



## N I E D E R S C H R I F T

---

über die 85. Sitzung  
des Stadtrates Bad Aibling  
am Donnerstag, 27.03.2014  
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

Beginn der Sitzung war 17:45 Uhr. Die Sitzung war öffentlich.  
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß eingeladen.

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Felix Schwaller

#### Mitglieder

Heidi Benda

Dieter Bräunlich

Maria Eder

Anita Fuchs

Konrad Gartmeier

Rudolf Gebhart

Stefan Glas

Josef Glaser

Thomas Höllmüller

Dr. Reiner Keller

Dr. Alois Kreitmeier

fehlt auf Zeit

Erwin Kühnel

Richard Lechner

Max Leuprecht

Rosemarie Matheis

Dr. Birgitt Matthias

Armin Niedermeyr

Ulrich Nowak

Josef Schmid

Otto Steffl

Markus Stigloher

Josef Taufler

#### Schriftführer

Peter Schmid

#### von der Verwaltung

Thorsten Bäcker

Fritz-Walter Keilhauer

Andreas Krämer

Andreas Mennel

#### Gäste

Hierl, Fa IK-T

zu Tagesordnungspunkt 4 nichtöffentlicher Teil

Kreier

zu Tagesordnungspunkt 4 nichtöffentlicher Teil

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Maximilian Lindner

entschuldigt

Stefan Rossteuscher

entschuldigt

Die Niederschrift über die vorangegangene Sitzung wurde während der Dauer der Sitzung bei den Stadträten in Umlauf gesetzt und genehmigt; es wurden keine Erinnerungen erhoben.

Nach Feststellung der Beschlussfähigkeit wurde in die Tagesordnung eingetreten und zu den einzelnen Gegenständen wie folgt beschlossen:

### **Tagesordnung:**

#### Öffentlicher Teil

1. 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Berbling" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Errichtung weiterer Bauflächen
  - Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Änderung der Planung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
2. Bebauungsplan Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" sowie Flächennutzungsplanänderung im Bereich dieses Bebauungsplanes
  - Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Satzungsbeschluss und Feststellungsbeschluss
3. Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich der Flurstücke Nrn. 321/1, 321/2, 321/3, 335/T und 334/T der Gemarkung Mietraching (Westerfeldweg)
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger während der Offenlage
  - Satzungsbeschluss
4. Antrag B & O Parkgelände GmbH auf 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" mit integriertem Grünordnungsplan zur Änderung von Festsetzungen durch Planzeichen und/oder durch Text im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB
  - Änderungsbeschluss
  - Billigung und Offenlage des Entwurfs
5. Verschiedenes
  - 5.1 Bericht über die Erledigung der in der vorhergehenden Sitzung zu Punkt "Verschiedenes" vorgebrachten Angelegenheiten:  
Stadtrat vom 26.02.2014, TOP 4
  - 5.2 Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse des Stadtrates:
  - 5.3 Schlosspark Hofberg
  - 5.4 Baumschutz-Verordnung
  - 5.5 Straßen-Rückbau in Harthausen
  - 5.6 Kellerberg

## Öffentlicher Teil

### TOP 1

#### 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Berbling" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Errichtung weiterer Bauflächen

- Ergebnis der Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- Änderung der Planung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat von Bad Aibling hat in seiner Sitzung vom 02.10.2013 beschlossen, das Verfahren zur 14. vereinfachten Änderung des o.g. Bebauungsplanes entsprechend dem Bebauungsplanentwurf der Architekten Zehetmayr und Huprich vom 26.09.2013 samt Begründung mit Umweltbericht vom 12.07.2013 einzuleiten. Die Planung lag zwischen dem 13. November 2013 und dem 13. Dezember 2013 öffentlich aus und wurde den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt.

Das Beteiligungsverfahren brachte folgende Anregungen, Einwände und Bedenken:

#### A) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen folgende Einwände ein:

1. Vermessungsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 29.10.2013:  
Das Vermessungsamt teilte mit, dass es keine Einwände gegen die Bauleitplanung erhebe.  
Beschluss:  
Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
2. Bayernwerk AG, Kolbermoor, Stellungnahme vom 04.11.2013:  
Es wurde ausgeführt, dass keine Einwände gegen die Planung bestünden. Die Stromversorgung sei aus den bestehenden Mittel- und Niederspannungs-Versorgungsanlagen möglich.  
Für neu zu legende Kabel würden die üblichen Zonen von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollten bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen. Es wurde ange-regt, einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen.  
Beschluss:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan aufgenommen.
3. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 05.11.2013:  
Die Landesplanungsbehörde führte aus, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegenstünde. Die geplanten Ersatzpflanzungen für die Rodung der acht Obstbäume seien mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
Beschluss:  
Die geplanten Ersatzpflanzungen werden mit der Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim abgestimmt.
4. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 13.11.2013:  
Herr Liepold teilte mit, dass keine Anmerkungen zum Änderungsentwurf vorgebracht würden.  
Beschluss:  
Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
5. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme 19.11.2013:  
Die Denkmalschutzbehörde im Landratsamt führte aus, dass grundsätzlich keine Einwände bestünden, was die Teilflächen 1 - 4 betraf. Der Bebauung der ehemaligen Teilfläche 5 könne aus Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht zugestimmt werden. Das geplante Bauvor-

haben befinden sich direkt an der Grenze zum Ensemble Berbling in der Blickrichtung zur Kirche und an signifikanter Stelle vor dem denkmalgeschützten Ortsrand. Erst kürzlich sei aus diesem Grund eine Beseitigungsanordnung für die auf dem Anwesen Pfarrweg 3 (Teil des Ensembles) befindliche Fotovoltaikanlage erlassen und daraufhin die Anlage abgebaut worden. Durch den geplanten Neubau würde genau diese Situation mit Blickrichtung Kirche und Übergang des Ortes zu freier Landschaft in seiner Gesamtwirkung nachhaltig negativ beeinträchtigt. Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde ergäbe sich ein zwingender Zusammenhang zwischen der Beseitigung störender Fotovoltaikanlagen in Bezug auf die Baudenkmäler und dem jetzt geplanten Bauvorhaben mit einer noch stärkeren Störungswirkung.

Beschluss:

Aus Denkmalschutzgründen muss die Bebauung der ehemaligen Teilfläche 5 entfallen.

6. Landratsamt Rosenheim, Wasserrechtsabteilung, Stellungnahme vom 14.11.2013:

Es wurden keine Einwände erhoben.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

7. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 25.11.2013:

Das Wasserwirtschaftsamt teilte mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis bestünde. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass der nördliche Ortsteil derzeit in der Zone 3 des Trinkwasserschutzgebietes liege. Mögliche geplante Bauvorhaben seien hier an die Anforderungen des Schutzgebietes anzupassen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt.

8. Bund Naturschutz Bayern e.V., Stellungnahme vom 28.11.2013:

Der Bund Naturschutz führte aus, dass er die im Umweltbericht aus den Bestandsanalysen erarbeiteten Ziele und Maßnahmen im Wesentlichen unterstütze mit folgenden Einschränkungen:

- Teilfläche 2: Hier wäre die derzeitige Linie der Bebauung in den Talraum des Weiherbachs hinein durchbrochen, was bedauerlich sei.

- Teilfläche 5: Ein Gebäude werde dicht an die markante Hangkante geplant und rücke sogar in den Hang. Dies sollte nicht geschehen. Die grüne Hangkante sei für diese Ortslage prägend und sollte unbebaut bleiben. Die Umnutzung der ehemaligen Schreibung zu Wohnzwecken wäre stattdessen wünschenswert.

Nachdrücklich wurde auch der Gewässerentwicklungsplan der Stadt vom Oktober 2005 angeführt. Unter Punkt 6.5.2.2 Seiten 166 ff. wurde auf die dort genannten Ziele und Maßnahmen zum Unterlauf des Weiherbaches hingewiesen. Dies sollte berücksichtigt werden.

Ausgleichsflächen könnten auch im Bereich der Uferstreifen am Weiherbach sinnvoll entwickelt werden.

Beschluss:

Zu Teilfläche 2:

Die geplante Bebauung unterliegt aufgrund des dreieckigen Grundstückszuschnittes und der Lage zwischen Finkenweg und Weiherbach verschiedenen einzuhaltenden Vorgaben (größtmöglicher Abstand zu dem westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen zur weitestgehenden Freihaltung der giebelseitigen Fassade, ausreichender Abstand zur Böschungsoberkante des Weiherbaches etc.), weshalb der Standort des Gebäudes auch zur ausreichenden Breite des Finkenweges eigens eingemessen wurde. Die Abstandsflächen zum Weiherbach und zum Finkenweg können eingehalten werden. Grundsätzlich ist die Bebauung an dieser Stelle jedoch ortsplanerisch vertretbar.

Zu Teilfläche 5:

Das Gebäude (ehemalige Teilfläche 5) muss vor allem aus denkmalschutzrechtlichen Gründen entfallen.

Die Ziele und Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungsplan hinsichtlich des Unterlaufs des Weiherbaches sind nach Möglichkeit umzusetzen. Ausgleichsflächen werden zum Teil im Be-

reich des Weiherbachs ausgewiesen.

9. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 28.11.2013:  
Die Untere Naturschutzbehörde führte aus, dass sich im Plangebiet ein Baumbestand befindet, der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen zum Teil beseitigt werden sollte. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume streng geschützter Tierarten (vor allem Fledermäuse oder europäischer Vogelarten) befänden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung könne daher nicht ausgeschlossen werden (§§ 44 ff. des Bundesnaturschutzgesetzes). Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln), seien ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar durchzuführen. Die zu fällenden Bäume seien vor Rodung auf Höhlenquartiere zu untersuchen (vergleiche Umweltbericht Kapitel 10.3). Die ökologischen Ausgleichsflächen seien zur Erfassung im Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Beschluss:

Im Bebauungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, wonach gegebenenfalls erforderliche Rodungsarbeiten in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar durchzuführen seien. Die zu fällenden Bäume seien vor Rodung auf Höhlenquartiere zu untersuchen. Das Ergebnis ist schriftlich nachzuweisen.

Die notwendigen Ausgleichsflächen sind bezogen auf die jeweiligen Teilbereiche ausgewiesen und im Umweltbericht aufgelistet. Sie sind nach Abschluss des Verfahrens an das Landesamt für Umwelt zu melden.

10. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Stellungnahme vom 28.11.2013:  
Das Landwirtschaftsamt führte aus, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes vor allem der Vollerwerbsbetrieb Widhammer betroffen sei. Die Zufahrtsstraße Finkenweg sei in ihrer Breite bereits jetzt sehr knapp für landwirtschaftliche Maschinen- und Milchtransportfahrzeuge bemessen. Bei parkenden Fahrzeugen auf der Straße dürfe ein Durchkommen für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit und ohne Anhänger nicht mehr möglich sein. Die Situation verschärfe sich insbesondere dann, wenn der Bauwerber der Flur-Nr. 1600 sein Baugrundstück einzäune. Aus Sicht des Amtes müssten deshalb bei einer Bebauung der Flur-Nr. 1600 der Gemarkung Willing entsprechende Regelungen getroffen werden, damit ein Durchkommen landwirtschaftlicher Fahrzeuge incl. Milchtransportfahrzeuge weiterhin jederzeit sichergestellt sei. Daneben sollte im Bebauungsplan auf das Auftreten von Immissionen, verursacht durch landwirtschaftliche Betriebe, hingewiesen und eine entsprechende Tolerierung festgelegt werden. Im Übrigen bestünde Einverständnis mit der Planung.

Beschluss:

Im Änderungsplan ist unter Hinweise auf das Auftreten landwirtschaftlicher Immissionen und auf eine entsprechende Tolerierung hinzuweisen.

Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist in der Satzung als Punkt 7.4 folgender Text einzufügen:

Zur problemlosen Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs im Bereich der Teilflächen 2, 3, 4 sind Einfriedungen im direkten Straßenanschluss unzulässig.

Zaunabstand zur Straße mindestens 1,00 m. Die Abstandsfläche ist als Schotterrasenbankett auszubilden und mit einer Gras-Kräutermischung einzusäen. Dies ist entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

11. Kreisheimatpfleger Stolte, Stellungnahme vom 22.11.2013:  
Zur Teilfläche 1 wurde ausgeführt, dass die Erschließung des Gebäudes mit zwei Wohneinheiten eine unverhältnismäßig lange noch dazu gerade Zufahrt erhalte. Die geplante vom Ortsrand abgesetzte Lage einschließlich der gewählten geraden Zufahrt sei für Berbling untypisch. Die Sichtbeziehung vom westlichen Wanderweg auf Rokokokirche und Ensemble werde durch die verdichtete Begrünung empfindlich gestört. Die geplante abgesetzte Bebauung sei aus Sicht des Kreisheimatpflegers nicht denkbar.

