

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 02.10.2019

**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 Martin Lengfellner

Herr Hartmut Strachowsky

Herr Stefan Angstl

Herr Gerhard Hübner

Vertretung Herr Dr. Schmidt-Thrö

**Berichterstatter**

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Frau Waltraud Kreil

Herr Manfred Winkler

**Protokollführer**

Herr Christian Edenhoffer

**ENTSCHULDIGT ABWESEND:**

**Stadtrat**

Herr Dr. Gerfried Schmidt-Thrö    ortsabwesend

Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl eröffnet um 14:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses. Herr Erster Bürgermeister Hans Steindl stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die Tagesordnung wird mit der vorgelegten Ergänzung, dem Tagesordnungspunkt 3.2 genehmigt. Die vorgetragene Entschuldigung wird 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 4. September 2019
- 1.2. Bauantrag durch die Wohnbau Bachmaier GmbH, Hauptstraße 50, 84513 Töging zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 893/4, Gemarkung Burghausen in der Gaußstraße 2/Ecke Wackerstraße

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

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat.
- 2.2. Freistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), ehem. Gartenbaubetrieb Lauche (östlich)
- 3.2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mehring; öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch
- 3.3. Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), ehem. Gartenbaubetrieb Lauche (östlich) - Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 100; beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10m für den Bereich Orffstraße (südwestlich), Robert-Koch-Straße (nordwestlich), Bachstraße (nordöstlich)
- 3.5. Antrag auf Vorbescheid durch die Schick Immobilien GmbH, Burgkirchen zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (7 WE) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2094/0, Gemarkung Burghausen in der Klausenstraße 21
- 3.6. Bauvoranfrage durch Johanna Deutzer-Mayer, Burghausen zur Hotelweiterung „Lindacher Hof“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 834, Gemarkung Burghausen in der Mehringer Straße 47
- 3.7. Neubau der Überdachung am Pausenhof (Innenhof) der Johannes-Hess-Schule
- 3.8. Sanierungsarbeiten Raitenhaslach (Lindenkeller und Ökonomie)

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Besichtigung neues Campus-Gebäude
2. Vorstellung Ergebnis ISEK
3. Flohmarkt in den Gruben
4. Gesetz zugunsten der Artenvielfalt & Naturschönheit in Bayern

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 4. September 2019**

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

1.2. **Bauantrag durch die Wohnbau Bachmaier GmbH, Hauptstraße 50, 84513 Töging zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 893/4, Gemarkung Burghausen in der Gaußstraße 2/Ecke Wackerstraße**

Das Baugrundstück liegt im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Die nähere Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden mit einer Grundflächenzahl von 0,37 (0,4 nach § 17 BauNVO) und einer Geschossflächenzahl von 1,19 (1,2 nach § 17 BauNVO) beinahe erreicht. Ob das geplante Bauvorhaben die nördlich angrenzenden Grundstücke erdrückt, kann erst nach Vorlage einer Visualisierung bzw. eines städtebaulichen Modells mit Umgebungsbebauung und einer Verschattungsstudie besser beurteilt werden.

Es werden 18 Wohnungen, davon 6 barrierefreie Wohnungen errichtet.

Die nach der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen 30 Kfz.-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen; 19 Stellplätze liegen in der Tiefgarage und 12 werden oberirdisch als Senkrechtparker an der Wackerstraße und entlang der Gaußstraße errichtet. Die Länge der Stellplätze entspricht nicht der städtischen Stellplatzsatzung (4,50 m lang anstatt mindestens 5 m lang). In diesen Bereichen wird die Möglichkeit zum Längsparken entlang der Wackerstraße und der Gaußstraße wegfallen.

Die gesetzlichen Abstandsflächen mit Vor- und Rücksprüngen sind augenscheinlich eingehalten (vgl. Abstandsflächenplan). Die Tiefgaragenrampe wird eingehaust; die Ein- und Ausfahrt erfolgt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze direkt zur Wackerstraße.

Kein Nachbar hat den Eingabeplan unterschrieben. Es liegen schriftliche Einwände vor.

*Laut Herrn Ersten Bürgermeister Steindl sollte der Bauantrag nicht genehmigt werden, da das Grundstück (ca. 1.500 m<sup>2</sup>) seiner Ansicht nach keine 18 Wohneinheiten verträgt. Zum anderen sollen zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung entlang der Gaußstraße 12 Senkrechtparkplätze errichtet werden, wodurch das ruhige Straßenbild unterbrochen werden würde. An keiner anderen Stelle in der Gaußstraße sind Senkrechtparkplätze ausgewiesen.*

*Herr Erster Bürgermeister Steindl verweist auf die Wohnblöcke der Schultheiß GdbR (Ecke Krankenhausstraße/Wackerstraße) und Grundner GmbH (Wackerstraße). Das Mehrfamilienwohnhaus der Schultheiß GdbR (ca. 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) wurde mit 22 Wohneinheiten errichtet. Alle erforderlichen Stellplätze können in der Tiefgarage und auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Im Grundner-Block (rd. 1.700 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) sind 15 Wohneinheiten untergebracht. Auch hier können die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage und auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Die Verwaltung ist daher der Ansicht, dass der Bauantrag zurückgenommen werden und ein neuer Bebauungsvorschlag ausgearbeitet werden sollte. Dabei sollen vor allem die Wohneinheiten reduziert werden und zur bestehenden Bebauung im Norden die ganze Wandhöhe zur Einhaltung der Abstandsflächenregelung angesetzt werden.*

*Für Frau Zweite Bürgermeisterin Seemann ist die Bebauung zu massiv. Sie spricht sich zudem dafür aus, dass der Baukörper auch in der Breite nicht so ausgedehnt wird.*

*Herr Stadtrat Angstl weist darauf hin, dass die Gaußstraße auch als Schulweg genutzt wird und spricht sich daher gegen die Errichtung der Senkrechtparkplätze aus.*

*Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger weist darauf hin, dass die jetzt schon problematische Parkplatzsituation in diesem Bereich durch die 12 Oberflächenstellplätze noch weiter verschärft werden würde.*

**Es wird folgender Beschluss gefasst:**

Es ist eine Umplanung mit einer Reduzierung der Wohneinheiten vorzulegen.  
Die Senkrechtparkplätze an der Gaußstraße werden nicht zugelassen.  
Zur Einhaltung der Abstandsflächen im Norden ist die gesamte Wandhöhe anzusetzen.

Mit allen 9 Stimmen

**2. Sonstiges/Berichte**

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

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

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

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen

**3. Vorberatung**

**3.1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Burghirchener Straße (nördlich), ehem. Gartenbaubetrieb Lauche (östlich)**

Der Stadtrat der Stadt Burghausen hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 für o.g. Bereich beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Der von der Bauverwaltung erarbeitete Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 20.02.2019 mit Begründung wurde in der Zeit vom 29.05.2019 mit 28.06.2019 öffentlich ausgelegt.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden beteiligt.

Folgende Stellungnahmen / Einwände sind eingegangen:

**Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting vom 03.06.2019:**

Keine Einwände

**Gemeinde Burghirchen a.d.Alz vom 03.06.2019:**

Keine Einwände

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 11.06.2019:**

Keine Einwände

**Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – vom 11.06.2019:**

Orts- und Landschaftsbild

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubringen (RP 18 B II 3.1 (Z)). Aufgrund der Ortsrandlage kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Planung ist diesbezüglich mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

#### Immissionsschutz

Aufgrund der Lärmimmissionen durch die Burgkirchener Straße wurde im Zuge der Bauleitplanung eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Ob dies den Belangen des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) ausreichend gerecht wird, ist mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

#### Bewertung

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

#### Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die genannten Belange werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt.

#### **Polizeiinspektion Burghausen vom 05.06.2019:**

Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird darauf Wert gelegt, ausreichend viele Kfz-Stellplätze in der Planung auszuweisen.

Die Abgrenzung des Gebietes durch eine Schallschutzwand zur Burgkirchener Straße hin wird begrüßt.

