

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 06.09.2017

**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 Alfred Eiblmeier

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

**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 12. Juli 2017

### **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. Überlegungen zur Gestaltung des Friedhofes Tittmoninger Straße - Verbesserungsvorschläge
- 2.4. Bericht über Maßnahmen 3. Bauabschnitt Raitenhaslach

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Grundsatzbeschluss Neubau eines weiteren Kindergarten
- 3.2. Anbau und Erweiterung der Ausstellungsflächen, Lagerräume und Werkstatt durch die FUN-Sport und Bike-Center Wimmer OHG auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1294/2, 1294/23, 1302/2 und 1296, Gemarkung Raitenhaslach im Gewerbepark Lindach D1
- 3.3. Aufstellung Bebauungsplan nördlich der Burgkirchener Straße, östlich Gartenbaubetrieb Lauche, westlich Lazarushof, Flst.-Nr. 2208/136, Gemarkung Burghausen; Aufstellungsbeschluss
- 3.4. Bebauungsplan Nr. 97 nördlich Burgkirchener Straße, westlich Ulrich-Schmid-Straße; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.5. Bauantrag durch die KLP Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H., Wackerstraße 80, Burghausen zum Abbruch des Wohn- und Gastronomiegebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit Büroflächen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 821/7 und 820/5, Gemarkung Burghausen in der Anton-Riemerschmid-Straße 7
- 3.6. Aufstellung des Bebauungsplanes an der Immanuel-Kant-Straße, ehemaliger Verkehrserziehungsplatz; Aufstellungsbeschluss
- 3.7. Verlegung Spielplatz von der Gluckstraße Flur Nr. 2258/6 und 2258/5 in die Mozartstraße (ehem. Kerzel Grundstück Flur Nr. 2253 und 2253/2) und Bebauung des Gluckstraßenareals
- 3.8. Vorentwurf Bebauung an der Bachstraße, Fl. Nr. 2290/26 und Fl. Nr. 2290 (siehe auch Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2017 zum Bebauungsplan Nr. 65 a Für den Bereich Bachstraße (westlich) Nähe Waldpark, Freizeit-Sport-und Erholungsanlagen Lindach) Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 65)
- 3.9. Außenanlagen Jugendherberge - Neugestaltung nach dem Umbau

**Anfragen/Sonstiges**

1. Sanierung des Georg-Miesgang-Hallenbades
2. Sprungturm Wöhrsee
3. Neubaugebiet Burgkirchener Straße; Schreiben an Grundstücksbewerber
4. eigenwirtschaftlicher Breitbandausbau der Deutschen Telekom im Stadtgebiet

**1. Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

**1.1. Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 12. Juli 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

**2.3. Überlegungen zur Gestaltung des Friedhofes Tittmoninger Straße - Verbesserungsvorschläge**

Die Friedhofsverwaltung sieht sich derzeit mit diversen Problemen konfrontiert, die ein gestalterisch nachhaltiges Konzept erfordern, da sich v. a. in der Bekämpfung der Gehwegverkrautung grundlegende Veränderungen ergeben haben:

- Eine chemische Bekämpfung wird, zuletzt auch nach wiederholtem Bescheid des Landwirtschaftsamtes, abgelehnt. Es gibt derzeit kein zugelassenes Mittel, das auf öffentlichen Wegen gegen eine Verkrautung eingesetzt werden kann. Der Bescheid wurde an der Veröffentlichungstafel der Aussegnungshalle ausgehängt. Das Verständnis der Friedhofsbesucher hierzu ist allerdings begrenzt. Es wird auf eine ausreichende Pflege durch die Friedhofsverwaltung oder die Kommune beharrt, obwohl die Pflege der Grabreihen eigentlich den Grabeigentümern unterliegt.
- Eine mechanische Bekämpfung über eine maschinelle Auflockerung des Bodens zum Herausarbeiten von Unkrautwurzeln ist sehr zeitintensiv, zudem muss das Unkraut noch per Hand abgelesen werden. Für die engeren Grabreihenwege ist kein Gerät vorhanden, dies müsste mit einem relativ hohen Kostenaufwand erworben werden.
- Eine thermische Bekämpfung über Heißschaum wird derzeit in einigen Friedhöfen praktiziert, ist aber extrem teuer. Nachhaltigkeit ist nicht gegeben, der Energieverbrauch zur Aufbereitung des heißen Wassers ist extrem hoch (Anschaffung des Gerätes mind. 38.000 € – dazu sehr hohe Energiekosten), nach einiger Zeit ist die Bekämpfung zu wiederholen. Es verbleibt immer mehr Trockensubstanz auf den Wegen, was eine Neuaufkeimung begünstigt. Erst nach einer vorhergehenden mechanischen Beseitigung wäre der Einsatz sinnvoll.
- Über den gärtnerischen Bauhof wurde ein Freischneidegerät mit geringer Steinschlaggefährdung getestet (bei dem üblichen Fadenbetrieb werden Steine mit hoher Geschwindigkeit weggeschleudert – Verletzungsgefahr), dieses würde sich für den vorbereitenden Einsatz gut eignen.

Die Pflege der Blumenbeete, v. a. im jüngsten Friedhofsteil wird ebenfalls vernachlässigt – die Rosenbeete und Bauminseln sind entsprechend verkrautet. Teilweise sind Kugelbäume abgestorben (trockene Sommer fördern Ausfälle – wiederholte ausreichende Wässerung wäre notwendig). Bäume müssten ersetzt werden – ggf. sollte ein Austausch gegen eine trockenheitsverträglichere Baumart erfolgen.

Der Bauhofteil des Friedhofes ist von der Hauptzugangsachse vom Parkplatz aus sehr einsichtig. Gelagertes Material, Maschinen etc. stören das Friedhofsbild. Abhilfe kann hier nur durch einen entsprechenden Sichtschutz (Hecken u. ä.) geschaffen werden. Laut Kirchenverwaltung ist vorgesehen, den Hauptzugang durch einen Seiteneingang zu ersetzen. Eine Abschirmung zur Wegehauptachse hin ist dann möglich.

Entsorgungsbehälter für Grabutensilien sind sehr einsichtig und sollten ebenfalls einen Sichtschutz erhalten. Schlanke Heckenelemente oder niedrige Seitenverblendungen können dies bewerkstelligen. Auch auf die Überfrachtung der Urnengräber wird seitens der Friedhofsverwaltung reagiert, die Einflussmöglichkeit ist jedoch hier sehr begrenzt.

Resultierend ist, dass ohne höheren Personaleinsatz eine ausreichende Pflege und ein entsprechendes Erscheinungsbild nicht sichergestellt werden kann. Die Friedhofsverwaltung fragt aus diesem Grund an, ob seitens der Stadt hier eine Unterstützung erfolgen kann. Ansonsten müssten diese Kosten über erhöhte Friedhofsgebühren abgefangen werden.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl obliegt die Zuständigkeit des Friedhofs der Katholischen Kirchenverwaltung. Von Seiten der Verwaltung wurden verschiedene Verbesserungsvorschläge ausgearbeitet. Zusammen mit der Friedhofsverwaltung soll nun überlegt werden, welche Maßnahmen an wichtigen Stellen im Jahr 2018 umgesetzt werden können. Die Umsetzung kann auch nicht alleinig von der Kirchenverwaltung geleistet werden. Die Stadt ist hier durchaus bereit, entsprechende Zuschüsse zu leisten.*

*Frau Freudlsperger (Umweltamt) stellt die ausgearbeiteten Verbesserungsvorschläge vor.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass der neuere Teil des Friedhofs von dem ursprünglichen Gestaltungskonzept abweicht und es das Ziel sein sollte, dass man zu diesem Konzept zurückkehrt.*

*Es war auch in der Vergangenheit angedacht, aufgrund vielfachen Wunsch, den Freibereich der Aussegnungshalle zu überdachen. Hierzu wurden bereits einige Gestaltungsvorschläge ausgearbeitet. Da sich diese Maßnahme jedoch als sehr kostenaufwendig herausgestellt hat (250.000 – 500.000 €) und auch optisch nicht gepasst hat, wurde dieses Projekt von Seiten der Stadt zurückgestellt.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erteilt Herrn Pfarrer Jandl das Wort.*

*Für Herrn Pfarrer Jandl ist die Frage der Unkrautbekämpfung noch nicht gelöst. Die von der Stadt empfohlene Lösung mit dem Freischneidegerät ist sehr zeitaufwendig, da jedes kleine Unkraut einzeln entfernt werden müsste. Zudem kann das Gerät nur auf den Hauptwegen eingesetzt werden, da die Seitenwege zu schmal sind.*

*Der Umbau des Bauhofs könnte schnell realisiert werden. Wenn die Stadt hier eine finanzielle Unterstützung in Aussicht stellt, würde die Kirchenverwaltung in Vorleistung gehen und die vorgeschlagene Lösung umsetzen.*

*Auf entsprechenden Einwand von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl entgegnet Herr Pfarrer Jandl, dass das Unkraut bis vor 1 ½ Jahren mit entsprechenden Spritzmitteln bekämpft wurde. Diese chemische Bekämpfung ist jedoch seit 1 1/2 Jahren nicht mehr erlaubt. Gemäß Friedhofssatzung wären die Grabeigentümer für die Pflege des Grabumfeldes in der Pflicht.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl soll der Fokus der Unkrautbekämpfung mit den entsprechenden Maschinen ohne Einsatz von chemischen Mitteln auf die Hauptwege gelegt werden. Die Seitenwege sind für den Einsatz der Geräte zu schmal, sodass hier die Grabeigentümer selbst für die Pflege des Grabumfeldes sorgen und das Unkraut beseitigen sollen.*

*Nach Ansicht von Frau Zweiter Bürgermeisterin Seemann sollten die Bäume nicht entfernt bzw. ausgewechselt werden. Die Bäume sind noch nicht so lange gepflanzt und hat auch viel Geld gekostet.*

*Frau Freudlsperger entgegnet, dass die Bäume zum Teil schon abgestorben sind und deshalb ein Austausch notwendig ist.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass die Aussegnungshalle im Freibereich zunächst weiterhin nicht überdacht werden soll. Vorrangig ist die Lösung des Bauhofteils zu sehen.*

*Laut Herrn Stadtrat Stadler kann man davon ausgehen, dass die Urnengräber immer mehr werden und damit auch die Lücken in den Grabreihen zunehmen. Die Friedhofsverwaltung sollte daher Überlegungen anstellen, wie man mit diesen Lücken zukünftig umgeht.*

*Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö sieht die Vordringlichkeit auch in der Errichtung des Sichtschutzes für den Friedhof-Bauhof.*

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

#### **2.4. Bericht über Maßnahmen 3. Bauabschnitt Raitenhaslach**

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl sind für den 3. Bauabschnitt in Raitenhaslach folgende Maßnahmen vorgesehen, die im 2018 begonnen und auch abgeschlossen werden sollen:*

**- Ökonomiegebäude**

*der ehem. Kuhstall hat aufgrund der Säulenkonstruktion und der Rundbögen einen hohen Denkmalwert und soll saniert werden. Angedacht ist, die Statik zu verbessern und wenn nötig, einzelne Säulen zu reparieren. Bauliche Veränderungen sind nicht angedacht. Der Raum soll als Kaltraum genutzt werden, auf den bei Freiluftveranstaltungen (Maibaum u. a. Dorfveranstaltungen) in Raitenhaslach im Falle von schlechtem Wetter ausgewichen werden könnte.*

*Da der ehem. Kuhstall auch über einen Dachraum mit offener Dachbalkenkonstruktion verfügt, soll auch das Dach ertüchtigt werden. Das Dachgeschoß könnte dann als Begleitangebot für Gäste des Akademiezentrums und der Gastronomie zur Meditation, für Yoga, etc. genutzt werden.*

**- Felsenkeller**

*denkmalgerechte Ertüchtigung der Fassade, sowie Abtragung des nicht denkmalgerechten Daches und Neueindeckung. Eine Nutzung ist nicht angedacht.*

*Im Jahr 2019 wird dann noch ein 4. Bauabschnitt notwendig, der die Zufahrtsstraße von neuem Parkplatz, am ehem. Feuerwehrgebäude vorbei in den Ortskern betrifft. Es hat sich herausgestellt, dass die historische Gartenmauer zum Hirschgarten nicht fundamentierte und nur auf den Erdboden aufgesetzt ist. Eine Statikuntersuchung hat ergeben, dass die Mauer dringend saniert werden muss, um die Straße weiter nutzen zu können und um weitere Abrutschungen zu vermeiden. Für die Sanierung der Mauer soll ein entsprechendes Konzept erarbeitet werden.*

*Herr Stadtrat Stadler fragt nach, ob auch Überlegungen zur Sanierung der Braumeisterwohnung bestehen.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass bei dem Gebäude ein sehr hoher Grundsanierungs- und Sicherheitsaufwand notwendig ist, bevor an den Ausbau der Wohnräume gedacht werden kann. Der Privateigentümer hätte hierfür erhebliche Aufwendungen zu leisten.*

*Da sich die Stadt mit Herrn Fichtner nun geeinigt hat, dass die Hausfassade ein sanfteres gelb erhält, soll auch in diesem Zug die Fassade des Braumeisterhauses ähnlich angeglichen werden, sodass die gesamte Vorderfront dieses langen Baukomplexes ein einheitliches Bild erhält.*

*Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger bittet darum, bei der Sanierung des ehem. Kuhstalls auch Anschlüsse für Elektrik, Wasser und Abwasser vorzusehen.*

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 9 Stimmen

### 3. Vorberatung

#### 3.1. Grundsatzbeschluss Neubau eines weiteren Kindergarten

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl war ursprünglich angedacht, zwei weitere Kindergartengruppen im Pfarrsaalgebäude der Pfarrei Zu Unseren Lieben Frau unterzubringen. Da sich der Pfarrgemeinderat jedoch dagegen ausgesprochen hat, soll diese Maßnahme nun nicht durchgeführt werden. Es besteht daher die Überlegung, im Frühjahr 2018 auf die momentane Spielplatzfläche an der Egerlandstraße einen Kindergarten mit zwei Kindergartengruppen und einer Krippengruppe zu errichten. Zum einen, um das Ziel die Gruppengrößen der Kindergärten zu verkleinern umsetzen zu können, zum anderen weil nicht absehbar ist, inwieweit sich die Migration von jungen Familien nach Burghausen noch weiter entwickelt. Für den neuen Kindergarten soll wie bei den bestehenden Kindergärten auch ein Träger gefunden werden. Vorstellbar wäre hier Montessori oder das Bayerische Rote Kreuz. Ein weiterer Vorteil wäre, dass wohl auch die jetzige Situation der fünf Hortgruppen in den nächsten Jahren nicht verändert werden müsste.*

*Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann hält es für wichtig, dass in diesem Bereich ein Kindergarten errichtet wird. Zu bedenken ist jedoch, dass das Neubaugebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite entsteht und davon auszugehen ist, dass dort auch vermehrt Kinder wohnen, wäre es besser den Kindergarten im Neubaugebiet zu errichten.*

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wäre dies möglich, wenn die Stadt noch Grundstücke erwerben kann.*

*Herr Stadtrat Bauer weist darauf hin, dass in der ehem. Hausmeisterwohnung ausreichend Platz für weitere Kindergartengruppen vorhanden wäre. Es sollte zunächst diese Möglichkeit geprüft werden.*

*Wenn der neue Kindergarten auf der vorgesehenen Fläche errichtet werden sollte, spricht sich Herr Stadtrat Strachowsky dafür aus, dass in dem Neubaugebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein entsprechender Ersatz geschaffen wird.*

**Der Grundsatzbeschluss wird in der Stadtratssitzung gefasst.**

#### 3.2. Anbau und Erweiterung der Ausstellungsflächen, Lagerräume und Werkstatt durch die FUN-Sport und Bike-Center Wimmer OHG auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1294/2, 1294/23, 1302/2 und 1296, Gemarkung Raitenhaslach im Gewerbepark Lindach D1

Die Baugrundstücke liegen im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 für den Bereich Gewerbegebiet Lindach mit Änderung vom 22.01.1996. Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet nach der Baunutzungsverordnung 1990 festgesetzt. Unzulässig sind hier großflächige Einzelhandelsbetriebe über 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das geplante Bauvorhaben würde außerdem folgenden Festsetzungen widersprechen:

- Überbau der Baugrenze mit ca. 977 m<sup>2</sup>
- Überbau von Flächen mit Zweckbestimmung für Kfz.-Stellplätze
- Errichtung von Kfz.-Stellplätzen außerhalb gekennzeichneten Flächen

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden berührt.

Die bestehende erdgeschossige Ausstellungsfläche soll um 1.071 m<sup>2</sup> erweitert werden; die Lagerfläche wird auf 407 m<sup>2</sup> vergrößert. Es sollen 100 Kfz.-Stellplätze auf dem Gesamtareal hergestellt werden. 16 Kfz.-Stellplätze wurden bereits abgelöst.

Die Erweiterungsflächen dienen als Verkaufsfläche für Fahrräder mit Zubehör, Motorroller und Wärmekabinen sowie Lagerflächen mit Werkstatt für die Fahrradmontage und Reparatur.

*Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass die HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH über das Vorhaben der Wimmer OHG informiert wurde. Nach Ansicht der Verwaltung steht Vorhaben nicht der im Vertrag mit der HBB festgelegten Vertragsklausel entgegen.*

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

Die Änderung des Bebauungsplanes von GE in Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsbeschränkung (nur Handel mit Fahrräder und Fahrradzubehör, Motorroller und Zubehör, Wärmekabinen sowie Zweiradreparaturen) wird eingeleitet.

Der Nachweis der erforderlichen Kfz.-Stellplätze hat nach der städtischen Stellplatzsatzung zu erfolgen (Mindestbreite 2,50 m; 1 Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche). An der Ostseite ist das Gebäude mit einem durchlaufenden Pultdach auszubilden.

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Aufstellung Bebauungsplan nördlich der Burgkirchener Straße, östlich Gartenbaubetrieb Lauche, westlich Lazarushof, Flst.-Nr. 2208/136, Gemarkung Burghausen; Aufstellungsbeschluss**

Die Stadt Burghausen hat aus dem Grundstück Fl.-Nr. 2208/136, Gemarkung Burghausen eine Teilfläche mit ca. 34.000 m<sup>2</sup> erworben. Sie liegt nördlich der Burgkirchener Straße, östlich des Gartenbaubetrieb Lauche und westlich der Hofstelle Lazarus.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Im Nachverdichtungskonzept des Architekturbüro Dr. Dirtheuer (05.04.2012) wurde die Fläche bearbeitet und mit den alternativen Nutzungen „Bildung/Gewerbe/Freifläche Sportplatz“ bzw. „Wohnbebauung“ beplant.

Wegen der großen Nachfrage nach Baugrundstücken in dem Bereich des derzeit in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 97 (nördlich Burgkirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße) ist es erforderlich, auch für die verbliebene städtische Fläche zeitnah Baurecht für die Errichtung von Wohngebäude zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht nach dem seit 13.05.2017 gültigen und bis 31.12.2019 befristeten § 13b Baugesetzbuch (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) sondern im Regelverfahren. Im Einführungserslass zu dieser neuen gesetzlichen Grundlage wird voraussichtlich geregelt, dass nur reine Wohngebiete festgesetzt werden können. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 sind im WR um 5 dB(A) niedriger als im WA. Die gegebene Vorbelastung durch den Verkehrslärm auf der Burgkirchener Straße würde den Schallschutzkonflikt im WR gegenüber dem WA noch verschärfen.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl werden nachwievor Verhandlungen mit Herrn Staudhammer geführt, den Betrieb zu verlegen. Ziel ist, dass beide Baugebiete gemeinsam zur Bebauung freigegeben werden. Des Weiteren soll auch zusammen mit der Gemeinde Mehring die Weiterentwicklung der Unghauser Achse besprochen werden, da hier von Seiten der Gemeinde Mehring eine Bebauung überlegt wird. Die durch das Grundstück führende Hauptwasserleitung zum Hochbehälter müsste noch verlegt werden. Als Versickerungsfläche dient ein großzügiger, 2 – 2,50 m breiter Retentionsgraben, der durch das ganze Gelände verläuft.*

*Herr Stadtrat Dr. Schmidt-Thrö schlägt vor, den Retentionsgraben 25 cm anstatt 19 cm tief auszuführen. Die Mehrkosten würden sich in Grenzen halten und man hätte für die Zukunft noch Reserven.*

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

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet nach dem Regelverfahren. Die Verwaltung wird beauftragt eine Entwurfsplanung zu erarbeiten, ein Lärmgutachten, ein Baugrundgutachten und einen Umweltbericht durch Sachverständige erstellen zu lassen und danach die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die GrobAbstimmung durchzuführen.

Mit allen 9 Stimmen



3.4. **Bebauungsplan Nr. 97 nördlich Burgkirchener Straße, westlich Ulrich-Schmid-Straße; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 10.05.2017 den Vorentwurf des Bebauungsplanes für den Bereich nördlich der Burgkirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße, beschlossen. Der von der Bauverwaltung ausgearbeitete Vorentwurf Nr. 97 wurde öffentlich ausgelegt; die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden beteiligt. Folgende Stellungnahmen/Einwände sind eingegangen:

**Schreiben bayernets GmbH vom 16.05.2017:**

Keine Einwände

**Schreiben Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz vom 17.05.2017:**

Keine Einwände

**Schreiben Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde - vom 23.05.2017:**

**1 Natur und Landschaft**

Auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.1.1 G, Regionalplanung Südostbayern (RP 18) BII 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen.

**2 Erneuerbare Energien**

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Daher sollte geprüft werden, eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik(bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen (z.B. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB oder § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) bzw. vertraglich zu regeln.

Abwägung:

Zu 1

Ziel ist das flächensparende Wohngebiet schonend in die Umgebung einzubinden. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2

Den Erneuerbaren Energien steht im Zusammenhang des Bebauungsplanes und der genehmigungsfeien Bauvorhaben (im speziellen Art 57(1) Nr. 3 BayBO benannt „Energiegewinnungsanlagen“ nichts entgegen. Eine vertragliche Regelung ist nicht vorgesehen. Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Schreiben Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 23.05.2017:**

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur Planung liegen nicht vor. Eine zusätzliche Stellungnahme ist aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**Schreiben GASCADE Gastransporte GmbH vom 23.05.2017 und vom 26.05.2017:**

**Antwortschreiben gilt zugleich für**

**WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH und OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.**

Keine Einwände

Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese zur Stellungnahme vorzulegen. Um weitere Beteiligung im Verfahren wird gebeten

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**Schreiben Energienetz Bayern vom 19.05.2017:**

Keine Einwände

**E Mail Anlieger Ulrich-Schmid-Straße vom 28.05.2017:**

„Das zuletzt mitgeteilte Konzept (Schreiben vom 24.01.2017 - Version 14 vom 16.01.2017: siehe Anhang) wurde bezüglich des uns betreffenden Bauvorhabens als endgültig in Aussicht gestellt. Leider hat sich dieses Konzept zu unserem Nachteil verändert und wir sehen uns bei der jetzigen Planung erneut gefühlsmäßig mit einer "Wand" entlang der westlichen Grundstücksgrenze konfrontiert:

Abstand zur Grundstücksgrenze:

Der Abstand des an unserer Grundstücksgrenze (Ulrich-Schmid-Str. 9) geplanten Einfamilienhauses sowie des südlich angrenzenden Hauses wurde von 6 m auf 4,5 m reduziert. Alle anderen Häuser dieser Reihe (parallel zur Ulrich-Schmid-Straße) haben 6 bis 8 m Abstand von den jeweils bebauten Nachbargrundstücken. Bei der vom Architekten Dr. Dirtheuer bei früheren Schriftwechsel so betonten Ablesbarkeit der städtebauliche Grundordnung wurde aus unserer Sicht damit wieder Abstand genommen.

Position der Einfamilienhäuser: Das an unserer Grundstücksgrenze (Ulrich-Schmid-Str. 9) geplante Einfamilienhaus wurde deutlich in Richtung Burgkirchener Straße verschoben, mit einer für uns negativen Auswirkung bezüglich Sonneneinstrahlung und Wohngefühl.“

Abwägung:

Die Firstrichtung der angrenzenden Bebauung wurde gedreht. Der Abstand zur Grundstücksgrenze beträgt nun 6,40 Meter. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 werden eingehalten.

**Schreiben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging am Inn vom 24.05.2017:**

Grundsätzlich wird – in Anlehnung an den im Landesentwicklungsplan formulierten Grundsatz, dass die für landwirtschaftliche Nutzung geeigneten Flächen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden- aus landwirtschaftlicher Sicht angeregt, die Notwendigkeit bzw. die Größe der geplanten Maßnahmen zu überdenken, da nicht nur diese Flächen verloren gehen, sondern auch notwendige Ausgleichsflächen zu Lasten der landwirtschaftlichen Nutzung gehen.

Aus den vorgelegten Unterlagen geht nichts über die Größe, Lage und Art der notwendigen Ausgleichsflächen hervor.

Bei Weitervorlegung des Vorhabens sind bei der Auswahl von Kompensationsflächen die für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen zu meiden.

Es wird gebeten vorrangig- im Sinne von § 15 (3) BNatSchG – zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung oder durch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbilde dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

Außerdem wird gebeten, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, dass bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen Immissionen in Form von Geruch, Lärm und Staub auftreten können und diese zu dulden sind.

Abwägung:

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen wird vom Stadtrat bedauert.

Eine Nachverdichtungsstudie im „Burghauser Flächenmanagement“ wurde durch das Büro Dirtheuer (Architekt und Stadtplaner) 2012 durchgeführt. Bei dem benannten Grundstück handelt es sich um ein Grundstück welches für eine Nachverdichtung geeignet ist.

Aufgrund fehlender geeigneter Alternativen wurde die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen als unausweichlich betrachtet.

Es dient insbesondere zur Zielerreichung der Stadt Burghausen, einen möglichst großen Anteil an bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Die Flächengröße der geplanten Wohnbebauung wurde vom Stadtrat als sinnvolle Erschließung im Stadtgebiet als angemessen, notwendig und städtebaulich erwünscht abgewogen.

Unter Punkt 3 des Umweltberichts werden die Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Es gehen keine zusätzlichen, landwirtschaftlichen Flächen verloren, da die Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebiets realisiert werden.

