

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 07.03.2018

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

**Erster Bürgermeister**

Herr Hans Steindl

**Dritter Bürgermeister**

Herr Norbert Stranzinger

**Stadtrat**

Herr Roland Resch

Herr Rupert Bauer

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

Herr Alex Gassner

Vertretung für Herrn Stadler

Herr Franz Kamhuber

Vertretung für Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann

**Berichterstatter**

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hennersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

**Protokollführer**

Herr Christian Edenhoffer

**ENTSCHULDIGT ABWESEND:**

**Zweite Bürgermeisterin**

Frau Christa Seemann

krank

**Stadtrat**

Herr Norbert Stadler

ortsabwesend

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. Die vorgetragenen Entschuldigungen werden anerkannt.**

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 7. Februar 2018
2. Sonstiges/Berichte
- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
3. Vorberatung
- 3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes; Darstellung der angemessenen Abstände zu den Industriebetrieben  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.2. Bebauungsplanverfahren Nr. 99 für den Bereich Hechenbergstraße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüßling (westlich), Immanuel-Kant-Straße (östlich); ehemaliger Verkehrserziehungsplatz  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse; Satzungsbeschluss
- 3.3. Bebauungsplan Nr. 97 nördlich Burgkirchener Straße, westlich Ulrich-Schmid-Straße;  
Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen;  
Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 74c; erneute verkürzte Auslegung
- 3.4. Bauantrag der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Burghausen mbH & Co.KG, Brooktorkai 22, 20457 Hamburg zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage, Diskothekerweiterung und Heizkraftwerk auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2073/0, 2073/1, 855/8, 855/6, 857/30, 859/2, 860/2, 859/4, 2071/4, 2073/2, 2073/3 und 2071/6, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße
- 3.5. B 20-Umstufungsverfahren für die Burgkirchener Straße im Zuge der Ortsumfahrung Burghausen
- 3.6. Erweiterung Hallenbad; Grundsatzentscheidung  
  
Anfragen/Sonstiges
1. Parkplatzsituation Wacker Chemie AG

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 7. Februar 2018**

**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

3. **Vorberatung**

3.1. **Änderung des Flächennutzungsplanes; Darstellung der angemessenen Abstände zu den Industriebetrieben  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Mit dem Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Stellungnahme aufgefordert. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde durchgeführt. Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

**Gemeinde Burgkirchen a. d. Alz (19.01.2018)**

Keine Bedenken und Anregungen

**Wacker Chemie AG (29.01.2018)**

In der Begründung soll der Begriff „Achtungsabstand“ durch „angemessener Sicherheitsabstand“ und der Begriff „Störfallbetrieb“ durch „Betriebsbereich“ ersetzt werden.

Abwägung:

Der Begriff „Störfallbetrieb“ wird durch „Betriebsbereich, der der Störfallverordnung unterliegt“ ersetzt.

**InfraServ GmbH & Co. Gendorf KG (26.01.2018)**

Keine Einwände

**Bayer. Landesamt für Umwelt (30.01.2018)**

Belange des LfU sind nicht berührt bzw. wurden ausreichend berücksichtigt.

**Staatliches Bauamt Traunstein (25.01.2018)**

Keine Äußerung

**IHK für München und Oberbayern (06.02.2018)**

Der Ausweisung der Sicherheitsabstände wird zugestimmt.

**Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde (08.02.2018)**

Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Gemeinde Mehring (13.02.2018)**

Keine Einwände

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (19.02.2018)**

Verweis auf die Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde.

**Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde (07.02.2018)**

Im geänderten FNP werden die nach KAS-18 ermittelten angemessenen Abstände um die Firmen Wacker und OMV dargestellt.

Grundlage der Ermittlung ist der von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) entwickelte Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der StörfallV und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG. Die Ermittlung des angemessenen Abstandes für die Fa. Wacker erfolgte in enger Abstimmung mit dem Landesamt für Umwelt und der Regierung von Oberbayern.

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende weitere Betriebsbereiche im Sinne der StörfallV in den Industriegebieten nördlich der Stadt Burghausen vorhanden sind bzw. entstehen.

- Jeweils ein vorhandener Betriebsbereich bei der Linde Produktionsgesellschaft und Linde Gas; Ermittlung der angemessenen Abstände erst im Rahmen einer störfallrelevanten Änderung.
- Ein vorhandener Betriebsbereich bei der Fa. Borealis; Ermittlung des angemessenen Abstandes erfolgt zur Zeit.
- Laufendes Genehmigungsverfahren für einen weiteren Betriebsbereich der Fa. Greiwing nördlich des KV Terminals.

Die Änderung des FNP zeigt, dass ein Teil der bestehenden Wohnbebauung Burghausen sowie die Sondergebiete für Bildungs- und Forschungseinrichtungen und für Freizeit und Sport innerhalb des angemessenen Abstandes liegen. Sollen noch unbebaute Flächen innerhalb des angemessenen Abstandes mit schützenswerter Bebauung (z.B. Wohnhäuser, öffentliche Bauten, Freizeitgebiete etc.) bebaut werden, sind im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens die Vorgaben o.g. Leitfadens zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die angemessenen Abstände um die weiteren genannten Betriebsbereiche werden zu gegebener Zeit ebenfalls im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Landratsamt Altötting – Sachgebiet 52 Hochbau (26.02.2018)**

Die Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wurde im Inneren des Industriegebietes in grauer Farbe dargestellt. Eine ergänzende Erklärung zum hierfür verwendeten Planzeichen wird empfohlen.

Abwägung:

Mit der grauen Füllfarbe sind die Industriegebietsflächen gemäß Nr. 1.3.2 der Anlage zur Planzeichenverordnung richtig dargestellt.

Soweit Teile der Schutzzone auf benachbarte Gemeindebereiche fallen, sollten die Unterlagen den betreffenden Gemeinden zur Verfügung gestellt werden, damit diese ihren Flächennutzungsplan entsprechend aktualisieren können. Die Gemeinde Haiming könnte dabei darauf hingewiesen werden, dass die in Neuhofen bestehende Gasstation möglicherweise eine zusätzliche Erweiterung der Schutzzone auslöst.

Abwägung:

Die Nachbargemeinden wurden bereits gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch beteiligt.

**Landratsamt Altötting - Sachgebietes 52 - Tiefbau**

Keine Äußerung

**Stellungnahme des Sachgebietes 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau (26.02.2018)**

Eine Vielzahl der im Plan verwendeten Abkürzungen und Symbole werden in der Legende nicht näher erläutert. Um Missverständnissen entgegen zu wirken, sollten diese ergänzt werden.

Im Plan wird auf „besondere“ Gehölze eingegangen. Hier benötigt es einer klareren textlichen Festsetzung, welche Pflanzen dieser Begriff meint.

Abwägung:

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt lediglich zur Darstellung der angemessenen Abstände. Grünordnerische Darstellungen bleiben davon unberührt.

Von Seiten der Fachstellen Naturschutz und Gesundheitswesen beim Landratsamt Altötting werden keine Äußerungen vorgebracht.

**Gemeinde Haiming (27.02.2018)**

Gemeinderatsbeschluss vom 22.02.2018

Keine Einwendungen

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl findet am 15. Mai 2018 im Bürgerhaus für die betroffenen Anwohner eine Informationsveranstaltung zur Seveso III-Richtlinie statt.*

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

Der Stadtrat der Stadt Burghausen beschließt die Abwägungen in der vorstehenden Art und Weise. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Darstellung der angemessenen Sicherheitsabstände zu den Betriebsbereichen, die der Störfallverordnung unterliegen, wird öffentlich ausgelegt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.2. Bebauungsverfahren Nr. 99 für den Bereich Hechenbergstraße (südlich), Bahnlinie Burghausen-Tüßling (westlich), Immanuel-Kant-Straße (östlich); ehemaliger Verkehrserziehungsplatz  
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Abwägungsbeschlüsse; Satzungsbeschluss**

Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung am 15.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 99 mit Anlagen gebilligt. Der Entwurf mit Anlagen lag gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 01.12.2017 bis einschließlich 05.01.2018 öffentlich aus. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden von der Auslegung benachrichtigt und zur Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch aufgefordert.

Es sind folgende Einwände/Stellungnahmen eingegangen:

**Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde - (28.11.2017)**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

**Gemeinde Burgkirchen an der Alz (27.11.2017)**

Keine Einwände, Hinweise oder sonstige Äußerungen

**Gemeinde Mehring über VG Emmerting (15.12.2017)**

Keine Einwände

**Deutsche Bahn AG (13.12.2017)**

Bei der bestehenden Einzäunung existiert bei Bahn-km 31,550 eine Fluchttür. Diese ist gleisseitig als Fluchtweg gekennzeichnet. Im Bebauungsplanentwurf ist die Weiterführung des Fluchtweges nicht zu erkennen. Sie soll in den Bebauungsplan eingearbeitet werden.

Abwägung:

Fluchtwege können nach dem abschließenden Katalog möglicher Festsetzungen (§ 9 Baugesetzbuch) in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Der Fluchtweg muss in den Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag/Genehmigungsfreistellungsantrag vorgelegt werden muss, eingearbeitet werden.

Eine geplante Bepflanzung ist mit der Südostbayernbahn abzustimmen, damit Sicht Einschränkungen auf Signale, Bahnübergänge usw. verhindert werden können. Einer Bepflanzung, welche die Grundstücksgrenze zur DB AG hin, im Laufe der Jahre überschreiten kann, wird nicht zugestimmt.