#### Abwägung:

Die genannten Belange werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt.

#### **Stadtwerke Burghausen vom 12.06.2019:**

Keine Einwände

#### **Wärmeversorgung Burghausen GmbH vom 18.06.2019:**

Keine Einwände

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.06.2019:**

Keine Einwände

#### **Staatliches Bauamt Traunstein vom 25.06.2019:**

Es wird auf die Stellungnahme zum dazugehörigen Bebauungsplan Nr. 103 mit bauamtlichen Schreiben vom 25.06.2019, Az.: S12-4622.B20-015/19 verwiesen.

#### Abwägung:

Die genannten Belange werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt.

#### **Wasserwirtschaftsamt TS vom 27.06.2019:**

##### 1 Grundwasser/ Wasserversorgung

##### 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.

##### 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.

##### 2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

##### 2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

## 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.

## 3 Abwasserentsorgung

### 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.

### 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.

Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linien-förmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässer-einleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis sollte in die Festsetzung aufgenommen werden.

Wir empfehlen ggf. vorgesehene Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

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

## 4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

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

Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

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

Gemäß den uns vorliegenden Untersuchungen liegt das Vorhaben im Bereich einer Belastung mit Perfluorierten Tensiden (PFT), insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Wir können nicht ausschließen, dass im Eluat des Aushubmaterials die Zuordnungswerte Z 1 und Z 2 für PFOA überschritten werden.

Weitergehende Informationen in diesem Rahmen liefert der veröffentlichte Abschlussbericht für die Detailuntersuchung der PFOA-Belastung im Raum Gendorf.

Dieser kann unter nachfolgendem Link eingesehen werden:

<https://www.gendorf.de/Nachbarn/PFOA/Bodenuntersuchung>

Wir empfehlen daher, die tatsächliche Belastung der Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Falls die festgestellten Belastungen eine Verwertung des Materials im offenen Einbau nicht zulassen, empfehlen wir vorab ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept zu erstellen. Das Bundesbodenschutzgesetz sieht dafür zugelassene Sachverständige nach §18 BBodSchG vor.

Abwägung:

Die genannten Belange werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt.

**Landratsamt Altötting, Bauleitplanung, vom 25.06.2019:**

**Sachgebiet 52 (Hochbau):**

Keine Äußerung

**Sachgebiet 22, Immissionsschutz, vom 19.06.2019:**

Immissionsschutzfachliche Beurteilung

1. Sachverhalt

Mit eingereicherter Bauleitplanung soll die Wohnbebauung bis zu den Gebäuden der Gärtnerei Lauche erweitert werden.

Grundlage der Beurteilung sind die Gutachten von Müller BBM vom 11.12.2018 (Bericht Nr. MI 45414/01) und vom 20.05.2019 (M 145414/02). Im aktualisierten Gutachten von 2019 wurde gemäß der eingereichten Bauleitplanung im Bereich des ehemaligen Retentionsbeckens ein zusätzliches Gebäude vorgesehen. Außerdem ist das Mehrfamilienhaus an der Burgkirchner Straße berücksichtigt.

Vorab wird darauf hingewiesen, dass in den planlichen Festsetzungen Nr.6 auf das Gutachten vom Dez. 2018 hingewiesen wird und nicht auf das aktualisierte Gutachten vom Mai 2019.

2. Beurteilung

Wie für den B-Plan Nr. 100 errechnen sich erwartungsgemäß auf Grund der hohen Verkehrszahlen der Burgkirchner Straße trotz Lärmschutzwand vor allem an den straßenzugewandten Fassaden des Mehrfamilienhauses sehr hohe Lärmimmissionen (Details siehe hierzu Gutachten vom Mai 2019, Kap. 6).

Aus folgenden Gründen bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die Bauleitplanung erhebliche Bedenken:

- Am Mehrfamilienhaus übersteigen die ermittelten Beurteilungspegel mit Werten bis zu 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts an den zur Burgkirchner Straße gewandten Fassaden die Immissionswerte der freiwilligen Lärmsanierung von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (siehe Gutachten vom Dez. 2018, Seite 9) sollte die Schaffung neuer Lärmsanierungsfälle vermieden werden.
- Da nachts die Beurteilungspegel an diesen Fassaden bis zu 62 dB(A) betragen, wird sogar der Wert um 2 dB(A) überschritten, ab dem die Grenze der gemeindlichen Abwägung erreicht ist (siehe Gutachten vom Dezember 2018 S. 9).

Abhilfe wird versucht mit passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109, nicht öffentbaren Fenstern an belasteten Fassaden, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen und günstiger Grundrissgestaltung zu schaffen.

Die von der Gutachterin ausgearbeiteten Festsetzungsvorschläge wurden in den B-Plan übernommen.

Ob dieser Bebauungsplan noch von der Gemeinde abgewogen kann, ist letztendlich eine rechtliche Frage.

Abwägung:

Die Belange des Immissionsschutzes werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 103 gewürdigt.

**Sachgebiet 22, Bodenschutz, vom 05.06.2019:**

Gemäß den aktuellsten Untersuchungsergebnissen liegen Teile des Stadtgebiets im Randbereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.

Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m<sup>3</sup> pro Grundstück und örtlicher Verwendung des Aushubes im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.

Bei Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> pro Grundstück ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

Abwägung:

Die Festsetzung 1.5. im Bebauungsplan Nr. 103 wird um den Punkt PFOA wie folgt ergänzt:

„Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.

Bei Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich und spätestens mit Baubeginn den Aufsichtsbehörden vorzulegen. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges ist ein nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen“.

**Sachgebiet 24, Naturschutz, vom 05.06.2019:**

Der Unteren Naturschutzbehörde ist für die dem Bebauungsplan zugeordnete(n) Ökokontofläche(n) ein Abbruchnachweis in Form eines Auszugs aus dem Ökokonto zu übersenden.

Abwägung:

Die genannte Meldung erfolgt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 103.

**Abteilung 7 - Gesundheitswesen:**

Keine Äußerung

**Energienetze Bayern GmbH vom 27.06.2019:**

Keine Einwände

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

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung ist öffentlich auszulegen.

Mit allen 9 Stimmen



**3.2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mehring; öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Die Gemeinde Mehring hat das Verfahren zur Änderung ihres Flächennutzungsplanes mit einer Überarbeitung des gesamten Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Entwurf liegt öffentlich vom 23.09.2019 bis zum 25.10.2019 aus.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Teilbereiche:

- Gewerbegebiet Hohenwart II: Änderung von GE in MI
- Unghausen: 1. Änderung von landwirtschaftlicher Fläche zu WA
- Unghausen: 2. Änderung von landwirtschaftlicher Fläche zu WA
- Am Huf: Änderung von WA zu MI
- Öd: Änderung von WR zu landwirtschaftlicher Fläche

Die Burgkirchener Straße wird noch immer als Gemeindeverbindungsstraße dargestellt. Die Trasse für die Neubaustrecke der B20 wird nicht dargestellt.

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

Die Stadt Burghausen erhebt folgende Einwände gegen die Aktualisierung des Flächennutzungsplanes:

1. Die Burgkirchener Straße ist als Bundesstraße und nicht als Gemeindeverbindungsstraße darzustellen.
2. Die Trasse der Neubaustrecke der B 20 ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch darzustellen

Mit allen 9 Stimmen

**3.3. Bebauungsplan Nr. 103 für den Bereich Burgkirchener Straße (nördlich), ehem. Gartenbaubetrieb Lauche (östlich) - Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 100; beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 beschlossen, für den o.g. Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der von der Bauverwaltung ausgearbeitete Vorentwurf Nr. 103 i. d. Fassung vom 22.05.2019 wurde in der Zeit vom 29.05.2018 mit 28.06.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig ausgelegt.

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB ebenso unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Folgende Stellungnahmen/Einwände sind eingegangen:

**Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting vom 03.06.2019:**

Die gelb markierten Flächen, öffentlichen Straßenflächen, sind für Einsatzfahrzeuge frei zu halten, d.h. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge dürfen bei einer Straßenbreite von 5 m nicht genehmigt werden.