Folgender Hinweis wird mit aufgenommen:

Landwirtschaft:

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle –und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

**Schreiben Gemeinde Haiming vom 29.05.2017:**

Keine Einwände

**Schreiben Staatliches Bauamt Traunstein vom 22.05.2017:**

Keine Einwände

**Schreiben Gemeinde Hochburg - Ach vom 29.05.2017:**

Keine Einwände

**Schreiben Bayerischer Bauernverband vom 01.06.2017:**

„aus landwirtschaftlicher Sicht werden bezüglich der vorgelegten Planung keine Einwendungen grundsätzlicher Art eingebracht. Die Bauwerber müssen allerdings darauf hingewiesen werden, dass Immissionsbelastungen auf Grund der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht immer auszuschließen sind. Diese sind zu dulden. Wir bitten Sie darum, dies zur Kenntnis zu nehmen.“

Folgender Hinweis wird mit aufgenommen:

Landwirtschaft:

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch bei der Gülle –und Pflanzenschutzmittelausbringung und bei Erntearbeiten) ist ortsüblich und insofern hinzunehmen.

**Schreiben Stadtwerke Burghausen vom 02.06.2017:**

„bezüglich Ihres Schreibens vom 15.05.2017 an die Stadtwerke Burghausen weise ich wie bereits auch schon im November 2015 (Planauskunft per Email an Hr. Best) darauf hin, dass durch das geplante Baugebiet an der Burgkirchner Str. die Hauptleitung DN 350 zum Hochbehälter Kümmernis verläuft! Diese Leitung ist die versorgungstechnisch wichtigste Wasserleitung im Burghauser Trinkwassernetz!

Gem. DVGW-Regelwerk W400-1 ist die Trasse der Hauptleitung mit einem Schutzstreifen von 6m Breite zu schützen und von Bauwerken, Bäumen und anderem Bewuchs freizuhalten.

Sollte die bestehende Trasse nicht im geplanten Baugebiet erhalten bleiben können, muss die Leitung auf Kosten des Verursachers umgelegt werden.

Im Anhang habe ich Ihnen dazu einen entsprechenden Leitungsplan angefügt. Die bestehende Trasse ist blau eingezeichnet. Eine evtl. neue Trasse habe ich Ihnen rot eingezeichnet.

Eine Verlegung der Hauptleitung in die Ulrich-Schmid-Str. ist auf Grund der dort bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Kanal, Gas, Strom, usw.) wohl nicht möglich.“

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bestehende Trasse kann nicht erhalten bleiben. Es ist in Abstimmung zwischen den Fachbereich Tiefbau und den Stadtwerken Burghausen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen eine neue Trassenführung zu finden.

**Einwand Eigentümer westl. Hofstelle:**

Es wird eine Einbeziehung des Grundstücks Fl. Nr. 2208, im östlichen Bereich bemängelt. Eine Einhaltung der bestehenden Grundstücksgrenzen wird gewünscht.

Es wird gebeten die Erschließungsstraße für das neue Baugebiet so zu planen, dass die Erschließung zu 100% auf dem erworbenen Grundstück der Stadt Burghausen liegt.

Abwägung:

Die Planung wird entsprechend der bestehenden Grundstücksgrenzen um geplant.

**Schreiben Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 31.05.2017:**

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf.**

**Rechtsgrundlage**

4.1 Grundwasser/ Wasserversorgung

4.1.1 Grundwasser

Im Planungsbereich liegen uns keine Erkenntnisse über Grundwasserstände vor. Diese sind bei Bedarf eigenverantwortlich zu ermitteln.

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

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Das Ing. Büro Schubert + Bauer GmbH (Ingenieurbüro für Geotechnik) hat mit Sondierungen die Baugrundverhältnisse in einem Gutachten untersucht. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

4.1.2 Wasserversorgung

Wasser- oder Heilquellenschutzgebietsbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung sind durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Kommune sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsleitungen ist vom Versorgungsträger eigenverantwortlich zu überprüfen.

Abwägung: Hinweis wird zur Kenntnis genommen

4.2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

4.2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

4.2.2 Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen.

Wir empfehlen dringend, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. Wir empfehlen daher § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

Abwägung:

Durch die Ing. Burghausen wurde eine Stellungnahme zur Entwässerungssituation angefertigt und die Situation bei Starkregenereignissen ermittelt. Die Bemessung der Sickeranlagen wurde in einem Gutachten zusammengefasst und wird bei der Ausführung des Retentionsgrabens berücksichtigt. Berechnet wurde eine Mulde entlang der nördlichen Baugebietsgrenze mit einer Länge von ca. 250 Meter und einer mittleren Breite von 2 Meter. Rechnerisch hat sich eine mittlere Tiefe der Mulde von 19 cm ergeben. Der bestehende Boden bzw. Untergrund wird ausgetauscht um eine ausreichende Sickerfähigkeit herzustellen.

Das Ing. Büro Schubert + Bauer GmbH (Ingenieurbüro für Geotechnik) hat mit Sondierungen die Baugrundverhältnisse in einem Gutachten untersucht.

Folgende Hinweise werden mit aufgenommen:

- Der Abschluss einer Elementarversicherung ist empfohlen
- Es ist mit wild ablaufenden Oberflächenwasser bei Stark Niederschlägen zu rechnen
- Im Keller aufgestellte Heizöltanks müssen auftriebssicher befestigt werden.
- Die Kellergeschosse sind in WU- Beton auszuführen.

#### 4.3 Abwasserentsorgung

##### 4.3.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser soll über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Dabei ist ein Trennsystem vorzusehen (vgl. §55, Abs. 2 WHG). Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen, der Kläranlage sowie das Vorliegen der erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind eigenverantwortlich zu überprüfen.

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Siehe Stellungnahme Stadtwerke Burghausen.

##### 4.3.2 Niederschlagswasser

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden.

Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den all-gemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Für genehmigungsfreie Einleitungen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind zu beachten. Wir empfehlen diesen Hinweis in die Festlegungen aufzunehmen.

Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen (Erschließungsstraße).

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Folgender Text ist im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Die Grundstücke weisen unterschiedliche Versickerungsfähigkeiten auf. Aus diesem Grund ist die Versickerung des Oberflächen Wassers auf dem eigenen Grundstück mittels Bodengutachten und Entwässerungsplan nachzuweisen. Es sind geeignete Maßnahmen durch den Bauwerber zu treffen bzw. nachzuweisen.

#### 4.4 Altlastenverdachtsflächen

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

Mögliche Bodenverunreinigungen 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 bei Baumaßnahmen führen.

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., sollten die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt werden.

Mit den Untersuchungen sollten nur Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) beauftragt werden.

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

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

#### **Schreiben Telekom Deutschland GmbH vom 08.06.2017:**

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK – Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK - Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Es wird gebeten bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Schreiben Anlieger Ulrich-Schmid-Straße vom 04.06.2017:**

Das Konzept der angrenzenden Grundstücke wird als unglücklich bezeichnet. Gegenüber dem früheren Konzept ist die Bebauung aus Sicht der Anlieger zu Ihrem Nachteil. Die Bebauung ist gegenüber der ursprünglichen Planungen auf 4m an die Grundstücksgrenze gerückt. Zudem ist das Gebäude im Vergleich zu einer Version im Januar weiter nach Südosten gerutscht. Es wird eine Beeinträchtigung der Sicht sowie einer Verschattung im Herbst, Winter und Frühjahr vom Grundstück Flur. Nr. 2194/2 erwartet.

Es wird gebeten den aktuellen Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der Abstandflächen zu dem Grundstück Fl. Nr. 2194/2 Gemarkung Burghausen zu überdenken.

Abwägung:

Die Firstrichtung der angrenzenden Bebauung wird gedreht. Der Abstand der östlich angrenzenden Bebauung (Nr. 48 und 57) zur Grundstücksgrenze beträgt nun mind. 6,30 Meter. Die Abstandsflächen nach BayBO Art. 6 werden eingehalten.

**Schreiben Anlieger Ulrich-Schmid-Straße vom 13.06.2017 und 14.06.2017:**

Folgende Feststellungen bzw. Fragen habe ich dazu:

1. Lärmschutzwand an der Südwestgrenze unseres Grundstücks

- Ausführung hochabsorbierend
- Höhe 2,70 m über Grundstücksniveau
- Beschaffenheit bzw. genaue Ausführung in Abstimmung mit den Betroffenen Anliegern der Grundstücke Ulrich-Schmid-Straße 1 und 3
- Lage wie im Bebauungsplan Nr. 97-2017-05-10 eingezeichnet
- die Errichtung der Lärmschutzwand erfolgt bereits vor bzw. spätestens mit Beginn der baulichen Aktivitäten im neuen Baugebiet.
- Die Kosten trägt die Stadt Burghausen.

Abwägung:

Die Lärmschutzwand wird gem. Anforderungen des Lärmschutzgutachtens erstellt.

Die Kosten der Lärmschutzwand werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Burghausen übernommen und auf die Grundstückswerber später umgelegt.

2. Lärmschutzwand an der Burgkirchener Straße

- Errichtung durchgängig, wie gezeichnet ohne Unterbrechung bis zur Einfahrt ins Baugebiet
- Ausführung hochabsorbierend
- Beschaffenheit bzw. genaue Ausführung in Abstimmung mit dem Anlieger des Grundstücks Ulrich-Schmid-Straße 1
- Lage wie im Bebauungsplan Nr. 97-2017-05-10 eingezeichnet
- die Errichtung der Lärmschutzwand startet nach frühzeitiger Absprache mit dem Anlieger, damit evtl. notwendige Arbeiten auf dem Grundstück Ulrich-Schmid-Straße 1 durchgeführt werden können.
- Die Kosten für die Lärmschutzwand trägt die Stadt Burghausen.

**Abwägung:**

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Lärmschutzwand wird gem. Anforderungen des Lärmschutzgutachtens und Lagedarstellung des Bebauungsplanentwurfes erstellt. Die Kosten der Lärmschutzwand werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Burghausen übernommen und auf die Grundstückswerber später umgelegt.

**Fragen zu dieser Lärmschutzwand:**

- Warum endet die Wand 5 Meter vor dem östlichen Eck des Grundstücks Ulrich-Schmid-Straße 1?
- Kann man die Wand bis dahin verlängern?
- Wenn das, aus irgendeinem Grund, nicht gehen sollte bitte ich um Rücksprache.

**Abwägung:**

Die Einsehbarkeit in die Burgkirchen Straße ist zu gewährleisten.

Das entsprechende Sichtdreieck wird im Bebauungsplan ergänzt.

Die Lärmschutzwand wird gem. Anforderungen des Lärmschutzgutachtens erstellt.

**3. Grundstücksgrenze zur Ulrich-Schmid-Straße**

- hier möchten wir den Lärmschutz ergänzen und zwar durch ein Gerätehaus
- die verbleibende Lücke würden wir gern durch eine Lärmschutzwand schließen

**Abwägung:**

Es bleibt dem Grundstückseigentümer überlassen hier weitere Lärmschutzmaßnahmen privat zu treffen. Im Zuge einer formlosen Anfrage bei der Stadt Burghausen kann hier das Baurecht, veranlasst durch den Grundstückseigentümer, geprüft werden.

**4. Geplanter Kinderspielplatz an unserer Grundstücksgrenze, bitten wir um Berücksichtigung folgender Punkte:**

- Altersbeschränkung bis 12 Jahre
- Festgelegte Spiel- bzw. Ruhezeiten
- Geräuscharme Spielgeräte
- kein Bolzplatz oder Ähnliches

**Abwägung:**

Ein Bolzplatz ist nicht geplant bzw. vorgesehen.

Auf die Ruhezeiten wird mittels Hinweisschildern hingewiesen.

z.B.: Mittags von 12:00 Uhr – 14:00 Uhr

Die Öffnungszeiten sind Mittels Hinweisschildern von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr geregelt.

Kinder bis 14 Jahren sind generell auf Spielplätzen erlaubt.

Auf große Kletteranlagen wird verzichtet. Heckenanpflanzungen zu den Grundstücksgrenzen sind vorgesehen.

**5 Weitere Anmerkungen:**

Da der Wendepplatz direkt an unser Anwesen grenzt, schlagen wir folgende Punkte vor:

- Festlegung des Haustyps D (Reihenhaus) am nächstgelegenen Grundstück, da bei Geschößwohnungsbau mit höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist
- Die Grünflächen um den Wendepplatz sollte nicht als „Chill-Area“ gestaltet werden.

Da laut Lärmschutzgutachten eine Geschwindigkeitsbeschränkung eine deutliche Lärmreduktion bewirken soll, schlage ich vor den Bereich von Fa. Lauche bis zur Einfahrt Riemerschmid-Straße auf Tempo 30 zu beschränken. Das würde auch die Straßenquerung, vor allem für Kinder, Senioren und Radfahrer, einfacher und sicherer machen.

**Abwägung**

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Der Wunsch nach einer Geschwindigkeitsbegrenzung wird nicht berücksichtigt.

Das Umfeld zum Wendepplatz wird als Kinderspielplatz als öffentlicher Raum gestaltet.

Derzeit ist der Haustyp D als Reihenhaustypus im Bebauungsplan mit aufgenommen.

