

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES

DER STADT BURGHAUSEN

IM HELMBRECHTSAAL DES STADTSAALGEBÄUDES

AM 30.03.2022

**FOLGENDE 8 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:**

**Erster Bürgermeister**

Herr Florian Schneider

**Dritter Bürgermeister**

Herr Stefan Angstl

**Stadtrat**

Herr Norbert Englisch

Herr Roland Resch

Frau Christa Seemann

Herr Heinz Donner

Herr Stefan Niedermeier

Frau Dr. Birgit Schwab

**Berichterstatler**

Herr Michael Bock

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Max Hengersperger

Herr Manfred Winkler

**Protokollführerin**

Frau Beate Schwabenbauer

**ENTSCHULDIGT ABWESEND:**

**Zweiter Bürgermeister**

Herr Norbert Stranzinger           krank

**Stadtrat**

Herr Dr. Markus Braun           beruflich verhindert

Frau Isabelle Brodschelm       ortsabwesend

Herr Bernhard Harrer           krank

Herr Erster Bürgermeister Florian Schneider eröffnet um 14:04 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Die vorgetragene Entschuldigungen werden anerkannt.

Mit allen 8 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 9. März 2022
- 1.2. Bauantrag durch Sandra und Markus Krämer zur Errichtung einer Werkhalle mit Büros und Betriebsleiterwohnung (Gkl. 5) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1299/0, Gemarkung Raitenhaslach im Gewerbegebiet Lindach B

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

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

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 für den Bereich Unghauser Straße (nördlich), Vollmarstraße (östlich), von-Behring-Straße (südlich), Prießnitzstraße (südlich), Marktler Straße (westlich), Berchtesgadener Straße und Mehringer Straße mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtpark;  
Beschlussmäßige Behandlung der in der GrobAbstimmung eingegangenen Stellungnahmen;  
Billigungs- und Auslegungsbeschluss;
- 3.2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Erweiterung der Freiflächenphotovoltaikanlage im Hieringer Feld, Bahnlinie Tüßling-Burghausen (südlich), Gewerbegebiet Lindach (westlich);  
Behandlung der während der GrobAbstimmung eingegangenen Stellungnahmen mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93a für den Bereich Erweiterung der Freiflächenphotovoltaikanlage im Hieringer Feld, Bahnlinie Tüßling - Burghausen (südlich), Gewerbegebiet Lindach (westlich);  
Behandlung der während der GrobAbstimmung eingegangenen Stellungnahmen mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- 3.4. Erweiterung der Hans-Kammerer-Schule und der Pestalozzi-Schule Burghausen; Entscheidung über die sofortige Aufstockung

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Ausbau Bahnstrecke München-Mühdorf-Freilassing bis 2030
2. Energieversorgung Burghausen ab 01.04.2022
3. Unebenheiten Messengelände
4. Sachstand Salzlände
5. Geschwindigkeitsbeschränkung in den Baugebieten BP 97 und 100

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 9. März 2022**

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 8 Stimmen.

1.2. **Bauantrag durch Sandra und Markus Krämer zur Errichtung einer Werkhalle mit Büros und Betriebsleiterwohnung (Gkl. 5) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1299/0, Gemarkung Raitenhaslach im Gewerbegebiet Lindach B**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gewerbegebiet Lindach vom 14.07.1994. Das Bauvorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

III anstatt II (Fläche 313 m<sup>2</sup>)

Traufhöhe 11,78 m anstatt 11,00 m (Fläche 276 m<sup>2</sup>)

Traufhöhe 11,40 m anstatt 7,00 m (Fläche 37 m<sup>2</sup>)

Firsthöhe 11,40 m anstatt 8,25 m (Fläche 37 m<sup>2</sup>)

FD anstatt PD 9°

Vordach Firstrichtung S/N anstatt W/O

Die erforderlichen 21 Kfz.-Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen.

Die betroffenen Nachbarn stimmen zu.

Die DB AG wurde beteiligt.

Es wird folgender Beschluss gefasst:

Das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen wird mit folgenden Auflagen erteilt:

Es ist ein schalltechnisches Gutachten entsprechend § 10 des Bebauungsplanes vorzulegen.

Die Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen herzustellen.

Das Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern.

Die Flachdächer müssen begrünt werden oder mit Solarenergieanlagen ausgestattet werden.

Mit allen 8 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 8 Stimmen.

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

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 8 Stimmen.

### 2.3. Einbahnstraßenregelung alte Brücke

*Herr Erster Bürgermeister Schneider weist darauf hin, dass diese Thematik im Stadtrat ausführlicher besprochen wird. Hier werden die verkehrlichen Auswirkungen gemäß den Messungen genauer betrachtet. In dem Gerichtsurteil ging es außerdem nur um den Probebetrieb bis zum 31.03.2022, nicht um die allgemeine Frage der Einbahnregelung.*

*- Sicherheit:*

*Das Gericht sah im Bereich der Brücke keine besonders kritische Sicherheitslage.*

*- Lärmschutz:*

*Die Lärmmessungen wurden zwar im März an das Gericht gesendet. Jedoch kam es hier zu Übertragungsschwierigkeiten. Aus nicht geklärten Gründen lag das Gutachten dem Gericht zum Zeitpunkt des Urteils nicht vor.*

*- Stadtgestaltung:*

*Die Stadtgestaltung sieht der Richter als ehrenwerte Sache, allerdings nicht als Grund für die Einbahnregelung.*

*- Dauer Probebetrieb:*

*Moniert wurde, dass der Probezeitraum von 15 Montagen zu lange gedauert hat und nicht auf 12 Monate begrenzt werden konnte. Dieser Probebetrieb muss nun aufgehoben werden, was auch bereits umgesetzt wurde.*

*Das Fazit des Herrn Ersten Bürgermeister Schneider lautet, dass es sich bei der Einbahnregelung, auch aufgrund der aktuellen Nachrichtensituation, nicht um das wichtigste Thema handelt. Die Ziele (Erhöhung der Sicherheit, der Lärmschutz, die Verkehrsberuhigung) müssen weiterverfolgt werden, aber nicht übereilt. Die Themen werden auch mit dem Beteiligungsprozess der Altstadt aufgenommen.*

*Abschließend ist Herr Erster Bürgermeister Schneider der Meinung, dass die Emotionen hier herausgenommen werden sollten. Es darf kein falscher Ehrgeiz entstehen, die Dinge müssen weiter wachsen und weiter entwickelt werden.*

*In der Stadtratssitzung wird hier keine Entscheidung gefällt, aber ein ausführlicher Bericht über die Messungen erläutert.*

**Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.**

Mit allen 8 Stimmen.

### 3. Vorberatung

#### 3.1. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 für den Bereich Unghauser Straße (nördlich), Vollmarstraße (östlich), von-Behring-Straße (südlich), Prießnitzstraße (südlich), Marktler Straße (westlich), Berchtesgadener Straße und Mehringer Straße mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtpark; Beschlussmäßige Behandlung der in der Grobabstimmung eingegangenen Stellungnahmen; Billigungs- und Auslegungsbeschluss;

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag zur Grobabstimmung in der Zeit vom 27.01.2022 bis 28.02.2022 öffentlich aus. Die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden aufgefordert Bedenken und Anregungen vorzubringen. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden zur Stellungnahme aufgefordert.

Es sind folgende Einwände/Bedenken/Anregungen eingegangen:

**Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (01.02.2022)**

Keine Anregungen.

**Gemeinde Mehring (16.02.2022)**

Keine Einwände.

**Energieversorgung Burghausen GmbH (28.02.2022)**

Im Bereich der Vollmarstraße und Mehringer Straße befinden sich Fernwärmeleitungen der EBG.

**Energienetze Bayern GmbH (24.02.2022)**

Keine Einwände.

**Bayernwerk Netz GmbH (22.02.2022)**

Keine Einwendungen, wenn der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Transformatorenstationen und der Kabel nicht beeinträchtigt werden.

**Landratsamt Altötting - Sachgebiet 51 (Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau) 15.02.2022**

Anstatt der dynamischen Verweisung auf das gesetzliche Abstandsflächenrecht wird eine starre Verweisung empfohlen.

Abwägung:

Die dynamische Verweisung hat Vorteile im Bauvollzug, da damit immer die Bayer. Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung zur Anwendung kommt.

Die Rechtsgrundlage wird korrigiert auf Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

Der Hinweis auf die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen bei Wärmedämmmaßnahmen entfällt.

**Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde (09.02.2022)**

Da innerhalb des überplanten Gebietes sowohl störende Nutzungen (z.B. Volksfestplatz, Markt- und Messhalle, Stromtankstelle) erhalten bzw. neu geplant werden sollen als auch stöempfindliche Nutzungen (Wohngebäude) geplant sind, ist mittels qualifiziertem Gutachten die Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen zu zeigen bzw. die Probleme zu ermitteln und Abhilfemaßnahmen zu benennen.

Die geplanten Wohngebäude liegen zudem an viel befahrenen Straßen, so dass bei Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 nach den Vorgaben der DIN 4109 gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen sind. An den Außenwohnbereichen ist zumindest der Grenzwert der 16. BImSchV tagsüber einzuhalten. Je weiter die Grenzwerte die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto triftiger müssen die Gründe für die Abwägung sein. Spätestens beim Erreichen der 60 dB(A) nachts sind Gesundheitsgefahren und Eigentumsverletzungen nicht mehr ausgeschlossen und eine gemeindliche Abwägung nicht mehr möglich. Die Hinweise in den Ausführungen der obersten Baubehörde ‚Lärmschutz in der Bauleitplanung‘ vom 25.07.2014 sind zu beachten. Die Ausführungen liegen der Stadt Burghausen bereits vor.