Beschluss:

Teilfläche 1

Die Planung ist im Gesamtzusammenhang des städtebaulichen Rahmenplanes zu bewerten. Zudem ist der historische Ortsrand durch die nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Gebäude auf den Parzellen 1670/1, 1671, 1672/1, 1675/2 nicht mehr unverfälscht gegeben. Der jetzige Dorfrand hat weder einen Bezug zur Topographie noch zur Geschichte Berblings.

Mit reiner Konservierung des Bestandes wird man weder der jetzigen noch den kommenden Generationen gerecht. Neben der Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Hofstellen ist ein Mindestmaß an Entwicklungsmöglichkeiten, ausgehend vom Eigenbedarf der Gemeinde, notwendig (siehe Bauwünsche).

Damit kann ortsansässigen jungen Familien Zukunftssicherheit gegeben werden.

Die Neuplanung berücksichtigt die vorhandenen Geländegegebenheiten. In Anlehnung an den vorhandenen Bachlauf und den Verlauf des nach Westen ansteigenden Hanges entsteht ein neuer Ortsrand mit Streuobstwiesen im Übergang zur Landschaft.

Insofern handelt es sich nicht um eine verdichtete und hohe Begrünung, so dass die Sichtbeziehung von dem höher liegenden Wanderweg auf die Rokokokirche und das Ensemble mit Sicherheit nicht empfindlich gestört wird.

Der schmale, 3,5 m breite Erschließungsweg ist nicht als Straße erkennbar und in seiner Führung bezogen auf die Situation kein Fremdkörper.

Unter Berücksichtigung der Begründungen und der Zielsetzungen im Rahmenplan verbleibt es deshalb bei der Planung.

Zu 1.3 wurde ausgeführt, dass beim Flurstück Nr.1671 keine Aussage zu dem Gebäude im Bebauungsplan getroffen worden sei:

Beschluss:

Es handelt sich hierbei um ein Nebengebäude, das im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht angetastet wird. Deshalb bedarf es hier keiner Festsetzung.

Zum Flurstück Nr. 1674 wurde ausgesagt, dass die typischen Doppelhäuser in diesem Bereich nicht denkbar seien. Hier sollten im Bebauungsplan Aussagen zum äußeren, zu Berbling passenden Erscheinungsbild, getroffen werden.

Beschluss:

Dieses Bestandsgebäude ist nicht Teil der Bebauungsplanänderung, weshalb hierfür keine neuen Festsetzungen getroffen werden.

Zu Flurstück Nr. 1592 wurde angeführt, dass die Aussagen in dem Bebauungsplan mit der tatsächlichen Bebauung nicht übereinstimmen. Die vorgeschlagene Bebauung würde mit dem Bestand zu einer übermäßigen Verdichtung des Ortsrandes führen. Hier seien die Aussagen im Bebauungsplan unklar.

Beschluss:

Für die Sicherung des landwirtschaftlichen Betriebes im Mischgebiet sind Flächen für neue Stallungen ausgewiesen. Die Baufenster des ursprünglichen Bebauungsplanes sind an den Bestand anzupassen.

Zum Flurstück 1581 an diesem Einzeldenkmal (ehemaliges Scheyerner Klosterhaus) sollten, nicht, wie im Bebauungsplan dargestellt, Veränderungen ohne vorherige Absprache mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege zugelassen werden.

Beschluss:

Die Festlegung liegt außerhalb des festgelegten Änderungsbereiches.

Allgemein wurde festgestellt, dass im Bebauungsplan ganz generell einige der Baulinien mit der vorhandenen Bebauung nicht identisch seien. Dies könne zu planerischen und rechtlichen Problemen führen und sollte deshalb berichtigt werden. Aus Sicht des Kreisheimatpflegers sei es dringend notwendig, Korrekturen an den Ensemblegrenzen vorzunehmen. Aus dem vorliegenden Bebauungsplan ersichtlich würde dem Ensembleschutz z. B. westlich der Rokokokirche nicht mehr ausreichend Rechnung getragen.

Beschluss:

Baulinien und Baufenster entsprechen der Plandarstellung des Bebauungsplanes von 1992 mit überlagelter Darstellung der digitalen Flurkarte. Unter Hinweise ist die informelle Darstellung

der digitalen Flurkarte aufzunehmen. Die Festlegung der Umgrenzung des Ensembles unterliegt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Unter Berücksichtigung der Begründungen und Zielsetzungen im Rahmenplan verbleibt es bei der Planung.

12. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 19.11.2013:

Das Landesamt bat, bei künftigen Schriftwechsel in dieser Sache neben dem Betreff auch das Referat G23 und das Aktenzeichen anzugeben. Das Landesamt wies auf den Eintrag in der gültigen Denkmalliste des Landkreises Rosenheim für den Ortskern von Berbling hin, der das landschaftsprägende Ensemble Pfarrdorf Berbling beschreibe.

Im Rahmen der noch 2014 laufenden Nachqualifizierung der Denkmalliste für den Landkreis Rosenheim werde eine geringfügige Veränderung der Ensemblegrenzen geprüft. Wesentlich sei dabei die förmliche Einbeziehung der Streuobstwiesen im Südosten des Ensembles. Der Schutz dieser für die Wirkung des Ensembles wesentlichen Grünbereiche sei allerdings bereits in der bestehenden Umgrenzung der Art. 6 Denkmalschutzgesetz (Denkmalnähe) begründet. Es würde begrüßt, dass die Planung dem Erhalt von Grünelementen, insbesondere der prägenden Obstwiesen besondere Beachtung schenke. Gegen die Vorhaben auf Teilfläche 2, 3 und 4 seien keine Einwände veranlasst. Kritisch gesehen würde die vorgesehene neue Bebauung westlich des Ortsensembles (Teilfläche 1). Die Neubebauung würde zweifelsohne die Wirkung der Kirche im Blick von Westen auf das Dorf schwächen. Allerdings sei der historische Ortsrand hier bereits durch die Gebäude auf den Parzellen 1670/1, 1672/1, 1670 etc. überprägt. Nicht vertretbar erscheine aus denkmalfachlicher Sicht die vorgesehene Bebauung auf Teilfläche 5. Die Ortsansicht von Südwesten sei hier besonders unverfälscht erhalten geblieben, die topografische Situation (Vergleiche Berg-Willing!) besonders eindrucksvoll. Eine bauliche Verdichtung und Überprägung dieser Situation durch Neubauten scheidet aus denkmalfachlicher Sicht aus. Gleiches gelte für die Fläche 1615, die Teil einer bereits in der Uraufnahme strukturell prägenden, angerartigen Freifläche innerhalb des Ortes sei. Insgesamt fiel auf, dass bei zahlreichen Gebäuden die Baugrenzen größer gefasst seien als der Bestand. Bei der Heiligen Kreuz Kirche dürfte dies ohne praktischen Belang sein. Bei anderen Baudenkmalern, wie z. B. Pfarrer-Benz-Weg 5, wären die Baugrenzen theoretisch nur durch Abbruch des Baudenkmals auszuschöpfen. Dies komme aber auf Grund der Denkmaleigenschaft nicht in Frage. Um Missverständnisse zu vermeiden, wurde um eine Änderung der Grenzdarstellung gebeten.

Beschluss:

Die Planung ist im Gesamtzusammenhang des städtebaulichen Rahmenplanes zu bewerten. Zudem ist der historische Ortsrand durch die nach dem 2. Weltkrieg entstandenen Gebäude auf den Parzellen 1670/1, 1671, 1672/1, 1675/2 nicht mehr unverfälscht gegeben. Der jetzige Dorfrand hat weder einen Bezug zur Topographie noch zur Geschichte Berblings.

Mit reiner Konservierung des Bestandes wird man weder der jetzigen noch den kommenden Generationen gerecht. Neben der Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Hofstellen ist ein Mindestmaß an Entwicklungsmöglichkeiten, ausgehend vom Eigenbedarf der Gemeinde, notwendig (siehe Bauwünsche).

Damit kann ortsansässigen jungen Familien Zukunftssicherheit gegeben werden.

Die Neuplanung berücksichtigt die vorhandenen Geländegegebenheiten. In Anlehnung an den vorhandenen Bachlauf und den Verlauf des nach Westen ansteigenden Hanges entsteht ein neuer Ortsrand mit Streuobstwiesen im Übergang zur Landschaft.

Insofern handelt es sich nicht um eine verdichtete und hohe Begrünung, so dass die Sichtbeziehung von dem höher liegenden Wanderweg auf die Rokokokirche und das Ensemble mit Sicherheit nicht empfindlich gestört wird.

Der schmale, 3,5 m breite Erschließungsweg ist nicht als Straße erkennbar und in seiner Führung bezogen auf die Situation kein Fremdkörper.

Unter Berücksichtigung der Begründungen und der Zielsetzungen im Rahmenplan verbleibt es deshalb bei der Planung.

- Die Bebauung auf Flurstück Nr. 1615 ist durch den Bebauungsplan von 1992 festgelegt. Eine Bearbeitung des Bereiches liegt außerhalb des festgelegten Änderungsbereiches.

- Baulinien und Baufenster entsprechen der Plandarstellung des Bebauungsplanes von 1992 mit überlagerter Darstellung der digitalen Flurkarte. Eine Nachbearbeitung liegt außerhalb der Bereiche der 14. Änderung. Unter Hinweis ist die informelle Darstellung der digitalen Flurkarte aufzunehmen.

Zur ehemaligen Teilfläche 5:

Das Gebäude muss vor allem aus denkmalschutzrechtlichen Gründen entfallen.

Weiter führte das Landesamt aus, dass aus bodendenkmalpflegerischer Sicht gegen die Planung keine Einwände bestünden. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 bis 2 Denkmalschutzgesetz unterlägen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis im Bebauungsplan aufgeführt.

13. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 02.12.2013:

Bauberrat Hampel führte Folgendes aus:

Da der Erhalt und die Erneuerung der innerörtlichen Fußwegeverbindungen zu den anfangs festgelegten Zielen der Dorferneuerung Berbling gehörten, wäre die Aufnahme der bestehenden Fußwegeverbindungen in den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausdrücklich befürwortet. Allerdings sei die Darstellung als öffentliche Verkehrsfläche missverständlich, da es sich in der Regel um Privatwege handle. Da der bestehende Steg über den Weiherbach wegen Bauauffälligkeit gesperrt worden sei, beantrage der Vorstand der Teilnehmergemeinschaft eine Erneuerung der Brücke über den Weiherbach als einfachen Fußgängersteg im Zuge der Dorferneuerung. Das Amt für ländliche Entwicklung sage eine Förderung der Maßnahme zu, falls die Stadt Bad Aibling ihrerseits das Vorhaben befürworte.

Beschluss:

- Die Plandarstellung ist entsprechend Festsetzung durch Planzeichen zu ändern (statt öffentlicher Fußweg nun Fußweg als dörflicher Wiesenweg).
- Die Maßnahme zur Erneuerung des Fußgängerstegs ist mit dem Amt für ländliche Entwicklung abzustimmen.

Ein weiteres Ziel der Dorferneuerung sei die Stärkung bestehender Betriebe im Dorf und die Verbesserung von beengten Zufahrten mit Hilfe der Bodenordnung. Es sei deshalb unerlässlich, die Zufahrten zu landwirtschaftlichen Betrieben auf einer Breite von mindestens 4,00 m von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Einfriedung freizuhalten und dies im Bebauungsplan zu sichern. Gerne sei das Amt für ländliche Entwicklung dabei behilflich, Straßenflächen in das Eigentum der Stadt Bad Aibling zu bringen und dazu gegebenenfalls Abfindungs- oder Tauschvereinbarungen abzuschließen. Eine andere Möglichkeit, die auch der dorftypischen, kleinflächigen ruderalen Vegetation zu gute kommen würde, wäre die Festlegung von mindestens 0,5 m breiten Zaunvorflächen zum Straßengrundstück hin, in den Fällen, wo Straßengrundstücke zu schmal für ein eigenes Bankett bzw. Zaunvorflächen seien.

Beschluss:

Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist in der Satzung als Punkt 7.4 folgender Text einzufügen:

Zur problemlosen Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs im Bereich der Teilflächen 2, 3, 4 sind Einfriedungen im direkten Straßenanschluss unzulässig.