**Schreiben Anlieger Ulrich-Schmid-Straße vom 12.06.2017:**

1. Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze (Ulrich-Schmid-Str.3) zum entstehenden Neubaugebiet „Burgkirchener Straße“
  - a. Ausführung
    - Hochabsorbierend
    - Höhe 2,70 m über Grundstücksniveau (Ulrich-Schmid-Str. 3)
    - Beschaffenheit bzw. genaue Ausführung in Abstimmung mit den betroffenen Anliegern von Ulrich-Schmid-Str. 1 & 3
  - b. Lage
    - So wie im Bebauungsplankonzept Nr. 97 2017-05-10 eingezeichnet, d.h. außerhalb der beiden Grundstücke von Ulrich-Schmid-Str. 1 & 3
  - c. Errichtung & Kosten
    - Die Umsetzung der Lärmschutzwand erfolgt bereits vor bzw. spätestens am Beginn der baulichen Aktivitäten im Neubaugebiet „Burgkirchener Straße“
    - Die Kosten für die Planung & Ausführung trägt die Stadt Burghausen

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

Die Lärmschutzwand wird gem. Anforderungen des Lärmschutzgutachtens und Lagedarstellung des Bebauungsplanentwurfes erstellt. Die Kosten der Lärmschutzwand werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durch die Stadt Burghausen übernommen und auf die Grundstückswerber später umgelegt.

2. Geplanter Kinderspielplatz im Südosten vom Neubaugebiet  
Da sich der geplante Kinderspielplatz unmittelbar im Anschluss von unserem Grundstück bzw. unserer Terrasse befindet, bitte ich bereits bei der Planung nachfolgende Punkte zu berücksichtigen:
  - Altersbeschränkung bis 12 Jahre
  - Feste Betriebs – bzw. Ruhezeiten
  - „geräuschneutrale“ Spielgeräte
  - Falls notwendig, Kontrolle & Durchsetzung der „Spielregeln“ durch die Stadt Burghausen

Abwägung:

Auf die Ruhezeiten wird mittels Hinweisschildern hingewiesen.

z.B.: Mittags von 12:00 Uhr – 14:00 Uhr

Die Öffnungszeiten sind Mittels Hinweisschildern von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr geregelt.

Kinder bis 14 Jahren sind generell auf Spielplätzen erlaubt.

Auf große Kletteranlagen wird verzichtet. Heckenanpflanzungen zu den Grundstücksgrenzen sind vorgesehen.

Kontrollen können durch das Ordnungsamt (bei Bedarf) auf Veranlassung des Betroffenen im Einzelfall durchgeführt werden.

**Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 52 (Hochbau) vom 12.06.2017:**

1. Der gegenständliche Bebauungsplan sieht eine sehr strenge Baukörperanordnung mit knapp gehaltenen Baufenstern vor. Um den Bauherren mehr Spielraum bei der Planung und Situierung ihrer Gebäude auf dem Grundstück einzuräumen, aber auch um eine Entstehung eher monotoner Strukturen zu vermeiden, wird empfohlen, die Baufelder in vertretbarer Form zu erweitern.
2. Bei einigen Parzellen könnten die Garagengebäude an günstigerer Stelle angeordnet werden. So wäre zum Beispiel bei den Parzellen 9, 22, 24, 38 und 40, aber auch bei den Parzellen 47 und 48 eine Ermöglichung von Garagengebäuden an der nordwestlichen Grundstücksgrenze empfehlenswert. Ferner sollten bei den am nordwestlichen Rand des Baugebietes gelegenen Doppelhäusern (Typ C) die an der Südostseite vorgesehenen Garagen etwas weiter nach Südwesten gerückt werden, weil anderenfalls die Gefahr besteht, dass durch vor den Garagen abgestellte Fahrzeuge der Zugang zu den Doppelhäusern stark eingeschränkt wird.



3. Die Fahrbahnbreiten der Erschließungsstraßen sind zu einem großen Teil äußerst knapp bemessen, so dass ein Gegenverkehr bei belegtem Parkstreifen entlang der Straße wohl nur noch erschwert, bei Beteiligung breiterer Fahrzeuge, wie Lieferwägen, kleineren Lkw, Möbel- oder Einsatzfahrzeugen teilweise jedoch nicht mehr möglich sein dürfte. Eine angemessene Verbreiterung der Erschließungsstraßen wird daher empfohlen.
4. In Einmündungs- oder Kreuzungsbereichen von Straßen sollten noch die notwendigen Sichtfelder ergänzt werden.
5. Zur Steigerung der Attraktivität des Straßenraumes wird empfohlen, die Längsparkstreifen an den Straßen durch Pflanzinseln mit Bäumen zu untergliedern.
6. Da die Haustypen G und H identisch sind (siehe Schnittzeichnungen) wird angeregt, diese zu einem Typ zu vereinen.
7. Es wird davon ausgegangen, dass die jeweils eingetragenen Haustypen als verbindliche Festsetzungen zu verstehen sind. Da zwischen den einzelnen Typen keine Perlschnur nach Punkt 15.14 der Anlage zur Planzeichenverordnung eingetragen ist, wird eine diesbezügliche Klarstellung zum Beispiel durch entsprechende Ergänzung der Festsetzung C.1.2 empfohlen.
8. Nachdem die zulässige Dachform mit Ausnahme der Pultdach-Garagen entlang der Burgkirchener Straße nicht ausdrücklich festgesetzt ist, ist anzunehmen, dass für die übrigen Gebäude Satteldächer bzw. – soweit aus den Schnittzeichnungen nicht eindeutig erkennbar – auch Walmdächer zugelassen sind. Auch hier wird eine diesbezüglich eindeutige textliche Regelung empfohlen.
9. Zur eingetragenen Haupt-Firstrichtung sollte ergänzt werden, dass der First mittig in Längsrichtung des jeweiligen (Gesamt-)Baukörpers zu erstellen ist.
10. Auch für die Blechdeckung der Pultdachgaragen sollte eine geeignete Regelung zur Farbgebung getroffen werden.
11. Die rote und die blaue Lärmpegel-Linie sind farblich kaum von der Baulinie bzw. Baugrenze zu unterscheiden. Eine Verwendung erkennbar unterschiedlicher Farben wird daher empfohlen. Außerdem ist die in der Planzeichenerklärung enthaltene grüne Lärmpegel-Linie in der Planzeichnung nicht dargestellt oder nicht als solche erkennbar.
12. Im Interesse eines ansprechenden Siedlungsbildes wird dringend empfohlen, die zulässige Einfriedungshöhe auf maximal 1,00 – 1,20 m zu begrenzen.
13. Eine Regelung der Zuständigkeit für die Pflege und den Rückschnitt von Hecken in Form einer Festsetzung im Bebauungsplan dürfte rechtlich wohl nicht möglich sein („Grünordnerische Festsetzung“ 1.2, vorletzter Absatz).
14. Laut Begründung ist der Spielplatz durch einen Schallschutzwall von der Burgkirchener Straße getrennt. Im Bebauungsplan finden sich hierzu jedoch weder in der Planzeichnung, noch in den textlichen Festsetzungen nähere Angaben bzw. Regelungen.

Abwägung:

zu 1

Das Baufenster stellt größtenteils die max. mögliche Bebauung unter Einhaltung des Art. 6 BayBO dar. Der Entwurf wurde in der Flächensparenden Form durch den Stadtrat gewünscht. Außerhalb der Baufenster sind zudem noch Balkonbauten, Wintergärten und Eingangsüberdachungen festgesetzt welche die benannte monotone Struktur auflockern.

Außerhalb der Baufenster ist zudem ein Gartenhäuschen oder Holzlege zusätzlich zulässig. Bei der vom Stadtrat gewünschten sehr sparsamen Grundstücksgröße ist eine großzügigere Bebauung meistens nicht mehr möglich.

Zu 2

Der Entwurf wurde in der Form durch den Stadtrat gewünscht.

Der Empfehlung zu der Anordnung der Garagengebäude wird aus Topografischen Gesichtspunkten nicht gefolgt.

Eine Verschiebung der benannten Garage nach Südwesten wird nicht gefolgt. Vor den Garagen wird eine Vorfläche von 5,0 Meter geschaffen. Der Wendepplatz mit Durchmesser 10,0 Meter wird in seiner Dimensionierung größer als erforderlich ausgebildet (17Meter x 30 Meter).

Zu 3

Die Erschließungsstraßen orientieren sich am Arbeitsblatt der Obersten Baubehörde „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 16“ „Kosten – und flächensparende Wohngebiete“ 4,00 Meter ausbaubreiten reichen gem. EAE 85/95 gem. Broschüre Seite 39 bei einer verminderten Geschwindigkeit (höchstens 40 km/h) für den Begegnungsfall Pkw/Pkw aus. Der Entwurf wurde in der Flächensparenden Form durch den Stadtrat gewünscht. Die Haupteerschließungsstraßen mit 5,0 Meter bzw. 4,75 Meter sind für den Begegnungsverkehr gem. RAST 06 Seite 27 bzw. EAE 85/95 für den Begegnungsverkehr 2 PKW oder für den Begegnungsverkehr LKW und PKW möglich (mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen). Ein seitlicher Parkplatzstreifen von 2,50m ist zudem enthalten + 1,50 Gehweg (Parkplatzstreifen erforderlich gem. RAST 06 2,0 Meter).

Folgende Punkte werden berücksichtigt:

Es werden zusätzliche Ausweichflächen im Bereich der Parkbuchten mit einer Länge von 8,0 Meter geschaffen.

Die Erschließungsstraße zu der Wohnbebauung Typ G und Typ D wird von 3,50 Meter auf 4,02 Meter verbreitert. (Begegnungsfall Pkw/Pkw gem. EAE 85/95)

Zu 4

Die Sichtfelder in Einmündungs- oder Kreuzungsbereichen von Straßen werden ergänzt

Zu 5

Die Parkplätze sind größtenteils im Quartier mit Bäumen unterteilt.

Um die Verkehrserschließung und Parkplatzsituation nicht mehr einzuengen werden die Parkplätze nicht mehr mit Bäumen unterteilt.

Zu 6

Der Haustyp G und H wird zu einem Haustyp vereint

Zu 7

Die im Planteil festgesetzten Haustypen mit Bezeichnung A, B,...usw. sind verbindlich und bedürfen keiner weiteren Abgrenzung durch Perlschnur

Zu 8

Das Planzeichen Satteldach SD wird in der jeweiligen Nutzungsschablone mit aufgenommen.

Zu 9

Die mit Planzeichen Punkt 3 festgesetzte Hauptfirstrichtung wird mit dem Wort „mittig“ ergänzt

Zu 10

Die Festsetzung 3.4 wird wie folgt ergänzt:

... Die Dächer sind hierbei einheitlich in Blech zu decken. Die Farbigkeit hat sich an der Dachfarbe des Hauptgebäudes zu orientieren.

Zu 11

Die Farbigkeit des benannten Planzeichens wird entsprechend angepasst

Zu 12

Die Festsetzung wird entsprechend auf eine max. Einfriedungshöhe von 1,20 Meter begrenzt.

Zu 13

Die Regelung der Zuständigkeit für die Pflege und den Rückschnitt von Hecken in Form einer Festsetzung wird aus den Grünordnerischen Festsetzungen entfernt.

Zu 14

Es handelt sich um eine Schallschutzwand. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

**Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau) vom 12.06.2017:**

1. Ein zentralerer Platz für den Kinderspielplatz wäre sinnvoll, damit die Entfernung zu den Bauparzellen im nordwestlichen Teil des Baugebietes nicht so groß ist.
2. Die unter Punkt 1.2 der grünordnerischen Festsetzungen aufgeführte Pflanzliste sollte nicht nur für den öffentlichen Bereich sondern auch für die Privatgärten gelten.
3. Die Festsetzung der „Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2 Metern sowie sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm“ sollte detaillierter formuliert werden. z. B. können die mittlerweile beliebten aber negativ wirkenden Gabionenwände aus Steinen ohne Fundament nicht errichtet werden. Hier wäre es nötig, bestimmte Materialien zu verbieten. Die Verwendung von 2,00 m hohen Einfriedungen entlang ganzer Grundstücksgrenzen ist ortsgestalterisch äußerst bedenklich. Diese hohen Sichtschutzwände sollten nur im Bereich von Sitzplätzen oder Terrassen erlaubt sein.

Abwägung:

Zu 1

Dem Hinweis wird nicht gefolgt

Zu 2

Die grünordnerische Festsetzungen aufgeführten Pflanzliste werden für die Privatgärten übernommen.

Zu 3

Die Festsetzung wird entsprechend auf eine max. Einfriedungshöhe von 1,20 Meter begrenzt.

**Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 51 Immissionsschutz, Naturschutz und Gesundheitswesen vom 07.06.2017:**

**1 Sachverhalt**

Für die geplante Wohnbebauung (WA) an der Burgkirchner Straße wurden folgende Gutachten vorgelegt:

- Bebauung an der Burgkirchner Straße, Bericht Nr.M124708/01 vom 24.02.2016
- B-Plan Nr. 97 nördlich Burgkirchner Str., westlich Ulrich-Schmid-Str. in Burghausen, Bericht Nr. M124708/02 vom 26.04.2017

Ermittelt wurden die Lärmimmissionen folgender Emittenten:

- Verkehrslärmemissionen der Burgkirchner und der Ulrich-Schmid-Straße
- Lärmemissionen der Schienenstrecke 5725 Tüßling – Burghausen
- Gewerbegeräusche des Fuhrunternehmens Staudhammer und der Baumschule Lauche

Der Lärmprognose 2016 lag eine geplante Wohnbebauung zwischen der Ulrich-Schmid-Straße und der Baumschule Lauche zu Grunde, so dass der Lazarus Hof in der Mitte lag. Der Lärmprognose 2017 lagen sowohl ein deutlich verkleinertes WA (bis einschließlich Lazarus Hof) als auch andere Baukörper zu Grunde. Aus Lärmschutzgründen wurden zwei durchgehende Garagenzeilen, zwei Riegelbebauungen und eine Lärmschutzwand im südöstlichen Bereich des B-Planes mit aufgenommen.

Der aktuell eingereichte B-Plan enthält den Lazarus Hof nicht mehr. Da sich jedoch der eingereichte B-Plan vom Gutachten 2017 nur in seiner südwestlichen Ausdehnung (ohne Lazarus Hof) unterscheidet, alle Baukörper jedoch mit dem Gutachten übereinstimmen, kann es für die Beurteilung der zu erwartenden Lärmimmissionen herangezogen werden.

Da es sich um eine Gemeinde-Verbindungsstraße handelt, liegen den Berechnungen der Verkehrslärmimmissionen eigene Zählraten der Stadt Burghausen zu Grunde.

Gerechnet wurde mit einer dtv (durchschnittliche täglichen Verkehrsmenge) von 11328 Kfz (10998 Kfz + 3 % Zuschlag für den Prognosehorizont 2025).

Die angesetzten Zugzahlen wurden von der DB Bahn übermittelt.

Für die Gewerbelärmemissionen führte Müller BBM Ortseinsichten durch und erhob den aktuellen Betriebsumfang.

Mit den zu Grunde gelegten Daten besteht grundsätzlich Einverständnis.

Die Ermittlung der zu erwartenden Lärmimmissionen wurde unter Berücksichtigung der durchgehenden Garagenzeilen und der Riegelbebauungen (Baukörper 67 und 68 bis 79) durchgeführt.

## 2 Ergebnisse (siehe Gutachten 04/2017, S. 14 und Anhang A )

### *Verkehrslärm*

Die Berechnungen zeigen, dass erwartungsgemäß die 2,7 m hohen Garagen zu keiner Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV an den dahinterliegenden Baukörpern führt. An den Baukörpern 67 und 68 bis 79 (Reihenhäuser) ergeben sich zur Nachtzeit an der straßenzugewandten Seite Beurteilungspegel von 59 dB(A) und 60 dB(A) (Reihenhäuser). Selbst an der straßenabgewandten Seite wird mit 49 dB(A) nachts der Grenzwert der 16. BImSchV erreicht. Tagsüber werden an der straßenzugewandten Seite der vordersten Bebauung Beurteilungspegel bis zu 67 dB(A) erreicht.

Laut Schreiben der obersten Baubehörde vom 25.07.2014, Kap. II.4.3 können Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tagsüber und 49 nachts nur gemeindlich abgewogen werden, wenn keine Gesundheits- oder Eigentumsverletzungen befürchtet werden müssen. Gesundheits- oder Eigentumsverletzungen können jedoch ab Werten von 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts nicht mehr ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wird auf das Schreiben des StMUV vom 23.02.2016 (siehe Anlage) hingewiesen. Hierin wird gefordert, dass bei Bauvorhaben für Wohnungen spätestens bei Außenpegeln, die über den Immissionswerten der freiwilligen Lärmsanierung ...liegen, vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen, architektonische Selbsthilfe oder Alternativstandorte geprüft werden sollen, um die Schaffung neuer Lärmsanierungsfälle zu vermeiden. Laut Schreiben des Bundesumweltministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung betragen die Lärmsanierungswerte in Wohngebieten 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

**Da die Planung keine weitergehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen enthält, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Planung.** Eine Abwägung ohne weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen ist, unserer Meinung nach, nach dem Schreiben der obersten Baubehörde, nicht mehr möglich.

Zudem müssen die Gründe immer gewichtiger sein je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden (55 dB(A) tags/45 dB(A) nachts).

### *Gewerbelärm*

Mit dem zu Grunde gelegten Betriebsumfang des Betriebes Staudhammer errechnen sich nach TA Lärm am kritischen IO Beurteilungspegel von 51 dB(A) tagsüber und 38 dB(A) nachts. Damit werden die gültigen Richtwerte nach T Lärm von 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts eingehalten. Da jedoch keine Unterschreitung der Richtwerte um 6 dB(A) nachgewiesen werden (irrelevante Zusatzbelastung) konnte, muss sichergestellt sein, dass keine Lärmimmissionen weiterer Betriebe/Anlagen auf die Wohnhäuser einwirken.

Folgender Betriebsumfang des Fuhrunternehmens Staudhammer wurde zu Grunde gelegt:

#### **Tagzeit**

- 49 LKW-Fahrten zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr
- 2 LKW-Fahrten in der lautesten Nachtstunde (6:00 Uhr oder nach 22:00 Uhr)
- 10 Containerwechsel zwischen 7:00 Uhr 20:00 Uhr
- 1 h Traktor/Bagger Verladezeit ab 6:00 morgens
- 2 h Waschbetrieb im Freien ab 7:00 Uhr morgens
- Jeweils 8 Stunden LKW- und Containerwerkstatt Betrieb ab 7:00 Uhr morgens

Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Bauleitplanung Wohnbebauung näher an den Betrieb Staudhammer heranrückt. Deshalb muss sichergestellt sein, dass der zum Ansatz gebrachte Betriebsumfang der maximal rechtlich zulässige Umfang ist (eventuell überprüfen).

### 3 Weitere Anmerkungen

Ermittelt wurden passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 von 2016. Es ergeben sich Lärmpegelbereiche III bis V, wobei der Lärmpegelbereich V von 71 dB(A) bis 75 dB(A) geht und nicht wie im Gutachten S. 19 und im B-Plan beschrieben von 66 dB(A) bis 70 dB(A) (bitte korrigieren).

Für die Rückseite des Gebäudes 67 ergibt sich der Lärmpegelbereich III. Farbliche Darstellung im B-Plan fehlt.

Die farbliche Darstellung ist schwer verständlich (z.B. Baugrenzen hellblau und Fassaden mit  $L_r > 49$  dB(A) ebenfalls hellblau, Lärmpegelbereich V gelb wie öffentliche Straßenbereiche).

Wie ist die Baureihenfolge sichergestellt (Gebäuderiegel muss zeitlich vor den dahinter liegenden Baukörpern fertiggestellt sein)?

Abwägung:

#### **A) EINORDNUNG DER ZU ERWARTENDEN GESAMTBELASTUNGSWERTE ANHAND DER VORSCHRIFTEN NACH NR. 1 DES BEIBLATTES 1 ZU DIN 18005 TEIL 1, NACH § 2 ABS. 1 DER 16. BImSchV SOWIE NACH § 1 ABS. 2 NR. 2 DER 16. BImSchV**

Die seitens des Plangebers in Auftrag gegebene schalltechnische Untersuchung der Verkehrsgeräusche durch die Müller-BBM GmbH (Bericht Nr. M124708/02) gelangt unter Zugrundelegung einer Gesamtbetrachtung von Straße und Schiene im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

#### **AA) DIE SITUATION IM TAGZEITRAUM**

Soweit es den Tagzeitraum betrifft, wird der Orientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 (55 dB(A)) an den in zweiter und dritter Reihe zur Burgkirchner Straße situierten schutzbedürftigen Anwesen überschritten. Überschreitungen des Tagorientierungswertes nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 werden überdies für ein in vierter Reihe zur Ulrich-Schmid-Straße situiertes Anwesen prognostiziert. Im Übrigen wird der Tagorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 an allen Anwesen innerhalb des Plangebiets eingehalten.

Soweit der Tagorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 innerhalb des Plangebiets nicht eingehalten wird, ist wie folgt zu differenzieren:

#### **AAA) SCHUTZBEDÜRFTIGE ANWESEN IN DRITTER UND VERTER REIHE ZUR BURGKIRCHNER STRASSE**

An den in dritter und vierter Reihe zur Burgkirchner Straße situierten schutzbedürftigen Anwesen fallen die Überschreitungen im Wesentlichen sehr geringfügig aus. Der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV wird nahezu durchgängig eingehalten. Lediglich an einem der in Rede stehenden Anwesen kommt es in einem Randbereich zu einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsgrenzwerts nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV um ca. 1 dB.

Die Überschreitungen (des Tagorientierungswertes nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1) sind überdies an den in Rede stehenden Gebäuden jeweils maximal auf zwei Fassadenseiten beschränkt. An den übrigen Fassaden wird der Tagorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 eingehalten bzw. sogar (sehr) deutlich unterschritten.

#### **BBB) SCHUTZBEDÜRFTIGE ANWESEN IN ZWEITER REIHE ZUR BURGKIRCHNER STRASSE**

An den in zweiter Reihe zur Burgkirchner Straße situierten schutzbedürftigen Anwesen stellt sich die Situation insoweit kritisch dar, als an der zur Burgkirchner Straße hin ausgerichteten Fassade befindlichen schutzbedürftigen Räumen oberhalb des Erdgeschosses Beurteilungspegel in der Größenordnung von bis zu 65 dB(A) erreicht werden. Diese Werte treten auf, da in den oberen Stockwerken die aktiven Lärmschutzmaßnahmen, die die Bebauungsplansatzung in Form des vorgelagerten Gebäuderiegels sowie der ebenfalls vorgelagerten Lärmschutzwand festsetzt, nur eingeschränkte Wirksamkeit erlangen können.

Die in Rede stehenden Werte erweisen sich als kritisch, da der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV mehr als bloß unerheblich überschritten wird.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass sich die Beurteilungspegel im Erdgeschoss, wo die vorgesehenen bzw. festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen eine signifikante Wirkung entfalten, deutlich günstiger darstellen. Sie verbleiben zwar auch hier noch oberhalb des Immissionsgrenzwerts nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV, dies jedoch um maximal 1 dB, womit die Überschreitungen deutlich geringer ausfallen als im obersten Geschoss.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass auf der der Burgkirchner Straße abgewandten Fassade durchgängig der Tagorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 eingehalten wird, womit sichergestellt ist, dass alle Wohnnutzungen über Spielraum bei der Grundrissanordnung verfügen, der ein „Ausweichen“ auf gering belastete Bereiche ermöglicht.

#### **BB) DIE SITUATION IM NACHTZEITRAUM**

Soweit es den Nachtzeitraum betrifft, wird der Orientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 (45 dB(A)) an allen Anwesen innerhalb des Plangebiets zumindest an einer, teilweise aber auch an mehreren oder sogar allen Fassaden überschritten.

Dies vorausgeschickt, ist im weiteren wie folgt zu differenzieren:

#### **AAA) SCHUTZBEDÜRFTIGE ANWESEN AB DER VIERTEN REIHE ZUR BURGKIRCHNER STRAÙE**

An den in vierter Reihe oder nachfolgend zur Burgkirchner Straße situierten schutzbedürftigen Anwesen wird nahezu durchgängig der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV eingehalten. Lediglich ganz vereinzelt kommt es zu geringfügigen Überschreitungen an einzelnen Fassaden.

#### **BBB) SCHUTZBEDÜRFTIGE ANWESEN IN DER DRITTEN REIHE ZUR BURGKIRCHNER STRAÙE**

An den in dritter Reihe zur Burgkirchner Straße situierten schutzbedürftigen Anwesen wird jeweils zumindest in einzelnen Bereichen der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV überschritten. Die Überschreitungen fallen dabei jedoch überwiegend geringfügig aus und wahren durchgängig ein wohnverträgliches Niveau, indem sie jedenfalls den für Mischgebiete geltenden Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV einhalten.

Die Überschreitungen treten überdies fast nur an der zur Burgkirchner Straße ausgerichteten Fassade auf. An den anderen Fassaden wird weitgehend der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV eingehalten bzw. sogar (deutlich) unterschritten, jedenfalls aber nicht mehr als geringfügig überschritten. An der abgewandten Fassadenseite wird sogar der Nachorientierungswert nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 eingehalten bzw. sehr weitgehend unterschritten.

#### **CCC) SCHUTZBEDÜRFTIGE ANWESEN IN ZWEITER REIHE ZUR BURGKIRCHNER STRAÙE**

An den in zweiter Reihe zur Burgkirchner Straße situierten schutzbedürftigen Anwesen stellt sich die Situation insoweit kritisch dar, als an der zur Burgkirchner Straße hin ausgerichteten Fassade befindlichen schutzbedürftigen Räumen oberhalb des Erdgeschosses Beurteilungspegel in der Größenordnung von bis zu 59 dB(A) erreicht werden. Diese Werte treten auf, da in den oberen Stockwerken die aktiven Lärmschutzmaßnahmen, die die Bebauungsplansatzung in Form des vorgelagerten Gebäuderiegels sowie der ebenfalls vorgelagerten Lärmschutzwand festsetzt, nur eingeschränkte Wirksamkeit erlangen können.