Das gleiche gilt für den Wendehammer.

**Abwägung:**

Parkflächen sind innerhalb der Zufahrtsstraßen als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Öffentliche Parkplätze“ (sh. planliche Festsetzungen Nr. 4) festgesetzt. Die mit gelb markierten Flächen sind als „öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt und dienen nicht dem ruhenden Verkehr.

**Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz vom 03.06.2019:**

Keine Einwände

**Bayernwerk Netz GmbH vom 04.06.2019:**

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, 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 Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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.

Je nach Leistungsbedarf könnte die Errichtung einer neuen Transformatorenstation im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich werden. Für die Transformatorenstation benötigen wir, je nach Stationstyp ein Grundstück mit einer Größe 25 qm und 35 qm, dass durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk Netz GmbH zu sichern ist. Der Standort sollte im Bereich der Grünfläche des Baugebietes eingeplant werden. 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, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Damit die Kabelverlegearbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, bitten wir Sie, Herrn Thomas Helget unter der Telefonnummer 08721/980-413 mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

Hinweis: In unseren Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk Netz GmbH abgeschlossen hat.

Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk Netz GmbH vorliegen, sind wir von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt.

Abwägung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen:

Die Fläche für eine mögliche, neu zu errichtende Trafostation, wurde im Bereich der südlichen Grünfläche eingeplant.

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern vom 11.06.2019:**

Keine Einwände

**Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde – vom 11.06.2019:**

Orts- und Landschaftsbild

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 6 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) soll das Landschaftsbild Bayerns in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewahrt werden. Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) sind Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubringen (RP 18 B II 3.1 (Z)). Aufgrund der Ortsrandlage kommt der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung der neuen Gebäude eine besonders hohe Bedeutung zu. Die Planung ist diesbezüglich mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lärmimmissionen durch die Burgkirchener Straße wurde im Zuge der Bauleitplanung eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Ob dies den Belangen des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7) ausreichend gerecht wird, ist mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären.

Bewertung

Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Abwägung:

Die genannten Belange wurden mit den zuständigen Stellen abgeklärt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

**Polizeiinspektion Burghausen vom 05.06.2019:**

Aus verkehrspolizeilicher Sicht wird darauf Wert gelegt, ausreichend viele Kfz-Stellplätze in der Planung auszuweisen.

Die Abgrenzung des Gebietes durch eine Schallschutzwand zur Burgkirchener Straße hin wird begrüßt.

**Abwägung:**

Benötigte KFZ-Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem 5. Block des Geschößwohnungsbaus sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen bzw. festgesetzt.

**Stadtwerke Burghausen vom 12.06.2019:**

Keine Einwände

**Wärmeversorgung Burghausen GmbH vom 18.06.2019:**

Keine Einwände

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 19.06.2019:**

Keine Einwände

**Staatliches Bauamt Traunstein vom 25.06.2019:**

Auf die von der Burgkirchener Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der (zukünftig geplanten Bundes-)Straße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchG / Verkehrslärmschutzrichtlinien – VLärmSchR).

Die Zufahrt zur Burgkirchener Straße stellt mit dem Durchstich zum Bebauungsplangebiet Nr. 100 eine zweite Anbindung des gesamten geplanten Wohngebietes dar.

Hinweis: Im Hinblick auf die relativ hohe Verkehrsbelastung im Zuge der Burgkirchener Straße wäre auch an dieser Stelle eine Linksabbiegespur aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich.

Unter den „Sonstigen Festsetzungen – Sichtdreiecke“ bitten wir, folgenden Text mit aufzunehmen: „Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

**Abwägung:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, bzw. unter Sonstige Festsetzungen / Sichtdreiecke ergänzt.

Die Linksabbiegespur wird in den weiteren Planungen berücksichtigt und kommt innerhalb der gelb markierten Fläche –öffentliche Straßenverkehrsfläche- zum Liegen.

**Landratsamt Altötting, Sachgebiet Hochbau, vom 25.06.2019:**

1. Im WA2 wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die deutlich über der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenze liegt. Eine derartige Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO - neben einer entsprechenden Begründung - nur bei geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich. Nähere Erläuterungen hierzu sind in der vorgelegten Begründung aber nicht enthalten und daher noch zu ergänzen.

**Abwägung:**

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

2. An der Nordwestseite des Baugebietes fehlen Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung. Um eine solche in ausreichendem Maße zu ermöglichen, wird darüber hinaus empfohlen, an dieser Stelle die Baugrenzen weiter von der Geltungsbereichs- bzw. Grundstücksgrenze abzurücken.

Abwägung:

Die Ortsrandeingrünung wird entsprechend der westlichen ergänzt bzw. fortgeführt. Um das Grundstück bestmöglich nutzen zu können und die Bebaubarkeit nicht einzuschränken, werden die Baugrenzen in der dargestellten Form und Lage weiter beibehalten.

3. Die an der Südwestgrenze des Baugebietes eingetragenen Bäume weisen nicht die nach dem AGBGB erforderlichen Grenzabstände auf. Eine diesbezügliche Überarbeitung ist noch erforderlich.

Abwägung:

Die entsprechenden Bäume werden in der Planzeichnung entfernt. Zusätzlich wird unter Punkt 2.3. folgende Festsetzung aufgenommen:

Pflanzabstände:

Bei der Bepflanzung sind die im Nachbarrecht (AGBGB) geregelten Pflanzabstände zu beachten.

4. Zur Aufwertung des Straßenbildes wird empfohlen, die Längsparkstreifen durch Bauminseln zu unterbrechen.

Abwägung:

Bauminseln werden im Zuge der endgültigen Straßenplanung detailliert festgelegt. Dies sollte im Zuge einer kostenschonenden Ausführung auch erst nach Bekanntsein von diversen Grundstückszufahrten erfolgen.

Von weiteren Darstellungen und Festsetzungen wird abgesehen.

5. In der Legende ist noch eine Planzeichenerklärung für die Grünflächen zu ergänzen.

Abwägung:

Unter Planliche Festsetzungen / Nr. 7 werden die Planzeichen für öffentliche und private Grünflächen ergänzt.

**Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53 (Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau) vom 25.06.2019:**

Folgende Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden empfohlen:

- Punkt 1.3: Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. „Leere“ Dach- oder Kiesflächen bieten keinen sinnvollen Nutzen für die Umwelt. Nicht nur Menschen, Tiere und Insekten profitieren von grünen Dächern, sondern auch das Klima, da eine verminderte Aufheizung an warmen Sommertagen stattfindet, Feinstaub gebunden und Sauerstoff produziert wird.

Abwägung:

Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

- Punkt 2.2: Loses Steinmaterial und Schüttungen - sogenannte Kiesgärten - sind unzulässig.

Abwägung:

Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

- Punkt 2.2: Strauchpflanzungen sollen Ihrem natürlichen Wuchs entsprechen. Formhecken jeglicher Art sind daher unzulässig.

Abwägung:

Die Festsetzung wird entsprechend ergänzt.

Weiter sollte eine Änderung der Pflanzqualität (mindestens) in privaten Grünflächen wie folgt in Betracht gezogen werden:

- Hochstamm 3xv StU 14-16

Abwägung:

Die Pflanzqualität sonstiger festgesetzter Bäume unter Punkt 2.3. wird entsprechend geändert.

**Landratsamt Altötting, Sachgebiet 22 (Immissionsschutz) vom 19.06.2019:**

Immissionsschutzfachliche Beurteilung

1. Sachverhalt

Mit eingereichter Bauleitplanung soll die Wohnbebauung bis zu den Gebäuden der Gärtnerei Lauche erweitert werden.

Grundlage der Beurteilung sind die Gutachten von Müller BBM vom 11.12.2018 (Bericht Nr. MI 45414/01) und vom 20.05.2019 (M 145414/02). Im aktualisierten Gutachten von 2019 wurde gemäß der eingereichten Bauleitplanung im Bereich des ehemaligen Retentionsbeckens ein zusätzliches Gebäude vorgesehen. Außerdem ist das Mehrfamilienhaus an der Burgkirchner Straße berücksichtigt.