Zaunabstand zur Straße mindestens 1,00 m. Die Abstandsfläche ist als Schotterrasenbankett auszubilden und mit einer Gras-Kräutermischung einzusäen. Dies ist entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

## B) Beteiligung der Öffentlichkeit

### 1. Regina und Sebastian Widhammer, Stellungnahmen vom 23.10.2013 und 06.12.2013:



Widhammers widersprachen der Ausweisung eines Baurechts auf dem Grundstück Flur-Nr. 1600 am Finkenweg. Das Gebäude würde ca. 1,50 m nahe am Finkenweg entstehen. Die momentane Straßenbreite von max. 3,00 m sei bisher ausreichend, da die beidseitig angrenzenden Grundstücke landwirtschaftlich genutzt würden und deshalb genügend Straßenraum zur Verfügung stehe. Die Nähe der Bebauung sei deshalb absolut inakzeptabel. Für die landwirtschaftlichen Fahrzeuge würden mindestens 4,00 m Straßenraum benötigt. Wenn die Heinrichsdorfer Straße wegen Neuausbau gesperrt würde, wäre dies die einzige Zufahrtsmöglichkeit zu ihrem landwirtschaftlichen Anwesen. Ziel sollte es sein, die noch zwei aktiven Landwirte in Berbling im Dorf zu halten, da sie ohnehin wegen ständig strengerer Vorschriften zu Investitionen gezwungen würden. Bei einer Ortsbesichtigung mit Bauausschussmitgliedern waren alle der Ansicht, dass hier nur ein kleines untergeordnetes Haus vorstellbar wäre. Nun sei ein Wohnhaus in dieser Größenordnung plus zwei Garagen vorzufinden. Durch diese Bebauung würde der Blick auf das idyllische Weiherbachtal verbaut. Außerdem sollte dem Ausbau bestehender Altbauten gegenüber Neubauten der Vorrang gegeben werden.

Beschluss:

Die geplante Bebauung unterliegt aufgrund des dreieckigen Grundstückszuschnittes und der Lage zwischen Finkenweg und Weiherbach verschiedenen einzuhaltenden Vorgaben (größtmöglicher Abstand zu dem westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen zur weitestgehenden Freihaltung der giebelseitigen Fassade, ausreichender Abstand zur Böschungsoberkante des Weiherbaches etc.), weshalb der Standort des Gebäudes auch zur ausreichenden Breite des Finkenweges eigens eingemessen wurde. Dabei waren die Eigentümer anwesend. Die Größe der Bebauung ist städtebaulich absolut vertretbar.

Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist in der Satzung als Punkt 7.4 folgender Text einzufügen:

Zur problemlosen Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs im Bereich der Teilflächen 2, 3, 4 sind Einfriedungen im direkten Straßenanschluss unzulässig. Es wird ein Zaunabstand zur Straße von mindestens 1,00 m festgesetzt. Die Abstandsfläche ist als Schotterrasenbankett auszubilden und mit einer Gras-Kräutermischung einzusäen. Der Gebäudeabstand zum derzeitigen Straßenrand soll mindestens 2,50 m betragen. Auch dies ist entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

2. Maria und Johann Feller, Stellungnahmen vom 13.11.2013 und 09.12.2013:

Die Eheleute Feller widersprachen der Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche für einen Weg von insgesamt 109 m<sup>2</sup> auf der Westseite ihres Grundstücks. Da das Grundstück schräg geschnitten sei, würde sich eine neue öffentliche Verkehrsfläche im westlichen und breiten Gartenbereich nachteilig auf ein Familienleben auswirken. Der Grund hierfür sei, dass die gesamte nördliche Seite von sehr viel landwirtschaftlichem Verkehr geprägt sei. Desweiteren hielten sie eine zusätzlich direkt angrenzende Straße auf der Westseite für eine zu starke Beeinträchtigung der Wohnqualität wegen des dreieckigen Grundrisses. Vor Ausweisung dieser Fläche im Bebauungsplan hätten sie keine Kenntnis davon gehabt und auch ihre Zustimmung verweigert, weil hier zumutbare Alternativen möglich wären. Sie führten aus, dass der Nachbar Widhammer wohl alles daran setze, seinen Zugriff auf das Grundstück Flur-Nr. 1600 auszudehnen, womit sie nicht einverstanden seien. Seine Haltung bezüglich Grundstücksgrenzen sei äußerst fragwürdig, was eine Vermessung ergeben habe. Sein Umgang mit Nachbargrundstücken sei respektlos. Es würden Flurschäden nicht repariert, Teerungen ohne unsere Zustimmung vorgenommen etc. Sie vertrauten dennoch auf geltendes Recht in der Hoheit der Stadt. Inakzeptabel und nicht mit ethischen Praktiken vereinbar sei, dass der Dorfverein seinen Antrag an die Stadt nicht mit uns als betroffene Eigentümer abgestimmt habe hinsichtlich des neuen öffentlichen Weges auf der Westseite. Die Wahrung der Rechte durch die Stadtverwaltung müsse für alle Bürger in gleicher Weise Anwendung finden. Daraufhin sei mit Herrn Bürgermeister Felix Schwaller gesprochen worden, dass – wenn dieser Fußweg schon notwendig sein sollte – er allenfalls weit im Osten des Grundstücks angelegt werden sollte. Sie baten den Bürgermeister und die Stadt um Hilfe zur Abwendung derartiger Praktiken sowie um Etablierung eines Prüfprozederes in Bezug auf Wahrung der Eigentumsrechte für die Anträge des Dorfvereins Berbling. Andernfalls würde das Dorf Berbling langfristig nicht schöner sondern gespalten werden.

Beschluss:

Die Stadt versucht grundsätzlich, alle Interessen gleich ernst zu nehmen und abzuwägen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

Der Abstand des Hauptgebäudes zum Finkenweg wurde durch Aufmessung neu bestimmt. Dabei waren die Eigentümer anwesend.

Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist in der Satzung als Punkt 7.4 folgender Text einzufügen:

Zur problemlosen Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs im Bereich der Teilflächen 2, 3, 4 sind Einfriedungen im direkten Straßenanschluss unzulässig.

Zaunabstand zur Straße mindestens 1,00 m. Die Abstandsfläche ist als Schotterrasenbankett auszubilden und mit einer Gras-Kräutermischung einzusäen. Der Gebäudeabstand zum derzeitigen Straßenrand soll mindestens 2,50 m betragen. Auch dies ist entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

Weiterhin baten die Eheleute Feller, die Ausgleichsfläche, die für ihr Einfamilienhaus notwendig werde, auf dem eigenen Grundstück ausweisen zu dürfen. Nach ihrem Verständnis müsse eine Ausgleichsfläche dauerhaft eingerichtet werden, weshalb sie keinen diesbezüglichen Pachtvertrag mit Dritten schließen wollten, um langfristig Abhängigkeiten und Kostenzwänge zu vermeiden. Mit Erstem Bürgermeister Felix Schwaller und der Unteren Denkmalschutzbehörde sei bereits die Möglichkeit besprochen worden, die Bachböschung als Ausgleichsfläche eventuell zu nutzen. Sie baten um Prüfung, inwieweit die vorgeschlagenen ca. 98 m<sup>2</sup> der Bachböschung ausreichen als Ausgleichsfläche für das Gebäude auf Flur-Nr. 1600.

Beschluss:

Die Ausgleichsflächen werden auf dem Baugrundstück ausgewiesen. Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 177 m<sup>2</sup>.

Diese können auf dem Grundstück erbracht werden entsprechend Anlage 2:

- |  |   |
|--|---|
| - Östliche Wiesenfläche, Länge 18,5 m, Breiten 12,0 m und 2,5 m.<br>Dauerhafte Umwandlung in eine Obstwiese.<br>Anrechenbare Ausgleichsfläche  | 101 m <sup>2</sup>                            |
| - Zusätzlich 3 m Böschungszone ab derzeitiger Böschungsoberkante.<br>Umbau des Regelprofils zu einem Bachabschnitt mit natürlichen Uferelementen (Profilausweitung, Uferabflachung, Pflanzungen etc.) in Abstimmung mit den Zielen des Gewässer-Pflegeplanes der Stadt Bad Aibling.<br><u>Anrechenbare Ausgleichsflächen</u> | <u>76 m<sup>2</sup></u><br>177 m <sup>2</sup> |

Die Eheleute Feller widersprachen auch der Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Es handle sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, wie in einem Bebauungsplanentwurf dargestellt, sondern um einen Fußweg auf Privatgrund.

Beschluss:

Getrennt vom Fahrverkehr verlaufende Fußwege sind traditionell dörfliche Elemente. Der Weg ist seit Jahrzehnten tatsächlich vorhanden und wird auch von Fußgängern genutzt. Auf Wunsch vieler Berblinger Bürger ist der Weg zu erhalten, zumal die vorgesehene Beibehaltung des Weges bereits in einer Begehung der Planer vom 14.08.2012 den Beteiligten erläutert und damals ohne Widerspruch akzeptiert wurde.

Der Weg wird im Interesse der Dorfentwicklung als privater Fußweg an vorhandener Stelle eingetragen.

3. Andreas Schmelcher, Stellungnahme vom 24.11.2013:

Herr Schmelcher führte aus, dass auf dem Grundstück Flur-Nr. 1669 1.308 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen vorgesehen seien. Für die Eingriffe in diesen Bereich sei eine Fläche von 740 m<sup>2</sup> errechnet worden als Ausgleichsfläche für das Bauvorhaben Wierl, Josef und Michael Schmelcher sowie die neue Privatstraße. Dadurch ergäben sich 568 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche, die für andere Bauvorhaben auf seinem Grundstück nachgewiesen werden müssten. Dieser Ausweisung widersprach er, weil die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollte. Außerdem sei mit ihm bis zum heutigen Tage noch nicht über diese Ausgleichsfläche gesprochen worden. Erst nach mehrmali-

gem Nachfragen und Einsicht in den Bebauungsplan im Bauamt habe er diese Information erhalten. Diese 568 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche sollten auf einem anderen Grundstück nachgewiesen werden.

Beschluss:

Die Ausgleichsflächen, die durch die zusätzlichen Baukörper im Änderungsgebiet entstehen, werden nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken nachgewiesen.

Für Herrn Schmelcher errechnet sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsfläche Teilfläche 1	=	3.000 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfaktor	=	0,30
Notwendige Ausgleichsflächen	=	900 m <sup>2</sup>

Diese werden auf dem Grundstück nachgewiesen:

- Nordwestliche Wiesenfläche mit dauerhafter Umwandlung in eine Streuobstwiese als Ortsrandabschluss.

Anrechenbare Ausgleichsfläche wie Grundfläche = 800 m<sup>2</sup>

- Extensivierung westliche Wiesenfläche zwischen Grundstück und Bachlauf zusammenhängend mit der vorgenannten Streuobstwiese.

Anrechenbare Ausgleichsfläche wie Grundfläche = 100 m<sup>2</sup>  
900 m<sup>2</sup>

Der neue westliche Ortsrand wurde in der Planung im Zusammenhang als Ausgleichsfläche dargestellt. Mit der Erweiterung des Dorfes in den westlichen Landschaftsraum ist ein klar definierter und ablesbarer Dorfrand notwendig. Diese städtebaulichen Kriterien haben auf den ausgewiesenen 7-8 m breiten Streifen Vorrang vor der Forderung des Grundstücksbesitzers nach intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Eine extensive 2-3malige Mahd ist auch mit Obstbäumen möglich.

Zum Rechenfaktor bezüglich der Ausgleichsflächen widersprach Herr Schmelcher dem Faktor 0,3, weil seiner Ansicht nach der Faktor 0,2 ausreichen würde. In diesem Bereich würde eine einfache Wiese ohne Baumbestand bebaut. Zusätzlich bekämen die neuen Häuser einen viel größeren Abstand zu einander als gesetzlich gefordert (teilweise über 30 m). Deshalb war er der Meinung, dass der Ausgleichsfaktor 0,2 vollkommen ausreichen müsste. Dies besonders deshalb, weil die neue Privatstraße auch nur mit wasserdurchlässiger Deckschicht belegt würde. Außerdem stellte er sich die Frage, warum überhaupt Ausgleichsflächen für eine solche sehr lockere Bebauung gefordert würden.

Beschluss:

Grundlage für die Festsetzung ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ mit folgender Vorgehensweise:

1. Schritt

Das für die Bebauung beanspruchte Gebiet wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entsprechend dem Leitfaden Liste 1a ist es deshalb der **Kategorie I** (Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftsbild) zuzuordnen.