Abwägung:

Das geforderte Gutachten wird erstellt. Der Auftrag wurde bereits an die Fachfirma Hoock & Partner, Landshut erteilt. Das Gutachten muss zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (14.02.2022)**

Keine eigene Stellungnahme

**Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern (08.02.2022)**

Durch die vorliegende Planung sollen innerstädtische Flächen nachverdichtet werden. Die Planung entspricht somit den raumordnerischen Erfordernissen der Innen - vor Außenentwicklung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.2 Z sowie Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G. Sie kann einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Trag - und Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastrukturen leisten und dient damit letztlich der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Siedlungsstruktur in Burghausen im Sinne LEP 1.2.6 G. Die geplante Wohnbebauung trägt mit den vorgesehenen Wohnformen dazu bei, der demographischen und sozialen Bandbreite der Wohnungsnachfrage Rechnung zu tragen.

Auf eine schonende Einbindung der geplanten Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild ist zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) diesbezüglich gerecht zu werden, bitten wir im Detail um enge Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde.

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Daher sollte geprüft werden, für neu zu erstellende Gebäude eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) bzw. die dafür notwendigen vorbereitenden Maßnahmen festzusetzen bzw. vertraglich zu regeln.

Dies trägt auch den Anforderungen des Klimaschutzes (LEP 1.3.1 G) Rechnung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sollen eine schalltechnische Untersuchung erstellt werden und zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten gem. dieser Untersuchung sollen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Ob diese ausreichen werden, um den Belangen des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 7).

Abwägung:

Es wird festgesetzt, dass die Dachflächen der neuen Gebäude entweder begrünt werden müssen oder mit PV-Anlagen belegt werden müssen. Eine vertikale Begrünung der Ostfassaden der neuen Gebäude in der Mehringer Straße 3 wird ebenfalls festgesetzt.

#### **Landratsamt Altötting - Bodenschutz (27.01.2022)**

Keine Äußerung

#### **Stadt Burghausen - öffentliche Sicherheit und Ordnung (27.01.2022 u. 03.03.2022)**

Die Bushaltestellen sollen in der Berchtesgadener Straße am Messeplatz (2. Zufahrt) und gegenüberliegend angeordnet werden.

Abwägung:

Die Lage der Haltestellen wird angepasst.

#### **Polizeiinspektion Burghausen (01.02.2022)**

Für die Anfahrt von Not- und Rettungsdiensten und für das Bergen von Personen aus oberen Stockwerken sind ausreichend Freiräume einzuplanen. Es sollte großzügig Parkraum zur Verfügung gestellt werden, um ein Zuparken von Fluchtwegen, Not- und Rettungswegen zu verhindern.

Abwägung:

Soweit Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen erforderlich sind, sind diese mit dem jeweiligen Einzelbauvorhaben vorzusehen.

Die städtische Stellplatzsatzung gilt auch im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 106.

#### **Freiwillige Feuerwehr Burghausen (08.02.2022)**

Die baurechtlichen Vorgaben im Hinblick auf den vorbeugenden Brandschutz und die Flächen für die Feuerwehr sind grundsätzlich einzuhalten.

Abwägung:

Soweit Aufstell- und Bewegungsflächen für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen erforderlich sind, sind diese mit dem jeweiligen Einzelbauvorhaben vorzusehen.

#### **Stadt Burghausen - Tiefbauabteilung (24.02.2022)**

In der Unghauser Straße, zwischen der Berchtesgadener Straße und der Zufahrt zur Feuerwehr, ist abzuklären, ob der vorhandene Gehweg zukünftig als Rad-Fußweg bis zur Einfahrt zur Feuerwehr verlängert werden soll.

Beim Bau des sog. „Kammergrubergrundstücks“ ist keine Tiefgarage im Bebauungsplan eingetragen.

In früheren Überlegungen war die Anbindung dieser Tiefgarage an die städtische Tiefgarage beim Bürgerhaus thematisiert worden.

Abwägung:

Die Verlängerung des Rad- und Fußweges wird durch ein Fachbüro (Raunecker, Burghausen) geprüft und ggf. in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bauraum für die Tiefgaragenerweiterung auf dem „Kammergrubergrundstück“ wird festgesetzt.

#### **Stadt Burghausen - Umweltangelegenheiten (25.02.2022)**

Durch den Bebauungsplan Nr. 106 sollten keine Festsetzungen getroffen werden, die den Charakter der Landesgartenschauidee von 2004 beschädigen können. So ist gerade der symbolische Ablauf von Wasserplatz am Bürgerhaus (Symbolik: Alpen zu Seenland, Salzachtal vom Salzachsteilufer zur Salzach, von trocken und bergig zu feucht und Wasser) ein wesentliches Kennzeichen. Auch sind die begrenzenden Gehölzbänder, die auch den Abschluss zu den vorhandenen Baugebieten mit Kirschhainen prägen, ein besonderes Merkzeichen der LGS 2004.

Die Veränderung der großzügigen, bisher multifunktionalen Grün- und Parkflächen sollte nicht durch bauliche Maßnahmen oder Umnutzungen verkleinert werden.

Die Fortsetzung des Erschließungsweges Mehringer Str. zwischen der Berchtesgadener- und Unghauser-Str. sollte optisch und in der Qualität einen begrünten, verkehrsberuhigten bzw. nur für Fußgänger und Radverkehr (ausgenommen Grundstückszufahrten und Rettungswege) zugelassenen Charakter erhalten. Als grüne Verbindungsachse zum Gangerl in Richtung Burg sollte dies mit entsprechenden planlichen und textlichen Festsetzungen begleitet werden. Um dem besonderen Flair der bisherigen innerstädtisch gartenbaulich genutzten Flächen und einer Grünachse zur Burg gerecht werden, sollten hier auch Festsetzungen zur intensiven Durchgrünung (begrünte Dächer, Bäume, möglichst hochwertige Grünflächen etc.) innerhalb der neuen baulichen Entwicklungsflächen entwickelt werden. Die Mehringer Str. als Radweg (Teil des Benedikttradweges) sollte möglichst unverändert bleiben.

**Abwägung:**

Für die Erstellung des Grünordnungsplans wurde ein Fachbüro (m-g-k, München) beauftragt. Der Grünordnungsplan muss mit dem Umweltamt abgestimmt werden. Festsetzungen zur verpflichtenden Fassadenbegrünung bei den Neubauten an der Mehringer Straße werden beabsichtigt. Außerdem wird festgesetzt, dass die Dachflächen der neuen Gebäude entweder begrünt werden müssen oder mit PV-Anlagen belegt werden müssen.

Für die Umgestaltung der Mehringer Straße wird zu gegebener Zeit eine Förderung bei der Regierung von Oberbayern - Städtebauförderung beantragt.

### **mahl gebhard konzepte bezüglich städtebaulicher Ziele aus dem ISEK (28.02.2022)**

Kammergruber Grundstück:

Positiv bewertet wird die Stellung der Gebäude im Bereich des Kammergruber Grundstückes, die zu einer räumlichen Fassung des Vorplatzes des Bürgerhauses beiträgt. Durch die Gebäudestellung der Baukörper zueinander können attraktive Wohnungen mit Süd-West-Ausrichtung und Blickbeziehung zum Park der Deutschen Einheit entstehen. Eine Nutzung durch eine soziale Einrichtung im Erdgeschoss sollte aufgrund der prominenten Lage am Platz im Umfeld von weiteren sozialen Nutzungen geprüft werden. Auch die Verkehrsberuhigung zum Platz hin spricht für eine öffentliche Nutzung im Erdgeschoss. Grundsätzlich ist die Verkehrsberuhigung in diesem Bereich positiv zu bewerten, da sie dem Verkehr an dieser Stelle eine untergeordnete Rolle zuweist und den Vorplatz des Bürgerhauses als stadträumlichen Funktionsbereich stärkt.

In diesem Kontext regen wir an, zu prüfen, ob der Abschnitt der Berchtesgadener Straße, der sich zwischen dem Kammergruber Grundstück und dem Vorplatz befindet, auch als verkehrsberuhigter Bereich im Bebauungsplan festgesetzt werden kann.

An anderer Stelle, westlich anschließend und in Verlängerung zum Park der Deutschen Einheit hingegen könnte der verkehrsberuhigte Bereich durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ersetzt werden. Dies würde in Kombination mit einer Begrünung auf anderer Seite der Berchtesgadener Straße zu einer Vernetzung der im Rahmen der Landesgartenschau 2004 entstandenen und bedeutenden Grünräume Park der Deutschen Einheit und Stadtpark beitragen.

Grundstück Berchtesgadener Straße Ecke Unghauser Straße:

Wir empfehlen eine Wegeführung von der südlichen Wohnbebauung über die Fläche mit „Zweckbestimmung Markt- und Volksfestplatz, Parkplatz“ zum Stadtpark in direkter Verlängerung zur Anton-Riemerschmid-Straße zu planen. Unabhängig von der städtebaulichen Beratung von 2019 könnte außerdem geprüft werden, ob der vordere Innenhof der Feuerwehr, Theaterburg und des Bauhofes in direkter Nähe zur Messehalle als Durchwegungsachse geöffnet werden kann, um auf kürzestem Weg zum Stadtpark zu gelangen. Im Hinblick auf die Nutzung des Grundstückes Berchtesgadener Straße / Unghauser Straße wurde im ISEK angeregt, ein kulturelles Cluster zu entwickeln. Darauf aufbauend wurde in der städtebaulichen Beratung ein Baukörper vorgeschlagen, der den diffusen Kreuzungsbereich durch eine klare Raumkante fasst und im EG eine kulturelle / freizeitorientierte Nutzung vorsieht sowie Wohnen im OG. Dies sollte auch zur Aktivierung von Gebäuderückseiten beitragen. In diesem Kontext macht der vorliegende Vorabzug des Bebauungsplans keine Vorschläge, stattdessen ist das Grundstück mit einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung belegt. In dieser Hinsicht regen wir an, eine Mehrfachnutzung dieser Fläche zu prüfen.