Vorab wird darauf hingewiesen, dass in den planlichen Festsetzungen Nr.6 auf das Gutachten vom Dez. 2018 hingewiesen wird und nicht auf das aktualisierte Gutachten vom Mai 2019.

2. Beurteilung

Wie für den B.Plan Nr. 100 errechnen sich erwartungsgemäß auf Grund der hohen Verkehrszahlen der Burgkirchner Straße trotz Lärmschutzwand vor allem an den straßenzugewandten Fassaden des Mehrfamilienhauses sehr hohe Lärmimmissionen (Details siehe hierzu Gutachten vom Mai 2019, Kap. 6).

Ausfolgenden Gründen bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht gegen die Bauleitplanung erhebliche Bedenken:

- Am Mehrfamilienhaus übersteigen die ermittelten Beurteilungspegel mit Werten bis zu 69 dB(A) tags und 62 dB(A) nachts an den zur Burgkirchner Straße gewandten Fassaden die Immissionswerte der freiwilligen Lärmsanierung von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Gemäß Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (siehe Gutachten vom Dez. 2018, Seite 9) sollte die Schaffung neuer Lärmsanierungsfälle vermieden werden.
- Da nachts die Beurteilungspegel an diesen Fassaden bis zu 62 dB(A) betragen, wird sogar der Wert um 2 dB(A) überschritten, ab dem die Grenze der gemeindlichen Abwägung erreicht ist (siehe Gutachten vom Dezember 2018 S. 9).

Abhilfe wird versucht mit passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4 1 09, nicht öffentbaren Fenstern an belasteten Fassaden, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen und günstiger Grundrissgestaltung zu schaffen.

Die von der Gutachterin ausgearbeiteten Festsetzungsvorschläge wurden in den B-Plan übernommen.

Ob dieser Bebauungsplan noch von der Gemeinde abgewogen kann, ist letztendlich eine rechtliche Frage.

Abwägung:

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 auch das Interesse, vor (vermehrten) Verkehrslärmimmissionen bewahrt zu bleiben.

1. Allgemeines/Wesentliche Maßgaben der Beurteilung

Die vorliegende Planung führt durch das Heranführen eines Wohngebietes an bestehende, baulich nicht veränderte Straßenwege bzw. an einen bestehenden, baulich nicht veränderten Schienenweg dazu, dass Konflikte in Form von Verkehrslärmwirkungen auf die herangeführten Wohnnutzungen entstehen.

Für den (umgekehrten) Fall des Heranführens einer Straße bzw. eines Schienenweges an schutzbedürftige Nutzungen bzw. deren wesentlicher Änderung existieren hinsichtlich der erforderlichen Konfliktbewältigung konkrete normative Vorgaben, die sich insbesondere aus den §§ 41- 43 BImSchG in Verbindung mit der 16. BImSchV sowie der 24. BImSchV ergeben.

Danach gilt im Wesentlichen Folgendes:

Soweit eine Vermeidung des Konfliktes durch entsprechende Trennung der konfligierenden Nutzungen, was nach § 50 BImSchG vorrangig anzustreben ist, nicht in Betracht kommt, verlangt die Vorschrift nach § 41 Abs. 1 BImSchG, dass zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen vorrangig aktive Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden. Als solche kommen insbesondere Lärmschutzwände in Betracht.

Für den Fall, dass aktive Lärmschutzmaßnahmen aus tatsächlichen Gründen nicht möglich sind oder die mit ihnen verbundenen Kosten in keinem angemessenen Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck stehen, kommt eine Konfliktbewältigung auch über Maßnahmen des passiven Lärmschutzes gemäß § 42 BImSchG in Betracht, sofern hinreichend gewichtige Verkehrsbelange die konfliktauslösende Straßenplanung rechtfertigen (vgl. § 41 Abs. 2 BImSchG). Dabei ist mindestens sicherzustellen, dass den betroffenen Schutzadressaten eine Nutzung des Anwesens ohne unzumutbare Geräuscheinwirkungen ermöglicht wird, was wiederum auf Grundlage der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung jedenfalls dann angenommen werden kann, wenn ein Innenpegel von 40 dB(A) in Wohnräumen bzw. von 30 dB(A) in Schlafräumen nicht überschritten wird (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 17.05.1995 – Az.: 4 NB 30.94 –, Rn. 20 – zitiert nach juris).

Die vorgenannten Regelungen für den Fall des Heranplanens einer Straße an schutzbedürftige Nutzungen sind auf den vorliegenden (umgekehrt gelagerten) Fall des Heranführens eines (allgemeinen) Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO an eine Bestandsstraße nicht unmittelbar anwendbar. Ebenso wenig finden die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 der 16. BImSchV unmittelbare Anwendung.

Freilich gilt auch für den vorliegend gegebenen Konfliktfall das sog. Trennungsgebot nach § 50 BImSchG, aus welchem sich als Abwägungsdirektive ergibt, dass für den Fall der Nichtvermeidbarkeit des Konfliktes hohe Anforderungen an die sachgerechte Bewältigung des Konfliktes zu stellen sind. Im Übrigen gebietet selbstverständlich das Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 7 BauGB, dass der Plangeber das Abwägungsmaterial ermittelt, beurteilt und mit den für und gegen die Planung sprechenden öffentlichen und privaten Belangen / Interessen einer gerechten Abwägung zuführt. Insoweit erscheint es aus Sicht des Plangebers sachgerecht, sich im Wesentlichen an den einleitend dargestellten Anforderungen, die für den umgekehrten Fall des Heranführens einer Straße an schutzbedürftige Nutzungen gelten, zu orientieren.

## 2. Vorliegend gewählte „Leitlinien“ der wertenden Betrachtung

Diese wertende Betrachtung vollzieht der Plangeber vorliegend insbesondere unter Zugrundelegung folgender „Leitlinien“:

a) Einordnung der zu erwartenden Gesamtbelastungswerte anhand der Vorschriften nach Nr. 1 des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1, nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV sowie nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV

Es erfolgt im Ausgangspunkt eine Einordnung der zu erwartenden Gesamtbelastungswerte anhand

- der Nr. 1 des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1,
- des § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV sowie
- des § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV.

Dabei geht der Plangeber im Einzelnen von Folgendem aus:

### aa) Werte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1

Die DIN 18005 ist ein privates Regelwerk. Sie hat keine Rechtsnormqualität und kann schon deshalb keine strikte Bindungswirkung beanspruchen. Unterstrichen wird dies auch dadurch, dass die DIN 18005 Teil 1 nur Orientierungswerte enthält, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 enthalten sind.

Aus einer Überschreitung dieser Orientierungswerte folgt daher nicht die Unzulässigkeit einer entsprechenden Planung, sondern es bleibt vielmehr zu prüfen, ob die Abwägung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist.

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).

### bb) Werte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV

Die 16. BImSchV regelt den bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen der Eisenbahnen und Straßenbahnen zu treffenden Schutz der Nachbarschaft vor Lärm, der durch Fahrvorgänge auf Straßen und Schienenwegen hervorgerufen wird. Die in § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV enthaltenen Immissionsgrenzwerte definieren dabei die Erheblichkeitsschwelle, anhand derer die Prüfung auf schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche des Straßen- und Schienenverkehrs erfolgt.

Auf die Fallkonstellation einer Bauleitplanung zur Ausweisung eines Wohngebietes, welches an Straßen-/Schienenwege heranrückt, finden die Grenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV keine unmittelbare Anwendung. Sie haben im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung allerdings die Funktion von Orientierungswerten, von denen im Einzelfall auch abgewichen werden darf. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV kann mithin nach der gefestigten verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Je weiter die Werte infolge der Planung überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern oder auf ein nach den örtlichen Gegebenheiten erträgliches Maß zu senken.

