wurde auf eine Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen verzichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass für das überplante Gebiet die Verträglichkeit mit dem Industriebetrieb Wacker, d.h. die Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm sichergestellt sein muss. Hierfür können entweder eigene Berechnungen/Messungen durchgeführt werden (Lärmgutachten) oder auf Erkenntnisse bereits durchgeführter Bauleitplanungen zurückgegriffen werden. Unter Umständen liegen auch der Firma Wacker hierüber Informationen vor.

Abwägung:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die getroffenen Nutzungseinschränkungen sind der Tatsache geschuldet, dass innerhalb des angemessenen Abstandes zu den Störfallbetrieben keine Risikoerhöhung durch die Ansiedlung schutzbedürftiger Nutzungen (öffentlich genutzte Gebäude mit wechselndem Benutzerkreis) erfolgen soll. Die allgemeine Zweckbestimmung des WA bleibt gewahrt, weil neben dem Wohnen auch nichtstörende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind. Die Nutzungseinschränkungen erfolgen nicht, um die Schutzbedürftigkeit des Wohngebietes gegenüber normalbetrieblichen Lärmemissionen der nahe gelegenen Industrie zu verringern. Ein „Etikettenschwindel“ liegt nicht vor.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 erlaubt eine einreihige Bebauung nördlich des Dorfnerweges. Mit der Realisierung dieses Bebauungsplanes wird sich die Lärmsituation für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4i nochmals verbessern. Der Bebauungsplan 4i schließt eine Lücke zwischen bestehenden Wohngebäuden. Von deren Bewohnern gingen bislang keine Beschwerden über Lärmimmissionen aus dem nahe gelegenen Industriegebiet ein. Die Stadt Burghausen kann deshalb davon ausgehen, dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4i keine Lärmimmissionen auftreten, die das Wohnen stören werden oder gar gesundheitsschädlich sind. Eine Überschreitung der zulässigen Richtwerte nach TA Lärm (nachts 40 dB(A) im WA) wird nicht befürchtet, da sogar beim Immissionsort „Schießplatzweg 26“ zur Nachtzeit nur ein Wirkpegel von ca. 42 dB(A) gemessen wurde und dieses Gebäude ca. 200 m näher zur Werksmitte liegt. Weitere Berechnungen oder Messungen (Lärmgutachten) werden vor diesem Hintergrund nicht für erforderlich gehalten.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die eingegangenen Stellungnahmen/Einwände werden in der vorstehenden Art und Weise berücksichtigt bzw. abgewogen. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 4i in der Fassung vom 08.03.2017 als Satzung.

Mit allen 9 Stimmen

3.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1c für den Bereich Heilig Kreuz, Bundesstraße B20 (südlich), Ludwig-Thoma-Straße (westlich) – Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 1b und digitaler Neuaufbau des Gesamtplanes; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Das Bebauungsplankonzept wurde in der Zeit vom 08.11.2016 bis einschließlich 09.12.2016 öffentlich zur Einsicht ausgelegt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinde wurden zeitgleich um Stellungnahmen gebeten. Es sind folgende Stellungnahmen/Einwände eingegangen:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging a. Inn (14.11.2016)

Aus landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Staatliches Bauamt Traunstein (17.11.2016)

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

Abwägung:

Die Kosten für die Errichtung der Lärmschutzwand sind vom Eigentümer des Grundstücks 753/4, Gemarkung Burghausen, zu tragen.

Gemeinde Hochburg-Ach (18.11.2016)

Es werden keine Einwände erhoben.

Stadtwerke Burghausen (24.11.2016)

Es bestehen keine Einwände.

Deutsche Telekom Technik GmbH (30.11.2016)

Im Geltungsbereich befindet sich eine Telekommunikationslinie der Telekom, die wegen der geplanten Baumaßnahme verlegt werden muss.

Abwägung:

Der Eigentümer des Grundstücks 753/4, Gemarkung Burghausen, hat die Kosten für die Verlegung der TK-Linie zu tragen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein (02.12.2016)

Sollte in das Grundwasser eingegriffen werden, so sind im Vorfeld die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz sicherzustellen.