2. Schritt

Durch die aufgelockerte Bauweise ergibt sich ein Versiegelungsgrad mit Eingriffsschwere unter 50% was zur Einordnung unter **Typ B** führt.

3. Schritt

Entsprechend Abb.7 des Leitfadens legt die Schnittmenge von Kategorie und Typ fest, welche Faktorenspanne anzuwenden ist.

Im vorliegenden Fall ergibt sich bei Kategorie I und Typ B eine Faktorenspanne von **0,2 – 0,5**.

**Dabei ist der obere Grenzwert (0,5) anzusetzen, da es sich um Grünland und eben nicht um bereits teilweise versiegeltes Gebiet (z. B. Sportanlagen, Pflaster, Schotterflächen etc.) handelt.**

Der Leitfaden enthält jedoch die Möglichkeit durch Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Eingrünung, Fassadengrün, wasserdurchlässige Beläge etc.) den Kompensationsfaktor zu verringern.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen haben wir eine Minderung von 0,2 angesetzt, so dass sich der Ausgleichsfaktor von 0,3 ergibt.

Aufgrund der Wertigkeit Berblings als historisch gewachsenes Dorf ist diese Einordnung für Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes gerechtfertigt.

Der Minimalansatz von 0,20 kann nur in Abstimmung und mit Einverständnis der Unteren Naturschutzbehörde in Ansatz gebracht werden.

Die grundsätzliche Notwendigkeit von Ausgleichsflächen in diesem Verfahren ergibt sich aus der Tatsache, dass nicht alle Voraussetzungen des Leitfadens zur Anwendung der Eingriffsregelung im vereinfachten Verfahren gegeben sind, weil es sich in Berbling weder um ein reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO noch um ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO handelt, sondern um ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO.

Zudem können die Teilflächen 1-2 nicht unbedingt der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) zugeschrieben werden.

Zu den innerörtlichen Verbindungs- und Fußwegen bat Herr Schmelcher um Sicherstellung, dass diese innerörtlichen Fußwege, welche oft Querungen zu Straßen seien, durch die neue Bebauung nicht zerstört oder unbenutzbar würden.

Beschluss:

Wo es geht, werden solche Wege erhalten und als private Wegeflächen im Bebauungsplan dargestellt.

Zum Berblinger Modell führte er aus, dass es sehr wichtig sei, dass keine Änderung des Bebauungsplanes erfolge, ohne dass sich die Bauwerber beim Notar zum Berblinger Modell verpflichteten. Erst wenn sich alle Bauwilligen dazu bekannt hätten, sollte der Bebauungsplan geändert werden. Diese Verträge sollten auch als Grundlage für künftige Änderungswünsche herangezogen werden.

Beschluss:

Der Stadtrat hat bereits beschlossen, dass der Satzungsbeschluss nur dann gefasst werden kann, wenn sich alle Bauwilligen dem Berblinger Modell unterwerfen und den städtebaulichen Vertrag hierzu beim Notar abschließen.

Zum dörflichen Charakter führte er aus, dass es zu keiner städtischen Verdichtung kommen sollte. Es sei sehr wichtig, dass auch weiterhin die dörflichen Strukturen erhalten blieben. Dies sei vor allem wichtig in Bezug auf Abstandsflächen, Bepflanzungen und Gebäudeformen samt Dachgestaltung, worauf unbedingt geachtet werden müsse.

Beschluss:

Dies war Ziel der umfangreichen Planung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Berbling, die mit den Berblinger Bürgern umgesetzt werden soll.

#### 4. Staber Johann, Stellungnahme vom 28.11.2013:

Herr Staber beantragte, dass die Ausgleichsflächen für seine zwei Wohnhäuser im Bebauungsplan und Rahmenplan von Staber (Flur-Nrn. 1645/2 und 1646) auf die Fläche Mitterhamer Straße (Flur-Nr. 1938) gelegt werden sollten. Er bat auch darauf zu achten, dass die Baumöglichkeit im Rahmenplan erhalten bleibe, weil dies im Änderungsplan derzeit nicht der Fall sei.

Beschluss:

Für Teilfläche 4 errechnet sich ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 261 m<sup>2</sup>. Diese werden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1938 nachgewiesen. Ausgehend von der landwirtschaftlichen Hofstelle wird entlang der Mitterhamer Straße ein 4 m breiter Feldrain als extensiv genutzter Randstreifen als Ausgleichsfläche festgesetzt. In dem Streifen werden auf einer Länge von 84 m Länge acht Obstbäume (robuste Sorten) gepflanzt. Der Pflanzabstand zur Mitterhamer Straße beträgt 3 m. Lediglich die Festsetzung als Ausgleichsfläche ist außerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich. Zu den weiteren Baumöglichkeiten lt. Rahmenplan wird festgestellt, dass im derzeitigen städtebaulichen Rahmenplan keine weiteren Baumöglichkeiten auf Teilfläche 4 vorgesehen sind. Der

Rahmenplan entspricht dem derzeitigen Planungswillen des Stadtrates und wird deshalb jetzt nicht verändert. Dies bleibt evtl. späteren Änderungsverfahren vorbehalten.

5. Andrea Hailer und Robert Bohlen, Stellungnahme vom 11.12.2013:

Sie widersprachen der Ausweisung des Baurechts auf Flur-Nr. 1600 am Finkenweg. Ihr Widerspruch begründet sich durch die tiefgreifenden negativen Auswirkungen, die ein Bau auf diesem Stück landwirtschaftlicher Grünfläche mitten im Dorf für Aussehen, Dorfleben und mögliche Chancen für die Zukunft darstellte. Im Einzelnen führten sie auf, dass der bestehende Dorfcharakter im Weiherbachtal dadurch zerstört würde, weil das Grundstück inmitten des grünen Herzens des Dorfes liege. Die gewachsene Bebauung gruppiere sich in einem u-förmigen Umschluss um das Grundstück und die angrenzenden als erhaltenswert eingestuften Streuobstwiesen. Dieses Ensemble spiegelte die landwirtschaftlichen Wurzeln des Dorfes durch einen der letzten Betriebe als auch die kulturelle Geschichte etwa durch die Schermer-Villa wider. Eine Bebauung auf Flur-Nr. 1600 würde nicht nur den bestehenden Charakter zerstören, sondern auch die Sicht auf diese prägenden Bauten im Talschluss versperren. Gerade zur Zeit der Obstblüte erfahre dieses grüne Herz des Dorfes regen Zustrom von Touristen, die den außergewöhnlichen Charakter des gesamten Ensembles genießen.

Beschluss:

Die geplante Bebauung auf Flurstück 1600 unterliegt aufgrund des dreieckigen Grundstückszuschnittes und der Lage zwischen Finkenweg und Weiherbach verschiedenen einzuhaltenden Vorgaben (größtmöglicher Abstand zu dem westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen zur weitestgehenden Freihaltung der giebelseitigen Fassade, ausreichender Abstand zur Böschungsoberkante des Weiherbaches etc.), weshalb der Standort des Gebäudes auch zur ausreichenden Breite des Finkenweges eigens eingemessen wurde. Dabei waren die Eigentümer anwesend.

Durch die Ausweisung eines kleinen Einfamilienhauses auf Flurstück 1600 wird der Gebietscharakter nicht verändert. Die Bebauung erscheint ortsplanerisch möglich. Sie fügt sich in das Ortsbild ein.

Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist in der Satzung als Punkt 7.4 folgender Text einzufügen:

Zur problemlosen Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs im Bereich der Teilflächen 2, 3, 4 sind Einfriedungen im direkten Straßenanschluss unzulässig.

Zaunabstand zur Straße mindestens 1,00 m. Die Abstandsfläche ist als Schotterrasenbankett auszubilden und mit einer Gras-Kräutermischung einzusäen. Dies ist entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen. Der Gebäudeabstand zum derzeitigen Straßenrand soll mindestens 2,50 m betragen. Auch dies ist entsprechend im Bebauungsplan festzusetzen.

Zum Neubau auf einem Hochwasser gefährdeten Grundstück wurde ausgeführt, dass der Weiherbach jährlich bis an die Grenzen seines Fassungsvermögens anschwellt. Wie jeder Einwohner bestätigen könne, komme es durch die steigenden Niederschläge immer öfter zu Schäden durch überflutete Wiesen und den ansteigenden Bach. Das Grundstück 1600 befände sich unterhalb eines Hanges am tiefsten Punkt des Dorfes. Bei den starken Regenfällen der vergangenen Jahre verwandelten sich Teile der Fläche zu durchaus schön anzusehenden Schwimmteichen für die Dorfbewohner. Da davon auszugehen ist, dass Wetterextreme zunehmen, sei ein Neubau in diesem Areal nur schwer nachvollziehbar.

Beschluss:

Ausgehend von der Höhenlage dürften die südseitig des Weiherbaches befindlichen Grundstücke Fl.-Nrn. 1597, 1601, 1602, 1604 wahrscheinlich mehr gefährdet sein. Es ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass die nördlich anfallenden Hangwässer das Grundstück beeinträchtigen können. Die Auswirkung von Wetterextremen ist spekulativ.

Außerdem mache eine Bebauung auf diesem Grundstück eine Renaturierung des Verlaufs des Weiherbaches für alle Zukunft unmöglich. Diese Maßnahme sei nicht erst durch die Dorferneuerung im Gespräch. Wenn nun der Bach beidseitig zugebaut würde, sei die Chance auf eine naturnahe Führung des Bachlaufs für alle Zeiten vergeben.

Beschluss:

Mit dem nun festgesetzten Gebäudeabstand von 6,5 m am südöstlichen Gebäudeeck ist Vorsorge für mögliche Renaturierungsmaßnahmen getroffen. Eine Bachverbauung ist nicht vorgesehen.

Zerstörung gewachsener und traditionsreicher Verbindungen:

Die fußläufige Verbindung zwischen Pfarrhof (Haslach) und der Filialkirche Heilig Kreuz habe eine gewachsene Tradition, inzwischen auch große Bedeutung als Spazierweg im Bereich Naherholung und Tourismus. Sicherlich sei der alte Steg baufällig, allerdings stelle dies kein unlösbares Problem dar. Mit der Bebauung des Grundstücks würde dieses sowohl im Dorfleben als auch für Besucher von außerhalb wichtige Verbindung endgültig gekappt werden. Hier sei die Dorfmitte auch über die beiden Brücken am Dorfweiher und an der Dettendorfer Straße erreichbar, doch der ursprüngliche Charakter werde durch dieses Bauvorhaben zerstört.

Beschluss:

Getrennt vom Fahrverkehr verlaufende Fußwege sind traditionell dörfliche Elemente. Der Fußweg im westlichen Bereich des Flurstückes 1600 ist seit Jahrzehnten tatsächlich vorhanden und wird auch von Fußgängern genutzt. Auf Wunsch vieler Berblinger Bürger ist der Weg zu erhalten, zumal die vorgesehene Beibehaltung des Weges bereits in einer Begehung der Planer vom 14.08.2012 den Beteiligten erläutert und damals ohne Widerspruch akzeptiert wurde.

Der Weg wird im Interesse der Dorfentwicklung als privater Fußweg an vorhandener Stelle eingetragen.

Beeinträchtigung anderer Anwohner:

Dadurch dass der Baukörper so nah an den Finkenweg heranreichen soll beeinträchtigt dies die Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb. Bislang wäre die Straßenbreite ausreichend gewesen, da ein Ausweichen in den Randstreifen gut möglich war. Dies sei jedoch nach der Bebauung nicht mehr gegeben. Die Eigentümer hätten zwar signalisiert, den Finkenweg in Richtung Streuobstwiese zu verlagern. Dies würde jedoch die Einfahrt mit landwirtschaftlichem Gerät unmöglich machen und außerdem den erklärten politischen Willen, die gewachsene Dorfstruktur erhalten zu wollen, endgültig ad absurdum führen.

Beschluss:

Der Abstand des Hauptgebäudes zum Finkenweg wurde durch Aufmessung neu bestimmt. Dabei waren die Eigentümer anwesend.

Zur Sicherung des landwirtschaftlichen Verkehrs ist in der Satzung als Punkt 7.4 folgender Text einzufügen:

Zur problemlosen Aufrechterhaltung des landwirtschaftlichen Verkehrs im Bereich der Teilflächen 2, 3, 4 sind Einfriedungen im direkten Straßenanschluss unzulässig.

Zaunabstand zur Straße mindestens 1,00 m. Die Abstandsfläche ist als Schotterrasenbankett auszubilden und mit einer Gras-Kräutermischung einzusäen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Änderungsplanung ist entsprechend der vorgenannten Einzelbeschlüsse umzuzeichnen und erneut öffentlich auszulegen.

