

# NIEDERSCHRIFT

ÜBER DIE

ÖFFENTLICHE SITZUNG DES BAUAUSSCHUSSES  
DER STADT BURGHAUSEN

IM KLEINEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

AM 07.02.2024

FOLGENDE 9 BAUAUSSCHUSS-MITGLIEDER SIND ANWESEND:

Erster Bürgermeister

Herr Florian Schneider

Zweiter Bürgermeister

Herr Norbert Stranzinger

Dritter Bürgermeister

Herr Stefan Angstl

Stadtrat

Herr Roland Resch

Frau Christa Seemann

Herr Heinz Donner

Herr Stefan Niedermeier

Frau Dr. Birgit Schwab

Herr Franz Kamhuber

Vertretung für Hr. Englisch

Berichterstatter

Herr Alfred Eiblmeier

Herr Oliver Fischeneder

Herr Matthias Neuendorf

Simon Stefan

Herr Manfred Winkler

Protokollführerin

Frau Beate Schwabenbauer

ENTSCHULDIGT ABWESEND:

Stadtrat

Herr Norbert Englisch

ortsabwesend

Erster Bürgermeister Florian Schneider eröffnet um 14:03 Uhr die öffentliche Sitzung des Bauausschusses und stellt die ordnungsgemäße und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. **Die Tagesordnung wird 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 10. Januar 2024
- 1.2. Bauantrag durch die M. Grundner GmbH, Wackerstraße 31, Burghausen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 45 Wohnungen und einer Tiefgarage und drei Nebengebäuden (für Müll und Fahrräder) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2149/3, Gemarkung Burghausen in der Piracher Straße 10

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

- 2.1. Bekanntgabe der Bauanträge, zu denen die Verwaltung die Zustimmung erteilt hat
- 2.2. Bauantrag durch die VR ImmoInvest GmbH, Tegernseestraße 20, 83022 Rosenheim zur Errichtung des VR-Salzachzentrum in der Marktler Straße auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2071/14, 2073/7, 2073/8, 855/6, 855/8, 857/30, 857/31, 857/32, 857/35, 859/2, 859/4, 859/5, 859/36, 859/37, 859/38, 859/39, 860/2, 860/5, 860/14, 857/33, 857/34, 860/6, 859/40, 859/41 und 860/15, Gemarkung Burghausen

### **3. Vorberatung**

- 3.1. Bebauungsplanverfahren Nr. 98 für den Bereich Anton-Riemerschmid-Straße (östlich), Bahnlinie (südlich), Hoppenbichlstraße (westlich) Piracher Straße (nördlich); Behandlung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung; Abwägungs- u. Satzungsbeschluss

### **Anfragen/Sonstiges**

1. Windpark

1. **Beschlüsse gemäß Art. 32 GO**

1.1. **Genehmigung der Niederschrift über den öffentlichen Teil der Bauausschuss-Sitzung vom 10. Januar 2024**

**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 M. Grundner GmbH, Wackerstraße 31, Burghausen zur Errichtung einer Wohnanlage mit 45 Wohnungen und einer Tiefgarage und drei Nebengebäuden (für Müll und Fahrräder) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2149/3, Gemarkung Burghausen in der Piracher Straße 10**

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich Anton-Riemerschmid-Straße (östlich), Bahnlinie Tüßling-Burghausen (südlich), Hoppenbichlstraße (westlich), Piracher Straße (nördlich). Der Bebauungsplan hat die Planreife erreicht und wird voraussichtlich am 21.02.2024 als Satzung beschlossen.

Das Bauvorhaben entspricht nicht vollständig den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Parkplätze entlang der Bahnlinie teilweise außerhalb der festgesetzten Flächen für private Stellplätze (94 m<sup>2</sup>)
- 636 m<sup>2</sup> PV-Module auf Dach und an Fassaden anstatt 671 m<sup>2</sup> nur auf den Dächern
- Dachflächen, die mit PV-Modulen belegt werden, werden nicht begrünt
- Einfriedung mit 2 m Höhe (gemessen vom geplanten Gelände) entlang der Bahnlinie als Maschendrahtzaun oder mit berankten Zaunfeldern anstatt offenem Stabgitterzaun mit 2,72 m Höhe

Nach der städtischen Stellplatzsatzung sind 69 Kfz.-Stellplätze erforderlich. Auf dem Baugrundstück werden 46 Stellplätze in der Tiefgarage und 24 oberirdische Stellplätze nachgewiesen. Außerdem werden 136 überdachte Fahrradstellplätze errichtet.