Es kann bei Starkniederschlägen ein flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. § 37 Wasserhaushaltsgesetz ist zu berücksichtigen.

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden.

Mögliche Bodenverunreinigungen (Altlasten) können direkte negative Auswirkungen auf Mensch, Pflanze, Grundwasser und Gewässer haben. Sie sind ggf. auch bei der Planung der Niederschlagswasserbehandlung zu berücksichtigen. Im Bereich von Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. darf keine Versickerung von Niederschlagswasser vorgenommen werden. Weiterhin können anthropogene Auffüllungen z.B. mit Bauschutt, belastetem Aushub etc. zu erheblichen Entsorgungskosten führen. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Altötting zu verständigen.

Abwägung:

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landratsamt Altötting – Sachgebiet 52 Hochbau (06.12.2016)

Zur Herstellung eines harmonischen Übergangs des Baugebietes in das Landschaftsschutzgebiet wird an der Westseite eine qualifizierte Ortsrandeingrünung als dringend notwendig erachtet. Diese könnte z.B. durch den Erhalt vorhandener Gehölze in Verbindung mit Neupflanzungen realisiert werden. Allerdings wird dazu eine Rücknahme der westlichen Baugrenze im WR 3 und 4 für erforderlich gehalten.

Abwägung:

Die Ortsrandeingrünung wird mit einer Breite von ca. 3 m festgesetzt. Eine weitere Reduzierung der Bauräume würde dem Ziel der Nachverdichtung im Innenbereich entgegenstehen.

Nachdem das Maß der Wandhöhe auf den Fertigfußboden (zu ergänzen wäre: „im Erdgeschoss“) bezogen wird, ist dazu auch dessen maximale Höhenlage festzusetzen, da andernfalls keine konkrete Festsetzung vorliegen würde.

Abwägung: Die Festsetzung wird konkreter gefasst.

Solaranlagen auf geeigneten Dächern (Satteldächern und Pultdächern) sollten entweder in die Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20 cm (gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage) hergestellt werden.

Bei Flachdachgebäuden wird wegen der Ortsrandlage empfohlen, die zulässige Höhe möglichst gering zu halten (Vorschlag: OK Dachfläche bis OK Solaranlage maximal 70 – 80 cm).

Abwägung:

Die textliche Festsetzung 1.3 wird entsprechend angepasst.

Zur Zulässigkeit von Gartengerätehäuschen außerhalb der Baugrenzen sollte ergänzt werden, dass diese jedoch nicht im Bereich von Eingrünungszonen errichtet werden dürfen.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 (Nebenanlagen) wird entsprechend angepasst.

Grundstückseinfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m können zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Siedlungsbildes führen, vor allem dann, wenn es sich um massivere bzw. wandartige Einfriedungen handelt. Dies gilt in besonderem Maße an Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft. Einfriedungswände oder andere wandartige Einfriedungen sollten daher am Ortsrand ausgeschlossen werden. Außerdem wird generell eine massive Reduzierung der zulässigen Einfriedungshöhe empfohlen.

Abwägung:

Die textliche Festsetzung 1.4 (Einfriedungen) wird entsprechend geändert.

Entsprechend der Darstellung in der Nutzungsschablone und auch in der Planzeichenverordnung ist die Geschossflächenzahl in der Planzeichenerklärung mit einem Kreis zu versehen, bei der Grundflächenzahl ist dieser dagegen zu entfernen.

Abwägung: Die Darstellungen werden geändert.

In Festsetzung C.2.2 wird zwischen den Nutzungsbereichen 1 und 2 unterschieden und in beiden auf festgesetzte private Grünflächen Bezug genommen. Eine klare Definition der betreffenden Bereiche fehlt jedoch und ist daher noch zu ergänzen.

Abwägung: Die Festsetzung wird entsprechend geändert.

Landratsamt Altötting – Sachgebiet 53 Landschaftspflege (06.12.2016)

Der vorhandene Baumbestand sollte nochmals überprüft werden, ob nicht mehr der Bäume, im Bebauungsplan ist nur 1 Baum als zu erhaltender Bestand eingetragen, auf Grund ihres Zustandes und ihrer Lage als „bestehend und zu erhaltender Baum“ mit aufgenommen werden können. Vor allem entlang der Westseite und entlang der Bundesstrasse 20 bildet der vorhandene Gehölzbestand bereits eine gute Eingrünung, die es gilt, soweit wie möglich zu erhalten.