Abwägung:

Der Freiflächengestaltungsplan, der mit dem Bauantrag/Genehmigungsfreistellungsantrag vorgelegt werden muss, ist hinsichtlich der Bepflanzung mit der Südostbayernbahn, Friedrich-Ebert-Straße 7, 84453 Mühldorf abzustimmen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Abwägung:

Mit dem Bauantrag/Genehmigungsfreistellungsantrag ist ein Entwässerungsplan vorzulegen. Er ist mit der Südostbayernbahn abzustimmen.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Druckbereich der Gleise durch Baugruben o.ä. nicht angeschnitten werden darf. Falls dies erforderlich werden sollte, ist durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Spundwände oder Einbau von Hilfsbrücken, die Lagestabilität des Gleises zu sichern. Damit in Verbindung sind turnusmäßige Inspektionen der Gleisanlage erforderlich.

Abwägung:

Die Gebäude werden nicht unterkellert, so dass kein Anschnitt des Druckbereichs des Gleises zu befürchten ist.

Bei Kraneinsatz und Überschwenken der Bahnanlagen, ist mit der Südostbayernbahn eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen.

Abwägung:

Der Hinweis wird an die Bauleitung weitergegeben.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.

Abwägung:

Es wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Schienenverkehrsgeräusche durchgeführt. Entsprechende Festsetzungen (z.B. Lärmschutzbebauung entlang der Schienenstrecke) sind im Bebauungsplan enthalten.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Abwägung:

Eine pauschale Zustimmung zu künftigen Aus- und Umbaumaßnahmen wird nicht erteilt. Die Maßnahmen sind im Einzelfall mit der Stadt Burghausen abzustimmen.

Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Abstandsflächenübernahmen sind gegebenenfalls nach interner Prüfung mit einem kostenpflichtigen Gestattungsvertrag zu regeln.

Abwägung:

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Das Bahngrundstück ist davon nicht betroffen.

#### **Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52, Hochbau (21.12.2017)**

Verweis auf Punkt 2 und 3 der Stellungnahme vom 25.10.2017.

Abwägung:

Verweis auf Stadtratsbeschluss Nr. 2.2 ö vom 15.11.2017.

#### **Landratsamt Altötting – Untere Immissionsschutzbehörde Einwände benachbarter Grundstückseigentümer**

##### **I.SCHREIBEN DER FRAU GERTRAUD WENK VOM 11.12.2017, 19.12.2017 SOWIE 05.01.2018**

Soweit seitens der Einwenderin erklärt wird, dass sie ihre bisherigen Einwendungen mit Schreiben vom 27.10.2017 aufrechterhält, wird auf die Beschlussfassungen des Stadtrates in der Sitzung vom 15.11.2017, Beschluss Nr. 2.2 ö verwiesen. An diesen Beschlussfassungen hält der Stadtrat uneingeschränkt und vollumfänglich fest.

Soweit die Einwenderin vorbringt, die geplante zweistöckige Höhe des „Lärmschutzgebäudes“ sei „völlig inakzeptabel“, ist in erster Linie zu betonen, dass der insoweit getätigte Vergleich der Einwenderin mit Schallschutzwänden der DB von vornherein unsachgerecht ist. Das vorliegend in Rede stehende Gebäude ist mit dem seitens der Einwenderin verwendeten Terminus „Lärmschutzgebäude“ unzutreffend charakterisiert. Es handelt sich um ein Gebäude mit einer Nutzungsfunktion, die über den Lärmschutz hinausgeht; die lärmschützende Wirkung des Gebäudes ist ein unter Planungsgesichtspunkten sinnvoller zusätzlicher Effekt.

Vor diesem Hintergrund ist ein Vergleich mit „reinen“ Schallschutzwänden, wie bereits vorstehend betont, von vornherein nicht sachgerecht.

Im Übrigen ist aber auch die Behauptung der Einwenderin, aufgrund des in Rede stehenden Gebäudes würde ihrem Anwesen „der komplette Dreck und Lärm draufgedrückt“ unzutreffend. Es ist bereits nicht ersichtlich, dass bzw. in welcher Weise das in Rede stehende Gebäude Auswirkungen in Form von Verschmutzungen auf das Anwesen der Einwenderin haben sollte. Dessen ungeachtet ist aber auch die Aussage, wonach dem Anwesen der Einwenderin der „Lärm draufgedrückt“ werde, unzutreffend. Wie bereits in anderem Zusammenhang betont und hier nochmals ausgeführt, wird es aufgrund der hochabsorbierenden Ausgestaltung der der Bahnlinie zugewandten Fassade des Gebäudes zu keinen relevanten reflektionsbedingten Lärmeinwirkungen am Anwesen der Einwenderin kommen. Insoweit wird nochmals verwiesen auf die Vorschrift nach Ziffer 6.6 Abs. 2 Satz 3 der Schall 03, aus welcher sich ergibt, dass bei hochabsorbierender Ausgestaltung von Wänden Reflektionen nicht zu berücksichtigen sind, was seinen Grund darin hat, dass aufgrund der hochabsorbierenden Ausgestaltung allenfalls marginale Reflektionen zu befürchten stehen.

Soweit die Einwenderin in ihrer Stellungnahme offenbar die sachgerechte Errichtung und Instandhaltung der hochabsorbierend ausgestalteten Gebäudefassade in Frage stellt, vermag auch dieser Einwand nicht durchzugreifen. Die Stadt Burghausen selbst wird die in Rede stehende bauliche Anlage als Eigentümerin des Planungsgrundstücks errichten. Die Bewirtschaftung erfolgt ebenfalls durch die Stadt Burghausen bzw. durch eine 100%ige Tochter der Stadt, womit auch keine Zweifel hinsichtlich der sachgerechten Instandhaltung der hochabsorbierenden Ausgestaltung bestehen, unbeschadet des Umstandes, dass die Festsetzungen auch unabhängig von der jeweiligen Eigentümerstellung eine durchsetzbare Verpflichtung zur sachgerechten Instandhaltung beinhalten.

Soweit die Einwenderin vorbringt, der Standpunkt der Stadt Burghausen, eine ausreichende Deckung des Wohnbedarfs an anderen Stellen auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Burghausen sei nicht möglich, wäre falsch, ist lediglich nochmals zu betonen, dass die Nachfrage nach Wohnraum das bestehende Angebot an Wohnraum bei weitem übersteigt. Es besteht ein dringender Bedarf an Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Der tatsächliche Nachfragebedarf wird aller Voraussicht nach selbst dann nicht gedeckt werden können, wenn die Stadt Burghausen alle denkbaren Wohngebietsstandorte entwickelt. Vor diesem Hintergrund ist das weitere Vorbringen der Einwenderin, wonach ggf. sogar ein „Überangebot an Wohnraum“ zu befürchten stehe, abwegig. Es wird in vorliegendem Zusammenhang auch auf das Nachverdichtungskonzept der Stadt Burghausen aus dem Jahre 2012 verwiesen.

Soweit die Einwenderin geltend macht, im Schallgutachten sei in unsachgerechter Weise von der Elektrifizierung der Bahnstrecke ausgegangen worden, vermag auch dieser Einwand im Ergebnis nicht durchzugreifen. Unabhängig von der Frage, ob die Elektrifizierung bis zum Jahr 2025 vollzogen wird oder nicht, ist zu betonen, dass aufgrund der hochabsorbierenden Ausgestaltung der Gebäudefassade keine relevanten reflektionsbedingten Einwirkungen zu erwarten stehen. Erhöhte Bahnlärmwirkungen, die sich unmittelbar am Anwesen der Einwenderin aufgrund eines gesteigerten Bahnverkehrs (ohne Elektrifizierung) möglicherweise ergeben könnten, haben ihre Ursache nicht in der Planung und sind daher nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen.

Soweit seitens der Einwenderin Fragen zum Verständnis der Vorschrift nach Ziffer 6.6 Abs. 2 Satz 3 der Schall 03 in ihrem Schreiben vom 19.12.2017 aufgeworfen werden, erfolgte eine Beantwortung dieser Fragestellungen auf Veranlassung der Stadt Burghausen unmittelbar durch die mit der Erstellung des Schallgutachtens beauftragte Firma Müller-BBM GmbH (Frau Evi Bauermann). Auf das Schreiben der Müller-BBM GmbH vom 26.02.2018 wird Bezug genommen. Es wurde der Einwenderin mit E-Mail am 26.02.2018 zugeschickt.

## **II. SCHREIBEN DER EHELEUTE CHRISTINE UND CHRISTIAN KÖSTER VOM 03.01.2018**

Soweit die Einwender zu den Bahnlärmwirkungen bzw. deren reflektionsbedingten Erhöhungen vortragen, ist Folgendes zu betonen:

Aufgrund der hochabsorbierenden Ausgestaltung der der Bahnlinie zugewandten Fassade des Gebäudes wird es zu keinen relevanten reflektionsbedingten Lärmeinwirkungen am Anwesen der Einwender kommen. Insoweit wird (nochmals) verwiesen auf die Vorschrift nach Ziffer 6.6 Abs. 2 Satz 3 der Schall 03, aus welcher sich ergibt, dass bei hochabsorbierender Ausgestaltung von Wänden Reflektionen nicht zu berücksichtigen sind, was seinen Grund darin hat, dass aufgrund der hochabsorbierenden Ausgestaltung allenfalls marginale Reflektionen zu befürchten stehen.