Nach der städtischen Spielplatzsatzung muss ein Kinderspielplatz mit einer Mindestgröße von 158 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die geplante Spielplatzfläche beträgt 188 m<sup>2</sup>.

Wegen der festgestellten Bodenbelastung mit H4-PFOS wurde ein Aushub- und Verwertungskonzept mit dem Landratsamt Altötting - Abteilung 2 Bodenschutz abgestimmt.

Wegen der Lage an der Bahnlinie wurde eine Untersuchung zur Erschütterungsminimierung durchgeführt. Bei Umsetzung der erarbeiteten Lärmschutzmaßnahmen (elastische Gebäudelagerung) können schädliche Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall vermieden werden.

Das im Bebauungsplanverfahren erstellte Lärmgutachten baut darauf auf, dass die Höchstgeschwindigkeit auf der Anton-Riemerschmid-Straße im Bereich des Baugrundstücks auf 30 km/h beschränkt wird.

Die Wohnnutzung darf erst aufgenommen werden, wenn die als Lärmschutzeinrichtung vorgesehene Riegelbebauung (E+2) entlang der Bahnlinie lückenlos errichtet worden ist.

Die Nachbarn, die direkt an das Baugrundstück angrenzen, stimmen zu.

Die DB stimmt mit Auflagen zu.

Es entstehen 45 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 3.485 m<sup>2</sup>.

*Das Bauvorhaben wird durch Herrn Architekt Dillinger anhand einer Präsentation vorgestellt.*

Herr Erster Bürgermeister Schneider befürwortet diese Bauvorhaben sehr und findet die Planung sehr gelungen.

Herr Zweiter Bürgermeister Stranzinger lobt die Planung ebenfalls. Er fragt, wie der Verkehrsfluss aus der Tiefgarage in die Anton-Riemerschmid-Straße laufen wird und ob man nur in eine Richtung fahren kann. Herr Dillinger sowie Herr Erster Bürgermeister Schneider sagen, dass dies noch nicht final geregelt ist und noch überlegt werden muss.

Herr Dritter Bürgermeister Angstl findet dieses Bauvorhaben ebenfalls sehr interessant. Vor allem, dass die Bewohner mit Strom aus der eigenen PV-Anlage auf dem Dach versorgt werden, ist sehr positiv und vorbildlich für weitere Bauvorhaben. Hierzu stellt er die Frage, warum diese Dachflächenbereiche mit PV-Modulen nicht begrünt werden. Herr Hintermeier antwortet, dass es aus technischen Gründen sicherer gestaltet werden kann, wenn die Flächen nicht noch zusätzlich begrünt werden müssen (Dichtheit, etc.). Außerdem ist eine sehr gute Grundflächenzahl vorhanden, eine großzügige Gestaltung der Freiflächen sowie eine Fassadenbegrünung geplant.

Des Weiteren erkundigt sich Herr Dritter Bürgermeister Angstl, ob die Biodiversität eingeplant sei, was Herr Hintermeier bejaht. Hier findet ein Austausch zwischen der Freiflächenplanung und dem Städtischen Umweltamt, Frau Freudlsperger, statt.

Außerdem stellt er noch die Frage, wie die Ein-/Ausfahrt für die Fahrradfahrer geplant ist. Herr Dillinger sagt hierzu, dass diese ebenfalls über die TG-Ein-/Ausfahrt auf die Riemerschmid-Straße fahren. Hierzu merkt Herr Erster Bürgermeister Schneider an, dass der Radweg zukünftig auch in beide Fahrtrichtungen geführt werden muss.

Dieser Meinung schließt sich Frau Stadträtin Dr. Schwab an. Auch an die 30er-Zone erinnert sie wieder und schlägt vor, diese eventuell schon ab der Burgkirchener Straße zu beginnen.