Neben den städtebaulichen Entwicklungen auf dem Kammergruber Grundstück und südlich des Markt- und Volksfestplatzes, sieht der Bebauungsplan eine Bebauung entlang der Berchtesgadener Straße vor. Diese wird von uns in ihrer Höhenentwicklung und Gebäudestellung positiv bewertet, da sie zu einer räumlichen Fassung des Kreuzungsbereichs beiträgt.

Im Hinblick auf die Grünordnung ist positiv zu bewerten, dass der vorhandene Baumbestand geschützt wird. Wir empfehlen darüber hinaus, in der Weiterentwicklung der Grünordnung eine minimale Versiegelung und Mehrfachnutzung von Flächen anzustreben, sowie klimaangepasste Baumarten bei Neupflanzungen zu wählen.

Abwägung:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Nutzung der Fläche westlich des Kammergrubergrundstücks wird von öffentlicher Verkehrsfläche in eine öffentliche Grünfläche geändert. Die Berchtesgadener Straße wird als leistungsfähige innerörtliche Verkehrsverbindung weiterhin benötigt; eine Verkehrsberuhigung ist hier nicht beabsichtigt. Es soll jedoch eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer eingebaut werden.

Die Wegeführung im Bereich des Volksfestplatzes wird optimiert; eine kürzere Verbindung zur Anton-Riemerschid-Straße wird gesucht. Der Innenhof der Feuerwehr wird aber nicht öffentlich zugänglich, um die sichere Abwicklung von Feuerwehreinsätzen nicht zu gefährden. Außerdem wird hier dem Objektschutz Vorrang gegenüber einer verkürzten öffentlichen Wegeverbindung eingeräumt.

Der Bauraum auf der Fläche für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge wird nach Osten erweitert, um eine Mehrfachnutzung der Fläche zu erreichen und einen städtebaulichen Akzent an der südlichen Stadteinfahrt zu setzen und die Kreuzung zu betonen.

Für die Erstellung des Grünordnungsplans wurde ein Fachbüro beauftragt. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan zu integrieren.

#### **Grundstückseigentümer im Lindenheimweg (22.02.2022)**

Der Kfz-Werkstatt ist eine Autolackiererei angegliedert, die durch häufige Geruchsbelästigungen und damit Emissionen deutliche Auswirkungen auf die in unmittelbarer Umgebung befindliche Wohnbebauung hat. Neben den Lärmemissionen sollen auch alle sonstigen Emissionen in einem Gutachten geprüft und bewertet werden.

Abwägung:

Durch ein Gutachten ist zu prüfen, ob die bestehende Kfz.-Werkstatt mit Lackiererei im geplanten urbanen Gebiet gebietsverträglich ist und die Wohnnutzung nicht wesentlich stört. Der Auftrag wurde bereits an die Fachfirma Hoock & Partner, Landshut erteilt. Das Gutachten muss zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

#### **Grundstückseigentümer in der Mehringer Straße (27.02.2022)**

- 1.) Mit welcher baulichen Begrenzung werden die Flurstücke voneinander getrennt? (Zaun/Mauer/Gabionen/Hecke). Wer nimmt die Bebauung vor und wer trägt die Kosten? Muss oder sollte hier die bestehende Begrenzung entfernt werden?
- 2.) Man sollte die Mehringer Straße zwischen der Unghauser Straße und Berchtesgadener Straße zur Einbahnstraße umgestalten und das Tempolimit auf 30 km/h beschränken oder gar als Spielstraße ausweisen.
- 3.) Das Gebäude, welches direkt an das Grundstück Mehringer Str. 1a grenzt, soll um ein Stockwerk reduziert werden.
- 4.) Die Fläche zwischen den Gebäuden soll mit Grünflächen versehen werden und nicht zum großen Teil gepflastert werden.
- 5.) Bei der Planung der Balkone soll größtmögliche Rücksicht auf die Nicht-Einsicht in die anderen Grundstücke genommen werden.
- 6.) Ein Zebrastreifen über die Berchtesgadener Straße wäre hier sicher sinnvoll, da zukünftig mehr Fußgänger in dem Bereich die Straße Richtung Stadtpark überqueren werden.

Abwägung:

Zu 1.) Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen getroffen, so dass zwischen den Grundstücksnachbarn privatrechtliche Regelungen bezüglich der Einfriedungsart und der Kostenteilung getroffen werden können.

Zu 2.) Eine Einbahnregelung wird begrüßt. Durch ein Fachbüro müssen noch Vorschläge zur Verkehrsregelung in der Mehringer Straße erarbeitet werden. Für die Umgestaltung der Mehringer Straße wird zu gegebener Zeit eine Förderung bei der Regierung von Oberbayern - Städtebauförderung beantragt.

Zu 3.) Die Gebäudehöhen sind mit 16,50 m bzw. 13,70 m festgesetzt. Damit wird das Ziel der Nachverdichtung innerstädtischer Gebiete verfolgt und die Mobilisierung von Wohnflächen erreicht. Die Freifläche bis zur Grundstücksgrenze entspricht der Tiefe der gesetzlichen Abstandsfläche. Die maximale Grundstücksausnutzung bewirkt keine rücksichtslose Verschlechterung auf dem Nachbargrundstück hinsichtlich Belichtung, Besonnung und Belüftung, weil die Nachverdichtung nördlich des Grundstücks stattfindet.

Die Stadt Burghausen berücksichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 106 auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und die Bildung von Wohneigentum für weite Kreise der Bevölkerung. Die Reduzierung um ein Stockwerk würde dem Verlangen nach kostensparendem Bauen widersprechen und die Wirtschaftlichkeit gefährden.

- Zu 4.) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bereits durch Baugrenzen limitiert. Die Flächen außerhalb der Baufenster werden als private Grünflächen festgesetzt. Mit dem Bauantrag/Vorlage im Genehmigungsverfahren ist der Stadt Burghausen ein qualifizierter Grünordnungsplan vorzulegen. Außerdem wird festgesetzt, dass neue Tiefgaragen mit mindestens 60 cm Erdüberdeckung zu errichten sind.
- Zu 5.) Die Einsichtsmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück werden sich durch die Neubebauung erhöhen. Dies ist bei einer innerstädtischen Nachverdichtung hinzunehmen. Der Außenwohnbereich auf dem Nachbargrundstück ist nach Süden zur Unghauser Straße orientiert und wird durch das Bestandsgebäude vor fremden Einblicken aus den Neubauten wirksam geschützt werden.
- Zu 6.) Die Errichtung einer Querungshilfe wird bei den neuen Bushaltestellen an der Berchtesgadener Straße befürwortet. Die Realisierbarkeit wird durch ein beauftragtes Fachbüro beurteilt.

#### **Grundstückseigentümerin Wohngebäude in der Mehringer Straße (27.02.2022)**

Das Grundstück der jetzigen Gärtnerei Henker soll mit Hilfe der Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ nun eine äußerst massive Bebauung mit ca. 80 Wohneinheiten erhalten, was eine enorm dichte Bebauung nach sich zieht. Zudem ist auch eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen möglich, die wahrscheinlich eine erhöhte Lärm- und Verkehrsbelastung nach sich zieht.

Gegen eine moderate und lockere Wohnbebauung ist sicherlich nichts einzuwenden, ebenso in Bezug auf die bereits bestehende umliegende Bebauung.

Im Hinblick auf das danebenliegende Burgareal ist eine derartige Nachverdichtung auf diesem Grundstück nicht tragbar. Unsere Wohnanwesen würden dadurch eine erhebliche Abwertung erfahren, die von uns so nicht akzeptiert werden kann.

Abwägung:

Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der Gärtnereibetrieb Henker in der Mehringer Straße 3 wird in naher Zukunft aufgegeben. Auf dieser Konversionsfläche werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dichtere Wohnbebauung geschaffen. Einer verstärkten Innenentwicklung verbunden mit einer höheren Grundstücksausnutzung wird ebenso wie der Mobilisierung von Wohnbauflächen Rechnung getragen.

Die Neustadt soll in der Ausprägung ihres stadträumlichen Charakters und der Vielfalt ihrer Nutzungsangebote weiter gestärkt werden. Sie wird zur „Stadt der kurzen Wege“ ausgebaut und als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort gestärkt. Dazu werden die Neubauten quartiers- und stadtverträglich integriert. Die stadträumliche Identität und die bereits bestehenden Nutzungsangebote werden durch Nachverdichtung und Neubau weiter gestärkt und entwickelt. Das übergeordnete Ziel ist, auf Entwicklungsflächen die sinnvolle Ergänzung des Städtebaus zu betreiben, um ein urbanes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Bürgerinnen und Bürger zu generieren.

Durch die Neubebauung wird die Sichtverbindung von der Mehringer Straße zur Burg nicht unterbrochen. Bei einem Abstand der Neubauten mit ca. 400 m zum Burgeingang werden sich keine städtebaulich relevanten Wechselbeziehungen ergeben.

Eine Abwertung der benachbarten Wohnimmobilie ist nicht zu befürchten. Nach dem Wegfall der gewerblichen Nutzung des Gartenbaubetriebs entfällt der Gewerbelärm, was zu einer ruhigeren Wohnlage beitragen wird.

Es ist nicht die Aufgabe der städtischen Bauleitplanung die Eigentümer von Wohnimmobilien in Burghausen vor Konkurrenz zu schützen.

#### **Grundstückseigentümer Wohngebäude in der Mehringer Straße (27.02.2022)**

Auf meine Nachfrage hin wurde mir von Seiten der Stadt mitgeteilt, dass in meiner unmittelbaren Nachbarschaft des Miethauses in der Mehringerstraße ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Bei einem Termin im Bauamt konnte ich diesen einsehen. Dabei musste ich feststellen, dass dieses Areal (ehemals Henker, neuapostolische Kirche) in einer äußerst massiven Art bebaut werden soll und zudem das jetzige „Allgemeine Wohngebiet“ im Flächennutzungsplan zu einem sog. „Urbanen Gebiet“ geändert werden soll.