Soweit die Einwender geltend machen, im Schallgutachten sei in unsachgerechter Weise von der (noch nicht genehmigten) Elektrifizierung der Bahnstrecke ausgegangen worden, vermag auch dieser Einwand im Ergebnis nicht durchzugreifen.

Unabhängig von der Frage, ob die Elektrifizierung bis zum Jahr 2025 vollzogen wird oder nicht, ist zu betonen, dass aufgrund der hochabsorbierenden Ausgestaltung der Gebäudefassade keine relevanten reflektionsbedingten Einwirkungen zu erwarten stehen. Erhöhte Bahnlärmwirkungen, die sich unmittelbar am Anwesen der Einwenderin aufgrund eines gesteigerten Bahnverkehrs (ohne Elektrifizierung) möglicherweise ergeben könnten, haben ihre Ursache nicht in der Planung und sind daher nicht im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen.

Soweit die Einwender behaupten, das Schallgutachten sei hinsichtlich einzelner Aspekte nicht bzw. nicht ohne weitere Informationen nachvollziehbar, trifft dies nicht zu. Das Schallgutachten enthält alle relevanten Angaben/Aussagen in plausibler und nachvollziehbarer Weise.

### **III. SCHREIBEN DER EHELEUTE RITA UND JOHANN HUBER VOM 30.12.2017**

Soweit die Einwender zu den Bahnlärmwirkungen bzw. deren reflektionsbedingten Erhöhungen vortragen, ist Folgendes zu betonen:

Aufgrund der hochabsorbierenden Ausgestaltung der der Bahnlinie zugewandten Fassade des Gebäudes wird es zu keinen relevanten reflektionsbedingten Lärmwirkungen am Anwesen der Einwender kommen. Insoweit wird (nochmals) verwiesen auf die Vorschrift nach Ziffer 6.6 Abs. 2 Satz 3 der Schall 03, aus welcher sich ergibt, dass bei hochabsorbierender Ausgestaltung von Wänden Reflektionen nicht zu berücksichtigen sind, was seinen Grund darin hat, dass aufgrund der hochabsorbierenden Ausgestaltung allenfalls marginale Reflektionen zu befürchten stehen.

Keine Bedenken ergeben sich weiterhin auch soweit es die sachgerechte Errichtung und Instandhaltung der hochabsorbierend ausgestalteten Gebäudefassade betrifft. Die Stadt Burghausen selbst wird die in Rede stehende bauliche Anlage als Eigentümerin des Planungsgrundstücks errichten. Die Bewirtschaftung erfolgt ebenfalls durch die Stadt Burghausen bzw. durch eine 100%ige Tochter der Stadt, womit auch keine Zweifel hinsichtlich der sachgerechten Instandhaltung der hochabsorbierenden Ausgestaltung bestehen, unbeschadet des Umstandes, dass die Festsetzungen auch unabhängig von der jeweiligen Eigentümerstellung eine durchsetzbare Verpflichtung zur sachgerechten Instandhaltung beinhalten.

Im vorliegenden Zusammenhang sei lediglich ergänzend betont, dass die Baugenehmigung für das Anwesen der Einwender die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorschreibt, die auch vollzogen wurde. Die Einwender werden auch durch diesen Lärmschutzwall vor Einwirkungen geschützt.

### **IV. SCHREIBEN DES LANDRATSAMTS ALTÖTTING (FRAU E. GLÖCKL) VOM 19.12.2017**

Soweit seitens des Landratsamtes Altötting zu den Bahnlärmwirkungen bzw. deren reflektionsbedingten Erhöhungen ausgeführt wird, ist Folgendes zu betonen:

Aufgrund der hochabsorbierenden Ausgestaltung der der Bahnlinie zugewandten Fassade des Gebäudes wird es zu keinen relevanten reflektionsbedingten Lärmwirkungen am Anwesen der Einwender kommen. Insoweit wird (nochmals) verwiesen auf die Vorschrift nach Ziffer 6.6 Abs. 2 Satz 3 der Schall 03, aus welcher sich ergibt, dass bei hochabsorbierender Ausgestaltung von Wänden Reflektionen nicht zu berücksichtigen sind, was seinen Grund darin hat, dass aufgrund der hochabsorbierenden Ausgestaltung allenfalls marginale Reflektionen zu befürchten stehen.

Soweit seitens des Landratsamtes Altötting auf die Problematik des sekundären Luftschalls eingegangen wird, ist Folgendes zu betonen: Die Stadt Burghausen hat die Problematik des sekundären Luftschalls erkannt und auf Planungsebene durch Sachverständige begutachten lassen. Das vorliegende, in das Planaufstellungsverfahren einbezogene Gutachten zeigt auf, dass die Problematik in sachgerechter Weise mittels elastischer Gebäudelagerung und Auswahl geeigneter Bauteileigenschaften gelöst werden kann. Insoweit trifft es zu, dass die Stadt Burghausen von Festsetzungen in der Bebauungsplansatzung abgesehen hat. Die konkrete Ausgestaltung der Gebäudlichkeiten soll im Vollzug der Bebauungsplansatzung geregelt werden. Die Konfliktverlagerung auf die Vollzugsebene unterliegt keinen Bedenken, da, wie bereits vorstehend betont, durch das Gutachten dargetan ist, dass eine verträgliche Ausgestaltung erreicht werden kann. Es steht danach nicht zu befürchten, dass der Konflikt ungelöst bleiben könnte.

### **Wärmeversorgung Burghausen GmbH (02.01.2018)**

Keine Einwände

### **Energienetze Bayern GmbH & Co.KG (02.01.2018)**

Keine Einwände

*Herr Erster Bürgermeister Steindl verdeutlicht nochmals, dass die Schaffung von günstigem, von der Stadt bewirtschaftetem Wohnraum von Seiten des Freistaats Bayern mit 40% gefördert wird. Diese Chance darf man sich nicht entgehen lassen. Burghausen ist hier eine von zehn bayerischen Städten, die in dieses Wohnraumförderprogramm aufgenommen wurde. Die Kosten für die Errichtung der 45 Wohnungen belaufen sich auf ca. 7 Mio. €. Der Baubeginn ist für Sommer 2018 avisiert.*



Laut Herrn Stadtrat Angstl soll hier ein Vorzeigeprojekt realisiert werden, das zeigt, wie öffentlicher Raum sinnvoll bebaut werden kann. Hinsichtlich der Vorgabe im Förderprogramm, dass möglichst kostengünstig gebaut werden soll, schlägt Herr Stadtrat Angstl vor, die guten Kontakte zu den Lehrstühlen der Technischen Universität zu nutzen, zukunftsweisende Möglichkeiten für kostengünstiges und trotzdem hochwertiges Bauen zu untersuchen.

Herr Erster Bürgermeister Steindl weist darauf hin, dass im Rahmen eines Architektenwettbewerbs das Burghäuser Architektenbüro Dillinger ausgewählt wurde. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Baudurchführung alle entsprechenden Möglichkeiten ausgeschöpft werden. Zudem darf man nicht vergessen, dass die Baukosten aufgrund von gesetzlichen Auflagen und Bestimmungen (Brand- und Lärmschutzmaßnahmen, Notfalleinrichtungen, Bauqualität) in den letzten 5 Jahren um 25 – 30% gestiegen sind. Auch die Grundstückspreise sind gestiegen und die Baufirmen sind aufgrund der sehr guten Baukonjunktur voll ausgelastet. Ein wesentlicher Vorteil ist, dass die Stadt bereits Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks ist. Zudem wurde auf die Errichtung von Kellerräumen verzichtet und darauf geachtet, dass die Leitungswege gerade verlaufen. Die Wohnungen sollen in einer mittleren Statusqualität ausgestattet werden. Die Mietpreise sollen zwischen 5,50 – 6,50 €/m<sup>2</sup> liegen.

Für Herrn Stadtrat Kamhuber ist die angedachte Bebauung ein sehr gutes Beispiel, wie man gemeinsam mit den betroffenen Anwohnern das bestmögliche Ergebnis erarbeiten kann. So wurde aufgrund von Gesprächen und Bedenken der Anlieger die Grünfläche konzentrierter angeordnet, die Wohneinheiten reduziert und Schalluntersuchungen hinsichtlich der Reflexion auf die gegenüberliegende Seite des Bahngleises untersucht.

Herr Erster Bürgermeister Steindl ergänzt, dass das Verhältnis Baufläche zur Grünfläche gegenüber dem ersten Vorschlag (80:20) reduziert wurde (zwei Drittel Baufläche, ein Drittel Grünfläche). Alle notwendigen Stellplätze können auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Aufgrund der Schrankenlösung können auch nur die Berechtigten ihre Fahrzeuge in den Carports abstellen. Von den Bewohnern geht daher keine Zusatzbelastung auf die bestehenden, doch sehr engen Zufahrtsstraßen aus.

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

Der Stadtrat wägt die eingegangenen Einwände in der vorstehenden Art und Weise ab und beschließt den Bebauungsplan Nr. 99 als Satzung.

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Bebauungsplan Nr. 97 nördlich Burgkirchener Straße, westlich Ulrich-Schmid-Straße; Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 74c; erneute verkürzte Auslegung**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 97 für den Bereich nördlich der Burgkirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße, gebilligt.

Der Bebauungsplan Nr. 97, die Begründung vom 13.09.2017, der Umweltbericht vom 04.09.2017, eine Stellungnahme zur Entwässerungssituation vom 05.09.2017, eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrsgeräusche vom 17.08.2017 sowie ein Bodengutachten vom 31.05.2017 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2017 bis einschließlich 27.10.2017 öffentlich ausgelegt.