Abwägung:

Die zu erhaltenden Gehölzgruppen werden entsprechend dem Außenanlagenplan des Landschaftsarchitekten Wolfgang Wagenhäuser vom 23.02.2017 festgesetzt.

Unter Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen werden Grundstückseinfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 Metern zugelassen, ausnahmsweise auch Mauern und Gabionen. Gabionenwände in dieser Höhe wirken abweisend und sollten, sofern sie überhaupt erlaubt werden, auf eine wesentlich geringere Höhe beschränkt werden.

Abwägung: Die textliche Festsetzung 1.4 (Einfriedungen) wird entsprechend geändert.

Unter Punkt 2.2 sind die Pflanzliste und die Pflanzgebote für private Grünflächen enthalten. Während im Nutzungsbereich 1 (innerhalb der privaten Grünflächen) anscheinend nur Bäume lt. Liste und Obstgehölze, Blumenwiesen, Gräser und Stauden erlaubt sind, dürfen im Nutzungsbereich 2 (keine Definition vorhanden) auch Ziergehölze verwendet werden.

Aber gerade innerhalb der privaten Grünflächen sollte man den Gartenbesitzern die Verwendung von Ziergehölzen gestatten. Eine Definition des Nutzungsbereiches 2 ist noch nachzutragen.

Abwägung: Die Festsetzung wird entsprechend geändert.

Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde (30.11.2016)

Durch die B-Plan-Änderung des reinen Wohngebietes (WR) rückt das Baufenster von bisher 16 m auf zukünftig 12 m an die B 20 heran. Überschlägige Berechnungen nach der RLS 90 ergeben erwartungsgemäß an der zur B 20 nächstgelegenen Baugrenze eine deutliche Überschreitung des nach DIN 18005 zur Nachtzeit geltenden Orientierungswertes für Straßenlärm von 40 dB(A) (Verkehrsmengenkarte 2010, Zählpunkt 78429115, Kfz Gesamtverkehr (2969/24 h), Schwerverkehr (186/24 h), v=60 km/h). Selbst der Grenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird noch bis zu 5 dB(A) überschritten.

Auf Grund der stetigen Verkehrszunahme wird die vorhandene Festsetzung zum Lärmschutz als nicht mehr ausreichend gesehen. Da in der Bauleitplanung Konflikte zu vermeiden sind, ist mittels Lärmgutachten der erforderliche Lärmschutz zu ermitteln. Anzustreben ist primär aktiver Lärmschutz, so wie er auch im bisherigen B-Plan von 2000 für die östliche Häuserreihe vorgesehen ist.

Abwägung:

Es liegt eine schalltechnische Untersuchung der Straßengeräusche (Müller-BBM, Planegg) vom 26.01.2017 vor. Die im Gutachten vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Landratsamt Altötting – Gesundheitswesen (06.12.2016)

Keine Äußerung

Landratsamt Altötting – Untere Naturschutzbehörde (05.12.2016)

In den Verfahrensunterlagen fehlen Angaben zur baurechtlichen Eingriffsregelung. Entgegen der Feststellung in der Begründung werden Belange des Naturschutzes beeinträchtigt:

Der Grad der Versiegelung und damit der Bodenverbrauch wird im Vergleich zum Bestand deutlich erhöht. Landschaftsbildprägende Gehölze werden zur Errichtung zusätzlicher Baukörper beseitigt. Der bisher fließende Übergang von freier Landschaft zu städtischer Bebauung und damit der ländliche Charakter des Ortseingangs gehen verloren. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Folge. Gerade letzterer Belang ist unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet von besonderem Gewicht.

Aus den genannten Gründen ist die Anwendung der Eingriffsregelung notwendig. Wir bitten um Ergänzung der Unterlagen.

Abwägung:

Der Landschaftsarchitekt Wolfgang Wagenhäuser hat mit Schreiben vom 23.02.2017 eine Bestandsaufnahme des Plangebietes und Erläuterungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgelegt.

Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Unterlagen zur ökologischen Ausgleichsfläche liegen zwischenzeitlich vor. Die Ausgleichsflächenberechnung des Landschaftsarchitekten Wolfgang Wagenhäuser vom 01.02.2017 ergibt eine Ausgleichsfläche von 730 m². Sie wird nachgewiesen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 822, Gemarkung Altötting. Eine dingliche Sicherung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Altötting (Untere Naturschutzbehörde) ist bereits am 30.06.2009 beurkundet worden.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist auf Grund einschlägiger Rechtsprechung des EuGH das Artenschutzrecht zu berücksichtigen. 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. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu unterlassen.

Auf Grund der vorhandenen Gehölzstrukturen muss die Stadt Burghausen eine begründete Aussage treffen, ob eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzenarten und damit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Falls nicht, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Es empfiehlt sich, gegebenenfalls ein der Materie vertrautes Fachplanungsbüro einzuschalten.

Abwägung:

Herr Dr. Christof Manhart, Laufen hat am 22.02.2017 die geforderte Beurteilung vorgenommen. Die zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und werden vom Grundstückseigentümer fristgerecht erledigt.

Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG sind Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist bei öffentlichen und privaten Beleuchtungsanlagen an Straßen, Plätzen und Gebäuden grundsätzlich der möglichst umweltfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungstechnik der Vorzug zu geben. Untersuchungen bestätigen die warm-weiße LED-Technik als signifikant insektenfreundlicher als bisher verwendete Lampentypen. Warm-weiße LED-Lampen reduzieren den Insektenanflug und die damit in der Regel verbundene hohe Mortalitätsrate auf einen Bruchteil im Vergleich zu herkömmlicher Technik. Neben der Wahl der Lichtart ist der Bau geeigneter Beleuchtungsträger unter Wahrung eines zielgerichteten Abstrahlungswinkels, die Leistungsreduzierung und intelligente Zeitschaltungen wichtig. Die Energieversorger und Hersteller stehen den Kommunen beratend zur Seite.

Abwägung:

Im Bebauungsplangebiet wird keine neue Straßenbeleuchtung errichtet. Die Stadt Burghausen wird die vorhandene Straßenbeleuchtung im gesamten Stadtgebiet Zug um Zug auf LED-Technik umrüsten und dabei den Schutz nachtaktiver Insekten berücksichtigen.

Regierung von Oberbayern – Bergamt Südbayern (08.12.2016)

Keine bergbaulichen Belange berührt.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (22.11.2016)

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet sich ein Bodendenkmal. Das Plangebiet befindet sich nur ca. 50 m südlich der Siedlung aus der späten Latènezeit, welche sich durchaus bis ins Plangebiet hineinstrecken könnte. Aufgrund der Nähe zur Siedlung und der exponierten Lage des Plangebietes auf der Terrasse eines steil abfallenden Bergrückens oberhalb der Salzach muss im Plangebiet mit einiger Wahrscheinlichkeit zudem mit dem Vorhandensein weiterer bislang unbekannter Bodendenkmäler (insbesondere Gräbern) gerechnet werden.

Abwägung:

Nach dem Denkmalatlas verläuft zwischen dem Bodendenkmal und dem Plangebiet die Bundesstraße 20. Die geplante Bebauung rückt nicht näher als die vorhandene Bebauung an das Bodendenkmal heran. Bei den bereits durchgeführten Baumaßnahmen südlich der B 20 sind keine Hinweise auf eine frühere Siedlungstätigkeit vorgefunden worden.

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Stadt Burghausen als Untere Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Energienetze Bayern (08.12.2016)

Keine Einwände

Bayernwerk AG (08.12.2016)

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

Abwägung:

Entsprechende Hinweise der Sparten Träger sind bereits im Bebauungsplan berücksichtigt. Die erwähnte DIN 18920 wird aufgenommen.

Regierung von Oberbayern – höhere Landesplanungsbehörde (16.12.2016)

Die Nutzung des Nachverdichtungspotentials wird begrüßt.