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.; OVG Lüneburg, Urteil vom 31.05.2007 (Az: 1 KN 265/05), Rn. 77; (jeweils zitiert nach juris); Schink, NVwZ 2003, 1041, 1046.

cc) Werte nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV

Von besonderer Relevanz ist darüber hinaus die Vorschrift nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV. Nach der Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass bei Belastungen jenseits von 70 dB(A) tags vgl. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 (Az: 4 A 1075.04), Rn. 376 f. (zitiert nach juris) und 60 dB(A) nachts vgl. BVerwG, Beschluss vom 04.12.2008 (Az: 9 VR 19/08), Rn. 13 (zitiert nach juris) der unter dem Gesichtspunkt der Gesundheitsgefährdung kritische Bereich beginnt.

Oberhalb dieser Beurteilungspegel könne die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht abstrakt, sondern nur im jeweiligen Einzelfall festgelegt werden und soll sich nach der Rechtsprechung in Gebieten, die (auch) dem Wohnen dienen, bei Pegeln von 70 dB(A) bis 75 dB(A) tags vgl. BVerwG, Urteil vom 16.03.2006 (Az: 4 A 1075.04), Rn. 376; OVG Münster, Urteil vom 13.03.2008 (Az: 7 D 34/07.NE), Rn. 140 ff. (zitiert nach juris) und 60 dB(A) bis 65 dB(A) nachts vgl. BVerwG, Urteil vom 20.05.1998 (Az: 11 C 3/97), Rn. 33 (zitiert nach juris) bewegen.

### 3. Konkrete Beurteilung

Auf Grundlage der vorstehenden Maßgaben ergibt sich vorliegend folgende Beurteilung:

a) Einordnung der zu erwartenden Gesamtbelastungswerte anhand der Vorschriften nach Nr. 1 des Beiblatts 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 gegebenen schalltechnischen Untersuchungen der Verkehrsgeräusche durch die Müller-BBM GmbH -Bericht Nr. M145414/01 vom 11.12.2018 sowie M 145414/02 vom 20.05.2019 -gelangen im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

aa) Die Situation im Tagzeitraum

An den straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 (55 dB(A)) eingehalten. Insoweit unterliegt die Verträglichkeit der Situation, was bereits an dieser Stelle betont sein kann, keinen Bedenken.

An den straßenzugewandten Fassaden werden im Bereich der Einzelhausbebauung die Orientierungswerte nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 (55 dB(A)) überschritten, die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV aber eingehalten. An der Mehrfamilienhausbebauung werden die die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV demgegenüber deutlich überschritten, ohne dass es freilich zu einer Überschreitung des Wertes nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV kommt.

bb) Die Situation im Nachtzeitraum

An den straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 (55 dB(A)) im Wesentlichen eingehalten bzw. allenfalls ganz geringfügig überschritten. Insoweit unterliegt die Verträglichkeit der Situation, was bereits an dieser Stelle betont sein kann, keine Bedenken.

An den straßenzugewandten Fassaden werden im Bereich der Einzelhausbebauung die Orientierungswerte nach Nr. 1.1 lit. b des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 (55 dB(A)) überschritten; die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV werden überwiegend eingehalten; etwas Anderes gilt nur im Bereich der südlichen Bebauung, wo Überschreitungen in der Größenordnung von 3 dB zu erwarten stehen. An der Mehrfamilienhausbebauung werden die die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 16. BImSchV demgegenüber deutlich überschritten; auch eine Überschreitung des Wertes nach § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV um bis zu 2 dB kann nicht ausgeschlossen werden.

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 eine geeignete/angemessene aktive Lärmschutzmaßnahme ergriffen. Diese aktive Lärmschutzmaßnahme ist darauf gerichtet, die aufgrund der Bewegungen auf der Burgkirchner Straße auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen erheblich zu reduzieren. Die Errichtung und sachgerechte Ausgestaltung der Lärmschutzwand ist in geeigneter Weise durch Festsetzungen gesichert.

Eine weitergehende Reduzierung der Belastungswerte innerhalb des Plangebiets hätte sich durch eine höhere Lärmschutzwand erreichen lassen. Der Plangeber hat sich jedoch gegen eine höhere Gestaltung 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 aus Sicht des Plangebers eine nachhaltig (negativ) Prägung des Erscheinungsbildes des Wohngebietes zur Folge. Die Wohngebäude würden dadurch beinahe „gefängnisartig“ zur Burgkirchner Straße abriegelt. Insbesondere im Bereich des Mehrfamilienhauses 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 das Umfeld des Plangebiets als ein dominanter, die Umgebung nachteilig prägender „Fremdkörper“ darstellen.

Eine geeignete Bewältigung des immissionsschutzfachlichen Konflikts allein durch aktive Lärmschutzmaßnahmen scheidet für den Plangeber daher 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 -in teilweise gestaffelter Weise- erhöhte Anforderungen gestellt werden, wobei teilweise auch der Ausschluss öffentlicher Fenster vorgesehen ist; ferner erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen.

In Ergänzung dazu wird für die insbesondere immissionssensiblen Schlafräume zusätzlich eine Regelung zur Grundrissanordnung bzw. zur Ausgestaltung dieser Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen aufgenommen.



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 Bereiche gewährleistet. Eine Nutzung der Anwesen durch die Schutzadressaten ist ohne unzumutbare Geräuscheinwirkungen möglich.

Schließlich ist insbesondere noch zu betonen, dass die Betrachtung für den Bereich der Einzelhausbebauung und das auf Grundlage dieser Betrachtung entwickelte Festsetzungskonzept als strikt konservativ zu beurteilen ist, da die abschirmende Wirkung des Mehrfamilienhauses unberücksichtigt geblieben ist. Bei der (kurzfristig zu erwartenden) vollumfänglichen Realisierung der Bebauung innerhalb des Plangebiets wird sich die immissionsschutzfachliche Situation im Bereich der Einzelhausbebauung tatsächlich deutlich günstiger darstellen.

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:

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 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.

#### **Landratsamt Altötting, Sachgebiet 22 (Bodenschutz) vom 05.06.2019:**

Gemäß den aktuellsten Untersuchungsergebnissen liegen Teile des Stadtgebiets im Randbereich einer Belastung mit perfluorierten Chemikalien, insbesondere Perfluoroctansäure (PFOA). Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubs gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.

Entsprechend der vorläufigen Regelung für den Landkreis Altötting kann bei Bodenaushub unter 500 m<sup>3</sup> pro Grundstück und örtlicher Verwendung des Aushubes im Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden.

Bei Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> pro Grundstück ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges wird empfohlen, einen nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassenen Sachverständigen zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

Abwägung:

Der Punkt 1.5. Ver- und Entsorgung wird um den Punkt PFOA wie folgt ergänzt:

„Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.

Bei Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich und spätestens mit Baubeginn den Aufsichtsbehörden vorzulegen. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges ist ein nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassener Sachverständiger zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen“.

**Landratsamt Altötting, Sachgebiet 24 (Naturschutz) vom 05.06.2019:**

Es wird gebeten, der Unteren Naturschutzbehörde für die dem Bebauungsplan zugeordnete(n) Ökokontofläche(n) einen Abbuchungsnachweis in Form eines Auszugs aus dem Ökokonto zu übersenden.

Abwägung:

Gemäß Punkt 4.9. des Umweltberichtes vom 15.05.2019 liegen die Ausgleichsflächen auf der Flst. Nr. 604/0 – T, der Gemarkung Burghausen.

Die Meldung bzgl. des Abbuchungsnachweises erfolgt nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

**Landratsamt Altötting - Gesundheitswesen:**

Keine Äußerung

**Wasserwirtschaftsamt Traunstein vom 27.06.2019:**

1 Grundwasser/ Wasserversorgung

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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Versorgung wird über die Stadtwerke Burghausen sichergestellt.

2 Oberflächengewässer/ Überschwemmungssituation

2.1 Oberflächengewässer

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt.

## 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein Erläuterungsbericht zum Überflutungsschutz erstellt.

Diesem liegt als Berechnungsgrundlage ein „30ig jähriger Niederschlag“ zugrunde.