Es sind folgende Einwände fristgerecht eingegangen:

**Schreiben bayernets GmbH vom 21.09.2017:**

keine Einwände

**Schreiben Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz vom 25.09.2017:**

keine Einwände

**Schreiben Regierung von Oberbayern vom 25.09.2017:**

Es haben sich keine relevanten Änderungen ergeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 für den Bereich nördlich der Burgkirchener Straße, westlich der Ulrich-Schmid-Straße und der gleichzeitigen Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 74 c in der Fassung vom 13.09.2017 steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Hinweis wird zur Kenntnis genommen

**Schreiben Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 27.09.2017:**

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 Bayernwerk AG vom 09.10.2017:**

keine Einwände

**Schreiben Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Töging am Inn vom 27.09.2017:**

keine Einwände

**E Mail Planer vom 14.09.2017**

Gebäudehöhe Grundstück Nr. 54 (rechtes Gebäude) 424,50 ü.NN (anstatt 425,15)

Abwägung:

Die neue Höhe 424,50 ü.NN (anstatt 425,15) wird in den Bebauungsplan gem. Angabe übernommen.

**E-Mail Stadtwerke Burghausen vom 19.10.2017**

Die Stadtwerke werden die Hauptleitung (350 mm) an die Bestandsleitung in der Burgkirchener Straße (300 mm) anschließen und, wie im beiliegenden Plan schwarz gestrichelt dargestellt, im östlichen Bereich des künftigen Baugebiets verlegen.

Es ist hierfür ein mind. 5 m breiter Korridor von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

Abwägung:

Die Leitung wird mit Planzeichen in den Bebauungsplan Nr. 97 mit folgender Festsetzung mit aufgenommen:

Im Bereich der mit Planzeichen gekennzeichneten geplanten Hauptleitung ist ein mind. 5 m breiter Korridor von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

**Schreiben der Abteilung 21, Tiefbau-Umweltangelegenheiten Burghausen vom 23.10.2017**

**1**

Als Straßenquerung in Richtung Egerlandstraße wird eine fußgängerfreundliche Lösung in Form einer Ampel oder sonstigen Querungshilfe (ggf. Unterführung) vorgeschlagen.

**2**

Durch den Wegfall der südwestlichen Umfahrung wird die Wendesituation für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge mit einer LKW-Größe behindert (entsprechende Wenderadien sind nicht vorhanden). Ein 2-achsiges Müllfahrzeug kann nur in der mittigen westlichen Stichstraße wenden (mind. 15m – beengt- normal 18m ohne Rangieren) ansonsten Wendehammer mit mind. 9m x 15,5m notwendig).

**3**

Im Südosten sollte der Spielplatz nur insoweit für Verkehrsflächen eingenommen werden, als es unbedingt benötigt wird. Wendebereich für Fahrzeuge sollte am westlichen Rand platziert werden.

**4**

Mauern zur Geländeanpassung sollten auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden – bepflanzte Böschungen könnten als Alternative gewählt werden.

**5**

Verlegung der Hauptwasserleitung wäre in öffentlichen Flächen nur mit mehreren Richtungswechseln und über Dienstbarkeiten in Privatgrundstücken möglich. Es wäre vorteilhaft, die Fußwege nach Norden oder Westen durch öffentliche Grün- und Abstandsflächen zu verbreitern.

**6**

Tagwasser-Retentionsflächen sollten möglichst naturnah gestaltet werden.

**7**

Bei den südöstlichen Erschließungsstraßen (4,00m breit) parallel zur Burgkirchener Straße wird eine Ausweichstelle empfohlen.

Abwägung zu Punkt 1

Der Entwurf wurde in der Form durch den Stadtrat gewünscht.

Es sind 2 Querungshilfen über die Burgkirchener Straße in Form als Übergang im Bebauungsgebiet geplant. Festsetzungen in Form einer Ampel können im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt werden. Eine vorgeschlagene Unterführung kommt nicht zur Ausführung.

Der Vorschlag wird zur Kenntnis genommen. Zwei Querungshilfen in Form eines Übergangs sind, wie im Bebauungsplan dargestellt, ausreichend.

Abwägung zu Punkt 2

Ein zusätzlicher Wendehammer (9 m x 15,5 m) wird an der westlichen Stichstraße in der weiteren Planung berücksichtigt.

Abwägung zu Punkt 3

Der Wendepunkt entspricht dem Wenderadius für Fahrzeuge mit 10 m Länge.

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die Einengung des Kinderspielplatzes wird auf ein minimales Maß reduziert. Die Gestaltung obliegt in der weiteren Planung dem Umweltamt.

Dem Vorschlag, den Wendepunkt an der Westgrenze herzustellen, wird gefolgt (siehe Abwägung zu Punkt 2).

Abwägung zu Punkt 4

Der Entwurf wurde in der Form durch den Stadtrat gewünscht.

Böschungen sind aufgrund des flächensparenden Wohngebietes nur schwierig möglich und würden aufgrund der vorhandenen Topographie einen zu großen Flächenverbrauch darstellen.

Mauern zur Geländeanpassung wurden auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert. Eine genaue Vermessung mit Höhenkotierung und Längsschnitten ist der Planung vorangegangen. Auf dieser Grundlage wurde ein flächensparendes Konzept entwickelt welche die gezeigten Mauern bzw. Stützwände erfordert.

Dem Vorschlag wird nicht gefolgt, da es den Detaillierungsgrad eines Bauleitplanes sprengen würde.

Das Tiefbauamt & Umweltamt wird bei der weiteren Ausführungsplanung mit eingebunden.

Abwägung zu Punkt 5

Die Verlegung der Hauptwasserleitung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Burghausen.

Siehe hierzu auch Abwägung Stadtwerke Burghausen

Ziel der Stadt Burghausen ist es, ein flächensparendes Wohngebiet zu realisieren. Es sind genügend Grünflächen / öffentliche Flächen (Quartiersplatz, Retentionsgraben ...) im Quartier vorhanden. Der Umweltbericht wurde begleitend zum Verfahren ausgearbeitet.

Die Parkstreifen entlang der Haupterschließungsstraßen sind größtenteils mit Bäumen unterteilt. Die Oberflächen können in der weiteren Planung naturnah durch das Umweltamt mit z.B. wassergebundener Decke, Rasengittersteinen, gestaltet werden.

Dem Vorschlag, die Fußwege nach Norden oder Westen durch öffentliche Grün- und Abstandsflächen noch zusätzlich zu verbreitern, wird nicht gefolgt. Es besteht bereits ein öffentlicher Anteil entlang der Straße von z.B. bis zu 12,00 m (5,0 m Parken, 4,75 m Erschließungsstraße, 2,25 m Längsparker).

Abwägung zu Punkt 6

Der Retentionsgraben im Norden kann, in der Ausführungsphase, in Abstimmung mit den Fachingenieuren (Thema Starkregenereignisse) durch das Umweltamt begleitet und gestaltet werden.

Das Regenwasser wird mittels Rigolen bzw. Sickerschächten versickert. Jenes wird in der weiteren ingenieurmäßigen Planung bzw. Dimensionierung berücksichtigt. Der Quartiersplatz z.B. kann bezüglich der Oberflächengestaltung in der weiteren Planung durch das Umweltamt begleitet werden.

Abwägung zu Punkt 7

Die Erschließungsstraßen orientieren sich am Arbeitsblatt der Obersten Baubehörde „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 16“ „Kosten – und flächensparende Wohngebiete“.

4,00 m Ausbaubreiten reichen gem. EAE 85/95, 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.

Anstelle einer zusätzlichen Ausweichstelle wird der Wendehammer (siehe Abwägung Punkt 2) vergrößert.

### **Schreiben LRA AÖ, Untere Immissionsschutzbehörde vom 16.10.2017:**

Sachverhalt

Für die 2. Auslegung des B-Plan Nr. 97 wurden die Baukörper hinter der Riegelbebauung entlang der Burgkirchner Straße geändert. Hierfür wurde ein von Müller BBM überarbeitetes Lärmgutachten Bericht Nr. M 124708/03 vom 17.08.2017 vorgelegt.

Ermittelt wurden die Lärmimmissionen folgender Emittenten:

- Verkehrslärmemissionen der Burgkirchner- und der Ulrich-Schmid-Straße
- Lärmemissionen der Schienenstrecke 5725 Tüßling - Burghausen

Wie in der vorhergehenden Planung wurden als aktive Lärmschutzmaßnahmen eine Garagenzeile mit hochabsorbierender Fassade entlang der Burgkirchner Straße sowie in Verlängerung der Garagenzeile eine Lärmschutzwand zum Schutz des Spielplatzes vor Straßenlärm berücksichtigt.

Ergebnisse

Verkehrslärm (Details siehe Gutachten Kapitel 5)

Die Berechnungen zeigen, dass erwartungsgemäß die ca. 2,7 m hohen Garagen entlang der vielbefahrenen Burgkirchner Straße keinen ausreichenden aktiven Schallschutz, vor allem für die oberen Stockwerke, gewährleisten können. Es kommt an der Riegelbebauung straßenzugewandt tagsüber und nachts zu massiven Überschreitungen des Orientierungswertes des DIN 18005 von bis zu 11 dB(A) tags und 14 dB(A) nachts. Selbst straßenabgewandt wird nachts der zulässige Orientierungswert von 45 dB(A) noch um 4 dB(A) überschritten. Mit 59 dB(A) wird der Grenzwert der 16. BImSchV straßenzugewandt nachts noch um 10 dB(A) überschritten.