Die in Rede stehenden Werte erweisen sich als kritisch, da der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV mehr als bloß unerheblich überschritten wird bzw. teilweise der Belastungswert nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 16. BImSchV erreicht wird.

Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass sich die Beurteilungspegel im Erdgeschoss, wo die vorgesehenen bzw. festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen eine signifikante Wirkung entfalten, deutlich günstiger darstellen. Sie verbleiben zwar auch hier noch oberhalb des Immissionsgrenzwerts nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV, fallen jedoch insgesamt deutlich geringer aus als im obersten Geschoss. Insbesondere wird der für Mischgebiete geltende Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 16. BImSchV durchgängig eingehalten.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass auf der der Burgkirchner Straße abgewandten Fassade durchgängig der Immissionsgrenzwert nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV eingehalten wird, womit sichergestellt ist, dass alle Wohnnutzungen über Spielraum bei der Grundrissanordnung verfügen, der ein „Ausweichen“ auf deutlich weniger stark belastete Bereiche ermöglicht.

**B) WÜRDIGUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGRIFFENEN UND (WEITERGEHEND) DENKBAREN MAßNAHMEN SOWIE DER MIT DER PLANUNG VERFOLGTEN BELANGE**

Es ist im Ausgangspunkt mit Blick auf die Vorschrift nach § 50 BImSchG zu betonen, dass der vorstehend vertieft dargestellte immissionsschutzfachliche Konflikt, der durch das Heranrücken (weiterer) Wohnbebauung an bestehende Straßenwege bzw. einen bestehenden Schienenweg entsteht, nicht vermieden werden kann. Hintergrund ist, dass ein sehr dringender Bedarf an der Schaffung zusätzlichen Wohnraums innerhalb des Burghausener Stadtgebiets besteht, welchem nicht in sachgerechter Weise an besser geeigneten Standortalternativen innerhalb des Stadtgebiets entsprochen werden kann.

Der Plangeber hat durch seine Planung jedoch in hinreichender Weise eine Konfliktminderung geschaffen, mittels welcher hinnehmbare Wohnverhältnisse gewährleistet werden.

Er hat dabei in erster Linie (umfangreiche) aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen. Diese aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind darauf gerichtet, die aufgrund der Bewegungen auf der Burgkirchner Straße auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen erheblich zu reduzieren. Konkret wird dies dadurch erreicht, dass der schutzbedürftigen Bebauung zwei durchgehende Garagenzeilen und eine Lärmschutzwand im südöstlichen Bereich des Plangebiets vorangestellt werden. Mittels dieser Maßnahmen wird sichergestellt, dass in der unmittelbar dahinter liegenden Bebauungsreihe die ansonsten gegebenen Überschreitungen der sog. Sanierungswerte nach § 1 Abs. 2 Nr. 16. BImSchV vermieden werden können, und zwar insbesondere auch im Nachtzeitraum.

Eine weitergehende Reduzierung der Belastungswerte im obersten Stockwerk ließe sich allenfalls dadurch erreichen, dass die Garagenriegel bzw. die Lärmschutzwand erhöht würden. Der Plangeber hat sich jedoch gegen Erhöhungen entschieden. Diese Entscheidung ist insbesondere von folgenden Erwägungen getragen:

Eine geringfügige Erhöhung der Lärmschutzwand dürfte ohne nennenswerte (immissionsschutzfachliche) Folgen bleiben, würde also die kritischen Belastungswerte nicht relevant mindern. Eine signifikante Veränderung der immissionsschutzfachlichen Situation ließe sich allenfalls dadurch erreichen, dass die Lärmschutzwand mindestens auf das Niveau der Gebäudehöhe bzw. über diese hinaus angehoben würde. Dies aber hätte insbesondere zweierlei zur Konsequenz: Zum einen würden sich die mit der Errichtung der Lärmschutzwand verbundenen Kosten, die bereits nach der nunmehr vorgesehenen Festsetzung einen sehr erheblichen Umfang erreichen, deutlich erhöhen, und zwar in einem Ausmaß, dass sie nach Einschätzung des Plangebers unter Berücksichtigung des Gesamtumfangs des Wohnbauvorhabens nicht mehr angemessen erschienen. Daneben ist zu bedenken, dass mehrere, die gesamte Südseite des Plangebiets erfassende Lärmschutzeinrichtungen mit Höhen, die (mindestens) der Gebäudehöhe entsprechen, das Erscheinungsbild des Wohngebietes nachhaltig (negativ) prägen würden. Die dahinter liegenden Wohngebäude wären „gefängnisartig“ zur Burgkirchner Straße abgeriegelt. Insbesondere im Bereich der ersten Häuserzeile ergäbe sich ein „Einmauerungseffekt“, der sich aus Sicht des Plangebers als belastender darstellen würde, als die in Rede stehenden (in der Tat nicht unkritischen) Verkehrslärmeinwirkungen. Schließlich würde sich ein massives Bauwerk wie die hier in Rede stehende (erhöhte) Lärmschutzwand auch für die umliegenden Wohnbereiche als ein dominanter, die Umgebung nachteilig prägender „Fremdkörper“ darstellen.

Eine geeignete Bewältigung des immissionsschutzfachlichen Konflikts allein durch aktive Lärmschutzmaßnahmen scheidet für den Plangeber aus jedem dieser Gründe aus. In der Gesamtschau aller Umstände ist vorliegend vielmehr von einer Fallkonstellation auszugehen, in der eine Konfliktbewältigung über Maßnahmen des passiven Lärmschutzes gemäß § 42 BImSchG hinnehmbar erscheint. Passiver Schallschutz wird vorliegend in erster Linie dadurch gewährleistet, dass abhängig von den zu erwartenden Belastungswerten erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt werden.

In Ergänzung zu diesen erhöhten Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen wird für die insbesondere immissionssensiblen Schlafräume zusätzlich eine Regelung zur Grundrissanordnung bzw. zur Ausgestaltung dieser Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen aufgenommen.

Schließlich ist insbesondere zu betonen, dass, wie auch bereits vorstehend dargelegt, auf der der Burgkirchner Straße abgewandten Fassade durchgängig deutlich geringere Belastungswerte zu verzeichnen sind, so dass alle Wohnnutzungen auch tatsächlich über Spielraum bei der Grundrissanordnung verfügen, der ein „Ausweichen“ auf gering belastete Bereiche ermöglicht.

Mit diesem (mehrstufigen) Konzept zum passiven Lärmschutz werden angemessene bzw. verträgliche Innenpegel in Wohn- und Schlafräumen auch im Bereich der hier in Rede stehenden besonders belasteten Bebauungsreihe gewährleistet. Eine Nutzung der Anwesen durch die Schutzadressaten ist ohne unzumutbare Geräuscheinwirkungen möglich.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der weiteren Wohnanwesen innerhalb des Plangebiets:

Soweit die Orientierungswerte nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 eingehalten werden, wie dies an einer durchaus relevanten Anzahl von Wohngebäuden zumindest an einzelnen Fassadenbereichen feststellbar ist, liegt von vornherein keine Betroffenheit vor, die die Planungsabsicht in Frage stellen könnte. Verträgliche Zustände sind insoweit nach Einschätzung des Plangebers unzweifelhaft gegeben bzw. die in Rede stehenden Belastungswerte sind unzweifelhaft in Anbetracht des besonderen Gewichts der Planung hinzunehmen.

Soweit es zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV kommt, ist in erster Linie zu betonen, dass diese überwiegend lediglich geringfügig ausfallen. Darüber hinaus sind passive Schutzmaßnahmen vorgesehen, die den vorstehend dargestellten entsprechen. Im Weiteren ist auch hinsichtlich der hier in Rede stehenden Anwesen zu berücksichtigen, dass an der der Burgkirchner Straße abgewandten Fassade durchgängig deutlich geringere Belastungswerte zu verzeichnen sind, so dass alle Wohnnutzungen auch tatsächlich über Spielraum bei der Grundrissanordnung verfügen, der ein „Ausweichen“ auf gering belastete Bereiche ermöglicht.

Insgesamt ist danach von einer Planungskonzeption auszugehen, die – unter Berücksichtigung des besonders gewichtigen städtebaulichen Interesses – eine sachgerechte Lösung auch des immissionsschutzfachlichen Konflikts gewährleistet. Weitergehende Einschränkungen, die die Gefahr bergen, dass eine attraktive Wohnnutzung erschwert oder gar unmöglich gemacht werden würde, erachtet der Plangeber – ebenso wie einen Verzicht auf die Realisierung der Wohnnutzungen – als nicht zielführend. Das mit der Planung verfolgte Interesse ist besonders hoch zu gewichten in Anbetracht der enormen Nachfrage nach Wohnraum, die das Angebot an Wohnraum bei weitem übersteigt sowie des Umstandes, dass eine ausreichende Deckung des Wohnbedarfs an anderer Stelle auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Burghausen nicht möglich ist. Eine optimierte Nachverdichtung hat für die Stadt Burghausen besondere Bedeutung.

Dessen ungeachtet, ist ferner Folgendes zu betonen:

Die der Abwägung zugrunde gelegten Belastungswerte basieren auf konservativen Ansätzen, weil sie die Summe der Einwirkungen aus Straße und Schiene darstellen. Der Plangeber ist daher vorsorglich von dem Grundsatz der getrennten Betrachtung der Verkehrswege (vgl. insoweit etwa BVerwG, Beschluss vom 24.11.2010 (Az: 4 BN 28/10), Rn. 3 f.; in der Sache ebenso BVerwG, Urteil vom 21.03.1996 (Az: 4 C 9/95), Rn. 35 ff. sowie BVerwG, Urteil vom 11.01.2001 (Az: 4 A 13/99), Rn. 88) (jeweils zitiert nach juris)) abgewichen und mithin von kritischeren Belastungsszenarien ausgegangen.

Weitergehende Entschärfungen der Belastungsszenarien lassen sich mittels einer Reduzierung der maximal zulässigen Geschwindigkeit auf der Burgkirchner Straße erreichen. Diese Maßnahme kann – soweit sich dies als erforderlich erweisen sollte – ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erwogen werden. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird ein Bedarf für eine solche Maßnahme nicht gesehen.



Die Erreichung der prognostizierten Belastungswerte an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets hängt maßgeblich davon ab, dass die Riegelbebauungen sowie die Lärmschutzwand vorab zur Realisierung gelangen. Dies ist unbeschadet der getroffenen Festsetzungen bereits auch dadurch gewährleistet, dass die Stadt Burghausen Eigentümerin der Plangebietsflächen ist und dadurch die sachgerechte Entwicklung gewährleisten kann.

Die im Lärmgutachten Müller BBM vom 17.08.2017 vorgeschlagenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen.

#### **Schreiben Polizeiinspektion Burghausen vom 14.06.2017:**

1. Die Anfahrt zum neuen Siedlungsgebiet, ist nur über die zwei nahe beieinanderliegenden Zufahrten, von der Burgkirchener Str. her möglich. In dem Bereich sollen, nach vorliegendem Konzept, insgesamt 38 Gebäude mit mehreren Wohneinheiten errichtet werden. Damit muss mit einem nicht unerheblichen Fahrzeugverkehr in- und aus dem Siedlungsgebiet gerechnet werden. Es wird vorgeschlagen den vorgesehenen Fußweg von der Ulrich-Schmidt-Dtr. Her, als Verlängerung der Straße „Am Forstpoint“, als vollwertige Zufahrtsstraße zum Neubaugebiet auszugestalten. Dies wäre auch im Notfall beim Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen vorteilhaft.

2. Es bestehen Bedenken, hinsichtlich der Erreichbarkeit einzelner Wohneinheiten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge. Die im Planungskonzept mit den Nummern 1,4,8,13,16,18,23,29,32,34 und 39 bezeichneten Parzellen, sind im Ernstfall für Feuerwehr/ Rettungsdienstfahrzeuge nicht, oder nur sehr schlecht erreichbar.

Auf den genannten Grundflächen sind auch keine Garagen oder Fahrzeugstellflächen vorgesehen. Es muss damit gerechnet werden, dass die Bewohner der Gebäude dann auf den geplanten Wendepunkten parken, und damit wieder Hindernisse für Rettungsfahrzeuge entstehen.

Abwägung:

Zu 1

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt

Der Entwurf ohne Anbindung an die Ulrich-Schmit-Straße wurde in der Form durch den Stadtrat gewünscht.

Zu 2

Es sind 3,50 Meter für Geräte der Feuerwehr frei zu halten und vorhanden. Die erforderliche Breite für Einsatzfahrzeuge ist nicht abhängig vom Begegnungsverkehr.

Aufstellflächen müssen vorhanden sein. Bei Einfamilienhäusern kann als Aufstellfläche die Straße bzw. der Wendepunkt gerechnet werden wenn die Eindringtiefe der Feuerwehr bis zum Einsatzort nicht > 50 Meter beträgt. Die ist bei dem gegenwärtigen Entwurf gegeben.

Art. 12 BayBO Brandschutz

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Art. 12 BayBO und die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind nachzuweisen.

Die Brandschutztechnischen Belange (Anforderungen) sind beim Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen.