Stadträtin Fuchs stellt den Antrag auf Einzelabstimmung bezüglich der Flur-Nr. 1600, Eigentümer Eheleute Feller. Diese Flur-Nr. soll aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

Der Antrag findet keine Mehrheit und ist damit abgelehnt.

**Abstimmung: abgelehnt 2 : 21**

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt die vorgenannten Einzelbeschlüsse. Die 14. Änderung des Bebauungsplanes ist entsprechend dieser Vorgaben umzuzeichnen und erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen (§ 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

**Abstimmung: angenommen 23 : 0**

## TOP 2

### Bebauungsplan Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" sowie Flächennutzungsplanänderung im Bereich dieses Bebauungsplanes

- Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- Satzungsbeschluss und Feststellungsbeschluss

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat von Bad Aibling hat sich in seinen Sitzungen vom 02.10.2013 und vom 19.12.2013 mit allen Stellungnahmen befasst, die zu den Entwürfen der Bauleitplänen abgegeben wurden und in seiner Sitzung vom 19.12.2013 den Entwurf des oben genannten Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan, Planfassung vom 19.12.2013, mit Begründung vom 19.12.2013 sowie Umweltbericht vom 19.12.2013 erneut gebilligt. Der Plan zur Flächennutzungsplanänderung samt Begründung, Planfassung jeweils vom 19.12.2013, wurde ebenfalls erneut gebilligt in dieser Sitzung. Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung vom 19.12.2013 außerdem beschlossen, die Bauleitpläne erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, zum Bebauungsplanentwurf und der Begründung einzuholen. Die Entwürfe des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht sowie des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan samt Begründung, Planfassungen jeweils vom 19.12.2013 sowie die jeweils wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lagen erneut in der Zeit vom 29.01.2014 bis 03.03.2014 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich aus.

Das erneute Auslegungsverfahren brachte folgende Einwände:

#### A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.02.2014:  
Die Immissionsschutzabteilung teilte mit, dass sie zu den Bauleitplänen keine Äußerung abgebe.  
Beschluss:  
Dies wird zur Kenntnis genommen.
2. Landratsamt Rosenheim, Wasserrechtsabteilung, Stellungnahmen vom 20.01.2014:  
Die Wasserrechtsabteilung wies zum Bebauungsplan und zum Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren erneut darauf hin, dass freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen näher als 60 m am Feldbach der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des Bayer. Wassergesetzes unterlägen. Für diese Verfahren sei eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.  
Beschluss:  
Dieser Hinweis ist bereits unter b.2.2 (Wasserwirtschaft) unter Hinweise durch Text aufgeführt gewesen.
3. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Bauleitplanung, Stellungnahmen vom 23.01.2014:  
Zur Flächennutzungsplanänderung wurden keine Äußerungen vorgebracht. Zum Bebauungsplan wurde vorgebracht, dass bei A.1.2 das Planzeichen I und D fehle in der Legende. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sei anzugeben; die unter B.3 getroffene Festlegung eines Haustyps I + DG – DG kein Vollgeschoss – sei eine gestalterische Festsetzung. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch GR für den Hauptbaukörper als Alternative zur GRZ-Festlegung setze auch die Angabe eines Summenmaßes der für die baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück insgesamt erforderlichen bzw. zulässigen GR voraus (§ 19 Abs. 2 BauNVO).  
Weiter wurde angeführt, dass B.11, B.13 und B.14 keine Festsetzungen des Bebauungsplanes

seien, sondern Hinweise auf gesetzliche Anforderungen, bzw. Begründung.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Landratsamts macht eine Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Was die Festsetzungen „I+DG“ und „II“ bedeuten, wird in den Festsetzungen durch Text eindeutig geregelt. Eine weitere Erläuterung in den Festsetzungen durch Planzeichnungen ist deshalb nicht erforderlich.

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird – jeweils durch Einschrieb in den Lageplan zum Bebauungsplan und die Festsetzung durch Text in B 1 Nr. 3. „Haustypen“ festgesetzt. Dabei handelt es sich nicht um eine „gestalterische Festsetzung“, es handelt sich vielmehr um die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Vollgeschossen. Ebenfalls wird festgesetzt, dass nur solche Dachgeschosse zulässig sind, die keine Vollgeschosse sind. Auch ohne weitere Klarstellung ergibt sich aus § 20 Abs. 1 BauNVO, dass für den Begriff des Vollgeschosses die entsprechende landesrechtliche Vorschrift maßgeblich ist; dies ist Art. 83 Abs. 7 BayBO (2008) i. V. m. Art. 2 Abs. 5. BayBO (1998).

Entgegen der Auffassung des Landratsamts ist die „Angabe eines Summenmaßes der für die baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück insgesamt erforderlichen bzw. zulässigen GR“ nicht erforderlich. Die Zulässigkeit der Festsetzung einer Grundfläche in einer absoluten Größe ergibt sich aus § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Auch bei einer solchen Festsetzung gilt die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO. Aus beiden Vorschriften ergibt sich die auf einem Grundstück insgesamt zulässige Grundfläche.

Entgegen der Auffassung des Landratsamts handelt es sich bei den Regelungen in den Festsetzungen durch Text B 1 Nr. 11, 13 und 14 um Festsetzungen und nicht um Hinweise auf bereits bestehende gesetzliche Anforderungen oder um Teile der Begründung des Bebauungsplans. Rechtsgrundlage der Festsetzungen B 1 Nr. 11 und Nr. 14 ist § 9 Nr. 16 und Nr. 20 BauBG. Auch bei der Regelung in B 1 Nr. 13 handelt es sich um eine Festsetzung; Rechtsgrundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 21. Insoweit verlangt die Rechtsprechung aus Gründen der erforderlichen Bestimmtheit, dass sowohl der Kreis der Begünstigten als auch der Inhalt des jeweiligen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts präzise festgelegt wird. Dem dient diese Festsetzung.

4. Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 20.01.2014:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ausgeführt, dass gegen diese Änderung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände bestünden, wenn die Punkte in der Stellungnahme vom 20.01.2014 zum Bebauungsplan beachtet würden.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

5. Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 20.01.2014

Das Staatliche Bauamt Rosenheim teilte zum Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren Folgendes mit:

Im derzeitigen Bebauungsplanentwurf wurde nördlich des Tunnelbauwerkes keine Anbauverbotszone gemäß Straßen- und Wegegesetz mit aufgenommen mit der Begründung, dass die Bestandsgebäude von diesem Bebauungsplan ausgenommen sind. Jedoch sind im Bebauungsplan nördlich des Tunnelbauwerkes auch Flächen für neue Wohnbebauung festgelegt. Wenn diese Gebäude einen Mindestabstand von 10 m vom Tunnelbauwerk haben, dann bestehen gegen diese baulichen Anlagen keine Einwände. Innerhalb der auf 10,0 m reduzierten Anbauverbotszone ist die Errichtung von leicht entfernbaren Carports, Stell- und Parkflächen sowie Lärmschutzanlagen und deren Bepflanzung ab einem Abstand von 5,0 m vom äußeren Rand des Tunnelbauwerkes möglich.

Der im Bebauungsplan dargestellten Lärmschutzwand südlich des Tunnelbauwerkes mit einem Abstand von 5 m können wir nur zustimmen, wenn sichergestellt wird, dass bei einer Erneuerung oder Sanierung des Tunnelbauwerkes oder bei einer Änderung der Straße die Lärmschutzwand Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 572 auf seine Kosten binnen einer Frist von 6 Monaten nach Aufforderung durch das Staatliche Bauamt Rosenheim entfernt wird. Im Falle von Wartungsar-



beiten am Tunnelbauwerk ist es ggf. notwendig, dass die Lärmschutzwand teilweise oder ganz entfernt werden muss, um einen ausreichenden Bauraum zu schaffen. Auch für diese Fälle muss sichergestellt werden, dass der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 572 auf seine Kosten binnen einer Frist von 6 Monaten nach Aufforderung durch das Staatliche Bauamt Rosenheim für die Dauer der durchzuführenden Arbeiten die Lärmschutzwand entfernt.

Zur Erstellung des Tunnelbauwerks wurden temporäre Spundwandverankerungen hergestellt, um die Grundwasserwanne auszubilden. Diese sind auch nach Fertigstellung im Boden verblieben, haben jedoch keinerlei Funktion mehr und können entfernt werden. Sämtliche mit der Entfernung von Sicherungsankern anfallende Kosten sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu tragen. Die Entfernung der Anker ist nur in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim in Abstimmung mit dem Planfertiger der jeweiligen Bebauung möglich. Die Entfernung ist dem Bauamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen. Bei einer Erneuerung oder Sanierung des Tunnelbauwerkes kann aus technischen Gründen, wie bereits bei dem Bau des bestehenden Tunnels auch, der Einsatz von Ankern notwendig sein. Diese kommen dann gegebenenfalls unter den an den Tunnel angrenzenden Grundstücken zum liegen. Die Verankerung ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Weiterhin dürfen auf dem Deckel des Tunnelbauwerks keine Auflasten in Form von baulichen Anlagen und Schüttungen bzw. Materialablagerungen aufgebracht werden. Eine Überschüttung des Deckels ist zwingend auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Auch ein Überfahren des Deckels mit Baufahrzeugen zur Erstellung der Hochbauten ist nur nach vorheriger Rücksprache und Zustimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim möglich.

Die Staatsstraße 2078 besitzt im Bereich des Tunnelbauwerkes sowie im Bereich der Rampen und Stützwände eine funktionierende Straßenentwässerung. Die Entwässerung der Bauflächen muss durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2078 bzw. dem Tunnelbauwerk samt Entwässerungseinrichtungen zufließen kann (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art 9 Abs. 1 BayStrWG).

Die Entwässerung des Tunnelbauwerkes sowie der Abscheideanlagen darf durch das Bauvorhaben nicht verändert oder beeinträchtigt werden.

Soweit durch die entwässerungstechnischen Maßnahmen ein wasserrechtlicher Tatbestand geschaffen wird, ist hierzu von der Stadt die wasserrechtliche Genehmigung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

Anpflanzungen entlang der St 2078 bzw. im Bereich des Tunnelbauwerkes sind nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim (Sachgebiet S 15) vorzunehmen.

Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume ist so zu treffen, dass das Wurzelwerk das Tunnelbauwerk bzw. deren baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht beeinträchtigt. Der Substanz- und Gebrauchswert darf durch die Anpflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

Wir weisen daraufhin, dass im Rahmen einer Erneuerung des Tunnelbauwerkes die vorgesehenen Neupflanzungen bzw. der anzulegende Spielplatz zur Freihaltung des Bauraumes ggf. beseitigt werden müssen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Auf die von der St 2078 ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln. Beidseits der St 2078 befinden sich bereits im Bereich der Tunnelrampen Lärmschutzwände. Ob diese für die hinzukommenden Gebäude einen ausreichenden Schallschutz bieten, ist ggf. zu untersuchen. Eventuelle erforderliche Lärmschutzmaßnahmen oder bauliche Änderungen an der Lärmschutzwand werden nicht vom Baulastträger der Staatsstraße übernommen (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV).

Um Bauwerksprüfungen, Erneuerungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Lärmschutzwand der

St 2078 durchführen zu können, ist auf den angrenzenden Grundstücken ein Betretungsrecht einzuräumen. Sämtliche Anlagen und Gegenstände dürfen unter Berücksichtigung der Fundamente der Lärmschutzwand, jedoch in einem Abstand von mindestens 2,0 m von der Lärmschutzwand entfernt errichtet werden, um eine Begehung und evtl. Arbeiten zu ermöglichen. Wir bitten um Übersendung eines Stadtratsbeschlusses, wenn unsere Stellungnahme behandelt wurde.

#### Beschluss:

Der Stellungnahme des staatlichen Bauamts im Hinblick auf die Anbauverbotszone nördlich des Tunnelbauwerks wird wie folgt entsprochen:

Um den erforderlichen Abstand von 10 m sicherzustellen, wird das im Bebauungsplan unmittelbar nördlich des Tunnels festgesetzte Baufenster so weit Richtung Norden verschoben, dass die Anbauverbotszone von 10 m eingehalten wird. Anstelle der bislang ebenfalls innerhalb der 10 m-Zone festgesetzten Garage werden zwei Stellplätze festgesetzt. Östlich dieser beiden Stellplätze wird ein Carport festgesetzt. Der Carport hält damit den erforderlichen Abstand von 10 m zum Tunnel ein. Die beiden Stellplätze erhalten diesen Abstand nicht ein und unterschreiten auch einen Abstand von 5 m. Die Stadt geht davon aus, dass auch mit diesen Festsetzungen den Forderungen des staatlichen Bauamts letztlich vollständig entsprochen wird, denn die Stellplätze dürfen aufgrund der weiteren Festsetzungen des Bebauungsplans nur in problemlos entfernbaren Belägen ausgebildet werden. Sie können damit auch im Falle einer notwendigen Reparatur oder Sanierung des Tunnelbauwerks problemlos beseitigt werden. Eine Gefahr für die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Staatsstraße, die hier im Tunnel verläuft, stellen sie ohnehin nicht dar. Insgesamt drei Stellplätze sind schließlich erforderlich, um den Anforderungen der städtischen Stellplatzsatzung zu entsprechen.