An den dahinterliegenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern fallen die Überschreitungen geringer aus.

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 dB(A) 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 hingewiesen (wurde mit Stellungnahme vom 12.09.2017 übermittelt). 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 Bundesumweltministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 25.06.2010 betragen die Lärmsanierungswerte in Wohngebieten 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts.

**Da der Nachtwert an der straßenzugewandten Seite der Riegelbebauung mit 59 dB(A) nahe dem Wert liegt, an dem Gesundheitsgefahren nicht mehr ausgeschlossen werden können und der Lärmsanierungswert nachts überschritten wird, bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht erhebliche Bedenken gegen die Planung. Außerdem handelt es sich um die Ausweisung eines Wohngebietes auf einem freien Feld am Stadtrand und um keine innerstädtische Nachverdichtung.**

*Gewerbelärm (siehe Stellungnahme vom 07.06.2017)*

### Weitere Anmerkungen

Ermittelt wurden passive Lärmschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 von 2016. Es ergeben sich Lärmpegelbereiche II bis V, wobei der Lärmpegelbereich **V von 71 dB(A) bis 75 dB(A) geht und nicht wie im B-Plan festgesetzt (siehe Planliche Festsetzung Nr. 9.)** von 66 dB(A) bis 70 dB(A).

Abwägung:

Soweit seitens des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting mit Stellungnahme vom 16.10.2017 (nochmals) betont wird, dass es im Bereich der Riegelbebauung sowohl tags als auch nachts zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 komme und auch an den dahinterliegenden Wohnnutzungen Überschreitungen der in Rede stehenden Orientierungswerte gegeben seien, ist Folgendes zu betonen:

Im Ausgangspunkt ist (nochmals) darauf hinzuweisen, dass aus einer Überschreitung der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 nicht die Unzulässigkeit einer Planung folgt, sondern vielmehr zu prüfen bleibt, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Dies entspricht, wie auch bereits im laufenden Planungsprozess klargestellt wurde, der gefestigten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts.

**Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.12.1990 (Az: 4 N 6.88), Rn. 27 ff.; Urteil vom 11.01.2001 (Az: 4 A 13/99), Rn. 36 (jeweils zitiert nach juris).**

Entsprechendes gilt im Hinblick auf die Fallkonstellationen, in welchen nicht nur die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 überschritten werden, sondern es darüber hinaus auch eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV zu erwarten steht. Auch die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV, die im Rahmen der Bauleitplanung lediglich als Orientierungswerte heranzuziehen sind, kann nach der gefestigten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

**Vgl. BVerwG, Beschluss vom 13.12.2007 (Az: 4 BN 41/07), Rn. 7; VGH München, Beschluss vom 23.06.2005 (Az: 25 CS 05.736), Rn. 12 f. (jeweils zitiert nach juris).**

Die vorliegend gegebenen Überschreitungen der Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bzw. nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV stellen das Ergebnis einer gerechten Abwägung dar. Die in der Stellungnahme des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting zum Ausdruck gebrachten Bedenken greifen nicht durch.

Im Einzelnen:

Soweit seitens des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting ausgeführt wird, dass Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV nur dann gemeindlich abgewogen werden könnten, wenn keine Gesundheits- oder Eigentumsverletzungen befürchtet werden müssten, welche jedoch ab Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht mehr ausgeschlossen werden könnten, ist, unbeschadet der Frage, ob der Standpunkt des Sachgebiets 51 in dieser Allgemeinheit zutreffend ist, (nochmals) darauf hinzuweisen, dass die in Rede stehenden „Schwellenwerte“ von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vorliegend gerade nicht erreicht werden. Der maximale Belastungswert im Nachtzeitraum verbleibt mit 59 dB(A) unterhalb der in Rede stehenden „Schwelle“ für den Nachtzeitraum. Im Übrigen ist ein Auftreten dieses maximalen Belastungswertes auch nur ganz vereinzelt zu verzeichnen. Die Belastungswerte im Übrigen verbleiben ganz überwiegend (deutlich) unterhalb des Wertes von 59 dB(A).

Nicht durchzugreifen vermag ferner der Hinweis des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting darauf, dass nach dem Schreiben des StMUV vom 23.02.2016 in Fallkonstellationen, in welchen die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV überschritten werden, vorrangig die Ergreifung aktiver Lärmschutzmaßnahmen bzw. die Vornahme von Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zu prüfen seien. Dieser Einwand ist nicht nachvollziehbar mit Blick auf die vorliegende Planung, da der Plangeber eben diesen Maßgaben entsprochen hat. Er hat weitreichende aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen, die im Übrigen auch nachhaltige Wirksamkeit erlangen. Ebenso hat er Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe vorgesehen bzw. durch Festsetzungen gesichert. Mit nachvollziehbaren Erwägungen, nämlich insbesondere gewichtigen städtebaulichen Gründen, hat er von noch weitergehenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen bzw. noch weitergehenden Einschränkungen mittels architektonischer Selbsthilfemaßnahmen jedoch abgesehen. Derartige weitergehende Maßnahmen hätten die Schaffung einer attraktiven Wohnnutzung zumindest erheblich erschwert, wenn nicht sogar unmöglich gemacht. Gleichwohl kann bzw. darf, was hier nochmals ausdrücklich betont sei, nicht übersehen werden, dass sehr weitgehende Maßnahmen in vorgenanntem Sinne im Rahmen der vorliegenden Planung ergriffen wurden.

Soweit seitens des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting schließlich darauf hingewiesen wird, dass in Fallkonstellationen, in welchen die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 bzw. die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV überschritten werden, eine Prüfung von Alternativstandorten angezeigt sei, „um die Schaffung neuer Lärmsanierungsfälle zu vermeiden“, vermag auch dieser Einwand nicht durchzugreifen. Tatsächlich verhält es sich so, dass auf dem Gemarkungsgebiet der Stadt Burghausen die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot an Wohnraum sehr deutlich übersteigt. Flächen, auf welchen neuer Wohnraum geschaffen werden kann, sind nur in sehr begrenztem und die Nachfrage nicht annähernd deckenden Umfang, vorhanden. Keine der Flächen, welche zumindest grundsätzlich noch für die Schaffung neuen Wohnraums in Betracht kommen, erweist sich unter immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten als unbedenklich. Insgesamt lässt sich danach festhalten, dass besser geeignete Alternativstandorte nicht bestehen bzw. selbst wenn sie bestünden, ihre Entwicklung die vorliegende Planung keinesfalls entbehrlich machen würden, da, wie bereits vorstehend betont, selbst unter Entwicklung aller grundsätzlich noch für Wohnraum geeigneten Flächen die bestehende Nachfrage aller Voraussicht nach nicht gedeckt werden könnte.

Soweit es die Hinweise des Sachgebiets 51 beim Landratsamt Altötting unter Ziffer 3 („Weitere Anmerkungen“) betrifft, werden diese Hinweise dankend zur Kenntnis genommen. Die Anmerkungen erscheinen zutreffend; die (redaktionellen) Anpassungen werden vorgenommen.

#### **Thema Gewerbelärmeinwirkungen:**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, d.h. auch der Immissionsschutz und damit der Schallschutz, zu berücksichtigen. Zum Kreis der danach abwägungserheblichen Belange zählt grundsätzlich einerseits das Interesse, vor (vermehrten) Gewerbelärmimmissionen bewahrt zu bleiben. Andererseits zählt dazu das Interesse benachbarter Emittenten, nicht dem Risiko nachfolgender Einschränkungen ihrer Betriebstätigkeiten aufgrund heranrückender Wohnbebauung ausgesetzt zu werden.

Hinsichtlich der vorliegenden Planung ergeben sich insoweit keine Bedenken.

Ausweislich der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH liegen die maximalen Beurteilungspegel innerhalb des Plangebiets aus den Betriebstätigkeiten der Nutzung „Staudhammer“ bei 51 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts. Die für allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte werden danach (deutlich) unterschritten.

Weitere, dem Anwendungsbereich der TA Lärm unterfallende Emittenten, die relevant auf das Plangebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich.

Auch die Beurteilung der von der Nutzung „Staudhammer“ ausgehenden Emissionen unterliegt keinen Bedenken. Aus den zugunsten der Nutzung vorliegenden Genehmigungsbescheiden lassen sich keine Anhaltspunkte ersehen, die darauf hindeuten würden, dass die Betriebstätigkeiten in der schalltechnischen Untersuchung der Müller-BBM GmbH unterschätzt würden.

Insgesamt ergeben sich unter dem Aspekt „Gewerbelärm“ danach keine Bedenken. Es ist weder zu erwarten, dass es zu unzumutbaren Einwirkungen auf das Plangebiet kommt, noch steht zu erwarten, dass die Nutzung „Staudhammer“ dem Risiko von Einschränkungen aufgrund der Planung ausgesetzt sein könnte.

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

#### **Schreiben LRA AÖ, Untere Naturschutzbehörde vom 17.10.2017:**

Anregungen:

##### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Punkt 4.1 Bestandserhebungen:**

Die UNB hat das Planungsbüro in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam gemacht, dass im Rahmen der saP auch Geländebegehung(en) notwendig und zu dokumentieren sind. Dazu fehlen bisher Angaben im Umweltbericht.