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt

#### **Schreiben Bund Naturschutz, OG Burghausen vom 27.06.2017:**

1. Im Lärmschutzgutachten ist z.B. auch eine Geschwindigkeitsbegrenzung als lärmindernde Maßnahme berechnet und aufgeführt. Wir haben dies schon länger vorgeschlagen, zusammen mit anderen Verkehrs-beruhigenden Maßnahmen (grüne Welle, ....). Im Kapitel 7.2 der neuesten Lärmbeurteilung der Fa. Müller-BBM GmbH werden 2.6 dB Lärminderung bei einer Geschwindigkeitsreduzierung von 50 auf 30 km/h genannt.

Das entspricht beinahe einer Halbierung des Lärms. Wir wiederholen uns, wenn wir darauf hinweisen, dass diese Maßnahme vergleichsweise geringe Kosten verursacht, sehr schnell realisierbar ist, den Lärm nicht nur im Bereich des BPI 97 sondern der ganzen Burgkirchner Straße reduziert und zugleich die Sicherheit entlang der ganzen Straße entscheidend verbessert. Die von Fa. Müller aufgeführten Maßnahmen betreffen ja nur das Gebiet des BPI 97 und nicht den Rest der Burgkirchner Straße!

2. Weiterführende lärmschutztechnische Maßnahmen dürften dadurch erleichtert und verbilligt werden. So muss die Schallabsorption der Lärmschutzmauer sicherlich nicht so hoch sein, wie ohne eine Geschwindigkeitsreduzierung! Der Lärm, der die oberen Stockwerke der ersten Häuserzeile trifft, ist ebenfalls deutlich niedriger, ....

Abwägung:

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt

**Schreiben Bund Naturschutz, OG Burghausen vom 19.06.2017:**

1. Schon länger hat auch die Ortsgruppe Burghausen auf die erhöhte Lärmbelastung der Burgkirchner Straße hingewiesen und dies auch mit Messungen belegt. Um diese erhöhte Lärmbelastung zu erniedrigen, schlägt Fa. Müller u.a. eine mindestens 2,7 m hohe Schallschutzmauer, die hochabsorbierend ausgerüstet sein muss, um die Beschallung der gegenüberliegenden Häuserzeile zu vermeiden, und mit einem relativ großen Abstand der Bebauung im BPI97 zur Straße vor.

1.1 Interessant ist eine geplante weitere Verschärfung der Schallemissionen um 3 dB (DIN 4109, 2016, Weißbuch), die aufgrund des LRA AÖ schon heute als Regel der Technik für den maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden soll.

Hier noch zwei Fragen:

1.2 Warum wurde die zweite Zufahrt zu dem Gebiet nicht in der nordöstlichen Ecke (Ecke Ulrich-Schmid / Burgkirchner Straße) geplant und dafür die Zufahrt in der Mitte geschlossen? Für Fußgänger und Fahrradfahrer wäre sicherlich in der Mitte auch durch eine schallschutzwirksame, überlappende Mauer eine Zufahrt möglich gewesen. Dies hätte den erhöhten Lärmeinfall in der Mitte vermieden.

1.3 Warum wird die Lärmschutzmauer nicht näher an die Burgkirchner Straße gerückt? Dies hätte doch nur positive Effekte, bezüglich Lärmimmissionen und Optik.

2. Als hochproblematisch sehen wir einen Punkt an, der mit dem BPI 97 nichts zu tun hat, aber in den schalltechnischen Verträglichkeitsprüfungen der Fa. Müller-BBM GmbH angesprochen wird: Die Prognose der Schallemissionen der Bahnlinie für 2025. Die Prognose für die Dichte und Art der Züge stammt von der Deutschen Bahn AG, die darauf fußenden Berechnungen hat Fa. Müller durchgeführt:

Für die Nacht wird für 2025 eine Lärmerhöhung von 79,6 auf 84,6 dB, d.h. um 5 dB prognostiziert. Das bedeutet fast eine Vervierfachung des Lärmes für die Anwohner des Bahngleises auf der ganzen innerstädtischen Strecke, die auf keinen Fall akzeptabel ist! Die Stadt sollte hier sofort mit der Deutschen Bahn AG und der örtlichen Industrie sprechen und die Möglichkeiten ausloten, dass es dazu nicht kommen wird.

Abwägung:

Zu 1.1

Die benannte Verschärfung wurde im Lärmschutzgutachten berücksichtigt.

Zu 1.2

Die Anwohner der Ulrich-Schmid-Straße sollten nicht durch den Erschließungsverkehr durch das neue Baugebiet belastet werden. Eine Erschließung des neuen Baugebietes ist aus städtebaulicher Sicht über die Burgkirchner Straße sinnvoller.

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt

Zu 1.3

Die Schallschutzwand ist unmittelbar an den Gehweg und anschließend angrenzend an die Burgkirchner Straße herangerückt worden. Ein näherer Rücken wäre aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar.

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt

Zu 2

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**Schreiben Bund Naturschutz, OG Burghausen vom 18.06.2017:**

1. Es gibt zwei schalltechnische Verträglichkeitsprüfungen der Fa. Müller-BBM GmbH; bei der ersten ist Fa. Müller noch von dem "Betrieb Lazarus" in der Mitte des Bereichs der BPI 97 ausgegangen; dieser Betrieb besteht schon länger nicht mehr, nach m.M. schon seit mindestens 25 Jahren nicht mehr! Dass dies von Fa. Müller nicht bemerkt wurde, zeigt, dass es keine Besichtigung der Stelle vor Ort gegeben und dass die Stadt offensichtlich überalterte Unterlagen geliefert hat.

2. Schon länger hat auch die Ortsgruppe Burghausen auf die erhöhte Lärmbelastung der Burgkirchner Straße hingewiesen und dies auch mit Messungen belegt. Um diese erhöhte Lärmbelastung zu erniedrigen, schlägt Fa. Müller u.a. eine mindestens 2,7 m hohe Schallschutzmauer, die hochabsorbierend ausgerüstet sein muss, um die Beschallung der gegenüberliegenden Häuserzeile zu vermeiden, und mit einem relativ großen Abstand der Bebauung im BPI97 zur Straße vor.

2.1 Interessant ist eine geplante weitere Verschärfung der Schallemissionen um 3 dB (DIN 4109, 2016, Weißbuch), die aufgrund des LRA AÖ schon heute als Regel der Technik für den maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden soll.

Hier noch zwei Fragen:

2.2 Warum wurde die zweite Zufahrt zu dem Gebiet nicht in der nordöstlichen Ecke (Ecke Ulrich-Schmid / Burgkirchner Straße) geplant und dafür die Zufahrt in der Mitte geschlossen? Für Fußgänger und Fahrradfahrer wäre sicherlich in der Mitte auch durch eine schallschutzwirksame, überlappende Mauer eine Zufahrt möglich gewesen. Dies hätte den erhöhten Lärmeinfall in der Mitte vermieden.

2.3 Warum wird die Lärmschutzmauer nicht näher an die Burgkirchner Straße gerückt? Dies hätte doch nur positive Effekte, bezüglich Lärmimmissionen und Optik.

3. Als hochproblematisch sehen wir einen Punkt an, der mit dem BPI 97 nichts zu tun hat, aber in den schalltechnischen Verträglichkeitsprüfungen der Fa. Müller-BBM GmbH angesprochen wird: Die Prognose der Schallemissionen der Bahnlinie für 2025. Die Prognose für die Dichte und Art der Züge stammt von der Deutschen Bahn AG, die darauf fußenden Berechnungen hat Fa. Müller durchgeführt:

Für die Nacht wird für 2025 eine Lärmerhöhung von 79,6 auf 84,6 dB, d.h. um 5 dB prognostiziert. Das bedeutet fast eine Vervierfachung des Lärmes für die Anwohner des Bahngleises auf der ganzen innerstädtischen Strecke, die auf keinen Fall akzeptabel ist! Die Stadt sollte hier sofort mit der Deutschen Bahn AG und der örtlichen Industrie sprechen und die Möglichkeiten ausloten, dass es dazu nicht kommen wird.

Abwägung:

Siehe hierzu Abwägung zum Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 51 Immissionsschutz, Naturschutz und Gesundheitswesen vom 07.06.2017:

Zu 2. – 3.

Siehe Abwägung zum Schreiben Bund Naturschutz, OG Burghausen vom 19.06.2017

**Schreiben Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 14.06.2017:**

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Abwägung:

Der Hinweis wird entsprechend ergänzt

eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

**Schreiben WBG (Wärme Versorgung Burghausen) vom 18.06.2017:**

Grundsätzlich keine Einwände

In unmittelbarer Nähe des „Festlegungsgebietes“ (Mozartstraße, Versorgungsgebiet „Burgkirchener Straße“) wird eine Heizzentrale mit modernster Anlagentechnik betrieben. Es wird um entsprechende Berücksichtigung der aufgezeigten Versorgungsmöglichkeit und vorsorglich um entsprechende Trassenbereitstellung gebeten.

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**Schreiben Bayernwerk AG vom 16.06.2017:**

Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb des Stromnetzes nicht beeinträchtigt werden. In den Hinweisen ist das Netzcenter Eggenfelden zu benennen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes müssen die Versorgungseinrichtungen den neuen Verhältnissen angepasst werden (0,4-kV-Kabel)

Abwägung:

Der Hinweis wird mit dem aktuellen Ansprechpartner versehen.

1. Beachten Sie bitte die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125.

Zu 1 Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn das erwähnte Merkblatt bzw. die DVGW - Richtlinie GW 125 zur Verfügung gestellt wird.

2. Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 20 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorenstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zur Verfügung zu stellen. Der Standort sollte möglichst zentral im Baugebiet (siehe Anlage) eingeplant werden.

Abwägung:

Der entsprechende Standort und die Legende wird mit dem Plankennzeichen „Trafostation geplant“ Nr. 7 PlanzV ergänzt.

3. Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungsstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumgestand möglich.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn die erwähnte DIN 1998 zur Verfügung gestellt wird.

4. Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, wenn die erwähnte DIN 18920 zur Verfügung gestellt wird.

5. Hingewiesen wird auf bereits im Geltungsbereich vorhandene Anlagen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links der Trassenachsen

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Schreiben Stadtwerke Burghausen vom 10.07.2017:**

Bezüglich der Ausweisung eines Baugebietes in der Burgkirchener Straße ist im Vorfeld die Sickerfähigkeit des Untergrundes (/Lehmboden) besonders zu prüfen.

Der Hauptkanal in diesem Gebiet ist bei Starkregen bereits ausgelastet. Das anfallende Oberflächenwasser kann daher nicht in den Kanal eingeleitet werden sondern muss versickern.

Abwägung:

Durch die Ing. Burghausen wurde eine Stellungnahme zur Entwässerungssituation angefertigt und die Situation bei Starkregenereignissen ermittelt.

Das Ing. Büro Schubert + Bauer GmbH (Ingenieurbüro für Geotechnik) hat mit Sondierungen die Baugrundverhältnisse in einem Gutachten untersucht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Folgender Text ist im Bebauungsplan berücksichtigt: Die Grundstücke weisen unterschiedliche Versickerungsfähigkeiten auf. Aus diesem Grund ist die Versickerung des Oberflächen Wassers auf dem eigenen Grundstück mittels Bodengutachten und Entwässerungsplan nachzuweisen. Es sind geeignete Maßnahmen durch den Bauwerber zu treffen bzw. nachzuweisen.

*Auf beigefügte Anlage wird verwiesen.*

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

Mit allen 9 Stimmen

**3.5. Bauantrag durch die KLP Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H., Wackerstraße 80, Burghausen zum Abbruch des Wohn- und Gastronomiegebäudes und Neubau eines Wohngebäudes mit Büroflächen und Tiefgarage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 821/7 und 820/5, Gemarkung Burghausen in der Anton-Riemerschmid-Straße 7**

Nach dem Abbruch des bestehenden Wohn- und Gastronomiegebäudes soll eine viergeschossige Wohnanlage mit 19 Wohneinheiten, einer Büroeinheit, einer Tiefgarage (16 Kfz.-Stellplätze) und 19 oberirdischen Stellplätzen (9 Stellplätze an der Anton-Riemerschmid-Straße und 10 Stellplätze an der Pergerstraße) entstehen. Nach der städtischen Stellplatzsatzung sind mindestens 32 Kfz.-Stellplätze nachzuweisen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Pergerstraße. Die Büroeinheit befindet sich im Erdgeschoss und orientiert sich zur Pergerstraße.

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke haben zugestimmt.

Die Baugrundstücke liegen im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. In der näheren Umgebung befinden sich noch keine viergeschossigen Wohngebäude. Langfristig sollen aber auch die umliegenden Grundstücke nachverdichtet werden und höhere Bauten zugelassen werden. Im Flächennutzungsplan ist das Baugrundstück als Mischgebiet dargestellt.

Von der Fa GEO.VER.S.UM, Cham wurde im Auftrag des Bauherrn wegen der Nähe zur Bundesstraße eine schalltechnische Untersuchung zu den immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Verkehrslärms auf das neu geplante Gebäude angefertigt. Aufgrund dieses Gutachtens wurde festgestellt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) nicht erforderlich sind. Passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, lärmgedämmte Belüftungseinrichtungen) sind an allen Fassadenseiten, mit Ausnahme der Fassaden Südostwest am Gebäudeteil Nord und Fassade Nord am Gebäudeteil Süd, erforderlich.