Ansonsten hält sie das Konzept ebenfalls für sehr gelungen, was auch Herr Stadtrat Kamhuber so sieht. Einzig wie die Kreuzung Piracher Straße/Anton-Riemerschmid-Straße entschärft werden kann, muss noch überlegt werden.

#### **Es wird folgender Beschluss gefasst:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

Sollte der Bebauungsplan zum Zeitpunkt der Baugenehmigung in Kraft getreten sein, soll das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Den benötigten Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird zugestimmt.

Die Baureihenfolge ist zu beachten.

Auf der Anton-Riemerschmid-Straße wird auch im Bereich des Baugrundstücks die Höchstgeschwindigkeit mit 30 km/h angeordnet.

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. Bauantrag durch die VR ImmoInvest GmbH, Tegernseestraße 20, 83022 Rosenheim zur Errichtung des VR-Salzachzentrum in der Marktler Straße auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2071/14, 2073/7, 2073/8, 855/6, 855/8, 857/30, 857/31, 857/32, 857/35, 859/2, 859/4, 859/5, 859/36, 859/37, 859/38, 859/39, 860/2, 860/5, 860/14, 857/33, 857/34, 860/6, 859/40, 859/41 und 860/15, Gemarkung Burghausen**

Der Bauantrag ist am 19.12.2023 bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingegangen.

Die weitere Sachbearbeitung ruht, bis der Bebauungsplan Nr. 29g die Planreife erreicht hat. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Sonderbau nach Art. 2 Abs. 4 BayBO, so dass die Genehmigungsfiktion gem. Art. 68 BayBO nicht greift.

Der Bauantrag dient als Planungsgrundlage für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 29g.

Von diesem Bericht wird Kenntnis genommen.

Mit allen 9 Stimmen.

### 3. Vorberatung

#### 3.1. Bebauungsplanverfahren Nr. 98 für den Bereich Anton-Riemerschmid-Straße (östlich), Bahnlinie (südlich), Hoppenbichlstraße (westlich) Piracher Straße (nördlich); Behandlung der Ergebnisse aus der öffentlichen Auslegung; Abwägungs- u. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.10.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 98 gebilligt.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung, einem immissionsschutztechnischen Gutachten, einem Untersuchungsbericht Altlasten, einem Bodengrundgutachten, einer erschütterungstechnischen Untersuchung, einer artenschutzrechtlichen Kurzbetrachtung, einer „Sonnenstudie“ zur Darstellung einer möglichen Verschattung sowie der Billigungs- und Auslegungsbeschluss inkl. einer Zusammenstellung der umweltbezogenen Stellungnahmen, lag in der Zeit vom 07.11.2023 mit einschließlich 08.12.2023 öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Es sind folgende Stellungnahmen eingegangen:

#### Landratsamt Altötting - Untere Immissionsschutzbehörde - (31.10.2023)

Der Beurteilung zu Grunde liegende Unterlagen:

Mit E-Mail vom 30.10.2023 wurde uns von der Stadt Burghausen die Beschlussmäßige Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen zu o.g. B-Plan übermittelt (auch in KomX eingestellt)

- Immissionsschutztechnischen Gutachten von Hoock & Partner vom 15.09.2023, BGH-6537-01
- Erschütterungstechnische Untersuchung auf Basis der Voruntersuchung - Prognose 2020 von Müller BBM, Bericht Nr. M154050/02 vom 23.03.2020; keine Aktualisierung des Gutachtens oder Stellungnahme von Müller BBM eingestellt

#### **Luftschallimmissionen**

Die in dem aktualisierten Gutachten von Hoock & Partner vom September 2023 erarbeiteten Lärmschutzmaßnahmen sind geeignet im Inneren der Baukörper gesunde Wohnverhältnisse herzustellen. An Fassaden, an denen tagsüber die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, sind keine Außenbereiche zulässig. Die vorgeschlagenen Festsetzungen hierzu wurden in den B-Plan aufgenommen.

#### **Erschütterungen und sekundärer Luftschall**

In der Abwägung steht, dass die erschütterungstechnische Untersuchung von Müller BBM aus dem Jahr 2020 nochmal anhand der neuen Planungsvariante überprüft wurde. Als Festsetzung wurden zur Vermeidung von Erschütterungen und sekundären Luftschallimmissionen die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 sowie die zulässigen Innraumpegel nach TA Lärm aufgenommen.