Folgender Hinweis wird zudem in den Bebauungsplan mit aufgenommen:

Im Zuge der Genehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung, ist ein entsprechender Nachweis nach § 37 WHG durch einen geeigneten Sachverständigen (soweit notwendig) zu führen und vorzulegen.

## 3 Abwasserentsorgung

### 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:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unter Teil A Punkt 1.5. wird folgende Festsetzung mit aufgenommen:

Das Schmutzwasser ist über eine zentrale Kanalisation der Stadt Burghausen zu entsorgen. Die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind im Zuge der Planung durch eine entsprechende Fachplanung zu bewerkstelligen.

### 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. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linien-förmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässer-einleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis sollte in die Festsetzung aufgenommen werden.

Wir empfehlen ggf. vorgesehene Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

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

### Abwägung:

Dieser Punkt ist mit Punkt 1.5. des Bebauungsplanes abgedeckt.

Folgender Hinweis wird in den Bebauungsplan zusätzlich mit aufgenommen:

Sicherung Oberflächenwasser:

Die Versickerung des Oberflächenwassers ist - sofern wasserrechtlich zulässig - auf dem eigenen Grundstück mittels Bodengutachten und Entwässerungsplan nachzuweisen und zu leisten. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

#### 4 Altlastenverdachtsflächen

In der Bauleitplanung sollen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden sowohl im Flächennutzungs- als auch im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (§ 5 Abs. 3 Nr. 3, § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Der aktuelle Informationsstand zu potentiellen punktuellen Bodenverunreinigungen z.B. durch Altlastenverdachtsflächen, Altstandorten, Altlasten etc. ist beim Landratsamt Altötting einzuholen. Befinden sich auf dem Plangebiet Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte, Altlasten etc., so sind die zur Beurteilung der Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden- Pflanze und Boden-Wasser erforderlichen Untersuchungsschritte im Rahmen der Bauleitplanung durchzuführen. Mit den Untersuchungen sind Sachverständige und Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern zu beauftragen.

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

Gemäß den uns vorliegenden Untersuchungen liegt das Vorhaben im Bereich einer Belastung mit Perfluorierten Tensiden (PFT), insbesondere Perfluorooctansäure (PFOA). Wir können nicht ausschließen, dass im Eluat des Aushubmaterials die Zuordnungswerte Z 1 und Z 2 für PFOA überschritten werden.

Weitergehende Informationen in diesem Rahmen liefert der veröffentlichte Abschlussbericht für die Detailuntersuchung der PFOA-Belastung im Raum Gendorf.

Dieser kann unter nachfolgendem Link eingesehen werden:

<https://www.gendorf.de/Nachbarn/PFOA/Bodenuntersuchung>

Wir empfehlen daher die tatsächliche Belastung der Flächen zu ermitteln und eine Abfallbewertung vorzunehmen. Für die Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Falls die festgestellten Belastungen eine Verwertung des Materials im offenen Einbau nicht zulassen, empfehlen wir vorab ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept zu erstellen. Das Bundesbodenschutzgesetz sieht dafür zugelassene Sachverständige nach §18 BBodSchG vor.

#### Abwägung:

Der Punkt 1.5. Ver- und Entsorgung wird um den Punkt PFOA wie folgt ergänzt:

„Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung.

Bei Bodenaushub über 500 m<sup>3</sup> ist zur Erfassung der konkreten Belastungssituation vor Ort eine Untersuchung auf PFOA im Boden erforderlich und spätestens mit Baubeginn den Aufsichtsbehörden vorzulegen. Je nach Höhe dieser Belastung und unter Berücksichtigung der am Ort der Baumaßnahmen bereits vorliegenden Belastung in Boden und Grundwasser kann der Boden entweder wieder am Ursprungsort oder innerhalb des betroffenen Gebietes ggf. mit technischer Sicherung eingebaut werden, sofern dadurch keine erhebliche Verschlechterung der Grundwasserqualität zu erwarten ist. Für die Erstellung des Konzepts zur Untersuchung der PFOA-Belastung und der Bewertung des vorgesehenen Verwendungs-/Verwertungs-/Entsorgungsweges ist ein nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassener Sachverständiger zu beauftragen. Das Konzept ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen“.

#### **Energienetze Bayern GmbH vom 27.06.2019:**

Keine Einwände

**Deutsche Telekom Technik GmbH vom 26.06.2019:**

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.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Wir bitten darum, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straße und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit der Telekom unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 4 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – sh. hier u.a. Abschnitt 6 – zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

**Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an die städtische Tiefbauabteilung weitergeleitet

Der Hinweis zum „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist unter Punkt D Hinweise im Bebauungsplan vermerkt.

**Gemeinde Mehring, Verwaltungsgemeinschaft Emmerting, vom 25.07.2019:**

Die Gemeinde Mehring hat folgende Einwände:

- Durch die Bebauung dürfen den Landwirten bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen keine Nachteile entstehen.

**Abwägung:**

Der entsprechende Hinweis ist im Bebauungsplan bereits unter Punkt D vermerkt.

- Das anfallende Oberflächenwasser der landwirtschaftlichen Flächen muss entsprechend aufgefangen und abgeleitet werden, ohne dass für die Gemeinde Mehring Kosten entstehen.

**Abwägung:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde ein Erläuterungsbericht zum Überflutungsschutz erstellt. Diesem liegt als Berechnungsgrundlage ein „30ig jähriger Niederschlag“ zugrunde. Kosten entstehen hierbei für die Gemeinde Mehring nicht.

**E-Mail des Architekten Andreas Lippert vom 26.09.2019**

Er erbittet eine Anpassung des Bebauungsplankonzepts im Bereich der südlichen Geschoßwohnungsbauten und der internen Anlieger Straße. Diese soll durchgeführt werden, der Wendehammer entfällt dadurch.

**Begründung:**

Zugunsten einer besseren Erschließung für die Anwohner, einer Durchfahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr (ohne bisheriges wenden) sowie einer gebäudeweisen Erschließung für die Müllfahrzeuge (bisher zentraler Müllaufstellplatz) muss eine durchgängige Anlieger Straße geschaffen werden. Mit einer Entzerrung des oberirdisch parkenden Besucher Verkehrs auf beide Stadtteil Zufahrten (bisher nur eine Zufahrt nutzbar) ist zu rechnen.

**Abwägung:**

Die beantragte interne Durchfahrt wird eingeplant und als „Private Zufahrt“ festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird ebenfalls gemäß den Antragsunterlagen umgesetzt.

Ebenso wird eine Anpassung der festgesetzten FFB (Erdgeschoss) für das Haus D erbeten, diese soll um 25cm angehoben werden.

**Begründung:**

Ein aktuelles Gelände Aufmaß ergab, dass eine FFB im Erdgeschoss für das neue Haus E von +428,00m festzusetzen ist. Die bisherige Höhenstaffelung lautet Haus A = +427,00m, Haus B = +427,25m, Haus C = + 427,50 und Haus D = +427,50m.

Dies würde bedeuten, dass zwischen Haus D und Haus E ein Höhengsprung von 50cm entsteht, welcher weder in der Anlieger Straße, den Außenanlagen sowie in der internen Erschließung ohne weiteres umzusetzen ist. Des Weiteren ist es wünschenswert eine gleichmäßige Abstufung der Gebäude Silhouette abzubilden.

**Abwägung:**

Der Bebauungsplan 100 wird im Teilbereich des 4. Blockes geändert und die Höhenfestsetzung für die FFB im Erdgeschoss von 427,50m ü. NN auf 427,75m ü. NN angehoben.

Die maximalen Gebäudehöhen werden dadurch ebenso um jeweils 0,25m auf 437,55m ü. NN bzw. 439,75m ü. NN angehoben.

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

Die Einwände werden in der vorstehenden Art und Weise berücksichtigt bzw. abgewogen.

Der Stadtrat billigt den Bebauungsplanentwurf in der geänderten Fassung vom 09.10.2019 und die beschließt die öffentliche Auslegung.