Entgegen dem Stadtratsbeschluss Nr. 3.3 ö. vom 10.05.2017 soll das Bauvorhaben nach § 34 BauGB genehmigt werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes wird für das Einzelbauvorhaben nicht mehr erforderlich gehalten.

Im Baugenehmigungsverfahren wird die Untere Immissionsschutzbehörde zur Beurteilung des Verkehrslärmproblems und das Straßenbauamt gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz beteiligt.

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

Die Stadt Burghausen erklärt das Einvernehmen nach §§ 34 und 36 BauGB zu dem geplanten Bauvorhaben.

Das mit Beschluss vom 10.05.2017 eröffnete Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans wird eingestellt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.6. Aufstellung des Bebauungsplanes an der Immanuel-Kant-Straße, ehemaliger Verkehrserziehungsplatz; Aufstellungsbeschluss**

Auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2138/5, 2138/1, 2138/2 und 2138/16, Gemarkung Burghausen in der Immanuel-Kant-Straße (ehemaliger Verkehrserziehungsplatz) sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mietwohnungen geschaffen werden. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wurde bereits 2012 im Rahmen des städtischen Nachverdichtungskonzeptes durch das Architekturbüro Dr. Dirtheuer, München bearbeitet und festgestellt. Die Baufläche mit insgesamt 6.621 m<sup>2</sup> liegt im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Sie ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, wurde früher als Verkehrserziehungsplatz genutzt und liegt seit längerem brach. Die Fläche befindet sich südöstlich der Immanuel-Kant-Straße, südlich der Hechenbergstraße und nordwestlich der Bahnlinie Tüßling-Burghausen.

Vom Architekturbüro Dillinger wurde im Auftrag der BuWoG ein Baukonzept entwickelt (vgl. TOP 2.1 öffentlich der Stadtratssitzung vom 08.03.2017). Es ist die Errichtung von 45 Geschosswohnungen geplant. Die L-förmige Gebäudeanordnung stellt sich entlang der Immanuel-Kant-Straße geschlossen mit drei bzw. vier Geschossen dar. Die zur Bahnlinie orientierten Gebäude sind zweigeschossig. Entlang der Bahnlinie werden Carports mit darüber liegenden Kellerersatzräumen so errichtet, dass ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet werden kann. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 Bayer. Bauordnung werden eingehalten. Hinter einer Zufahrtsschranke werden insgesamt 45 Stellplätze (41 Carports, 4 offene Kfz.-Stellplätze) den künftigen Wohnungen zugeordnet. Zusätzlich werden entlang der Immanuel-Kant-Straße 16 öffentliche Kfz.-Parkplätze errichtet.

Am 04.07.2017 fand eine frühzeitige Anliegerbeteiligung im Bürgerhaus statt. Einige der dabei geäußerten Vorschläge (Schaffung von öffentlichen Parkplätzen, Errichtung öffentlicher Spielplatz, Errichtung hochschallabsorbierende Lärmschutzeinrichtung) wurden in der Planung berücksichtigt. Weitere Bedenken (Umwandlung zum Park, Erschließung der Carports mit durchlaufender Straße, maximal dreigeschossige Bauweise, bleibende Anfahbarkeit der benachbarten Reihenhausgrundstücke von hinten über das Baugrundstück) blieben unberücksichtigt.

Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der derzeit unbebauten Grundstücke ist die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Architekt Herr Dillinger stellt die aktuelle Planung in der Stadtratssitzung vor.

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurden die Anregungen aus der Vordiskussion in die Planung aufgenommen. Die Zahl der Wohnungen wurde von 52 auf 45 reduziert. Jeder Wohnung wird 1 Stellplatz in den Carports zugewiesen. Die Carports können nur durch die Anwohner angefahren werden (Schrankenlösung). Zudem werden noch 16 weitere Stellplätze, z. B. für Besucher errichtet. Der notwendige Lärmschutz wird wie im Lärmschutzgutachten gefordert errichtet und hochwertig ausgeführt. Um eine Schallreflexion auf die gegenüberliegende Seite zu verhindern, wird eine schallabsorbierende Schicht aufgetragen. Das Höhenverhältnis der Gebäude variiert zwischen 4, 3 und 2 Stockwerken. Die Abstandsflächen werden eingehalten. Auf die zunächst angedachten Übergänge zu den Carports auf der Höhe des 1. Obergeschosses soll verzichtet werden. Die Gestaltung des Innenhofs wurde qualitativ verbessert, sodass eine bessere Aufenthaltsqualität entsteht. Die Bepflanzung des Umfelds wird durch das Umweltamt koordiniert. Das gesamte Wohngebiet soll in ein grünes Band eingebettet werden. Die Verkehrsflächen werden so klein wie möglich gehalten. Die Vorgabe von Herrn Ersten Bürgermeister Steindl war hier stets, dass max. 60% des Grundstücks bebaut werden.

Die Stadt ist eine von 10 bayerischen Städten, die im Rahmen des kommunalen Wohnraumförderungsprogramms der Regierung von Oberbayern eine Förderung für die Bebauung des Areals erhält.

Es handelt sich hier auch nicht um die Errichtung von sozialem Wohnungsbau, sondern um eine frei nutzbare Wohnanlage, die von der BuWoG vermietet wird.

Baubeginn soll im Frühjahr 2018 sein, die Fertigstellung Ende 2018/Frühjahr 2019.

Herr Stadtrat Strachowsky fragt nach, warum die Übergänge zu den Kellerersatzräumen über den Carports nicht realisiert werden sollen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass die Übergänge zu kostenaufwendig sind und auch gepflegt werden müssen. Zudem werden sie nicht als notwendig erachtet und sperren auch optisch die Innenhöfe ab.

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

Mit allen 9 Stimmen

**3.7. Verlegung Spielplatz von der Gluckstraße Flur Nr. 2258/6 und 2258/5 in die Mozartstraße (ehem. Kerzel Grundstück Flur Nr. 2253 und 2253/2) und Bebauung des Gluckstraßenareals**

Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl liegt eine Bauvoranfrage für die Bebauung des ehem. Kerzel-Grundstücks (3.500 m<sup>2</sup>) mit zwei versetzten Punkthäusern und Tiefgarage vor. Die Verwaltung ist jedoch der Ansicht, dass diese Bebauung zu massiv ist und nicht an diese Stelle passt. Zudem könnte es zu Lärmproblemen durch den Sportplatzbetrieb kommen. In der weiteren Diskussion ist man zu der Überlegung gekommen, ob das Bauvorhaben unter dem Aspekt der Verdichtung auf dem gegenüberliegenden Spielplatz-Gelände an der Gluckstraße (städtisches Grundstück, 5.500 m<sup>2</sup>) realisiert werden könnte. Der Spielplatz müsste dann auf das Kerzel-Grundstück verlegt werden. Die Bauvoranfrage wurde zunächst zurückgestellt.

Unter dem Aspekt, dass für die Mittagsbetreuung an den Schulen und für die Ausweitung zur Ganztagschule immer mehr Platzkapazitäten benötigt werden, warnt Herr Stadtrat Bauer davor, das unmittelbar in der Nachbarschaft zur Schule liegende Kerzel-Grundstück zu bebauen. Auch der Spielplatz an der Gluckstraße ist sehr schön gestaltet worden. Man sollte sich hier die Schritte sehr genau überlegen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl entgegnet, dass zur Marienberger Straße hin noch ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten für die Schulen besteht. Da der Schulkomplex kompakt bleiben soll ist die Errichtung eines separaten Gebäudes auf dem ehem. Kerzel-Grundstück nicht angedacht. Herr Erster Bürgermeister Steindl sieht das ehem. Kerzel-Grundstück nachwievor als ideales Vorratsgrundstück für die Errichtung von Klein-Apartments (Studentenwohnungen) an.

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

Mit allen 9 Stimmen

**3.8. Vorentwurf Bebauung an der Bachstraße, Fl. Nr. 2290/26 und Fl. Nr. 2290 (siehe auch Aufstellungsbeschluss vom 08.03.2017 zum Bebauungsplan Nr. 65 a Für den Bereich Bachstraße (westlich) Nähe Waldpark, Freizeit-Sport-und Erholungsanlagen Lindach) Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 65)**

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl liegen für das Grundstück bereits mehrere Bauanfragen vor. Für die Aufstellung des Bebauungsplans hat man sich auf die Planung konzentriert, mit der man einen Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage an dieser Stelle als Abschluss der südlichen Bebauung der Stadt verträglich realisieren könnte.*

*Herr Stadtrat Strachowsky sieht die südliche Ausrichtung der Balkone problematisch, da es hier schnell zu Beschwerden wegen des Lärms vom Fußball- und Basketballplatz kommen könnte. Es sollte sichergestellt sein, dass die vorhandenen Freizeitflächen durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden.*

*Herr Winkler erklärt, dass von Seiten des Bauinvestors die Erstellung eines Schallschutzgutachtens zu beauftragen ist.*

**3.9. Außenanlagen Jugendherberge - Neugestaltung nach dem Umbau**

Die Außenanlagen der Jugendherberge an der Kapuzinergasse wurden im Zuge des Gebäudeumbaus in Mitleidenschaft gezogen bzw. teilweise überbaut. Höhen, Ausgänge etc. wurden verändert. Ein Neugestaltungskonzept wurde deshalb durch das Umweltamt in Form eines Vorentwurfes (Frau Freudlsperger) erstellt. Das Thema eines naturnahen Auenwaldes wird auch in das Konzept soweit möglich integriert. Weitere Veränderungen werden im flächigeren Anlagenteil bis hin zum Salzachzaun und dem Anschluss an das Bräugärtl vorgenommen. Hier werden durch wenig aufwändige Maßnahmen attraktive Akzente (Grillplatz, Kneippanlage am Wasserlauf ...) gesetzt. Maßnahmen im Gelände wurden bereits durch die Verwendung von Bodenaushub diverser Baustellen (z.B. Zaglau), die zu Bodenmodellierungs- und Sportplatzflächenanlage verwendet wurden, kostengünstig im Zuge der Rekultivierungsarbeiten der Hochwasserschutzmaßnahmen, mitgestaltet. Der gärtnerische Bauhof hat die Anlagen bepflanzt, die Sportplatzflächen plant und angesät. Eine entsprechende Abstandsfläche zum benachbarten Einfamilienhausgebiet wurde, einem bestehenden Gutachten entsprechend, durch Abrücken des Sportplatzgeländes geschaffen. Das Konzept sieht vor, die flächigen Teile (nicht gebäudenahen Flächen) für die Allgemeinheit durch eine Wegefläche, die die Spitalgasse bis zum Bräugärtl durchzieht, zu erschließen. Die geplanten Maßnahmen werden in der Bauausschusssitzung vorgestellt.

**Die Präsentation der Neugestaltung der Außenanlagen findet in der Stadtratssitzung statt.**

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Sanierung des Georg-Miesgang-Hallenbades**

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass das Hallenbad am 23.09. wieder geöffnet wird. Neben dem Umbau der Garderoben, der Sanierung des Sprungturms und dem Austausch der Dusch-Leitungen und Armaturen wurden auch die Föhnwand und die Toiletten neu gestaltet. Besonders begeistert zeigt sich Herr Erster Bürgermeister Steindl von den neuen Fliesen und Schränken.*



2. **Sprungturm Wöhrsee**

*Herr Stadtrat Resch fragt nach, ob der Wöhrsee-Sprungturm abgebaut werden soll.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl antwortet, dass Herr Günthner (Bäderleiter) den Abbau der Sprunganlage immer wieder vorschlägt, da die vorgeschriebene Wassertiefe von 3,50 m aufgrund der Versandung nicht überall im Eintauchbereich garantiert werden kann und die Sicherheit der Springer nicht gewährleistet ist. Für Herrn Ersten Bürgermeister gehört jedoch der Sprungturm zum Wöhrsee dazu und soll auch nicht abgebaut werden. Evtl. kann die nötige Wassertiefe durch ausbaggern erreicht werden.*

3. **Neubaugebiet Burgkirchener Straße; Schreiben an Grundstücksbewerber**

*Die Anregung von Frau Zweiter Bürgermeisterin Seemann, an die bisherigen Grundstücksbewerber ein Schreiben inkl. Begründung für die weitere Verzögerung zu versenden soll laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl umgesetzt werden. Zudem soll in dem Schreiben auch auf den Termin der Informationsveranstaltung hingewiesen werden.*

4. **eigenwirtschaftlicher Breitbandausbau der DeutschenTelekom im Stadtgebiet**

*Laut Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger soll der eigenwirtschaftliche Breitbandausbau der Deutschen Telekom zwar abgeschlossen sein, jedoch können die neuen Verträge wohl nicht gebucht werden, weil die schnelleren Bandbreiten noch nicht verfügbar sind.*

Nachrichtlich:

Laut Deutsche Telekom sind alle Standorte in Betrieb gegangen und die Kunden müssten auch die neuen Verträge mit den schnelleren Bandbreiten beauftragen können. Sollte eine Beauftragung bei einzelnen Anschlüssen nicht möglich sein, müsste hier eine Einzelfallprüfung erfolgen. Diese Prüfung wurde für die bereits bekannten Anschlüsse beauftragt. Das Ergebnis der Prüfung steht noch aus.

Ende der öffentlichen Sitzung: 16:15 Uhr

Burghausen, 06.09.2017

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**