##### **Eingriffsregelung:**

Angaben über die Größe der gemäß Leitfaden notwendigen Ausgleichsfläche sowie über die tatsächliche Größe der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsfläche(n) fehlen bisher. Auch wurde die für Ausgleichsflächen übliche Signatur zur eindeutigen Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan bisher nicht verwendet. Die notwendigen Maßnahmen zur Anlage, Entwicklung und dauerhaften Pflege der Ausgleichsfläche („extensive Wiesenfläche“) sind zu konkretisieren (Saatgut, Mahd/Beweidung, evtl. Schnittzeitpunkte, usw.)

Rechtsgrundlage: Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind im Bauleitplan in der Karte und in den Festsetzungen die Ausgleichsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. Nr. 25 BauGB unter Angabe von Größe, Gemarkung und Flurstücksnummer und eventuell der Art der dinglichen Sicherung darzustellen. Die geplanten Maßnahmen sind zu erläutern.

#### **Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung der Unterlagen.**

Abwägung:

Die Ergänzungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung auf Basis von Geländebestandserhebungen im und im näheren Einzugsbereich des Geltungsbereiches wurden abgearbeitet. Der Umweltbericht wurde mit der speziellen Artenschutzrechtlichen Studie ergänzt. Nach den vorhandenen Bestandserhebungen wurden keine relevanten Beeinträchtigungen der speziell geschützten Fauna und Flora festgestellt. Zum Schutz der Insektenfauna wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass nur insektenfreundliche LED-Leuchten im öffentlichen Bereich verwendet werden dürfen. Die Eingriffsbilanzierung mit daraus gemäß Leitfaden resultierender Ausgleichsflächenberechnung wurde im Umweltbericht aktualisiert. Die Signatur für Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurde im Planteil ergänzt. Die Maßnahmen zur Anlage, Entwicklung und dauerhaften Pflege der Ausgleichsflächen wurden sowohl in die textlichen Festsetzungen aufgenommen sowie im Umweltbericht erläutert.

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG ist zur Sicherung des angestrebten Zustands der Ausgleichsmaßnahme die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit notwendig. Sollen dauerhafte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen "auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen" i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB ausgeglichen werden, muss zumindest ein zeitlich unbefristetes Verfügungsrecht der Gemeinde über diese Flächen gesichert sein.

**Wir bitten, uns einen Abdruck der notariellen Beurkundung über die grundbuchrechtliche Sicherung zu übermitteln, falls die Gemeinde nicht Eigentümer der Ausgleichsfläche ist.**

**Für die Eintragung einer beschränkten persönlichen Grunddienstbarkeit wird die folgende Formulierung vorgeschlagen:**

*Der Eigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde -, alle Nutzungen, die den auf dem Grundstück angestrebten Naturschutzziele (genaue Beschreibung) widersprechen, zu unterlassen. Hierzu gehören auch bauliche Anlagen, land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen sowie die Anlage von Freizeiteinrichtungen.*

*Für den Fall der Nichterfüllung ist der Freistaat Bayern berechtigt, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insbesondere Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, welche zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen.*

**Für die Eintragung einer Reallast wird die folgende Formulierung vorgeschlagen:**

*Zur Sicherung der vorstehend (genau) beschriebenen Durchführungsverpflichtungen bestellt Herr X an seinem Grundstück eine Reallast zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Traunstein - Untere Naturschutzbehörde.*

**Zusätzlich empfiehlt sich die folgende Regelung:**

*Der Freistaat Bayern übernimmt im Zusammenhang mit der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit und der Reallast keinerlei Unterhaltungspflicht, Verkehrssicherungspflicht oder Kosten.*

Hinweis:

Nähere Erläuterungen über rechtliche und inhaltliche Zusammenhänge zur Sicherung von Ausgleichsflächen enthält die ergänzte Fassung des vom Umweltministerium in Zusammenarbeit mit dem bayerischen Gemeindetag erstellten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ auf Seite 23 und 40.

Die in Bauleitplänen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden zentral vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Dienststelle Hof, erfasst und in das bayernweite Ökoflächenkataster übernommen. Gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG sind die Gemeinden für die obige Meldung spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses zuständig.

Abwägung:

Die Stadt ist derzeit in Verhandlungen, die Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches in städtischen Besitz zu nehmen. Sollte dies nicht möglich sein, wird wie oben näher beschrieben, die dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen vollzogen. Die Textvorschläge werden sinngemäß entsprechend berücksichtigt.

**Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen:**

*Für Pflanzmaßnahmen dürfen nur autochthone Gehölze (=Gehölze, die aus Samenmaterial angezogen wurden, das aus dem Naturraum stammt) verwendet werden. Nähere Informationen unter: <http://www.stmug.bayern.de/umwelt/naturschutz/autochthon/index.htm>*

Abwägung

Die Formulierung wird in die Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.



**Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 52 (Hochbau) vom 23.10.2017:**

1. Der nun vorgelegte, geänderte Entwurf des Bebauungsplanes sieht zwischen der südöstlichen Bebauungszeile an der Burgkirchener Straße und dem restlichen Baugebiet eine Stützwand mit – abgesehen von einzelnen Unterbrechungen – ca. 265 m Länge und ca. 3,25 m Höhe (einschließlich der erforderlichen Brüstung) vor. Zur gestalterischen Verbesserung wird empfohlen, zu prüfen, inwieweit hier auf eine Stützwand ganz oder teilweise verzichtet werden kann und in welcher Weise dann noch verbleibende Teile der Stützwand ansprechend zu gestalten, insbesondere zu gliedern und zu begrünen sind. Eine Aufnahme entsprechender Festsetzungen, die auch zu einer Steigerung der Attraktivität des Baugebietes beitragen würden, wird dringend empfohlen.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Schemaschnitten dargestellte Stützwandhöhe der Festsetzung C.2.10 widerspricht, wonach Stützwände maximal eine Höhe von 1,20 m aufweisen dürfen. Eine diesbezügliche Korrektur ist daher noch erforderlich.
3. Um die Entstehung eines monotonen Eindrucks der 115 m bzw. 160 m langen und bis zu 3,90 m hohen Schallschutzwände möglichst zu vermeiden, wird dringend empfohlen, geeignete Festsetzungen zur Schaffung unterschiedlich gestalteter Teilbereiche durch entsprechende Materialwahl, Gliederung und Begrünung aufzunehmen.
4. Die Regelungen in Festsetzung C.2.11/Garagenzeile stimmen nicht mit denen im Schemaschnitt „Ansicht Burgkirchener Straße“ überein und sind daher etwas irreführend, weil in der textlichen Festsetzung auf die Mindesthöhe der Garagenzeile, in der Zeichnung aber auf die Höhe der Schallschutzwand Bezug genommen wird. Eine diesbezügliche Klarstellung wird angeregt.
5. Im Interesse der Verkehrssicherheit wird empfohlen, auch im Inneren des Baugebietes die an Straßeneinmündungen erforderlichen Sichtfelder einzutragen.
6. Soweit es sich nicht um begründete Ausnahmefälle handelt, sollte die Höhenlage des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht mittels einer konkret einzuhaltenden Höhenangabe, sondern als Maximalwert, festgesetzt werden.
7. Bei der Planzeichenerklärung zu den „sonstigen Festsetzungen“ wurde als beispielhafter Haustyp der Typ F genannt. Da dieser inzwischen nicht mehr existiert, sollte auf einen tatsächlich verwendeten Haustyp zurückgegriffen werden.
8. Ergänzend wird in Bezug auf die Abwägung zur letzten Stellungnahme des Sachgebietes 52 - Hochbau - noch folgendes angemerkt:
  - a) Zu Punkt 1:  
Insbesondere bei den Haustypen A, B und C wären – auch unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen – durchaus noch großzügigere Baufenster möglich.
  - b) Zu Punkt 2:  
Aus den vorgelegten Unterlagen können keine topographischen Gründe erkannt werden, die einer bei den genannten Parzellen angeregten günstigeren Garagenanordnung entgegenstehen würden.

**Abwägung zu 1**

Der Entwurf wurde in der Form durch den Stadtrat gewünscht.

Böschungen als Alternative wurden geprüft und sind aufgrund des flächensparenden Wohngebietes nur schwierig möglich und würden aufgrund der vorhandenen Topographie einen zu großen Flächenverbrauch darstellen.

Mauern zur Geländeanpassung wurden auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert. Eine genaue Vermessung mit Höhenkotierung und Längsschnitten ist der Planung vorangegangen. Auf dieser Grundlage wurde ein flächensparendes Konzept mit den vorliegenden Stützwänden entwickelt, welche die gezeigten Mauern bzw. Stützwände erfordert.

Die Stützwände sind Teil der städtischen Erschließungsmaßnahme und werden bezüglich der gestalterischen Ausformung in der weiteren Planung durch das Umweltamt und die Stadtplanung bei uns im Haus begleitet. Die Höhenentwicklung der Stützwände wird im Zuge der weiteren Ausführung (Werkplanung) soweit als möglich reduziert, wenn es die Topografie zulässig.

Der Empfehlung weiterer entsprechender Festsetzungen bezüglich der Stützwände im Bebauungsplan mit aufzunehmen, ist somit nicht erforderlich, und wird nicht gefolgt.

Abwägung zu 2

Unter C .2.10 ist nur die Aufschüttung geregelt. Es wird davon ausgegangen, dass der Punkt Einfriedungen unter Punkt 4.2 gemeint ist.