Das gesamte Quartier zwischen Unghauser- und Berchtesgadener Straße dient derzeit nahezu ausschließlich dem Wohnen. Jahrelang wurden von der Stadt große Bemühungen unternommen, alte Gewerbebetriebe (Autohaus Kammergruber, Gärtnerei Bergmann, Agip Tankstelle) auszulagern, um das Areal zu beruhigen. Dies hat auch gut funktioniert, und zu einer spürbaren Verbesserung der Wohnqualität geführt.

Diese Entwicklung würde durch die Änderung in ein „Urbanes Gebiet“ zunichtegemacht.

Auch die Wahl des Umgriffs des Bebauungsplans verstehe ich nicht, zumal die Gebäude Feuerwehr, Messehalle, Lindenheim, Bürgerhaus, Sparkasse, usw. abgeschlossene Projekte sind und anscheinend nur zur Legitimation des Bebauungsplans Nummer 106 herangezogen werden sollen.

Die Einführung eines „Urbanen Gebiets“ in Zusammenhang mit der verkürzten Abstandsfläche 0,4H ist von der Politik geschaffen worden, um der Wohnungsnot in den Ballungszentren entgegenzuwirken und nicht in Kleinstädten städtebauliche Ungeheuer zu schaffen, die der kurzfristigen Gewinnorientierung dienen. Ziel von „Urbanen Gebieten“ ist es, in gewerblich geprägten Gebieten Wohnen zu schaffen und nicht in Wohngebieten neue Gewerbebetriebe anzusiedeln, mit all ihren negativen Effekten, wie erhöhtem Lärm-, Verkehrsimmissionen, usw. Die wichtige optische und städtebauliche Wirkung bei der Stadteinfahrt vom Umgehungsberg kommend, vom Stadtpark, sowie von der Burg und dem Bergerhof / Wöhrseeareal ist, von Seiten der Stadtplanung, offensichtlich noch nicht ausreichend beachtet worden.

Daher muss ich mich, vor allem im Interesse meiner Mieter, klar gegen die Änderung des Areals vom „Allgemeinen Wohngebiet“ zu einem „Urbanen Gebiet“ und gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.106 aussprechen.

Da ich bis jetzt bei dem Vorhaben, von Seiten der Stadt, offensichtlich nicht als Nachbar eingeschätzt wurde, und nicht offiziell bei der Entwicklung eingebunden wurde, würde ich Sie bitten, mich zukünftig als solchen zu informieren.

Abwägung:

Der überplante Bereich zwischen der Unghauser Straße/Berchtesgadener Straße/Mehringer Straße wird derzeit überwiegend gewerblich (54 % der Fläche) genutzt. Nach der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 106 wird dieses Quartier im Wesentlichen der Wohnnutzung dienen, so dass das Entwicklungsgebot sehr wohl beachtet ist. Nach dem Wegfall der gewerblichen Nutzung des Gartenbaubetriebs entfällt dessen Gewerbelärm, was zu einer ruhigeren Wohnlage beitragen wird.

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 1 Abs. 3 Baunutzungsverordnung als urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hier sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Urbane Gebiete (§ 6a Baunutzungsverordnung) ermöglichen eine vielfältige, kleinräumige Mischung zwischen Wohnen und die Wohnnutzung nicht wesentlich störenden gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen und anderen Einrichtungen. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Nutzungen werden sowohl den Freiflächen als auch den Gebäuden zugeordnet. Eine ausgewogene Nutzungsstruktur, zu der insbesondere lärmschutzgerecht angeordnete Wohnungen gehören, soll zur Entfaltung und Aufrechterhaltung des öffentlichen Lebens auch außerhalb der Geschäftszeiten beitragen.

Die Ausnahme des § 6a Abs. 3 Baunutzungsverordnung für Vergnügungsstätten wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung) um die Wohnnutzung vor Störungen zu schützen und Konflikten vorzubeugen.

Für die bestehende Wohnbebauung in der Mehringer Straße 3 wird die Lärmbelastung in den Wohnungen durch die gewählte geschlossene Bauweise weitgehend reduziert. Es entsteht ein ruhiger Wohnhof. Das Eindringen von Straßenlärm aus der Berchtesgadener Straße in den schutzbedürftigen Wohninnenhof wird durch eine geschlossene, straßenbegleitende Bauweise weitgehend verhindert werden. Der Wohnhof öffnet sich nach Osten, so dass gerade die bestehende Wohnbebauung in der Mehringer Straße 2, 2a, 4 und 6 zukünftig besser vom Verkehrslärm aus der Berchtesgadener Straße abgeschirmt werden wird und in dieser Hinsicht wesentlich profitieren wird.

Die gesetzliche Abstandsfläche beträgt 0,4 H in allen Baugebieten, mit Ausnahme der Gewerbe- und Industriegebiete. Die Festsetzung des MU bewirkt insofern keine verkürzten Abstandsflächen. Der Vorwurf von einem „städtebaulichen Ungeheuer zur kurzfristigen Gewinnerorientierung“ ist die subjektive Einschätzung eines Konkurrenten auf dem örtlichen Immobilienmarkt und bedarf keiner städtebaulichen Bewertung.

Der Bebauungsplanvorentwurf lag in der Zeit vom 27.01.2022 bis zum 28.02.2022 öffentlich aus. Es wurde durch amtliche Bekanntmachung darauf hingewiesen, dass jedem Bürger während dieser Zeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Gleichzeitig wurde das Plankonzept und seine Begründung auf der Internetseite der Stadt Burghausen veröffentlicht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.11.2020 vom Stadtrat öffentlich gefasst.

Darüber wurde im Burghauser Anzeiger am 25.11.2021 berichtet. Nachdem der Kreis der Bürger, die sich durch die Bauleitplanung betroffen fühlen können, nicht auf die Nachbarschaft beschränkt werden kann, wird die Stadt Burghausen die Öffentlichkeitsbeteiligung in der bereits praktizierten Art und Weise rechtskonform fortsetzen.

*Herr Stadtrat Englisch möchte wissen, ob der Auftrag an Hoock & Partner zum Gutachten von der Stadt Burghausen vergeben wurde oder vom Bauherrn. Herr Erster Bürgermeister Schneider antwortet, dass der Auftrag von der Stadt erteilt wurde.*

*Frau Stadträtin Seemann fragt nach, ob es nicht auch aufgrund der aktuellen Krise sinnvoll wäre, sich generell auf PV-Anlagen festzulegen oder ob eventuell auch beides vorstellbar wäre (Dachbegrünung und PV-Anlagen).*

*Hierzu erklärt Herr Erster Bürgermeister Schneider, dass technisch auch PV und Begrünung gemeinsam machbar bzw. vorstellbar wäre.*

*Frau Stadträtin Seemann möchte noch wissen, ob eine vertikale Fassadenbegrünung hinsichtlich Kosten und Pflege nicht zu problematisch ist.*

*Herr Erster Bürgermeister Schneider erläutert, dass der Bauherr hiermit einverstanden sei.*

*Auch Herr Eiblmeier bestätigt, dass dies der Beitrag des Bauherrn dazu sei, den Grünzug von Stadtpark bis hin zur Burg weiter abzuzeichnen.*

*Herr Stadtrat Niedermeier fragt nach, warum für das Mayrhofer-Grundstück ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden müsse und welche Auswirkungen es hätte, sollten sich hier Neuerungen ergeben, da es sich hierbei um Bestandsschutz handelt.*

*Herr Eiblmeier erklärt hierzu, dass es bereits bei der letzten Erweiterung des Gewerbes eine Untersuchung gegeben hat mit dem Ergebnis, dass der Betrieb in einem Mischgebiet zulässig ist. Deshalb gehe man davon aus, dass dies ebenfalls in einem urbanen Gebiet zulässig wäre.*

*Herr Winkler erläutert außerdem, dass im Gutachten die bisherigen Immissionsorte übernommen werden können, dieses Gutachten wird nicht neu erstellt, es wird nur ergänzt.*

*Frau Stadträtin Seemann merkt noch an, dass die bestehende Querungshilfe sicherer ist, als ein Zebrastreifen.*

*Außerdem möchte Frau Stadträtin Seemann noch wissen, ob die Einzelhäuser im Bestand bleiben. Herr Eiblmeier berichtet, dass nur eines vom Bauherrn miterworben wurde. Dieser Bereich wird die Zufahrt zur Tiefgarage. Außerdem soll die Grundstücksgrenze etwas begradigt werden.*

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

Der Stadtrat beschließt die Abwägung der während der GrobAbstimmung vorgebrachten Bedenken/Anregungen/Stellungnahmen in der o. g. Art und Weise.

Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend zu ändern.

Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung mit dem überarbeiteten Entwurf durchzuführen.

Mit allen 8 Stimmen.

3.2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich Erweiterung der Freiflächenphotovoltaikanlage im Hieringer Feld, Bahnlinie Tüßling-Burghausen (südlich), Gewerbegebiet Lindach (westlich); Behandlung der während der Grobabstimmung eingegangenen Stellungnahmen mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.01.2022, TOP 2.2 ö, die Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Grobabstimmung wurde in der Zeit vom 11.02.2022 bis zum 11.03.2022 durchgeführt. Es sind folgende Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen eingegangen:

**Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (16.02.2022)**

Keine Einwände.

**Gemeinde Hochburg-Ach (16.02.2022)**

Keine Bedenken.

**Stadtwerke Burghausen (10.03.2022)**

Keine Einwände.