Die Forderungen des staatlichen Bauamts Rosenheim im Hinblick auf die geplante Lärmschutzwand südlich des Tunnelbauwerks werden mit dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem die Lärmschutzwand errichtet wird (Flst.-Nr. 572), vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart. Damit wird auch diesen Forderungen entsprochen.

Auf die nach Fertigstellung des Tunnelbauwerks im Boden verbliebenen temporären Spundbandverankerungen wird bereits in den Hinweisen durch Text B 2 Nr. 5 hingewiesen, Festsetzungen zu den bei einer Entfernung der Anker anfallenden Kosten sind im Bebauungsplan nicht möglich. Gleiches gilt für die Entfernung der Anker nur in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim und eventuelle Anzeigepflichten. Ebenso ist es nicht möglich, die Eigentümer der an das Tunnelbauwerk angrenzenden Grundstücke durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu verpflichten, neue Anker zu dulden. Soweit die betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt stehen, wird die Stadt bei einem Verkauf der Grundstücke aber entsprechende Regelungen zugunsten des Freistaats Bayern in die jeweiligen Kaufverträge aufnehmen. Ebenso werden entsprechende Regelungen in den Vertrag mit dem Eigentümer des Grundstücks Flst.-Nr. 572 aufgenommen.

Auflasten jeder Art auf dem Deckel des Tunnelbauwerks sind weder geplant noch durch Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen. Im Gegenteil schließt die Festsetzung als „begrünte Tunnelüberdeckung“ eine derartige Nutzung aus. Im Übrigen kann der Freistaat Bayern eine solche Nutzung auch in seiner Eigenschaft als Eigentümer des Grundstücks verbieten und verhindern.

Die Entwässerung der Staatsstraße 2078 ist (auch im Bereich des Tunnelbauwerks) durch den Bebauungsplan und seine Realisierung nicht gefährdet. Die Festsetzung durch Text B 1 Nr. 11 schreibt bereits vor, dass Niederschlagswasser, Dach- und Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern ist.

Dass das Tunnelbauwerk z. B. durch das Wurzelwerk von Bäumen aus den angrenzenden Grundstücken nicht beschädigt werden darf, ergibt sich bereits aus den einschlägigen zivilrechtlichen Vorschriften. Insoweit ist eine (zusätzliche) Festsetzung im Bebauungsplan weder erforder-

derlich noch möglich. Allerdings wird die Stadt auch insoweit entsprechende Regelungen in die mit Käufern der derzeit im Eigentum der Stadt stehenden Grundstücke abschließenden Kaufverträge zugunsten des Freistaats aufnehmen.

Die von der Staatsstraße 2078 ausgehenden Emissionen und die Immissionen im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden sachverständig ermittelt. Mit diesen Auswirkungen hat sich die Planung im Einzelnen befasst. Weitere Ergänzungen des Bebauungsplans sind auch im Hinblick auf die Stellungnahme des staatlichen Bauamts Rosenheim nicht veranlasst. Es ist weder vorgesehen noch im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Baulastträger der Staatsstraße Kosten von Lärmschutzmaßnahmen trägt.

Das vom Staatlichen Bauamt Rosenheim gewünschte Betretungsrecht auf den an das Tunnelwerk angrenzenden Grundstücken wird ebenfalls nicht festgesetzt. Dieses Betretungsrecht wird aber ebenfalls zugunsten des Freistaats in den abzuschließenden Verträgen vereinbart.

6. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau, Stellungnahme vom 29.01.2014:  
Zur Flächennutzungsplanänderung führte die Kreistiefbauabteilung aus, dass sich das Planungsgebiet innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen von Bad Aibling an der Kreisstraße RO 24 befinde. Mit der Flächennutzungsplanänderung samt Begründung bestehe Einverständnis. Die Kreisstraße RO 24 sei zu kennzeichnen.  
Beschluss:  
Die Kreisstraße RO 24 ist im Flächennutzungsplan-Änderungsplan redaktionell als RO 24 zu kennzeichnen.
7. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau, Stellungnahme vom 29.01.2014:  
Zum Bebauungsplan teilte die Tiefbauabteilung mit, dass mit der Bebauungsplanung grundsätzlich Einverständnis bestehe. Die Auflagen unserer Stellungnahme vom 23.08.2013 wären zu beachten.  
Beschluss:  
Die Auflagen vom 23.08.2013 wurden in der Planung umgesetzt.
8. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 03.02.2014:  
Die Untere Naturschutzbehörde teilte mit, dass aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes bestünden.  
Beschluss:  
Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stellungnahme vom 03.02.2014:  
Das Landwirtschaftsamt teilte mit, dass es bereits mit E-Mail vom 20.08.2013 Stellung genommen hätte. Die Entfernung der Wohngebäude auf den südöstlichen Bauparzellen zum angrenzenden Wald habe sich gegenüber der damaligen Planung nicht verändert. Es bestünden deshalb aus forstfachlicher Sicht keine Einwände gegen das Vorhaben.  
Beschluss:  
Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
10. Regierung von Oberbayern, Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 03.02.2014:  
Die Regierung von Oberbayern teilte mit, dass sie als Höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 06.10.2011 und 22.08.2013 jeweils Stellungnahmen abgegeben hätte. Da sich im Zuge der erneuten Beteiligung keine raumordnerisch-relevanten Änderungen ergeben hätten, stehe die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegen.  
Beschluss:  
Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

## B) Beteiligung der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit gingen während der Offenlage keine Einwände ein.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Stellungnahmen im 3. Auslegungsverfahren erfordern keine Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes bzw. des Flächennutzungsplan-Änderungsplanes, die eine erneute Offenlage bedingen würden. Denn durch die beschlossenen Änderungen wird nur der Stellungnahme des Staatlichen Bauamts entsprochen. Und die Stadt ist als einzige von diesen – im Übrigen inhaltlich nur untergeordneten – Änderungen betroffene Grundstückseigentümerin damit einverstanden.

Deshalb könnte das Bebauungsplanaufstellungsverfahren nunmehr mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes könnte mit einer redaktionellen Änderung (Hinweis auf Kreisstraße) festgestellt werden.

Vor dem Satzungsbeschluss ist mit den Grundeigentümern der städtebauliche Vertrag hinsichtlich der Ausgleichsflächen bzw. der Lärmschutzwand und der Kostentragsverpflichtung etc. notariell zu beurkunden.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt den Bebauungsplan Nr. 90 „Südlich der Aiblinger Straße“, Planfassung 25.02.2014, samt Begründung, Planfassung 19.12.2013, und Umweltbericht, Planfassung 19.12.2013, als **S a t z u n g**. Der Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes samt Begründung, Planfassung 19.12.2013, wird festgestellt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Flächennutzungsplanänderung dem Landratsamt Rosenheim zur Genehmigung vorzulegen. Nach Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist diese Genehmigung amtlich bekannt zu machen. Danach ist der Beschluss des Bebauungsplans ebenfalls amtlich bekannt zu machen.

**Abstimmung: angenommen 23 : 0**

## **TOP 3**

Erlass einer Einbeziehungssatzung im Bereich der Flurstücke Nrn. 321/1, 321/2, 321/3, 335/T und 334/T der Gemarkung Mietraching (Westerfeldweg)

- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger während der Offenlage

- Satzungsbeschluss

### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat von Bad Aibling hat in seiner Sitzung vom 25.04.2013 beschlossen, das Verfahren zum Erlass dieser Einbeziehungssatzung mit Maßgaben einzuleiten. Die Maßgaben wurden vor der Offenlage planerisch erfüllt. Bis zum Satzungsbeschluss haben sich die Antragsteller noch nach den Grundsätzen des Weilheimer Modells „Bauland für Einheimische“ zur Eigennutzung bzw. zur Nutzung durch Familienangehörige für die Dauer von 15 Jahren zu verpflichten. Außerdem müssen sie eine mögliche Trasse der Nordspange im Rahmen der gesetzlich zulässigen Immissionswerte dulden. Dies ist mittels Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die Offenlage der Planunterlagen brachte folgende Ergebnisse:

#### **A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

##### **1. Landratsamt Rosenheim, Landkreis Müllabfuhr, Stellungnahme vom 12.12.2013:**

Die Landkreismüllabfuhr teilte mit, dass aus ihrer Sicht gegen die Planung keine Einwendungen bestünden unter der Voraussetzung, dass der Wendebereich durch entsprechende Verbote von parkenden Fahrzeugen freigehalten wird.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die verkehrsrechtliche Beschilderung des Wendepunktes ist nicht Bestandteil des Verfahrens zum Erlass der Einbeziehungssatzung. Die Beschilderung wird entsprechend dem Wunsch der Landkreismüllabfuhr zu gegebener Zeit vorgenommen.

2. Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutzabteilung, Stellungnahme vom 11.12.2013:

Die Immissionsschutzabteilung teilte mit, dass bei Außenbereichssatzungen, Einbeziehungssatzungen etc. die Belange des Immissionsschutzes nur dann berührt seien, wenn dort immissionsrelevante Einzelbauvorhaben neu verwirklicht würden oder bestehende Nutzungen von den Planungen immissionsrelevant betroffen wären. Aus dem Satzungsentwurf und den übrigen Planvorlagen sei dies nicht ersichtlich.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Immissionsrelevante Bauvorhaben sind durch die Satzung nicht berührt.

3. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 13.12.2013:

Die Landesplanungsbehörde teilte mit, dass aus Sicht der Höheren Landesplanungsbehörde diese Planung den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegenstehe. Die Stellungnahme beziehe sich allerdings nicht auf die Zulässigkeit und den Umfang der Einbeziehungssatzung. Die baurechtliche Beurteilung obliege dem Landratsamt.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

4. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.10.2013:

Die Untere Naturschutzbehörde führte aus, dass sich im Planungsgebiet einzelne Bäume bzw. Gebäude befänden, die im Zuge der geplanten Baumaßnahmen beseitigt werden sollten. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume streng geschützter Tierarten (vor allem Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten befänden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung könne daher nicht ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln), sei der Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen seien in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar durchzuführen. Abzubrechende Gebäude seien vor Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, müsste das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

Beschluss:

Unter D. Hinweise ist in der Einbeziehungssatzung Folgendes aufzunehmen:

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG ausschließen zu können (Schutz von Fledermäusen, Vögeln) ist der Baumbestand soweit wie möglich zu erhalten. Unvermeidbare Rodungen sind in der Zeit vom 01. September bis 28. Februar durchzuführen. Abzubrechende Gebäude sind vor Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weiter führte die Untere Naturschutzbehörde aus, dass § 18 BNatSchG auch für Verfahren zu Innenbereichssatzungen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorsehe, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB sei die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Satzungsverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich habe durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Um die Rechtsgültigkeit der Satzung nicht zu gefährden, wäre die Stadt daher gebeten, ihre Planung entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen. Auf den Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ wurde verwiesen.

Beschluss:

Die Planung wurde um Ausgleichsflächen ergänzt. Im Süden der Baugrundstücke ist eine breite Ortsrandeingrünung mit zwei heimischen Laubbäumen (Stammumfang 20-25 cm) je Einfamilienhausgrundstück in Absprache mit Frau Walter von der Unteren Naturschutzbehörde

festgesetzt.

5. Landratsamt Rosenheim, Wasserrechtsabteilung, Stellungnahme vom 02.01.2014:  
Die Wasserrechtsabteilung teilte mit, dass keine Einwendungen gegen die Planung erhoben würden.  
Beschluss:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
  
6. Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Rosenheim, Stellungnahme vom 09.01.2014:  
Das Landwirtschaftsamt teilte mit, dass von der Planung Wald i. S. d. Art. 2 BayWaldG nicht betroffen sei. Deshalb bestünden aus forstfachlicher Sicht keine Einwände. An die geplanten Bauplätze grenzten landwirtschaftliche Nutzflächen, die im ortsüblichen Umfang bewirtschaftet würden. Im Rahmen dieser Bewirtschaftung treten zeitweise unvermeidbare Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) auf. Es wurde deshalb vorgeschlagen, diesen Sachverhalt in der Einbeziehungssatzung aufzuzeigen und eine entsprechende Duldung in der Satzung festzulegen.  
Beschluss:  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf Immissionen wird in der Einbeziehungssatzung aufgenommen.
  
7. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 17.12.2013:  
Herr Liepold führte aus, dass statt „Antrag auf Erlass einer Satzung“ und Grundstückseigentümergeangaben eine Satzungspräambel, die textlichen Satzungsregelungen und die Verfahrensvermerke zu ergänzen seien. In der Begründung sollte das Vorliegen der gesetzlichen Satzungs Voraussetzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3, Abs. 5 BauGB kurz dargestellt werden. Es fehlten Ausführungen zu Eingriffsregelung und Ausgleichsflächen. Vorschläge seien keine Festsetzungen und sollten nicht dort, sondern unter Hinweise angeführt werden.  
Beschluss:  
Die Satzung wurde umformuliert. Es wurde hier eine Präambel vorangestellt. Die übrigen Einwände wurden umgesetzt.

## B) Beteiligung der Öffentlichkeit:

### Dr. Peter Kleesz, Stellungnahme vom 01.05.2013:

Herr Dr. Kleesz widersprach der Einbeziehungssatzung. Er führte aus, dass er den Satz in der Stellungnahme der Bauverwaltung „mittlerweile hat sich dieser Siedungssplitter stark verfestigt“ in keiner Weise nachvollziehen könne, weil sich seit der Ablehnung der Flächennutzungsplanänderung durch die Regierung von Oberbayern in den 90iger Jahren nichts Nennenswertes geändert hätte. Eine Abrundung dieses Bereichs vermag Herr Dr. Kleesz darin nicht zu erkennen. Es handle sich vielmehr um eine Ausweitung des Innenbereichs, der am Rande des Innenbereichs stattfinden solle. Auf seinem angrenzenden Grundstück hätte sein Großvater Bäume gepflanzt, ergänzt durch weitere Pflanzungen in seiner Kindheit. Mittlerweile hätten diese eine stattliche Größe erreicht. Bei Baumaßnahmen in dieser Region würde Grundwasser kontinuierlich abgepumpt, mit der Folge einer Absenkung des Grundwasserspiegels und der Belastung/Schädigung dieser Bäume. Außerdem sei eine Schädigung der Wurzeln durch Baumaßnahmen in geringer Entfernung von den Stämmen sicher nicht zu vermeiden. Im vergangenen Jahr habe wohl ein Sperberpaar in den alten Bäumen genistet. Er würde es sehr bedauern, wenn der Baumbestand Schaden nehmen würde.

### Beschluss:

Nach Auffassung der Bauverwaltung und auch nach Rücksprache mit dem Landratsamt Rosenheim (Bauleitplanung) liegen die Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB vor, da mit ihr einzelne Außenbereichsflächen in den in diesem Bereich vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen. Diese einzubeziehenden Flächen sind durch die bauliche Nutzung im Norden entsprechend geprägt. Es handelt sich städtebaulich um die Bebauung südlich des Westerfeldweges, auf dem bereits ein Bauvorhaben steht. Dadurch soll eine Ortsabrundung vorgenommen werden. Dies ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Das Instrumentarium des Erlasses einer Einbeziehungssatzung wurde im Baugesetz

setzungsbuch erst geschaffen, nachdem bei der Aufstellung des letzten Flächennutzungsplanes im Jahre 1988 die Darstellung der Splittersiedlung als Mischgebiet nicht zugelassen wurde. Auch die Ausweitung dieses Innenbereiches zur Erschließung der anderen Straßenseite des Westerfeldweges am Rande des Innenbereiches ist von der Ermächtigungsgrundlage zum Erlass einer Einbeziehungssatzung im Baugesetzbuch gedeckt.

Die vorhandenen Großbäume auf dem Grundstück von Herrn Dr. Kleesz werden grundsätzlich durch den Erlass der Einbeziehungssatzung nicht gefährdet. Wenn Bäume an der Grenze eines Grundstückes durch zusätzliche Baumaßnahmen auf den Nachbargrundstücken gefährdet werden könnten, wird in der Baugenehmigung vorgeschrieben, dass Baumschutzmaßnahmen nach der DIN-Norm 18 920 durchzuführen sind (entsprechender Abstand, Sicherung von Wurzelbereichen etc.). Diese Einwände können jedoch zu keiner Änderung der Einbeziehungssatzung führen.

#### Dr. Peter Kleesz, Stellungnahme vom 18.02.2014:

In seiner weiteren Stellungnahme führte Herr Dr. Kleesz aus, dass er es nicht wolle, dass auf seinem Grundstück im westlichen Bereich ein weiterer möglicher Baukörper eingetragen würde. Er erläuterte, dass weder ein Verkauf noch ein Neubau eines zweiten Hauses für ihn zur Debatte stünden. Er verwies darauf, dass seit vielen Jahren die Eigentümer der Nachbargrundstücke im Westen die Genehmigung zum Hausbau betrieben. In diesem Zusammenhang sei man nicht einmal davor zurückgeschreckt, seine betagte Mutter zur Unterschrift zu bringen, obwohl bekannt gewesen sei, dass Haus und Grund schon lange vorher auf ihn überschrieben worden wären. Er brachte weiter sein Unverständnis darüber zum Ausdruck, dass nun die weitere Zersiedelung im Bereich des Westerfeldweges in Erwägung gezogen würde. Er bat nochmals um Beachtung der artenschutzrechtlichen Probleme (Sperber, Buntspecht und Fledermaus). Sein Bestreben sei der Erhalt des Baumbestandes. Bei Schädigungen des Baumbestandes kündigte er entsprechende Reaktionen an.

#### Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird nochmals festgestellt, dass diese Abrundung des Bereiches ortsplanerisch vertretbar erscheint und gerade einer weiteren Zersiedelung entgegen wirken soll. Durch die Satzung wird der Innenbereich exakt definiert. Auf Grund des Einwandes wird auf dem Grundstück Kleesz kein zusätzlicher Baukörper eingezeichnet, weshalb auch keine Ausgleichsflächen südlich des Bestandsgebäudes notwendig werden. Im Übrigen bleibt es aus ortsplanerischen Gründen bei dem Bereich, der mit der Einbeziehungssatzung zum Innenbereich deklariert werden soll.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Verfahren zum Erlass der Einbeziehungssatzung könnte nun mit dem Satzungsbeschluss zu Ende gebracht werden, wenn alle Antragsteller sich wegen des Weilheimer Modells entsprechend verpflichten und auch die Duldungspflichten hinsichtlich einer möglichen Nordspangentrasse dinglich sichern.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse sowie folgenden Satzungsbeschluss:

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2010 (BGBl. 1 S. 1509) i. V. m. Art. 23 der GO in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 erlässt die Stadt Bad Aibling nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie nach Anhörung der betroffenen Öffentlichkeit folgende:

#### Einbeziehungssatzung

##### § 1

Mit dieser Einbeziehungssatzung werden die südlich des Westerfeldweges gelegenen Grundstücke mit den Flur-Nrn. 321/1, 321/2, 321/3, 335/T und 334/T der Gemarkung Mietraching in den bebauten Innenbereich einbezogen. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Mischgebietes entsprechend geprägt. Die Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach

Landesrecht unterliegen, wird durch diese Satzung nicht begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Der Plan des Architekturbüros Roßteuscher vom November 2013 mit Einzeichnung der Maßgaben aus dem Aufstellungsbeschluss samt Festsetzungen und Begründung ist Bestandteil dieser Satzung.

## § 2

Da mit der Einbeziehungssatzung Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild i. S. d. Art. 6 Bayer. Naturschutzgesetz verbunden sind, ist für die Aufnahme der fünf Teilgrundstücke als Baugrundstücke die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz anzuwenden. Als ökologische Ausgleichsmaßnahme sind deshalb zwei heimische Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm) pro Einfamilienhaus-Grundstück als Ortsrandeingrünung zu pflanzen. Diese sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag genauer darzustellen, der im Einzelnen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim abzustimmen ist. Für die Pflanzung dieser Obstbäume bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes ist bei der Stadt Bad Aibling eine Bankbürgschaft von 200,- € mit Einreichung des jeweiligen Bauantrages zu hinterlegen.

## § 3

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 Baugesetzbuch) nach § 34 Baugesetzbuch. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt und nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 Baugesetzbuch.

## § 4

Diese Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Abstimmung: angenommen 22 : 0**

Stadtrat Taufler nimmt wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teil.

## TOP 4

Antrag B & O Parkgelände GmbH auf 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" mit integriertem Grünordnungsplan zur Änderung von Festsetzungen durch Planzeichen und/oder durch Text im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

- Änderungsbeschluss

- Billigung und Offenlage des Entwurfs

### **Sachverhalt:**

#### **Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet der Änderung liegt westlich des Ortsteiles Mietraching, im Gebiet nördlich, westlich und östlich des Moosbaches. Es umfasst den gesamten nördlichen Teil des Parkgeländes Mietraching.

#### **Anlass der Änderung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 hat seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2011 bereits vier kleinere Änderungen erfahren, die jeweils im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wurden. Die 1. Änderung wurde nie rechtskräftig.

Nachdem zwischenzeitlich auch der große, im Norden des Gebietes liegende Gebäudekomplex vollständig mit neuen Nutzungen belegt ist und auch das im Westen liegende Hotel weiter expandiert, ist die Verkehrsbelastung im südlichen Teil des Änderungsbereiches stark angestiegen. Da die am stärksten frequentierten Nutzungen im Norden des Gebietes liegen, soll im Norden des Gebietes eine weite-



re Zufahrt von der Staatsstraße aus angelegt werden. Auch im rechtskräftigen Bebauungsplan war bereits eine Einmündung in die Staatsstraße vorgesehen, diese wurde jedoch vom Staatlichen Bauamt Rosenheim aus verkehrstechnischer Sicht sehr kritisch gesehen. In Abstimmung mit der Stadt Bad Aibling hat sich der Eigentümer des Parkgeländes deshalb dafür entschieden, für die neue Zufahrt, ähnlich wie bei der bestehenden Zufahrt in Mietraching, auch einen Kreisverkehr zu errichten.

Im Zusammenhang mit der Planung eines Kreisverkehrs soll auch die Parkierung im Norden des Areals neu geordnet werden. Deshalb ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden erforderlich.

Um diese Maßnahmen umsetzen zu können, ist eine 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

### **Planungskonzept**

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes sieht im Wesentlichen acht Änderungsbereiche vor. Neben diesen Änderungen werden im Rahmen der 5. Änderung auch die überbaubaren Flächen und die öffentlichen Verkehrsflächen an die inzwischen vorliegende aktuelle digitale Flurkarte angepasst. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 war auf der Grundlage einer alten Vermessung der amerikanischen Streitkräfte erstellt worden. Es kommt daher zu kleinen Korrekturen bei den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen.

In folgenden acht Bereichen wird der Bebauungsplan geändert:

#### **1. Neuer Anschluss an die Staatsstraße 2089**

Kreisverkehr als Anschluss an die Staatsstraße 2089

Im Nordosten wird der Geltungsbereich erweitert, um hier einen Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 40 m zu errichten. Das Planungskonzept wurde bereits in zwei Besprechungen mit dem Staatlichen Bauamt erörtert. Auf der Grundlage mehrerer Varianten hat man sich abschließend für den jetzigen Standort entschieden.

#### **2. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Norden des Geltungsbereiches**

Gemeinschaftsstellplätze am Nordrand des Geltungsbereiches

Im Norden des Geltungsbereiches wird der bisher festgesetzte Parkplatz deutlich vergrößert, um die große Anzahl an erforderlichen Stellplätzen unterzubringen. Bei der Anordnung der Stellplätze wurde der vorhandene Baumbestand berücksichtigt. Die Stellplätze des neuen Parkplatzes sollen mit heimischen Laubbäumen überstellt werden. Am nördlichen Ortsrand wurde eine ausreichend breite Grünfläche festgesetzt, um hier eine Ortsrandeingrünung und damit einen behutsamen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

#### **3. Erweiterung Sondergebiet Fremdenverkehr (Fläche 4.1)**

Überbaubare Fläche für "Chalets" nördlich des Hotels

Nördlich des Hotels ist beabsichtigt, für Feriengäste ca. 4 - 5 kleinere Chalets zu errichten. Da der genaue Standort dieser Chalets noch nicht feststeht, wurden hierfür eine größere überbaubare Fläche und eine Grundfläche von 240 m<sup>2</sup> festgesetzt. Durch eine entsprechende Festsetzung ist geregelt, dass die Einzelgröße der Chalets ein Viertel der für die überbaubare Fläche festgesetzten Größe nicht überschreiten darf. Damit ist sichergestellt, dass keine zu großen Gebäude am Ortsrand entstehen.