Das Vorhaben ist mit der unteren Bauaufsichtsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Lärmvorsorge ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Abwägung:

Die Abstimmung mit den Fachbehörden ist erfolgt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat wägt die eingegangenen Stellungnahmen in der von der Verwaltung vorgeschlagenen Art und Weise ab.

Der Stadtrat billigt den Bebauungsplanentwurf in der veränderten Fassung vom 08.03.2017 und beschließt die öffentliche Auslegung.

Mit allen 9 Stimmen

3.4. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 für den Bereich nördlich der Burgkirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 14.10.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 beschlossen. Der beauftragte Architekt und Stadtplaner Dr. Dirtheuer hat den Vorentwurf des Bebauungsplanes mehrfach überarbeitet und stellt den neuesten Planungsstand in der Stadtratssitzung am 08.03.2017 vor.

3.5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 für den Bereich Bachstraße (südwestlich), Waldpark, Freizeit- Sport- und Erholungsanlagen Lindach für die Grundstücke Fl.-Nrn. 2290 und 2290/26, Gemarkung Burghausen in der Bachstraße 31 und 33; Aufstellungsbeschluss

Die bebauten Grundstücke mit Flurnummern 2290 und 2290/26, Gemarkung Burghausen in der Bachstraße 31 und 33 sollen einer dichteren Bebauung mit Wohngebäuden zugeführt werden. Der rechtsgültige einfache Bebauungsplan Nr. 65 vom 01.09.2003 setzt in dem zu ändernden Bereich eine private Grünfläche fest. Dies soll in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Der Bebauungsplan zur Nachverdichtung (Bebauungsplan zur Innentwicklung) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 wird beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt diesen Beschluss bekannt zu machen, einen Vorentwurf auszuarbeiten und damit die GrobAbstimmung durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen

3.6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 für den Bereich Burgkirchener Straße (südlich) und Egerlandstraße (nördlich)

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 74 vom 29.04.1996 wurde bislang in dem Bereich zwischen Burgkirchener Straße und Egerlandstraße nicht vollständig vollzogen. Es war ursprünglich die Errichtung eines Kindergartens und eines viergeschossigen Punkthauses vorgesehen. Beide Bauvorhaben wurden nicht realisiert.

Die derzeit noch unbebauten Flächen sollen einer Bebauung zugeführt werden. Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes soll die Errichtung eines Vierspänners und eines Doppelhauses vorbereitet werden. Der vorhandene Bolzplatz und der Kinderspielplatz sollen bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Alle Bauausschuss-Mitglieder sprechen sich dafür aus, dass der bestehende Bebauungsplan nicht geändert werden sollte. Zum einen wird der Bolz- und Spielplatz gut angenommen und sollte nicht durch eine Bebauung aufgelöst werden, zum anderen besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan bereits mehr Baurecht als die Änderung bewirken würde.

Es wird keine Beschlussempfehlung abgegeben. Der jetzige Bebauungsplan wird vorerst beibehalten. Der Tagesordnungspunkt wird abgesetzt.

Mit allen 9 Stimmen

3.7. Kommunales Wohnraumförderungsprogramm; Praxisstudie: Bezahlbare Qualität im Wohnungsbau; Auswahl eines Bebauungskonzeptes für den ehem. Verkehrserziehungsgarten in der Immanuel-Kant-Straße

Die BuWoG hat das Architekturbüro Dillinger, Burghausen und das Architekturbüro Dr. Dirtheuer, München mit Machbarkeitsstudien beauftragt.

Die beiden Lösungsvorschläge für eine Wohnanlage in der Immanuel-Kant-Straße werden von den Architekten in der Stadtratssitzung präsentiert.

Auf beigefügte Anlage (Beschlussvorlage BuWoG inkl. Anlagen) wird verwiesen.

3.8. Bauantrag durch die GREIWING Logistic Areas GmbH & Co. KG, Carl-Benz-Straße 11 – 15, 48268 Greven zum Neubau eines Logistikcenters mit einer Hochsilanlage, Containeraufstellflächen, Pkw- und Lkw-Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 23, 26 und 27, Gemarkung Holzfelder Forst am KV-Terminal

Es wird Bezug genommen auf Beschluss Nr. 2.2 ö der Stadtratssitzung vom 09.11.2016.