Mit allen 9 Stimmen

**3.4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10m für den Bereich Orffstraße (südwestlich), Robert-Koch-Straße (nordwestlich), Bachstraße (nordöstlich)**

Der Bebauungsplan Nr. 10m vom 18.09.2015 ist zwischenzeitlich vollständig bebaut. Die Wohnhäuser sind bezogen. Die Bewohner in der Orffstraße 13, 15, 17, 19 und 26 haben mit Schreiben vom 22.05.2019 darauf aufmerksam gemacht, dass ihre Grundstücke erhöhtem Verkehrslärm von der Robert-Koch-Straße und der Bachstraße ausgesetzt sind.

Zwei Anträge auf die Errichtung einer 1,80 m hohen Gabionenwand wurden mit Verweis auf die im derzeitigen Bebauungsplan 10m vom 18.09.2015 festgesetzte max. Einfriedungshöhe von 1,20 m abgelehnt.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite in der Robert-Koch-Straße 209a wurde nach § 34 Baugesetzbuch eine Gabionenwand mit 1,75 m Höhe genehmigt.

Mit Gutachten vom 14.08.2019, M151356/01 BMA/DNK, der Firma Müller-BBM GmbH wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Verkehrsgeräusche erstellt:

*Durch eine Erhöhung der Einfriedungen könnte die schalltechnische Situation an den bestehenden Gebäuden in der Orffstraße 13, 15, 17, 19 und 26 im Erdgeschoss deutlich verbessert werden. Mit einer zulässigen relativen Höhe der Einfriedung von 1,75 m reduzieren sich die Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden um bis zu 4 dB, mit einer Höhe von 2,0 m um bis zu 6 dB.*

*Auch in den Freibereichen lässt sich die schalltechnische Situation durch eine Erhöhung der Einfriedungen vor allem auf den vom Lärm am stärksten betroffenen Freibereichen verbessern. Mit einer zulässigen relativen Höhe der Einfriedung von 1,75 m reduzieren sich die Beurteilungspegel in den Freibereichen unmittelbar hinter der Lärmschutzwand um bis zu 6 dB, mit einer Höhe von 2,0 m um bis zu 8 dB.*

*Da durch eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung im Erdgeschoss an allen Fassaden der Gebäude innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 10m eingehalten werden können, wird aus schalltechnischer Sicht eine Erhöhung der zulässigen Einfriedung auf 2,0 m empfohlen.*

Bei einer Einfriedungshöhe von 2,0 m würde zwar ein besserer Lärmschutz entstehen als mit 1,75 m. Im Gegenzug leidet das Orts- und Straßenbild umso mehr, je höher die Einfriedungen sind. Die mit dieser Änderung festgesetzte Höhe mit 1,75 m entspricht der auf der gegenüberliegenden Seite der Robert-Koch-Straße genehmigten und bereits errichteten Gabionenwand und erreicht das städtebaulich gerade noch akzeptierbare Maß. Mit der Einfriedungshöhe von 1,75 m und der Begrünung wird ein Kompromiss zwischen den Belangen des Lärmschutzes und der guten baulichen Gestaltung des Straßenbildes mit vermindertem Einmauerungseffekt erreicht.

*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Strachowsky erwidert Herr Erster Bürgermeister Steindl, dass man bzgl. der Höhe lange diskutiert hat. Man hat sich letztlich als Kompromiss auf eine Höhe von 1,75 m geeinigt, da auf der gegenüberliegenden Straßenseite bereits eine Gabionenwand mit 1,75 m Höhe genehmigt und errichtet wurde.*

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

Der Bebauungsplan Nr. 10m wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 **Einfriedungen** soll wie folgt ergänzt werden:

„Grundstückseinfriedungen entlang der Bachstraße und der Robert-Koch-Straße sind mit einer Höhe von max. 1,75 m als Gabionenwände, die straßenseitig mit dauergrünen Kletterpflanzen berankt sind, zulässig“.

Mit allen 9 Stimmen

**3.5. Antrag auf Vorbescheid durch die Schick Immobilien GmbH, Burgkirchen zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (7 WE) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2094/0, Gemarkung Burghausen in der Klausenstraße 21**

Das Baugrundstück liegt im bebauten Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. In der näheren Umgebung befinden sich die Schreinerei Breitenberger und Wohnnutzungen; das Wohngebäude auf dem Baugrundstück wird abgebrochen.

Die Häuser in der Umgebung haben max. zwei Vollgeschosse und Satteldächer bzw. Walmdächer. Mehrere Nachbarn erwarten eine Verschlechterung bezüglich der Einsehbarkeit ihrer Grundstücke sowie den Verlust von Parkmöglichkeiten und ein vermehrtes Verkehrsaufkommen in der Klausenstraße.

Der benachbarte Schreiner befürchtet Betriebsbeschränkungen durch die heranrückende Wohnbebauung. Ob der bestandsgeschützte Gewerbebetrieb die künftige Wohnbebauung nachteilig beeinflusst, kann erst nach der Vorlage eines entsprechenden Gutachtens beurteilt werden.

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

Es ist eine Umplanung mit einer Reduzierung auf max. vier Wohneinheiten vorzulegen.

Es sind max. zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss (kein Flachdach, kein Penthouse) möglich. Die Senkrechtparkplätze an der Klausenstraße werden nicht zugelassen.

Es muss noch ein Gutachten vorgelegt werden, um nachzuweisen, dass die bestehende Schreinerei die geplante Wohnnutzung nicht stört.

Mit allen 9 Stimmen

**3.6. Bauvoranfrage durch Johanna Deutzer-Mayer, Burghausen zur Hotelerweiterung „Lindacher Hof“ auf dem Grundstück Fl.-Nr. 834, Gemarkung Burghausen in der Mehringer Straße 47**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 8a für den Bereich Robert-Koch-Straße (südöstlich), Mehringer Straße (südwestlich), Friedrich-Ebert-Straße (nordwestlich) vom 15.04.1991 und im Sanierungsgebiet Neustadt.

Im festgesetzten Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

Die Variante A mit der Erweiterung des Frühstücksraums im Erdgeschoss (Erweiterung Frühstücksraum mit 96 m<sup>2</sup> im EG, 13 Doppelzimmer im 4. OG, 11 Doppelzimmer und 1 Suite im 5.OG) widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- E+4 bzw. E+5 mit Flachdach anstatt E+3 mit Satteldach
- GFZ 2,77 anstatt 1,1
- Überbau der Baugrenze mit dem Frühstücksraum

Die Variante B mit dem Frühstücksraum im 6. OG (Umbau bestehender Frühstücksraum im EG zu Lobby und Hotelbar, 13 Doppelzimmer im 4. OG, 11 Doppelzimmer und 1 Suite im 5. OG, Frühstücksraum mit 140 m<sup>2</sup> im 6. OG) widerspricht ebenfalls den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- E + 5 bzw. E + 6 mit Flachdach anstatt E + 3 mit Satteldach
- GFZ ca. 2,8 anstatt 1,1

Nur bei dieser Variante wäre eine Neuausrichtung des Hotelfoyers mit Bar möglich. Die bestehende Terrasse und die Kastanienbäume blieben erhalten. Einfachere Betriebsabläufe und eine großzügigere Empfangssituation würden sich ergeben.

Beide Varianten berühren die Grundzüge des Bebauungsplanes.

Der Stellplatznachweis liegt nur für Variante A vor; danach müssen für das Hotel (Bestand + Erweiterung) 70 Kfz.-Stellplätze nachgewiesen werden. Auf dem Baugrundstück sind 55 Stellplätze vorhanden, so dass 15 Kfz.-Stellplätze abgelöst werden müssten.

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften werden mit der Variante A geringfügig nicht eingehalten. Die Nachbarbeteiligungen werden noch nachgereicht.

Mit dem Hoteleingang, der Tragkonstruktion und dem 4. und 5. OG werden die städtischen Grundstücke Fl.-Nr. 827/8 und 840/12, Gemarkung Burghausen geringfügig überbaut.