**Energieversorgung Burghausen GmbH (10.03.2022)**

Keine Einwände.

**Stadt Burghausen - Tiefbauabteilung (08.03.2022)**

Keine Anmerkungen.

**FFW Stadt Burghausen (20.02.2022)**

Keine Bedenken.

Die Zufahrt zu den funktionalen Bauteilen wie Wechselrichter/Trafo ist zu gewährleisten, da Sonderlöschmittel für diese Bauteile mit Fahrzeugen zum Einsatzort gebracht werden müssen.

Abwägung:

Die Erschließung des Grundstücks wird nicht im Flächennutzungsplan geregelt. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

**Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde (23.02.2022)**

Erneuerbare Energien

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z). Neben der Energieeinsparung kommt der Sonnenenergie in der Region besondere Bedeutung zu (vgl. RP 18 B V 7.2 Z). Demnach entspricht die Erweiterung der Freiflächen-Photovoltaikanlage grundsätzlich den Zielen des LEP und des RP 18 und damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.

Gem. LEP 6.2.3 G sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da diese das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Laut Begründung des LEP zählen zu den vorbelasteten Standorten i.S. einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes zum Beispiel Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

Da sich entlang der Bahnlinie bereits die bestehende Anlage befindet und der Erweiterungsbereich südlich daran anschließt, kann der Standort in diesem Fall insgesamt noch als vorbelastet nach LEP 6.2.3 G (im Sinne einer Vorbelastung des Landschaftsbildes) angesehen werden.

Großflächige Anlagen zur Erzeugung regenerativ erzeugter Energien sollen möglichst auf weniger hochwertigen Böden errichtet werden (vgl. RP 18 B III 2.3 G). Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien erhöht zunehmend die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen. Um die landwirtschaftlichen Funktionen, insbesondere die bevölkerungsnah Versorgung mit hochwertigen Lebensmitteln nachhaltig zu gewährleisten, sollte die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignete Böden beschränkt werden. Dieser raumordnerische Grundsatz ist von der Gemeinde in der Gesamtabwägung zu berücksichtigen.

#### Natur und Landschaft

Bei der Realisierung der Solaranlage ist auf eine an die Umgebung angepasste schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

#### Wasserwirtschaft

Gemäß unserem Rauminformationssystem liegt die Fläche in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone III). Den Belangen des Trinkwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.1 G und 7.2.2 G) ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen.

#### Energieversorgung

Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Erdgashochdruckleitung - Leitung Burghausen - Schnaitsee mit Abzweig Hiering und Burghausen-Wacker-Chemie. Die Planung ist daher mit dem Betreiber abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die textlichen Festsetzungen zum Rückbau der Anlage und Nachfolgenutzung werden begrüßt.

#### Abwägung:

Die Stadt Burghausen nimmt die Fläche bewusst aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung; die Grünflächen zwischen den Modulreihen werden künftig extensiv beweidet. Eine gleichzeitige Nutzung der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke und die PV-Stromproduktion wäre mit einer sogenannten Agri-PV möglich. Dabei müssen die PV-Module so auf der Gesamtprojektfläche installiert und verteilt werden, dass die bisherige Nutzung der Fläche weitgehend unbeeinträchtigt bleibt. Wegen der Höhe dieser Anlagen würde das Landschaftsbild wesentlich stärker beeinträchtigt.

Die Untere Naturschutzbehörde ist beteiligt; die konkrete Abstimmung mit der UNB erfolgt nach Vorlage des Umweltberichts.

Das WWA Traunstein ist beteiligt; die Belange des Trinkwasserschutzes werden beachtet.

Der Fernleitungsnetzbetreiber bayernets wird mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

#### **Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (07.03.2022)**

Keine eigene Stellungnahme.

#### **Wasserwirtschaftsamt Traunstein (24.02.2022)**

Das geplante Vorhaben liegt teilweise im Wasserschutzgebiet der Brunnen Laimgruben, festgesetzt mit Verordnung des Landratsamtes Altötting vom 01.08.1995. Es ist die weitere Schutzgebietszone III betroffen.

Die Ausweisung neuer Baugebiete ist nach § 3 Abs. 1 Ziffer 6.2 der Schutzgebietsverordnung verboten.

Bei dem aktuell laufenden Wasserschutzgebiets-Festsetzungsverfahren kommt voraussichtlich ein weiterer Teil der PV-Anlage im Schutzgebiet Zone III zu liegen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die beabsichtigte Nutzung vertretbar, wenn bei Bau und Betrieb der Photovoltaikanlagen die Maßgaben aus dem Merkblatt des LfU Nummer 1.2/9, Januar 2013, insbesondere aus der dortigen Nummer 4 für die weitere Schutzzone Beachtung finden.

Auf Basis dieser Maßgaben ist auch eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung aus fachlicher Sicht tragbar.

Zudem empfehlen wir, Transformatoren nach Möglichkeit außerhalb des Wasserschutzgebietes aufzustellen.

#### Abwägung:

Es wird in die Befreiungslage hineingeplant.

Die Trafostationen werden außerhalb der Wasserschutzzone aufgestellt. Das Merkblatt wird beachtet.

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (15.02.2022)**

Keine Einwände.

#### **Landratsamt Altötting - Bodenschutz (10.02.2022)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde (16.02.2022)**

Da das nächste Wohnhaus in Lindach 36 mehr als 160 m östlich von der PV-Anlage entfernt liegt, sind Belästigungen durch Blendung nicht zu erwarten. Damit bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

**Landratsamt Altötting - Sachgebiet 52 - Hochbau (01.03.2022)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting - Sachgebiet 51 - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau (25.02.2022)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting - Sachgebiet 52 - Tiefbau (21.02.2022)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting - Sachgebiet 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau (03.03.2022)**

Um eine ausreichende Eingrünung des Bauvorhabens zu erhalten, sollte die Mindestbreite der Heckenstruktur 6,00 m betragen. Werden Sträucher nun zudem im Diagonalverband angeordnet, kann eine zwei- bis dreireihige Gehölzhecke hergestellt werden, die freiwachsend erzogen werden kann.

Weiter sollte folgende Festsetzung ergänzt werden:

Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

Der Bebauungsplan weist im textlichen Teil auf eine Heckenstruktur G3 hin, in welcher Baumpflanzungen verwendet werden. Der planerische Teil beinhaltet eine solche Maßnahme wiederum nicht.

Grundsätzlich kann die Pflanzung von Bäumen in der westlichen und östlichen Eingrünung nur empfohlen werden. Werden beispielsweise 5 % der Fläche mit Baumpflanzungen der Wuchsklasse II versehen, fördert es die Strukturvielfalt und kommt der Umwelt zugute. Eine befürchtete Mehrverschattung sollte zu vernachlässigen sein.

Abwägung:

Diese Belange werden nicht im Flächennutzungsplan bearbeitet. Sie werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

**Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde (09.03.2022)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant in der Nordostecke teilweise ein kleines Feldgehölz im Bereich einer mehrhundertjährigen, vitalen Eiche. Diese bauplanungsrechtliche Schaffung der Beseitigungsmöglichkeit eines Feldgehölzes verstößt gegen die Bestimmungen des Bayer. Naturschutzgesetzes. Das Feldgehölz muss folglich vollständig einschließlich des Wurzelbereichs der Gehölze und Einzelbäume aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Der Umweltbericht liegt noch nicht vor.

Abwägung:

Der Umweltbericht wird von einem Fachbüro erstellt. Er muss zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Die Ausgleichsfläche, die bereits im FNPL dargestellt ist, wird um den Bereich der Eiche nach Süden erweitert.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden konkret im Bebauungsplan berücksichtigt.

**Städtisches Umweltamt (10.03.2022)**

Bisher liegen noch keine Beschreibungen durch einen Umweltbericht vor. Da ein Teil der Flächen innerhalb des BP Nr. 93 in Richtung Bahngleis nicht durch eine mögliche Photovoltaikfläche beansprucht wurde, das auch nicht geplant ist, könnte diese Fläche in der FNP-Änderung mit Planzeichen als Ausgleichsfläche (bisher landw. genutzt) in den Geltungsbereich eingestellt werden (ggf. für andere Verfahren). In der Änderung des FNP könnte die geplante Anschlussleitung an die Übergabestation über die landw. Flächen als Planzeichen übernommen werden.

Abwägung:

Der Umweltbericht wird von einem Fachbüro erstellt. Er muss zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Die benannte Fläche wird als Ausgleichsfläche dargestellt und in die laufende Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.  
Innerörtliche Stromtrassen werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.

**Eigentümer des benachbarten Grundstücks (07.03.2022)**

Einer Kabelverlegung über das Grundstück Fl.-Nr. 283, Gemarkung Raitenhaslach wird nicht zugestimmt.

In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist das Anwesen Lindach 36 (Heranrücken der PV-Anlage an bestehende Bebauung) aufzunehmen.

Abwägung:

Stromtrassen werden nicht im Flächennutzungsplan dargestellt. Stromkabel dürfen nicht auf dem Privatgrundstück Fl.-Nr. 283/0 verlegt werden.

Die Begründung wird ergänzt.