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 87 b für den Bereich Industrierweiterung Vierlindenschlag, nördlich des Güterverkehrszentrums, westlich der Bundesstraße 20. In dem Betrieb werden Schüttgüter gelagert, siliert und verladen. Es werden ca. 60 Arbeitsplätze entstehen.

Die Grundstücksfläche (35.819 m²) wird mit 27.631 m² überbaut/versiegelt, so dass sich eine Grundflächenzahl mit 0,77 errechnet. Die Baumasse beträgt 159.708 m³, so dass die festgesetzte BMZ 10 sicher eingehalten ist (BMZ = 4,46). Es werden 36 Kfz.-Stellplätze errichtet.

Das Bauvorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ein:

- Wandhöhe 17,37 m bzw. 32,00 m anstatt 12 m
- Hochsilanlage Höhe 37,50 m anstatt 12 m

Herr Stadtrat Angstl verweist auf die großzügige Grünfläche und fragt nach, ob für die Zukunft ausgeschlossen ist, dass diese Fläche bebaut werden kann.

Herr Erster Bürgermeister Steindl geht davon aus, dass diese Fläche als zukünftige Erweiterungsfläche dienen soll. Im Falle einer Bebauung müsste diese Fläche jedoch ausgeglichen werden.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird erteilt.

Mit allen 9 Stimmen

3.9. Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Leuchten im Stadtgebiet - 2017/2018

Zur weiteren Energieeinsparung bei städtischen Stromverbrauchern wurden weitere Möglichkeiten in der Umrüstung von Straßenbeleuchtungen auf LED-Lichtkörper untersucht. In der Studie der städt. Elektroabteilung in Abstimmung mit der Bayernwerk AG wurden Prioritäten im Kosten-/Nutzenverhältnis erarbeitet. Als Ergebnis wurden v.a. die veralteten erheblich energieverbrauchenden Beleuchtungen in der Wackerstraße, der Burgkirchener Straße und Teilabschnitte der Marktler Straße (nördliche Stadtzufahrt) als dringend erneuerungsbedürftig festgestellt. Die Leuchten sind hier älter als 40 Jahre. In 2. Priorität wurden auch noch die Beleuchtungen im Gewerbegebiet Lindach mit Bachstraße und die Tittmoninger Straße herausgearbeitet. Die Einsparungen würden sich in jedem Fall in ca. 10 Jahren amortisieren. Bei Straßenausbau- und Sanierungsmaßnahmen wurde schon seit Jahren auf das umweltfreundlichere (auch für Insekten nicht schädliche) LED-Licht umgestellt. Die diffuse Strahlung der LED-Leuchte führt zu einer gleichmäßigeren flächenhaften Beleuchtung (bei bisherigen Leuchtkörpern starke Abnahme des Scheines mit Entfernung von der Lichtquelle). Die LED-Leuchten sind so ausgerüstet, dass sie auch zu kaum frequentierten Nachtzeiten die Helligkeit zurückfahren, was weitere Stromeinsparungen erbringt. Im ersten Schritt sollen Leuchten der Priorität 1 erneuert werden. Dies soll in 2017 und 2018 erfolgen. Für 2017 können die Wackerstraße und die Nordeinfahrt Marktler Straße erfasst werden. Dies würde Kosten von brutto ca. 80.000 € ergeben. Die Kosten sind im Haushalt 2017 nicht erfasst. Es wird vorgeschlagen, in der HHSt. 6701.9600 Erweiterung Straßenbeleuchtung, weitere 80.000 € bereitzustellen. Für 2018 wäre ein ebensolcher Betrag anzusetzen.

Unter dem Aspekt, dass die Burgkirchener Straße zur Bundesstraße hochgestuft werden soll, fragt Herr Stadtrat Angstl nach, ob die Stadt dann weiterhin für die Beleuchtung der Straße zuständig wäre.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass die Zuständigkeit der Beleuchtung bei der Stadt bleibt und ergänzt, dass bzgl. der angedachten Umwidmungen vor 2 Wochen nochmals ein Gespräch mit Herrn König (Leiter Straßenbauamt Traunstein) stattfand. Tatsache ist, dass man um die Umwidmung nicht umhin kommt, da dies Voraussetzung für die Eröffnung des Planfeststellungsverfahrens für die Ortsumgehung bzw. den Lückenschluss der B20 ist.