Die in den Schemaschnitten dargestellten Stützwände sind Teil der Erschließungsmaßnahme, welche von der Stadt Burghausen gleichzeitig mit der Erschließung errichtet werden. Diese sind nicht mit den unter 4.2 festgesetzten Einfriedungen gleich zu setzen.

Zur Klarstellung der Unterscheidung zur Stützwand („privat“) wird im Planzeichen das Wort Stützwände für die Erschließungsmaßnahme ergänzt.

Abwägung zu 3

Die Entstehung monotoner Schallschutzwände ist nicht im Sinne der Stadt Burghausen. Deshalb wird die Schallschutzwand im Zuge der Erschließungsmaßnahme durch die Stadt Burghausen erstellt. Die Gestaltung wird durch das Umweltamt und die Stadtplanung als auch durch einen Lärmschutzgutachter weiter begleitet. Die Schallschutzwand wird in der weiteren Ausführung durch ein Ing. Büro gesondert geplant. Die Gestaltung liegt hier im Vordergrund. Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich der Oberflächen zu treffen würde die Schallschutztechnischen Voruntersuchungen verkomplizieren und die Auswahl zugelassener Schallschutzsysteme zum jetzigen Zeitpunkt stark einschränken.

Weitere Festsetzungen werden nicht in den Bebauungsplan bezüglich der Materialwahl für die Schallschutzwände mit aufgenommen.

Abwägung zu 4

Das Wort Garagenzeile wird in der Festsetzung unter C.2.11/Garagenzeilen durch das Wort „Schallschutzwand vor der Garagenzeile“ ersetzt.

Abwägung zu 5

Die Sichtdreiecke werden innerhalb des Baugebietes an den Straßeneinmündungen eingetragen.

Abwägung zu 6

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten scheint es aus Sicht der Stadtplanung sinnvoller, die Höhenangaben und die damit unmittelbar zusammenhängenden Geländeänderungen im Umfeld der Bebauung indirekt durch konkrete Höhenangaben Ü.NN. zu regeln als durch einen max. Wert. Die direkt zusammenhängenden Geländeänderungen können pro Grundstück besser geregelt werden und sind vorhersehbarer als durch eine max. Angabe.

Ausnahmen in Form einer max. Höhenangabe können im Einzelgenehmigungsverfahren in Form einer Befreiung bei entsprechender Begründung behandelt werden.

Die Höhenkoten werden nicht als Maximalwerte festgesetzt.

Abwägung zu 7

Die Anmerkung ist berechtigt. Es wird auf einen vorhandenen Haustypen zurückgegriffen.

Abwägung zu 8

zu a)

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 ohne die Belichtung und Besonnung der Nachbargrundstücke negativ zu beeinflussen.

zu b)

Der Entwurf wurde in der Form durch den Stadtrat gewünscht.

Der Empfehlung, die Garagengebäude neu anzuordnen, wird aus topografischen Gesichtspunkten nicht gefolgt. Die Vermessung des Grundstücks, die Höhenkotierung der Gebäude als auch die Grobkotierung der Straße lassen unverhältnismäßige Geländeänderungen im Bereich der vorgeschlagenen Garagenanordnung erwarten.

Einer Verschiebung der benannten Garage nach Südwesten wird nicht gefolgt. Vor den Garagen wird eine Vorfläche von 5,0 Meter geschaffen.

Der Wendeplatz mit Durchmesser 10,0 Meter wird in seiner Dimensionierung größer als erforderlich ausgebildet (17Meter x 30 Meter).

**Schreiben LRA AÖ, Sachgebiet 52 Gesundheitswesen:**

Keine Äußerung

Die eingetroffenen Stellungnahmen/Einwände und die damit zusammenhängenden Ergänzungen erfordern nach Einschätzung der Verwaltung eine erneute verkürzte Auslegung  
In diesem Zuge werden die Änderungen der eingegangenen Stellungnahmen samt Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung erneut verkürzt ausgelegt.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl wurde der Plan einige Male überarbeitet. Ziel ist, dass beide Bebauungspläne (Nr. 97 und Nr. 99) im Juni/Juli Rechtskraft erlangen und dann auch Baurecht besteht. Die notwendigen und umfangreichen Erschließungsarbeiten Unterführung Burgkirchener Straße für Fußgänger und Radfahrer, Straßenverbindungen, Lärmschutzwall, Carports hinter LSW, Zufahrtsstraßen, Retensionsgraben in gesamter Länge) sollen ab Sommer 2018 durchgeführt werden. In dem gesamten Baugebiet besteht hinsichtlich der Gebäudetypen (Geschosswohnungsbau, Reihenhaus, gemeinschaftliches Wohnen, Doppelhaushälfte und Einfamilienhaus) eine ausgewogene Durchmischung für die verschiedenen Bedürfnisse. Angedacht ist, dass die Studentenwohnungen von der Burghauser Wohnbau GmbH errichtet werden. Für die Reihenhauseinheiten sollen private Bauträger mit einbezogen werden.*

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass eine Unterführung ungefähr auf Höhe Lazarus errichtet wird.*

*Herr Stadtrat Strachowsky fragt nach ob angedacht ist, die zu bebauenden Reihenhauseinheiten an Bauträger zu vergeben.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass diese Entscheidung letztendlich dem Stadtrat obliegt. Beim ehem. Kirschhallenareal besteht die Überlegung, dass die Stadt die ehem. Kirschhalle auf eigene Kosten abbricht und die Abbruchkosten nicht auf den Grundstückspreis angerechnet werden. Hinsichtlich der Bebauung (14 – 15 Reihenhauseinheiten) stellt sich dann die Frage, ob diese von der Burghauser Wohnbau GmbH durchgeführt werden soll, oder ob die einzelnen Grundstücke an interessierte Bauwerber oder als Gesamtes an einen Bauträger veräußert werden sollen, mit dem dann eine Vereinbarung über die Höhe der Weiterveräußerung getroffen wird.*

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

Der Stadtrat beschließt die Abwägung in der vorstehenden Art und Weise.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 97 i.d.F. vom 13.09.2017 ist entsprechend zu ergänzen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4a (3) Satz 1 BauGB wird verkürzt durchgeführt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.4. Bauantrag der HBB Gewerbebau Projektgesellschaft Burghausen mbH & Co.KG, Brooktorkai 22, 20457 Hamburg zur Errichtung eines Einkaufszentrums mit Tiefgarage, Diskothekerweiterung und Heizkraftwerk auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2073/0, 2073/1, 855/8, 855/6, 857/30, 859/2, 860/2, 859/4, 2071/4, 2073/2, 2073/3 und 2071/6, Gemarkung Burghausen in der Marktler Straße**

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl hat die Stadt aus der Vertragskonstellation mit Taurus neue Erkenntnisse gezogen. Anders als bei Taurus ist die Stadt (Wirtschaftsbeteiligungsgesellschaft Burghausen mbH) nun in die Planungsschritte bis zum Baubeginn des Salzach-Forums integriert (Projektgesellschaft). Mit Baubeginn scheidet die WiBG aus der Projektgesellschaft aus. Das Salzach-Forum inkl. der Außenanlagen ist als wesentlicher Bestandteil der Neustadtsanierung zu sehen. Das Bauwerk selbst ist zu 100% Eigentum der HBB Hanseatische Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH. Die Stadt investiert aber ca. 15 Mio. € in die qualitätvollen Infrastrukturmaßnahmen (Pflasterung, Beleuchtung, Parkanlagen, Außenanlagen, Aufzüge, Tiefgarage). Bzgl. des eingereichten Bauantrags haben bereits Planbesprechungen stattgefunden. Nicht zufriedenstellend ist man mit der Planung der neuen Tiefgarage, dem zu hohen Dachaufbau und mit der Gestaltung der Außenfassade des Einkaufszentrums, vor allem entlang der Marktler Straße. Sehr gut gelöst ist Situation in Richtung Robert-Koch-Straße. Hier entsteht eine zentrale Freifläche (ca. 600 m<sup>2</sup>) mit einem hohen Aufenthaltscharakter.*

**Der aktuelle Planungs- und Sachstand wird in der Stadtratssitzung vorgestellt.**

**3.5. B 20-Umstufungsverfahren für die Burgkirchener Straße im Zuge der Ortsumfahrung Burghausen**

Im Zuge des Grundsatzbeschlusses zur Aufstufung der Burgkirchener Straße zur Bundesstraße 20 ist es notwendig, die bisher durch das Ortsgebiet führenden Bundes- und Staatsstraßen entsprechend ihrer geplanten neuen Nutzung zurückzustufen. Nach dem Vorschlag des Straßenbauamtes Traunstein würden die Straßen im Stadtgebiet wie folgt umgewidmet:

- Abschnitt B 20 Marktler Straße von der Abzweigung B 20 in die Burgkirchener Straße bis zur Einmündung Franz-Alexander Straße Widmung als Gemeindeverbindungsstraße und weiterführend bis zur Abzweigung zur Berchtesgadener Straße und weiter in Richtung Tittmoninger Straße bis 30 m südlich der Kreuzung Unghauser Straße – Widmung als Ortsstraße. Von diesem Punkt weiterführend zum Abzweig Tittmoninger Straße – Widmung wieder als Gemeindeverbindungsstraße.
- Abschnitt Marktler Straße vom Abzweigungspunkt Berchtesgadener Straße bis zum Stadtplatz und Anschlusspunkt der Alten Grenzbrücke (bisher Staatsstraße) – Widmung als Ortstraße - mit Ausnahme der Alten Brücke, die wieder als Gemeindeverbindungsstraße gewidmet wird.