*Frau Stadträtin Seemann regt an, dass die Beweidung der Grünflächen eventuell nicht ganz unproblematisch ist, aufgrund der Höhe der PV-Module.*

*Herr Dritter Bürgermeister Angstl erläutert hierzu, dass auch vorstellbar wäre, am Rand kleinere Bepflanzung oder ein Blühstreifen für die Artenvielfalt anzulegen.*

*Herr Erster Bürgermeister Schneider bestätigt, dass die gesamte Anlage sehr naturverträglich gestaltet wird.*

*Herr Stadtrat Niedermeier weist darauf hin, dass in Zukunft genau überlegt und abgewogen werden sollte, großflächige Anlagen auf weniger hochwertigen Böden zu errichten. Herr Erster Bürgermeister Schneider verweist auf die Erläuterung in der Stellungnahme der Höheren Landesbehörde, dass diese Fläche bereits als vorbelastet gilt.*

*Herr Dritter Bürgermeister Angstl stimmt Herrn Stadtrat Niedermeier zu, dass die Flächen genau geprüft werden müssen. Das Problem bestehe häufig darin, dass Parkplatzflächen meist in Privatbesitz seien und deshalb eine Investition privat erfolgen muss bzw. diverse vertragliche Regelungen hierzu erforderlich sind.*

*Herr Stadtrat Englisch weist darauf hin, dass man für die regenerativen Energien auch Kompromisse eingehen muss. Wertvoller Boden wird gebraucht, aber ebenso eine Möglichkeit regenerative Energien zu erzeugen.*

*Herr Stadtrat Donner stimmt zu, ist aber auch der Meinung, dass nicht einfach wertvolle Ackerflächen für Landwirtschaft verbraucht werden sollten. Grundsätzlich sieht er diesen Standort aber als passend.*

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

Der Stadtrat beschließt die Abwägung der eingegangenen Bedenken und Stellungnahmen in der beschriebenen Art und Weise. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird gebilligt. Die öffentliche Auslegung ist durchzuführen sobald der Umweltbericht vorliegt.

Mit allen 8 Stimmen.

**3.3. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93a für den Bereich Erweiterung der Freiflächenphotovoltaikanlage im Hieringer Feld, Bahnlinie Tüßling - Burghausen (südlich), Gewerbegebiet Lindach (westlich);  
Behandlung der während der Grobabstimmung eingegangenen Stellungnahmen mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 19.01.2022, TOP 2.3 ö, die Aufstellung des Bebauungsplanes parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die Grobabstimmung wurde in der Zeit vom 11.02.2022 bis zum 11.03.2022 durchgeführt. Es sind folgende Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen eingegangen:

**Gemeinde Burgkirchen a.d.Alz (16.02.2022)**

Keine Einwände.

**Gemeinde Mehring (16.02.2022)**

Keine Einwände.

**Gemeinde Hochburg-Ach (16.02.2022)**

Keine Bedenken.

**Stadtwerke Burghausen (10.03.2022)**

Keine Einwände.

**Energieversorgung Burghausen GmbH (10.03.2022)**

Keine Einwände.

**Stadt Burghausen - Tiefbauabteilung (08.03.2022)**

Keine Anmerkungen.

**FFW Stadt Burghausen (20.02.2022)**

Keine Bedenken.

Die Zufahrt zu den funktionalen Bauteilen wie Wechselrichter/Trafo ist zu gewährleisten, da Sonderlöschmittel für diese Bauteile mit Fahrzeugen zum Einsatzort gebracht werden müssen.

Abwägung:

Die Erschließung des Grundstücks und die innere Erschließung der PV-Freiflächenanlage ist durch die Anlagenbetreiberin EBG zu planen und vorzustellen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen.

**FFW Raitenhaslach (11.03.2022)**

Für den Einsatzfall sollten für die Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend dimensionierte Zufahrtswege vorgesehen werden. Aufgrund der Größe der Gesamtanlage sollte sich auch in der Anlage mit einem Großfahrzeug bewegt werden können. Insbesondere für die Positionen der kritischen Elemente, wie Wechselrichter oder Trafo, ist eine gute Zugänglichkeit erforderlich.

Die nächste Löschwasserentnahmestelle ist ein Unterflurhydrant Kreuzung / Abbiegung Höhe Einfahrt Kleingartenanlage. Es wäre gut, wenn der Feuerwehr die finalen Anlagenpläne zur Verfügung gestellt werden zur Einsatzvorbereitung und Ablage im Einsatzleitordner.

Abwägung:

Die Erschließung des Grundstücks und die innere Erschließung der PV-Freiflächenanlage ist durch die Anlagenbetreiberin EBG zu planen und vorzustellen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anlagenbetreiberin EBG hat die Anlagenpläne bei Nutzungsaufnahme der FFW Raitenhaslach zu übergeben.

**Kreisbrandinspektion Landkreis Altötting (11.03.2022)**

Für die Löschwassergrundversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden!

Zufahrts- und Aufstellflächen sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.

Das Gelände ist ringsum fest umschlossen bzw. mit Toren gesichert. Die Zugänglichkeit der Feuerwehr zum Gelände ist über ein Schlüsselrohr sicherzustellen.

Für die Anlage ist ein Feuerwehreinsatzplan nach DIN 14095 mit den Löschwasserstellen zu erstellen.

Abwägung:

Die Anlagenbetreiberin EBG hat die Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr zu planen und vorzustellen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Ein Feuerwehreinsatzplan ist von der Anlagenbetreiberin bei Nutzungsaufnahme an die Feuerwehr zu übergeben. Die Zugänglichkeit des Geländes ist für die Feuerwehr stets zu gewährleisten.

**Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde (23.02.2022)**

Erneuerbare Energien

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Die weitere Entwicklung der Energieversorgung der Region soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 Z).

Neben der Energieeinsparung kommt der Sonnenenergie in der Region besondere Bedeutung zu (vgl. RP 18 B V 7.2 Z).

Demnach entspricht die Erweiterung der Freiflächen-Photovoltaikanlage grundsätzlich den Zielen des LEP und des RP 18 und damit den raumordnerischen Erfordernissen einer nachhaltigen Energieversorgung.

Gem. LEP 6.2.3 G sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen möglichst auf vorbelasteten Standorten realisiert werden, da diese das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen können. Laut Begründung des LEP zählen zu den vorbelasteten Standorten i.S. einer Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes zum Beispiel Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.

Da sich entlang der Bahnlinie bereits die bestehende Anlage befindet und der Erweiterungsbereich südlich daran anschließt, kann der Standort in diesem Fall insgesamt noch als vorbelastet nach LEP 6.2.3 G (im Sinne einer Vorbelastung des Landschaftsbildes) angesehen werden.

Großflächige Anlagen zur Erzeugung regenerativ erzeugter Energien sollen möglichst auf weniger hochwertigen Böden errichtet werden (vgl. RP 18 B III 2.3 G). Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien erhöht zunehmend die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Flächen. Um die landwirtschaftlichen Funktionen, insbesondere die bevölkerungsnah Versorgung mit hochwertigen Lebensmitteln nachhaltig zu gewährleisten, sollte die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf für die landwirtschaftliche Nutzung weniger geeignete Böden beschränkt werden. Dieser raumordnerische Grundsatz ist von der Gemeinde in der Gesamtabwägung zu berücksichtigen.

**Natur und Landschaft**

Bei der Realisierung der Solaranlage ist auf eine an die Umgebung angepasste schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. LEP 7.1.1 G, RP 18 B I 2.1 Z, B II 3.1 Z). Den Belangen von Natur und Landschaft ist diesbezüglich in enger Abstimmung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde Rechnung zu tragen. Die für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind zudem in Abstimmung mit Letzterer festzulegen.

**Wasserwirtschaft**

Gemäß unserem Rauminformationssystem liegt die Fläche in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zone III). Den Belangen des Trinkwasserschutzes (vgl. LEP 7.2.1 G und 7.2.2 G) ist in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen.

**Energieversorgung**

Im östlichen Bereich des Plangebiets verläuft die Erdgashochdruckleitung - Leitung Burghausen - Schnaitsee mit Abzweig Hiering und Burghausen-Wacker-Chemie. Die Planung ist daher mit dem Betreiber abzustimmen.

Bei Berücksichtigung der o.g. Belange steht die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Die textlichen Festsetzungen zum Rückbau der Anlage und Nachfolgenutzung werden begrüßt.

**Abwägung:**

Die Stadt Burghausen nimmt die Fläche bewusst aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung; die Grünflächen zwischen den Modulreihen werden künftig extensiv beweidet. Eine gleichzeitige Nutzung der Fläche für landwirtschaftliche Zwecke und die PV-Stromproduktion wäre mit einer sogenannten Agri-PV möglich. Dabei müssten die PV-Module so auf der Gesamtprojektfläche installiert und verteilt werden, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche weitgehend unbeeinträchtigt bleibt. Wegen der Höhe dieser Anlagen würde das Landschaftsbild wesentlich stärker beeinträchtigt.

Die Untere Naturschutzbehörde ist beteiligt; die konkrete Abstimmung mit der UNB erfolgt nach Vorlage des Umweltberichts.

Das WWA Traunstein ist beteiligt; die Belange des Trinkwasserschutz werden beachtet.

Der Fernleitungsnetzbetreiber bayernets wird mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

#### **Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (07.03.2022)**

Keine eigene Stellungnahme.

#### **Wasserwirtschaftsamt Traunstein (24.02.2022)**

Das geplante Vorhaben liegt teilweise im Wasserschutzgebiet der Brunnen Laimgruben, festgesetzt mit Verordnung des Landratsamtes Altötting vom 01.08.1995. Es ist die weitere Schutzgebietszone III betroffen.

Die Ausweisung neuer Baugebiete ist nach § 3 Abs. 1 Ziffer 6.2 der Schutzgebietsverordnung verboten.

Bei dem aktuell laufenden Wasserschutzgebiets-Festsetzungsverfahren kommt voraussichtlich ein weiterer Teil der PV-Anlage im Schutzgebiet Zone III zu liegen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die beabsichtigte Nutzung vertretbar, wenn bei Bau und Betrieb der Photovoltaikanlagen die Maßgaben aus dem Merkblatt des LfU Nummer 1.2/9, Januar 2013, insbesondere aus der dortigen Nummer 4 für die weitere Schutzzone Beachtung finden.

Auf Basis dieser Maßgaben ist auch eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung aus fachlicher Sicht tragbar.