Aufgrund der rechtlichen Situation darf der Bund als Straßenbaulastträger und Investor nur dort eine Bundesstraße errichten, wo schon eine Bundesstraße mit Lückenschluss besteht. Nachdem bei der Ortsumfahrung auch Abschnitte der Burgkirchener Straße (Bereich Mehring) mitbenutzt werden sollen, muss die Burgkirchener Straße zunächst in einem formalen Prozess zur Bundesstraße B20 hochgestuft werden. Desweiteren soll die jetzige B20 (Burghausen – Raitenhaslach – Hochöster) zur Staatsstraße umgestuft werden, da die Straße als Zubringer zur Neuen Brücke (Staatsstraße) dient. Die Marktler Straße soll von der Stadteinfahrt bis zur Kreuzung beim Hotel Glöcklhofer zur Stadtstraße umgewidmet werden. Ebenso der Ludwigsberg, da dieser als Zubringer zur Alten Brücke dient, die bis zur Grenze der Stadt gehört. Der Vorteil einer Ausweisung als Stadtstraße ist, dass durch entsprechende Beschilderungen die Befahrung durch Schwerlastverkehr eingeschränkt werden kann. Problematisch sieht Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Berchtesgadener Straße nach Ansicht des Straßenbauamts den Charakter einer Stadterschließungsstraße hat und daher zur Stadtstraße umgewidmet werden soll. Andererseits könnte auch begründet werden, dass die Berchtesgadener Straße als Zubringer zur Neuen Brücke eher als Staatsstraße zu sehen wäre.

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky erwidert Herr Hennersperger, dass das Bayernwerk die angesetzten 2 Jahre für die Umrüstung der Straßenbeleuchtung benötigt. Bei der Marktler Straße soll die Straßenbeleuchtung vom Overfly bis zur Stadteinfahrt umgerüstet werden. Der zu verwendende Leuchtentyp soll den bereits in Teilabschnitten erneuerten Straßenleuchten angepasst werden.

Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö spricht sich dafür aus, dass in Abstimmung mit dem Straßenbauamt der Overfly auch von Norden her kommend besser ausgeleuchtet wird. Problematisch ist hier vor allem die Abfahrt in den Kreisverkehr in Richtung Altötting, die in der Dunkelheit nur schwer zu erkennen ist.

Herr Erster Bürgermeister Steindl bestätigt, dass hier gehandelt werden sollte.

Dem Stadtrat wird empfohlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat beschließt, das vorgeschlagene Straßenbeleuchtungskonzept in Form einer Umrüstung von alten Straßenleuchten in der Marktler Straße (Teilabschnitt mit ca. 35 Leuchten) und der Wackerstraße (mit ca. 50 Leuchten) auf die umweltfreundlichere LED-Beleuchtung umzusetzen. Die zusätzlich erforderlichen Kosten in Höhe von 80.000 € werden im Nachtragshaushalt 2017 bei HHSt. 6701.9600 bereitgestellt.

Mit allen 9 Stimmen

Anfragen/Sonstiges

1. Konzert- und Veranstaltungsräume für Jugendliche

Herr Stadtrat Angstl spricht sich dafür aus, dass die jetzigen Keller-Lagerräume des Bauhofs nach dem Bauhof-Umzug dem Jugendbüro für Konzerte bzw. Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden.

2. Breitbandausbau im Stadtgebiet

Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger antwortet Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass in der April-Sitzung des Bauausschusses der für den Breitbandausbau Verantwortliche der Deutschen Telekom einen Zustandsbericht zum aktuellen Breitbandausbau im Stadtgebiet sowie einen Ausblick auf weitere Ausbaumaßnahmen abgeben soll.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:30 Uhr

Burghausen, 01.03.2017

STADT BURGHAUSEN

**HANS STEINDL
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER
PROTOKOLLFÜHRER**