In der Begründung unter Nr. 14 wird folgendes zitiert (u.U. aus Stellungnahme von Müller BBM). „Im Hinblick auf die auf das Planungsareal einwirkenden Erschütterungsimmissionen und Immissionen .... Die aus der TA Lärm abgeleiteten Anhaltswerte für den sekundären Luftschall können ab einem lichten Abstand von  $a \geq 50$  m zum Bahngleis eingehalten werden. Zum Schutz vor diesen Immissionen sind ggf. Maßnahmen vorzusehen. Folglich ist der Nachweis zu führen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 und der TA Lärm unter Berücksichtigung der entsprechenden Abstände für eine konkrete Bebauung - ggf. unter Umsetzung von Schutzmaßnahmen - eingehalten werden können.“

Die Forderung der Nachweisführung sollte unserer Meinung nach als Festsetzung in den B-Plan mit aufgenommen werden. Zudem wäre u.U. ein Hinweis auf das Gutachten von Müller BBM hilfreich.

**Abwägung:**

Die Festsetzungen werden anhand der aktualisierten „Untersuchung zur Erschütterungsminderung“ / Bericht Nr. M176354/02 angepasst und in den Bebauungsplan und die Begründung übernommen.

Die genannte Untersuchung wird als umweltbezogene Information Teil der Begründung.

**bayernets GmbH - (02.11.2023)**

Im Geltungsbereich Ihres o. g. Verfahrens - wie in den von Ihnen übersandten Planunterlagen dargestellt - liegen keine Anlagen der bayernets GmbH. Aktuelle Planungen der bayernets GmbH werden hier ebenfalls nicht berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Verfahren.

**Abwägung:**

Keine Stellungnahme erforderlich.

**Landratsamt Altötting - Untere Naturschutzbehörde - (06.11.2023)**

Aufgrund des Abwägungsbeschlusses vom 18.10.2023 ist keine weitere Äußerung notwendig.

**Abwägung:**

Keine Stellungnahme erforderlich.

**Bayernwerk Netz GmbH - (13.11.2023)**

Die angemeldete elektrische Leistung hat ergeben, dass ein Ersatzbau der bestehenden Transformatorenstation notwendig ist.

Die Position der neuen Station habe ich in den Bauungsplanentwurf übernommen.

**Abwägung:**

Der Standort wurde mit der städtischen Tiefbauabteilung abgestimmt.

Die Lage der geplanten Transformatorenstation liegt außerhalb der Sichtflächen.

**Eisenbahn-Bundesamt - (15.11.2023)**

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Bezüglich der Beteiligung zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 für den Bereich Anton-Riemerschmid-Straße (östlich), Bahnlinie (südlich), Hoppenbichlstraße (westlich), Piracher Straße (nördlich) verweise ich auf meine Stellungnahme von 25.05.2023, Gz. 65145-651pt/011-2023#331, welche auch weiterhin Gültigkeit hat.

**Abwägung:**

Keine Stellungnahme erforderlich.

**Regierung von Oberbayern / Sachgebiet 24.1 - (23.11.2023)**

Die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 27.04.2023 zu o.g. Vorhaben Stellung genommen. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen. Darin stellten wir fest, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe, sofern die Belange des Immissionsschutzes berücksichtigt werden.

Nach dem immissionsschutztechnischen Gutachten vom 15.09.2023 kann dies unter bestimmten Voraussetzungen gewährleistet werden. Wir bitten, die Planung weiterhin eng mit der Fachbehörde abzustimmen.

Darüber hinaus lassen die im Zuge der erneuten Beteiligung vorgenommenen Anpassungen des Bebauungsplanes (u.a. Festsetzungen zu Erschütterungen und sekundärem Luftschall) landesplanerische Belange unberührt. Die Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung auch in der Fassung vom 18.10.2023 weiterhin nicht entgegen.

**Abwägung:**

Keine Stellungnahme erforderlich.