Zudem empfehlen wir, Transformatoren nach Möglichkeit außerhalb des Wasserschutzgebietes aufzustellen.

Abwägung:

Es wird in die wasserrechtliche Befreiungslage hineingeplant.

Die Trafostationen werden nur außerhalb der Wasserschutzzone III aufgestellt. Das Merkblatt ist zu beachten. Die Anlagenbetreiberin EBG hat die Standorte für die Trafostationen zu planen und vorzustellen.

Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Der Gießlauf ist von Gebäuden freizuhalten.

**Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (15.02.2022)**

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm sowie eventuelle Steinschlagschäden, sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfäche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

Abwägung:

Die Anlagenbetreiberin EBG hat diese Verpflichtungen zu erfüllen.

**Landratsamt Altötting - Bodenschutz (10.02.2022)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde (16.02.2022)**

Da das nächste Wohnhaus in Lindach 36 mehr als 160 m östlich von der PV-Anlage entfernt liegt, sind Belästigungen durch Blendung nicht zu erwarten. Damit bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.

**Landratsamt Altötting - Sachgebiet 52 - Hochbau (01.03.2022)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting - Sachgebiet 51 - Bauleitplanung, Bauaufsicht und Wohnungsbau (25.02.2022)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting - Sachgebiet 52 - Tiefbau (21.02.2022)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting - Sachgebiet 53 - Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau (03.03.2022)**

Um eine ausreichende Eingrünung des Bauvorhabens zu erhalten, sollte die Mindestbreite der Heckenstruktur 6,00 m betragen. Werden Sträucher nun zudem im Diagonalverband angeordnet, kann eine zwei- bis dreireihige Gehölzhecke hergestellt werden, die freiwachsend erzogen werden kann.

Weiter sollte folgende Festsetzung ergänzt werden:

Der Erhalt der Bäume ist durch regelmäßige Entwicklungspflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz innerhalb einer Pflanzperiode zu leisten.

Der Bebauungsplan weist im textlichen Teil auf eine Heckenstruktur G3 hin, in welcher Baumpflanzungen verwendet werden. Der planerische Teil beinhaltet eine solche Maßnahme wiederum nicht.

Grundsätzlich kann die Pflanzung von Bäumen in der westlichen und östlichen Eingrünung nur empfohlen werden. Werden beispielsweise 5 % der Fläche mit Baumpflanzungen der Wuchsklasse II versehen, fördert es die Strukturvielfalt und kommt der Umwelt zugute. Eine befürchtete Mehrverschattung sollte zu vernachlässigen sein.

Abwägung:

Diese Belange werden im Bebauungsplan berücksichtigt; der Entwurf ist entsprechend zu ändern.

#### **Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde (09.03.2022)**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überplant in der Nordostecke teilweise ein kleines Feldgehölz im Bereich einer mehrhundertjährigen, vitalen Eiche. Diese bauplanungsrechtliche Schaffung der Beseitigungsmöglichkeit eines Feldgehölzes verstößt gegen die Bestimmungen des Bayer. Naturschutzgesetzes. Das Feldgehölz muss folglich vollständig einschließlich des Wurzelbereichs der Gehölze und Einzelbäume aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen werden.

Der Umweltbericht liegt noch nicht vor.

Abwägung:

Der Umweltbericht wird von einem Fachbüro erstellt. Er muss zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Die naturschutzrechtlichen Belange werden im Bebauungsplan berücksichtigt; die Eiche wird als zu erhaltender Baum festgesetzt. Das Baufenster wird entsprechend reduziert.

#### **Städtisches Umweltamt (10.03.2022)**

Bisher liegen noch keine Beschreibungen durch einen Umweltbericht vor. Beurteilungen innerhalb von BP Nr. 93 können zur Vorabbeurteilung herangezogen werden. Da ein Teil der Flächen innerhalb des BP Nr. 93 in Richtung Bahngleis nicht durch eine mögliche in BP Nr. 93 festgesetzte Photovoltaikfläche beansprucht wurde, soweit auch nicht mehr vorgesehen ist, könnte diese Fläche im BP Nr. 93a in den Geltungsbereich einbezogen werden und mit Planzeichen als Ausgleichsfläche (bisher landwirtschaftlich genutzt, auch wenn unter textl. Festsetzungen Nr. 7.1 nicht für die vorgesehene Nutzung notwendig, aber für zusätzliche Verfahren wie BP Nr. 45k verwendbar) festgesetzt werden. Dadurch würde die Ausgleichsfläche von BP Nr. 93 etwa bis zur best. Kapelle vergrößert, die Qualität des Gesamtbiotops würde verbessert. Der Geltungsbereich müsste dazu mit einer Änderung des BP 93 entsprechend erweitert werden. Hinzuweisen ist im Speziellen noch auf den Lauf der Gieß, die nun durch die Photovoltaikflächen geführt wird. Die Paneele sollten wenn möglich oberhalb der Anstauungslinie bei einem 30-jährigen Starkregenereignis liegen. Trafos oder sonstige empfindliche Einrichtungen sollen möglichst außerhalb der Gießrinne errichtet werden. Die bestehende Gießverlaufsfläche im Osten des Geltungsbereiches könnte als Planzeichen eingetragen werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sollte parallel zum Umweltbericht erfolgen. Hinsichtlich des best. Heckenbiotopes G1 sollte eine entsprechende Pflege, die sowohl eine Beschattung von Paneelen weitgehend vermeidet (wie festgesetzt), aber soweit dem Arten- und Biotopschutz gerecht wird, beschrieben werden. Dazu würde gehören, dass gegen Überalterung Maßnahmen zur naturschonenden Verjüngung (z.B. auf den Stock setzen in 3-5-jährigem Turnus und in Teilabschnitten, Erhalt der Heckenstruktur) mit Festsetzungen ergänzt werden. Hier sollten Planzeichen unter 13.2.2. PlanZV verwendet werden. Die Grünfläche im Westen sollte überprüft werden, ob sie nicht durch andere Festlegungen (in B-Plänen oder Baugenehmigungsverfahren) bereits als Ausgleichsfläche festgesetzt ist. Bei Zutreffen sollte diese mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichnet werden. Auf der als extensive Wiese festgesetzten Fläche könnte ggf. Abstand von Einzelbaumpflanzungen genommen werden, da der angrenzende Wald die Biotopfunktionen gut erfüllt und hier eine zusätzliche Beschattung der Paneele eher Nachteile hätte. Von einer Darstellung des landw. Weges (auch wenn nur als Planzeichen) im Westen sollte Abstand genommen werden, da dieser wie dargestellt, durch 2 Feuchtbiotope führen würde. Die bestehende Wiese ist für landw. Fahrzeuge in einer schonenden Art befahrbar, eine Wegefläche ist hier nicht erforderlich. Die Einbeziehung in den Geltungsbereich könnte entfallen.

Im B-Plan könnte die geplante Anschlussleitung an die Übergabestation über die landw. Flächen als Planzeichen übernommen werden.

Abwägung:

Die gewünschte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 ist in einem eigenständigen Verfahren durchzuführen; der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 93a wird nicht erweitert. Der naturschutzrechtliche Ausgleich im Bebauungsplanverfahren 45k muss in diesem Verfahren abgearbeitet werden und wird nicht mit dem Bebauungsplan 93a erledigt.

Der Gießlauf wird im Bebauungsplan festgesetzt und gekennzeichnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB, § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Die Anlagenbetreiberin EBG hat die Standorte für die Trafostationen außerhalb der Gießrinne zu planen und vorzustellen.

Im Umweltbericht ist die artenschutzrechtliche Befreiungslage mit zu prüfen. Die Pflegemaßnahmen der Hecken werden im Umweltbericht spezifiziert.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird so reduziert, dass eine Überschneidung mit bereits festgesetzten oder angemeldeten Ausgleichsflächen sicher vermieden wird. Die Festsetzung des landwirtschaftlichen Weges entfällt. Die Erschließung des Grundstücks und die innere Erschließung der PV-Freiflächenanlage ist durch die Anlagenbetreiberin EBG zu planen und vorzustellen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen.

Die Anlagenbetreiberin EBG hat die Stromleitung zum Einspeisepunkt so zu planen und vorzustellen, dass keine Privatgrundstücke beansprucht werden. Eine Festsetzung der Stromtrasse erfolgt im Bebauungsplan wegen der Lage außerhalb des Geltungsbereichs nicht.

#### **Eigentümer des benachbarten Grundstücks (07.03.2022)**

Eine Vergrößerung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes auf benachbarte Privatgrundstücke im Abstand von 200 m zur Bahnlinie wird nicht gewünscht.

Einer Kabelverlegung über das Grundstück FL.-Nr. 283, Gemarkung Raitenhaslach wird nicht zugestimmt.

Die Fläche G3 ist nur in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Es wäre wünschenswert, wenn die Eingrünung nach Süden besser umgesetzt und gepflegt wird, als das bisher im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 93 der Fall war.

Ausgleichsmaßnahmen sind zu beschreiben.

Der Brandschutz ist sicherzustellen.

Abwägung:

Die Anlagenbetreiberin EBG hat die Stromleitung zum Einspeisepunkt so zu planen und vorzustellen, dass keine Privatgrundstücke beansprucht werden.

Die Fläche G3 entfällt.

Die Grünpflege wird im Umweltbericht spezifiziert. Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Anlagenbetreiberin EBG hat die Zufahrts- und Aufstellflächen für die Feuerwehr zu planen und vorzustellen. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan aufgenommen. Ein Feuerwehreinsatzplan ist von der Anlagenbetreiberin bei Nutzungsaufnahme an die Feuerwehr zu übergeben. Die Zugänglichkeit des Geländes ist für die Feuerwehr stets zu gewährleisten.