Mit der Umstufung ändert sich damit auch die Zuständigkeit für die Straßenbaulast:

- Straßenbaulastträger für die Burgkirchener Straße innerhalb des Stadtgebietes wird die Bundesrepublik Deutschland (Zuständigkeit bisher: Stadt Burghausen bzw. in Teilen die Gemeinde Mehring).
- Straßenbaulastträger der gesamten Marktler Straße, der Berchtesgadener Straße (bisher Bundesrepublik), des Ludwigsberges mit Stadtplatzverbindung zur Alten Grenze (bisher Freistaat Bayern) wird die Stadt Burghausen.
- Weiterhin bestehen bleibt die Straßenbaulast im Bereich der Tittmoninger Straße zur Neuen Brücke – wie bisher Freistaat Bayern.
- Die Straßenbaulast der bisherigen B 20 ab der Einmündung Tittmoninger Straße bis zum Anschlusspunkt Hochöster wird dem Freistaat Bayern (bisher Bundesrepublik) übertragen.

Mit der Übernahme der Straßenbaulast werden nicht nur die Straßenkörper mit Beleuchtung, Signalsteuerungen etc. übernommen, sondern zusätzlich auch die gesamten Stützbauwerke sowie Überführungen und Brückenbauwerke. Insbesondere sind dies die Brückenbauwerke über die Bahnlinie am Ortseingang Nord und die Überführung Berchtesgadener Straße im Bereich Mozartstraße, die Stützmauern am Ludwigsberg und der Berchtesgadener Straße. Das Straßenbauamt hat der Stadt zur Beurteilung des baulichen Zustandes der Einzelbauwerke die jeweiligen kontinuierlich fortgeschriebenen Baubücher übergeben. Diese beinhalten die vom Straßenbaulastträger in Auftrag gegebenen begutachteten Zustandsbeschreibungen der Bauwerke.

Zur Absicherung gegen unerwartete aufwändige Sanierungsarbeiten nach der Übergabe wird beabsichtigt, im Auftrag der Stadt Burghausen, weitere Gutachten zur Überprüfung der im Baubuch protokollierten Zustandserfassungen anfertigen zu lassen. Dazu soll ein anerkanntes Statik- und Ingenieurbüro beauftragt werden. Des Weiteren sind die elektronischen Steuerungsanlagen der Signalbauwerke und deren angemessene Ertüchtigung zu beprufen. Als Ergebnis der Begutachtungen soll der bisherige Straßenbaulastträger im Innenstadtbereich (Bundesrepublik, Freistaat Bayern) zur Übergabe der Bauwerke und Straßenkörper mit Steueranlagen an die Stadt Burghausen in einem einwandfreien Zustand inklusive notwendiger Sanierungen vertraglich verpflichtet werden. Die Stadt Burghausen behält sich vor, den Umstufungsvertrag erst dann zu ratifizieren, wenn die Übergabe nach den geforderten Qualitätsstandards erfolgt ist. In der vertraglichen Vereinbarung zur Ortsdurchfahrtsbegrenzung soll zusätzlich eine Behinderung der baulichen und siedlungstechnischen Entwicklung ausgeschlossen werden. Die neue Ortsdurchfahrtsbegrenzung der Burgkirchener Straße nach Südwesten soll am Kreisverkehr der Bachstraßeneinmündung enden. Die Stadt will sich zudem dahingegen vertraglich absichern, dass im Falle der Nichtdurchführung der Ortsumfahrung über das Gemeindegebiet Mehring, die Rückstufung auf den bisherigen Bundes- und Staatsstraßenverlauf erfolgen kann.

*Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger fragt nach, ob in Zusammenhang auch die Beschilderung für die Bundesstraße optimiert werden kann damit die Lkws in Zukunft nicht mehr durch die Stadt (Bürgerhaus-Kreuzung) fahren.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass der Lkw-Verkehr über die Burghausener-Kreuzung zum Großteil die Neue Brücke nützt, um das Nadelöhr in Freilassing bis hin zur Autobahnauffahrt in Salzburg zu umfahren. Deswegen wird von Seiten der Stadt auch vehement eine weitere Salzachbrücke zwischen Burghausen und Freilassing gefordert. Die Zufahrt zu einer Staatsbrücke kann jedoch von den Kommunen nicht generell reguliert werden. Die Stadt hätte jedoch die Möglichkeit, mit entsprechenden Maßnahmen (Gewichts- und Geschwindigkeitsverbot, Nacht-Durchfahrtsverbot), den Verkehr zumindest in gewisser Weise zu regulieren. Das Straßenbauamt Traunstein arbeitet mit Hochdruck an den Planfeststellungen, da die Ortsumfahrungen in Burghausen und Laufen für den Lückenschluss der B20 zwischen Straubing und Freilassing höchste Priorität haben. Herr Erster Bürgermeister Steindl geht davon aus dass bis 2020 die Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden, sodass in den Jahren 2021/2022 die Eisenbahnunterführung in Pirach errichtet werden könnte. Anschließend könnte die Ortsumfahrung Burghausen im Zeitraum 2023 – 2026 gebaut werden.*

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

Die Stadt stimmt im Falle der Umstufung der Burgkirchener Straße in die Bundesstraße 20 zu, dass die bisher durch das Stadtgebiet führenden Bundesstraßen im Bereich der Marktler Straße und Berchtesgadener Straße zu Gemeindeverbindungsstraßen, sowie die bisherige Staatsstraße vom Abzweig Berchtesgadener Straße bis zur Alten Grenze, als Ortsstraße umgewidmet wird. Gemäß der Beschreibung im Sachverhalt soll im Umstufungsvertrag die Übernahmequalität von Bauwerken, Straßenbaukörper und Signalanlagen abgesichert werden. Im Falle der Nichtdurchführung der geplanten Ortsumfahrung, in Anlehnung an das bestehende Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung, behält sich die Stadt die Rückabwicklung des Umstufungsverfahrens in den bisherigen Ausgangszustand vor. Die Stadtverwaltung wird ermächtigt, zur Ermittlung der baulichen Zustände der zu übernehmenden Baulasten, entsprechende Gutachten an einschlägige Fachbüros zu beauftragen.

Mit allen 9 Stimmen

**3.6. Erweiterung Hallenbad; Grundsatzentscheidung**

*Herr Erster Bürgermeister Steindl verweist auf die der Ladung zur Bauausschusssitzung beigefügten Anlage, in der die von der Bäderleitung ausgearbeiteten Vorschläge aufgeführt sind. Maßgabe an die Bäderleitung war, dass sich das jetzige Defizit von 300.000 €/Jahr nicht erhöhen sollte. Von Seiten der Bäderleitung wird Vorschlag 1 (Rutschen, Öffnung ganzes Jahr) favorisiert. Als Argument wird aufgeführt, dass der Betriebsführungsvertrag mit dem Freibad Burgkirchen nicht weiter verlängert werden soll und das dafür abgestellte Personal in Burghausen eingesetzt werden könnte. Des Weiteren wird bei einem ganzjährigen Betrieb mit einer Besuchersteigerung gerechnet. Die Besuchersteigerung wird damit begründet, dass der Besucheranteil, der dem Freibad aufgrund von unbestimmten Wetterlagen fernbleibt, durch die Öffnung des Hallenbads aufgefangen werden könnte. Die gleichzeitige Öffnung von Freibad und Hallenbad könnte mit dem jetzigen Personalstamm bewältigt werden. Die Betriebskosten würden sich entsprechend erhöhen. Fazit: Das vorgegebene Defizit-Ziel würde durch einen ganzjährigen Betrieb des Hallenbads mit Großrutsche, mehr Wasserflächen und höherer Qualität und einer moderaten Tarifierhöhung erreicht werden. Die Investitionskosten würden sich auf ca. 10 Mio. € belaufen.*

**Es wird keine Beschlussempfehlung abgegeben. Der Tagesordnungspunkt wird zur Beratung in die Fraktionen verwiesen.  
Der aktuelle Planungsstand wird in der Stadtratssitzung präsentiert.**

Mit allen 9 Stimmen

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Parkplatzsituation Wacker Chemie AG**

*Herr Stadtrat Kammhuber verweist auf die bestehende Parkplatzproblematik rund um die Wacker Chemie AG. Die Problematik wurde schon öfter diskutiert und die Industrie hat durch verschiedene Maßnahmen versucht, die Anzahl der parkenden Fahrzeuge zu verringern. Über die letzten Jahre hinweg hat sich jedoch nach Ansicht von Herrn Stadtrat Kammhuber die Parkplatzproblematik eher weiter verstärkt als dass sie entschärft wurde. Im Bereich der Südpforte werden von Seiten der Wacker-Mitarbeiter die Fahrzeuge bis in die Wohngebiete hinein abgestellt. Auch im Norden der Firma Wacker (Haiminger Straße) wird sehr chaotisch geparkt. Herr Stadtrat Kammhuber fragt nach, ob von Seiten der Industrie hier weitere Entlastungsmaßnahmen angedacht sind.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl erwidert, dass laut Herrn Dr. Gilles (Werkleiter Wacker Chemie AG) momentan keine Planungen bzgl. der Nordpforte bestehen. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass die Firma Wacker hier in den nächsten Jahren Investitionen tätigen wird. Bzgl. einer Entschärfung der Situation im Süden der Wacker Chemie gibt es erste gemeinsame Überlegungen.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 15.40 Uhr

Burghausen, 07.03.2018

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**