Die Bauausschussmitglieder sprachen sich in ihrer Sitzung am 10.07.2019 dafür aus, dass die bestehende Fassadengestaltung über die Aufstockung hinweg fortgeführt werden soll. Am 25.09.2019 wurden zwei neue Ansichtspläne eingereicht: Variante A mit „traditioneller“ Ansicht und Variante B mit „moderner“ Ansicht.

*Herr Erster Bürgermeister Steindl spricht sich für die traditionelle Fassadengestaltung aus. In der Diskussion mit dem Bauwerber und Architekten wurde zudem aufgeworfen, dass durch die Aufstockung der bestehende Frühstücksraum neben dem Rezeptionsbereich zu klein wird und deshalb ein 6. Obergeschoss errichtet werden und ausschließlich als Frühstücksraum (40 – 60 Plätze) genutzt werden soll. Da es Herr Erster Bürgermeister Steindl nicht sinnvoll erachtet, den Frühstücksraum im 5. Obergeschoss zu integrieren, schlägt er vor, der weiteren Aufstockung um ein 6. Obergeschoss zuzustimmen.*

*Herr Stadtrat Stadler sieht es sehr positiv, dass die Bauwerber der Auffassung des Bauausschusses nachgekommen sind und die bestehende Fassadengestaltung über die Aufstockung hinweg fortgeführt werden soll. Bzgl. des Frühstückraums sieht Herr Stadtrat Stadler durchaus die Notwendigkeit, dass hier gehandelt werden muss. Einerseits gefällt ihm die klare und einfache Struktur ohne das 6. Obergeschoss. Herr Stadtrat Stadler kann sich aber auch vorstellen, dass zur abwechslungsreicheren Gestaltung des Gebäudes ein weiteres Obergeschoss errichtet und als Frühstücksbereich genutzt wird.*

*Nach Ansicht von Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger wird durch den Frühstücksraum im 6. Obergeschoss die Modernität des Gebäudes unterstrichen und das Hotel auch aufgewertet.*



*Auf entsprechende Nachfrage von Herrn Stadtrat Lengfellner bestätigt Herr Eiblmeier, dass zur Aufstockung des Gebäudes auf dem Gehweg Stützen errichtet werden müssen, auf denen die Obergeschosse gegründet werden und dadurch ein leichter Vorsprung zur jetzigen Fassade entsteht. Herr Eiblmeier erklärt weiter, dass der Frühstücksraum abstandsrechtlich nicht relevant ist, da dieser soweit zurückgesetzt ist, dass er keine eigenen Abstandsflächen entwickelt. Die geringfügige Überschreitung der Abstandsflächen über die Straßenmitte der Robert-Koch-Straße soll im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.*

*Der Anregung von Herrn Stadtrat Lengfellner auf Seite der Robert-Koch-Straße nur um ein Obergeschoss aufzustocken widerspricht Herr Eiblmeier dahingehend, dass dies der Optik des Baukörpers abträglich wäre. Die Aufstockung sollte einheitlich erfolgen.*

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

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung nach § 13 a Baugesetzbuch eingeleitet. Die Errichtung des 6. Obergeschosses zur Nutzung als Frühstücksraum wird zugelassen (Variante B).

Die Fassade im Bereich der Aufstockung ist in der traditionellen Ausführung zu gestalten (Variante A).

Der Ablösung der fehlenden Kfz.-Stellplätze und dem Grundstücksüberbau wird zugestimmt.

Mit 8 zu 1 Stimmen

**3.7. Neubau der Überdachung am Pausenhof (Innenhof) der Johannes-Hess-Schule**

Das Pausenhofgelände der Johannes-Hess-Schule wurde nach Abschluss der Innenrenovierungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude innerhalb der Sommerferien 2019 aufgewertet. Dabei wurden zusätzliche Sitzgelegenheiten, Wegesanierungen, Spieleinrichtungen geschaffen, sowie ein weiterer von der Schule gewünschter Hartplatz aus farbigem Kunststoffgranulat hergestellt.

Während der Arbeiten vor Ort wurden auf Basis von näheren Untersuchungen an der Überdachung im nordwestlichen Teil des Pausenhofes gravierende Mängel festgestellt. Für die Schule ist dieser Bereich als überdachter Pausenaufenthaltsort sehr wichtig und sollte auch weiterhin angeboten werden können. Neben der Feststellung von asbesthaltigen Bedachungsmaterials des sehr dunkel wirkenden Aufenthaltsraums, waren statische Mängel in der Konstruktion festzustellen. Eine Erneuerung der Überdachung ist deshalb unumgänglich. Eine Sanierung kann auch aus Kostengründen ausgeschlossen werden.

Im Gegensatz zu der jetzt sehr dunklen Überdachung sollte eine lichtdurchlässige Variante, die auch die geschwungenen Formen der Außenanlagenplanung aufnimmt, errichtet werden. Dabei würde eine Stahlkonstruktion überspannt mit einem Textilgewebe zur Ausführung kommen. Die Kosten liegen hierzu geschätzt bei 200.000 € brutto für die neue Konstruktion, sowie 50.000 € brutto für den Abbruch und der Entsorgung der asbesthaltigen Abdeckung.

Eine Konstruktionsgrundlage sowie Ausschreibung wurde bereits erarbeitet, die Umsetzung ist für das Frühjahr 2020 geplant, die Mittel sollen im Haushaltsjahr 2020 auf der HHSt. 2112.9450 eingestellt werden.

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

Das Gremium fasst den Grundsatzbeschluss, die Überdachung des Pausenhofs der Johannes-Hess-Schule im Jahr 2020 zu erneuern und die Überdachung auszuschreiben.

Die erforderlichen Haushaltsmittel i.H. v. 250.000 € werden im Haushalt 2020 bei HHSt. 2112.9450 bereitgestellt.

Mit allen 9 Stimmen

**3.8. Sanierungsarbeiten Raitenhaslach (Lindenkeller und Ökonomie)**

Der Tagesordnungspunkt wird in der Stadtratssitzung behandelt.

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Besichtigung neues Campus-Gebäude**

*Die Besichtigung des neuen Campus-Gebäudes findet am Mittwoch, 09.10. vor der Stadtratssitzung statt. Treffpunkt ist um 13:30 Uhr im Erdgeschoss des neuen Campus-Gebäudes.*

**2. Vorstellung Ergebnis ISEK**

*Die ISEK-Gruppe stellt in der Stadtratssitzung das ausgearbeitete Gesamtkonzept für Raitenhaslach, den Stadtplatz und die Neustadt vor.*

**3. Flohmarkt in den Grüben**

*Für Herrn Dritten Bürgermeister Stranzinger war der Flohmarkt in den Grüben am 14.09. eine sehr gelungene Veranstaltung. Sehr gut findet Herr Dritter Bürgermeister Stranzinger, dass der Flohmarkt auf die Grübenzeile beschränkt wurde. Dies sollte auch in Zukunft so beibehalten werden. Ein besonderes Lob sollte auch Herrn Hentrich (Leiter des diakonischen Tageszentrums in den Grüben) ausgesprochen werden, der den Flohmarkt organisiert.*

**4. Gesetz zugunsten der Artenvielfalt & Naturschönheit in Bayern**

*Herr Stadtrat Angstl weist darauf hin, dass das Gesetz zugunsten der Artenvielfalt und Naturschönheit in Bayern zum 01.08. in Kraft getreten ist und es gem. Art. 15 Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG) verboten ist, nach 23 Uhr und bis zur Morgendämmerung die Fassaden baulicher Anlagen der öffentlichen Hand zu beleuchten. Herr Stadtrat Angstl hat jedoch beobachtet, dass das neue Campus-Gebäude auch um kurz vor 24 Uhr noch beleuchtet war.*

Nachrichtlich:

Dies wird in Zukunft beachtet.

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:20 Uhr

Burghausen, 02.10.2019

**STADT BURGHAUSEN**

**HANS STEINDL  
ERSTER BÜRGERMEISTER**

**CHRISTIAN EDENHOFFER  
PROTOKOLLFÜHRER**