#### **S-A-K Ingenieurgesellschaft mbH (11.03.2022)**

- Zufahrt mit Bauherr/Planer abstimmen
- Ergänzung der Festsetzung 1.2: Als Grundflächenzahl GRZ gilt für den Bereich SO inklusive Eingrünung die Zahl 0,5.
- Die südliche Baugrenze um 5 m nach Süden erweitern, so dass der gesamte 200-m-Bereich zur Bahnlinie ausgenutzt werden kann.
- Dachbegrünung bei kleinen Trafohäuschen unüblich mit geringen positiven Auswirkungen auf Umwelt und Wasserhaushalt
- Grünordnung anhand des Umweltberichts abstimmen und ergänzen

Abwägung:

Die Erschließung des Grundstücks und die innere Erschließung der PV-Freiflächenanlage ist durch die Anlagenbetreiberin EBG zu planen und vorzustellen.

Die Festsetzung 1.2 wird ergänzt.

Die südliche Baugrenze wird verschoben.

Die Dachbegrünung bei den Trafohäuschen entfällt.

Die Anlagenbetreiberin EBG hat den Umweltbericht von einem Fachbüro erstellen zu lassen. Die Ergebnisse daraus werden in den Bebauungsplan übernommen.

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

Der Stadtrat wägt die während der GrobAbstimmung eingegangenen Stellungnahmen/Bedenken/Hinweise in der genannten Art und Weise ab.

Der entsprechend geänderte Bebauungsplanentwurf Nr. 93a ist zusammen mit der Begründung und dem Umweltbericht öffentlich auszulegen.

Mit allen 8 Stimmen.

3.4. Erweiterung der Hans-Kammerer-Schule und der Pestalozzi-Schule Burghausen; Entscheidung über die sofortige Aufstockung

*Herr Erster Bürgermeister Schneider verweist auf die kommende Stadtratssitzung.*

*Herr Erster Bürgermeister Schneider informiert, dass in einer Diskussion mit der Schulleitung noch einmal die Frage thematisiert wurde, ein weiteres Stockwerk gleich mit zu errichten. Für Herrn Ersten Bürgermeister Schneider gäbe es zwei Wege. Der eine ist eine sofortige Aufstockung, der andere Weg ist, damit noch einige Zeit (10 Jahre) zu warten, da ansonsten beide Maßnahmen zeitlich zu nah aufeinander erfolgen würden.*

*Er informiert darüber, dass bei der sofortigen Aufstockung die Fertigstellung bereits ca. April 2024 sein könnte. Dieses Stockwerk schafft rund 600 m<sup>2</sup> neue Fläche für ca. 2,2 Mio. Euro Mehrkosten.*

*Herr Stadtrat Englisch erläutert ausführlich über den Bedarf:*

*Aufgrund der wachsenden Schülerzahlen, wird die Schule bereits bei Fertigstellung voll sein. Bei der ersten Bedarfsermittlung im November 2021 waren es gerade 247 Kinder in der Hans-Kammerer-Schule, mittlerweile sind es schon 260 Kinder. Die Prognose für das Schuljahr 2025/2026 beläuft sich sogar auf 307 Kinder. Hier sind die neuen Baugebiete noch nicht mit eingerechnet, wie z. B. die Wohnanlage in der Burgkirchener Straße oder auch die entstehende Anlage an der Ecke Piracher-/Anton-Riemer-Schmid-Straße. Es muss mit weiteren 20 - 30 Schülern gerechnet werden.*

*Das Problem entstehe bereits in den Kindergärten, aufgrund der Krippenplätze und des Zuzugs von Familien. Es müssen immer mehr Kindergartenplätze geschaffen werden, was sich auch auf die Schulen auswirken wird.*

*Es wird davon ausgegangen, dass die derzeit geplanten Stockwerke (E+3) bereits voll sind: Im Erdgeschoss befindet sich die Mensa sowie diverse Verwaltungsräume. Der erste Stock ist verplant für die Pestalozzi-Schule und das zweite Obergeschoss für die Ganztagesbetreuung. Auch der 3. Stock ist bereits halb voll für Klassenauslagerungen. Bei einem zusätzlichen Stockwerk hätte man Räume zur Verfügung, die ebenso gebraucht werden, wie z. B. Musikzimmer, Werkräume, Lehrerzimmer, Gruppenräume, Sozialräume und weitere Arbeitsplätze für Lehrer. Wenn hier investiert wird, wird für die Zukunft gebaut. Dies ist nötig, denn die Schülerzahl wird stetig steigen. Ab 2026 wird es einen Anspruch auf Ganztagesbetreuung geben. Die Zukunft wird eine Ganztageschule werden.*

*Herr Stadtrat Englisch betont noch einmal, wenn jetzt aufgestockt wird, dann wird ein angemessenes Angebot für Schüler entstehen.*

*Als weiteres Argument nennt Herr Stadtrat Englisch die Geldeinsparung. Es würden wieder Mehrkosten entstehen bei einem späteren Dachabbau und Maßnahmen zur Aufstockung.*

*Herr Dritter Bürgermeister Angstl regt an, die Dachflächen könnten sinnvoll genutzt werden. Diese könnten begrünt oder eine PV-Anlage errichtet werden.*

*Herr Stadtrat Niedermeier fragt nach, warum die Aufstockung bzw. die steigenden Schülerzahlen nicht bereits bei der Planung vor 1,5 Jahren berücksichtigt wurde, da die Baugebiete keine neuen Erkenntnisse seien. Er möchte eine verlässliche Planung.*

*Herr Erster Bürgermeister Schneider ist der Meinung, dass derzeit der richtige Zeitpunkt ist, diese Entscheidung zu treffen. Die Schülerzahlen lassen sich nicht ganz genau planen, aufgrund des Zuzugs. Auch Kindergarten- und Krippenplätze werden mehr benötigt, als angenommen.*

*Herr Stadtrat Kamhuber erinnert daran, dass zum Start der Planung eine angespannte finanzielle Situation herrschte.*

*Herr Erster Bürgermeister Schneider betont noch einmal, dass jetzt der richtige Zeitpunkt für die Aufstockung ist, auch hinsichtlich der finanziellen Rücklagen der Stadt Burghausen.*

**Die Beschlussfassung erfolgt in der Stadtratssitzung.**

## Anfragen/Sonstiges

### 1. Ausbau Bahnstrecke München-Mühldorf-Freilassing bis 2030

*Herr Erster Bürgermeister Schneider geht auf die Zeitungsartikel in der heutigen Ausgabe der PNP ein und zeigt sich enttäuscht über den Rückzieher der DB zum Versprechen, die o.g. Bahnstrecke bis 2030 zweigleisig und elektrifiziert auszubauen.*

*Um den Druck zu verstärken habe der Kreistag eine Resolution eingereicht, auch habe er u.a. mit MdB Frau Dr. Kofler und Herrn Stephan Mayer gesprochen. Realistisch betrachtet kann aber die Stadt Burghausen alleine nichts beschleunigen, sie könne, zusammen mit der Industrie, nur auf die Dringlichkeit hinweisen.*

### 2. Energieversorgung Burghausen ab 01.04.2022

*Herr Erster Bürgermeister Schneider berichtet vom Start der Energieversorgung Burghausen GmbH (EBG) und dass ab 01.04.2022 regionaler und nachhaltiger Strom bezogen werden kann.*

*In der heutigen Pressekonferenz wurde das gemeinsame Unternehmen der Stadt Burghausen und der ESB vorgestellt.*

*Informationen können unter [www.energieversorgung-burghausen.de](http://www.energieversorgung-burghausen.de) eingeholt werden.*

### 3. Unebenheiten Messegelände

*Herr Stadtrat Niedermeier bittet um Verfüllung der vielen Schlaglöcher auf dem Messegelände.*

*Herr Erster Bürgermeister Schneider berichtet, dass derzeit die Gruben der abgebrochenen Häuser Unghauser Straße 16 und 18 zugeschüttet und planiert werden, und in diesem Zuge auch die angesprochenen Schlaglöcher aufgefüllt werden.*

### 4. Sachstand Salzlände

*Herr Stadtrat Niedermeier fragt nach, ob bei den Sanierungsarbeiten Salzlände durch die Fa. Vogl.Plus alles planmäßig abläuft.*

*Dies wird von Herrn Ersten Bürgermeister Schneider bejaht, es gäbe keine Verzögerungen.*

*Der Chlorideintrag ist an wenigen Stellen stärker, dies könne aber voraussichtlich ohne Mehrkosten behoben werden.*

*Auf Nachfrage von Herrn Stadtrat Niedermeier erklärt Herr Winkler, dass das Büro m.g.k am 07.04.2022 zu einer weiteren Besprechung bezüglich der Oberflächengestaltung Salzlände nach Burghausen kommt.*

### 5. Geschwindigkeitsbeschränkung in den Baugebieten BP 97 und 100

*Herr Dritter Bürgermeister Angstl bittet darum, im Zuge der Verkehrssicherheit (erhöhte Frequentierung durch die neuen Bewohner und durch Baustellenfahrzeuge) in den Baugebieten 97 und 100 an der Burghausener Straße ein generelles Tempolimit von 30 km/h auszuweisen.*

*Herr Erster Bürgermeister Schneider spricht sich ebenfalls für eine Tempo 30-Zone aus und sichert die Aufstellung von entsprechenden Verkehrsschildern zu.*

*Herr Englisch greift das Thema der kurzen Überquerungszeit von 9 Sekunden über die Burghausener Straße auf.*

*Herr Hengersperger erläutert die Sicht des Straßenbauamtes, dass eine Änderung der Überquerungszeiten einen zu hohen Aufwand bedeuten würde und es deshalb bei der jetzigen Regelung bleibt.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 15:25 Uhr

Burghausen, 30.03.2022

**STADT BURGHAUSEN**



**Florian Schneider**  
Erster Bürgermeister



**Beate Schwabenbauer**  
Schriftführung