#### **4. Erweiterung Betriebsgebäude der Firma B & O (Fläche 6.1)**

Überbaubare Fläche für Erweiterung Betriebsgebäude

Zur Erweiterung des Betriebsgebäudes der Firma B & O wird in dem östlichen Hof der Ortsrandbebauung ein weiterer Baukörper geplant. Es handelt sich hierbei um die Fläche 6.1, die hier eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundfläche von maximal 400 m<sup>2</sup> festsetzt. Hier sollen weitere Büroräume entstehen.

#### **5. Hotelenerweiterung südlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße (Fläche 3.1)**

Überbaubare Fläche für Hotelenerweiterung im Bereich der bestehenden Stellplätze

Für eine zusätzliche Erweiterung des Hotels nach Osten wird auf dem westlichen Teil der bisher als Stellplatz festgesetzten Fläche ein neuer Baukörper festgesetzt. Es ist vorgesehen, dass im östlichen Teil die Stellplätze erhalten bleiben. Darüber können dann zwei Hotelgeschosse entstehen. Das neue Gebäude liegt in der überbaubaren Fläche 3.1 und wird mit drei Vollgeschossen und einer Grundfläche von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**6. Erweiterung Raphael Schule westlich an der Anne-Frank-Straße (Fläche 7)**

Überbaubare Fläche für Erweiterung Raphael Schule

Als Erweiterung der Raphael Schule soll zur Schließung des nördlichen Hofes der kammartigen Bebauung ein neues Gebäude zur Unterbringung einer Kinderkrippe errichtet werden. Das Gebäude liegt in der überbaubaren Fläche Nr. 7 und kann mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

**7. Überbauung des bestehenden Kellers an der Kreuzung Anne-Frank-Straße und Dietrich-Bonhoeffer-Straße (Fläche 10.3)**

Die inzwischen östlich des Änderungsbereiches errichteten Doppel- und Reihenhäuser sollen um ein weiteres Doppelhaus auf dem bestehenden Keller erweitert werden. Es handelt sich hierbei um die Fläche 10.3, die hier eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und ein Terrassengeschoss mit einer Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> festsetzt.

**8. Gebiet östlich des Moosbaches (Flächen 11.1 – 11.4)**

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Quartier östlich des Moosbaches wird grundlegend überarbeitet. Das Gebiet wird nach Süden erweitert, da die hier ursprünglich geplante Retentionsfläche mit der Anlage eines Weihers wegen wasserwirtschaftlicher Probleme nicht realisiert werden soll. Das neue Quartier soll als eigenständige Siedlungseinheit entwickelt werden. Deshalb ist die Erschließung über einen weiteren Anschluss an die Ebersberger Straße (St. 2089) konzipiert. Auch die Lage dieser Zufahrt wurde mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abgestimmt. Durch die Lage gegenüber der bereits bestehenden Zufahrt zum Gebiet Am Oberfeld kann hier auch eine Linksabbiegespur für die Einfahrt nach Westen in das neue Bauquartier angelegt werden. Im Bereich der Sperrfläche wird damit die Errichtung einer Querungsinsel für Fußgänger aus dem Parkgelände nach Miettraching und umgekehrt möglich.

Gebiet östlich des Moosbachs

Das neue Siedlungsgebiet ist so konzipiert, dass die Erschließung der Bebauung über zwei Stichstraßen erfolgt. Die nach Norden verlaufende Stichstraße führt parallel zur Ebersberger Straße und erschließt eine Hausgruppe, in der sowohl Reihenhäuser als auch Geschosswohnungen bzw. Büros untergebracht werden können. Die Straße endet auf einem großzügigen Wendepplatz, der auch für die Erschließung der dort angrenzenden Garagen bzw. der Stellplätze dient. Im Nordwesten grenzt ein viergeschossiges Gebäude an, das in der Gestaltung dem fünfgeschossigen Holzbau westlich des Moosbaches angepasst werden soll. Im Erdgeschoss sollen hier ebenfalls Stellplätze und Nebenräume für das Gebäude untergebracht werden. Die notwendigen Stellplätze für die parallel zur Ebersberger Straße orientierte Bebauung sollen in überdeckten Stellplätzen unterhalb eines 3 m hohen Lärmschutzwalles angelegt werden. Damit sind die Stellplätze nahe zu den Hauseingängen angeordnet und die Ansicht von der Ebersberger Straße wird nicht durch unschöne Garagenbauten gestört.

Im Süden wird eine weitere Erschließungsstraße, die auf einem kleineren Wendepplatz für Pkw endet, vorgeschlagen. Südlich dieser Straße werden fünf Doppelhäuser, die sich nach Süden und Südwesten orientieren, angeordnet. Nördlich des kleinen Wendepplatzes, der über eine Fuß- und Radwegverbindung mit dem nördlichen Wendepplatz verbunden ist, liegen zwei Reihenhäusergruppen mit jeweils drei Gebäuden. Östlich angrenzend liegen zwei Doppelhäuser. Die Fuß- und Radwegverbindung kann auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden, um im Süden auf einen größeren Wendepplatz verzichten zu können. Das neue Quartier ist mit der bestehenden Bebauung auf der Westseite über eine bestehende Brücke, die künftig nur noch als Fuß- und Radwegverbindung genutzt werden soll, verbunden.

Die Neubebauung staffelt sich von zwei Geschossen mit Terrassengeschoss bis zu einem viergeschossigen Gebäude im Norden.

Gegenüber dem rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans Nr. 76 ergibt sich durch die 5. Änderung des Bebauungsplans eine Mehrung der zulässigen Grundfläche von 3.420 m<sup>2</sup>.

### **Grünordnung und Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetz und Auswirkungen auf die Umwelt**

Die geplanten Neubaumaßnahmen sowie die Anlage eines deutlich größeren Parkplatzes am Nordrand des Planungsgebietes führen zu einer höheren Inanspruchnahme von bisher unbebautem Gelände. Der neue Eingriff wird im Rahmen der Fortschreibung des Umweltberichtes vom Landschaftsarchitekturbüro Burghardt aus München geplant.

### **Immissionsschutz**

Für die Änderung des Planungskonzeptes östlich des Moosbaches wurde eine schalltechnische Beurteilung (Nr. 208009/9) durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering, vom 14.02.2014 erstellt. Die Vorgaben, die sich für eine Nutzung als Mischgebiet ergeben, wurden in der Planung berücksichtigt.

### **Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung eines teilweise bereits bebauten Gebietes. Die gemäß 5. Änderung des Bebauungsplanes mögliche Mehrung der zulässigen Grundfläche unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB (vgl. 4.).

Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Beeinträchtigungen von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Das Gebiet wird wieder als Mischgebiet festgesetzt, da hier neben Wohnungen, Doppel- und Reihenhäusern auch Büros untergebracht werden sollen.

Das beschleunigte Verfahren führt zu einer entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB), abgesehen von der Umweltprüfung und Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, vgl. § 13 a, Satz 2 und 3 BauGB. Trotzdem wurde, nachdem in eine bestehende Ausgleichsfläche eingegriffen wird, der Eingriff ermittelt und neue Ausgleichsflächen im Änderungsbereich nachgewiesen.

Da Teile der neuen überbaubaren Flächen sowie der Parkplatz im Norden des Geltungsbereiches nicht der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen, muss dieser im Rahmen der derzeitigen Neuaufstellung gemäß § 13 a BauGB angepasst werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Verfahren soll mit dem Aufstellungsbeschluss zur Änderung und mit der Billigung dieser Planung begonnen werden. Dann kann die Offenlage durchgeführt werden.

Das Gesamtstellplatzkonzept für den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird in der Sitzung durch den Architekt von Angerer vorgestellt.

Stadtrat Höllmüller beantragt, über den Tagesordnungspunkt 8) getrennt abzustimmen. Das vierstöckige Gebäude soll auf drei Geschoße reduziert werden.

Dieser Antrag erhält keine Mehrheit und ist damit abgelehnt.

Abstimmung: abgelehnt 11 : 12

Auf Antrag von Stadtrat Lechner soll der Begriff „Vollgeschoß“ durch „Geschoß“ ersetzt werden.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, einem Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Parkgelände Mietraching“ zur Änderung in acht Bereichen zuzustimmen. Der Stadtrat fasst deshalb den **Aufstellungsbeschluss** zu dieser Änderung. Der Änderungsplan mit integriertem Grünordnungsplan des Architekturbüros von Angerer, München, Planfassung **27.03.2014**, samt A, Planzeichnung, B, Textteil und C, Begründung, alle Planfassung vom 27.03.2014, ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes.

Die Änderung wird gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt (§ 13 Abs. 4 BauGB).

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist ebenfalls ortsüblich bekannt zu machen, dass die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden soll; außerdem hat die Bekanntmachung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erfolgen.

Weiter **billigt** der Stadtrat den Änderungsplan mit integriertem Grünordnungsplan des Architekturbüros von Angerer, München, Planfassung **27.03.2014**, samt A, Planzeichnung, B, Textteil und C, Begründung, alle Planfassung vom 27.03.2014, und beschließt, die Planung samt Planzeichnung, Textteil und Begründung gem. § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB). Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung des Billigungsbeschlusses gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorzunehmen.

**Abstimmung: angenommen 22 : 1**

## **TOP 5**

### Verschiedenes

#### **TOP 5.1**

Bericht über die Erledigung der in der vorhergehenden Sitzung zu Punkt "Verschiedenes" vorgebrachten Angelegenheiten:

Stadtrat vom 26.02.2014, TOP 4

##### TOP 4.1

Am 11.03.2014 wurde aufgeräumt.

##### TOP 4.2

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim vom 26.03.2014 wird bekanntgegeben: Leider ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht ersichtlich, in welchem genauen Straßenabschnitt der RO 24 ein Haltverbot (Z 283) oder ein eingeschränktes Haltverbot (Z 286) angezeigt wäre. Bitte einen aussagekräftigen Kartenausschnitt mit den eingezeichneten Stellen des zur Diskussion gestellten Halteverbotes (Z 283 oder Z 286 ?) vorlegen. Auch wird gebeten, die besonderen Gründe bzw. den Sachverhalt darzustellen, warum dort ein Halteverbot zwingend erforderlich wäre.

Aufgrund der fehlenden Informationen kann eine Bearbeitung nicht durchgeführt werden.

##### TOP 4.4

Nach telefonischer Rücksprache mit Frau Reitinger-EB vom WWA, wird die Planung für die ökologische Gestaltung des Hochwasserschutzes an der Mangfall erst im Herbst 2014 fertig.

Wenn die Planung steht, wird sie vom WWA bei einer Sitzung vorgestellt.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 5.2**

Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse des Stadtrates:

Antrag der Königlich privilegierten Feuerschützengesellschaft Bad Aibling auf Übernahme einer Bürgschaft für die Finanzierung der Maßnahme im VHS-Gebäude, Heubergstr. 2 (Schießstand in den Kellerräumen)

Vergaben

Beschluss über die Vergabe der Planungsleistungen zum Umbau der Hallen 305 und 306 im Sportpark Bad Aibling zur Erhaltung der Bausubstanz und Erfüllung der baurechtlichen Auflagen entsprechend den Baugenehmigungen

-Architektenleistungen – Ingenieurleistungen HLS – Ingenieurleistungen Elektro

**ohne Abstimmung**

## **TOP 5.3**

Schlosspark Hofberg

Stadträtin Matheis bringt vor, dass die vorhandenen Pfosten so weit auseinander liegen, dass Autos in den Park einfahren und dort parken können. Dies sollte unterbunden werden.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 5.4**

Baumschutz-Verordnung

Stadtrat Lechner bitten, den Geltungsbereich der Baumschutz-Verordnung gut lesbar auf der Homepage der Stadt einzustellen.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 5.5**

Straßen-Rückbau in Harthausen

Auf Nachfrage von Stadtrat Dr. Keller wird mitgeteilt, dass der Rückbau bereits begonnen wurde.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 5.6**

Kellerberg

Stadtrat Dr. Keller bittet, die hässlichen Planen am Baukörper zu entfernen.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Stadtrates um 20:30 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Peter Schmid  
Verwaltungsoberamtsrat