**Regionaler Planungsverband Südostoberbayern - (27.11.2023)**

Die Belange der Regionalplanung sind in der Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde (Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1) berücksichtigt. Weitere wesentliche Erkenntnisse zur o.g. Planung liegen nicht vor. Deshalb ist eine zusätzliche Stellungnahme aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes nicht erforderlich.

**Abwägung:**

Keine Stellungnahme erforderlich.

**Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 / Hochbau - (10.11.2023)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting, Sachgebiet 52 / Tiefbau - (07.11.2023)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting, Sachgebiet 51 / Bauleitplanung - (16.11.2023)**

Keine Äußerung

**Landratsamt Altötting, Sachgebiet 53 / Landschaftspflege - (02.11.2023)**

**Keine Äußerung**

**Deutsche Bahn Ag - DB Immobilien - (29.11.2023)**

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn die Hinweise und Anregungen unserer Stellungnahme (Az.: TOEB-BY-23-157016) vom 19.05.2023 weiterhin beachtet werden.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Herr Harreus gerne zur Verfügung.

**Abwägung:**

Keine weitere Stellungnahme erforderlich.

**Stadt Burghausen - Abt. 3.4 Tiefbau - (30.11.2023)**

Ergänzend zu den Punkten aus unserer Stellungnahme vom 23.05.2023 zum Bebauungsplan Nr. 98 äußert sich das Tiefbauamt hiermit wie folgt:

- Sichtdreiecke

Das Sichtdreieck in der Anton-Riemerschmid-Straße bei der geplanten Tiefgarageneinfahrt/-ausfahrt entspricht nicht der RSt 06 und bedarf einer Überarbeitung.

An der künftigen Zufahrt zur Wohnanlage (Verbindung zur Hoppenbichlstraße) wird die neue Trafostation des Bayernwerks erstellt. Der Standort ist so zu wählen, dass dieser außerhalb des Sichtdreiecks liegt.

**Abwägung:**

Die notwendigen Sichtfelder gemäß RAST 06 sind in der Planung berücksichtigt und auch eingezeichnet.

Schutzmaßnahmen an privaten Zu- und Ausfahrten werden durch Art. 29 Abs. 2 BayStrWG geregelt. Die Schenkellänge des angesprochenen Sichtdreieckes wird redaktionell auf die zulässige bzw. geplante Geschwindigkeit von 30 km/h angepasst und nachrichtlich dargestellt.

Die Lage der Transformatorenstation wurde in Absprache mit dem Tiefbaumt gewählt und dem Bayernwerk vor Ort mitgeteilt.

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

Der Stadtrat beschließt die Abwägung der während der öffentlichen Auslegung fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen/Einwände/Hinweise in der oben beschriebenen Art und Weise und beschließt den Bebauungsplan Nr. 98 in der Fassung vom 21.02.2024 als Satzung.

Mit allen 9 Stimmen.

**Anfragen/Sonstiges**

**1. Windpark**

*Herr Erster Bürgermeister Schneider informiert über den Termin zum Thema Windkraft und dem Bürgerentscheid in Mehring bei der Staatsregierung mit Wirtschaftsminister Hubert Aiwanger sowie Vertretern aus dem Umweltministerium.*

*Er erläutert seinen Standpunkt und erklärt, dass die Windkraft ein sehr wichtiger Teil zum Beitrag für den Strom für den Wirtschaftsstandort Burghausen, den Landkreis und das Chemiedreieck sei. Die Windenergie wird neben der 380 kV-Leitung der Wirtschaft zugutekommen. Herr Erster Bürgermeister Schneider sagt, dass alles dafür getan werden muss, um den Industriestandort zu behalten.*

*Es ist wichtig, dass die Bürger mit einbezogen werden und dafür verträgliche Lösungen gefunden werden. Ebenso müssen sie davon profitieren.*

*Herr Erster Bürgermeister Schneider steht hinter dem Projekt Windpark und sagt, dass ein gemeinsamer Schulterschluss mit der Regierung unumgänglich ist. Es werde zur Sicherung des Wohlstandes beitragen.*

Ende der öffentlichen Sitzung: 14:44 Uhr

Burghausen, 07.02.2024

**STADT BURGHAUSEN**



**Florian Schneider**  
Erster Bürgermeister



**Beate Schwabenbauer**  
Schriftführung