



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

---

über die 74. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 01.04.2014  
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses am Marienplatz

Beginn der Sitzung war 17:00 Uhr. Die Sitzung war öffentlich.  
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß eingeladen.

**Anwesend:**

Vorsitzender

Felix Schwaller

Mitglieder

Dieter Bräunlich

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Max Leuprecht

Armin Niedermeyr

Stefan Roßteuscher

Josef Schmid

Otto Steffl

Markus Stigloher

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Heidi Benda

Anita Fuchs

Konrad Gartmeier

Josef Glaser

Erwin Kühnel

Ulrich Nowak

von der Verwaltung

Andreas Krämer

**Abwesend:**

---

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. Erneuter Beschluss über die Gestaltung des neuen Kreisverkehrs am neuen Gebäude der Volksbank-Raiffeisenbank
2. Antrag Stadt Bad Aibling auf 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" mit integriertem Grünordnungsplan zur Festlegung der Nutzungsflächen im Sportpark Bad Aibling im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB  
- Änderungsbeschluss
3. Beschluss über Bauantrag TC-Bad Aibling, vertr. durch 1. Vorstand Erich Kühbandner, Bad Aibling  
Neubau einer 3-Feld-Tennishalle im Sportpark Bad Aibling, Flurstück Nr. 268/15, Gemarkung Mietraching
4. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 NEU "Östlich der Hofmühlstraße" mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB  
- Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
5. Bebauungsplan Nr. 89 "Unterheufeld" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Offenlage §§ 4 Abs. 2, 3 Abs. 2, 4 a Abs. 2 BauGB)  
- Satzungs- und Feststellungsbeschluss
6. Beschluss über die Verwendung von Haushaltsmitteln von Gebäude Münchner Straße 54 für Bauvorhaben ehemaliger Schützenwirt
7. Erneuter Beschluss über Bauantrag Traumhauspartner Immobilien & Wohnbau GmbH  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Flurstück Nr. 812, Gemarkung Bad Aibling, Sonnenstraße 30
8. Erneuter Beschluss über Bauantrag DAWO Daxeder Wohnbau GmbH  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Flurstück Nr. 1191/9, Gemarkung Bad Aibling, Röntgenstraße 6
9. Beschluss über Bauantrag Franz Rottmüller  
Neubau einer Fahrсилоüberdachung, Flurstücke Nrn. 849, 849/3, 848, Gemarkung Bad Aibling, Münchner Straße 49
10. Beschluss über Bauantrag Immobilienverwaltung Dr. Rainer Neumann  
Abbruch und Neubau des 3. Obergeschosses mit Neugestaltung der Fassaden am bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf den Grundstücken Flurstück Nrn. 338 und 338/1 der Gemarkung Bad Aibling (Frühlingstr. 1)
11. Beschluss über Bauantrag Johanna Eichner  
Neubau von 14 Pkw-Stellplätzen und Erweiterung des Spielplatzes, Flurstücke Nrn. 847 und 860, Gemarkung Harthausen, Café Heiß

12. Beschluss über überplanmäßige Ausgaben für das Rathaus Marienplatz
13. Verkehrsangelegenheiten  
Beschluss über Antrag Fokus Familiennetzwerk e.V. auf Ausweisung der Straße "Am Klafferer" als Spielstraße
14. Verschiedenes

## TOP 1

### **Erneuter Beschluss über die Gestaltung des neuen Kreisverkehrs am neuen Gebäude der Volksbank-Raiffeisenbank**

#### **Sachverhalt:**

Im Auftrag der Volksbank-Raiffeisenbank hatte das Architekturbüro Schleburg aus Rosenheim zwei Gestaltungsvarianten für den Innenbereich des neuen Kreisverkehrsplatzes an der Münchner Straße / Einmündung Schulzentrum entworfen. Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 05.11.2013 der Variante 1 mit 8:2 Stimmen zugestimmt.

Da der Entwurf jedoch nicht alle überzeugte, wurde der Architekt aufgefordert, seine Entwürfe noch einmal zu überarbeiten und erneut vorzustellen. Die neue Planung sieht nun als Material für die Stele einen bayerischen Naturstein vor. Hierzu werden vier verschiedene Gestaltungsvarianten vorgestellt. Außerdem wurde für die Stele eine leichtere Konstruktion gewählt und der vormalige Gitterträger entfernt. Das mögliche Stadtwappen und/oder das Buch als Hinweis auf die Schulstadt wird nicht mehr aufgesetzt, sondern in die Natursteinplatten auf Glas intergriert. Auch die Höhe der Stele wurde leicht reduziert.

Die Detailplanung wird dem Ausschuss von Herrn Architekt Schleburg erläutert.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Ausführungen des Architekten Schleburg zur Kenntnis und beschließt, dem überarbeiteten Entwurf einer Stele für den neuen Kreisverkehr am neuen Gebäude der Volksbank-Raiffeisenbank gemäß Variante Biberstein/Nagelfluh zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 6 : 4**

## TOP 2

### **Antrag Stadt Bad Aibling auf 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" mit integriertem Grünordnungsplan zur Festlegung der Nutzungsflächen im Sportpark Bad Aibling im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB - Änderungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Im Bereich des Sportparks Mietraching stehen verschiedene Baumaßnahmen an. Vom Tennisclub Bad Aibling wird die Errichtung einer Dreifach-Tennishalle mit zwei Außenplätzen beantragt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs ist die Errichtung einer Kartbahn vorgesehen. Auch von der Fa. B&O wurde angekündigt, für ein Sport-Innovations-Center ebenfalls eine größere Halle auf ihrer Grundstücksfläche innerhalb des Sportparks errichten zu wollen.

Vom Stadtrat wurde gewünscht, dass die Verwaltung ein Gesamtkonzept erarbeiten lassen soll, welches eine maximale Auslastung von weiteren baulichen Anlagen innerhalb des Sportparks jetzt und in der Zukunft ermöglicht. Hierbei sollten die bereits genehmigten Anträge, wie aber auch die Möglichkeit zur Errichtung eines evtl. Sportbades berücksichtigt werden. Herr Architekt von Angerer als Plan-

fertiger des Bebauungsplanes hat ein mögliches Planungskonzept erstellt, das die vom Stadtrat bereits grundsätzlich befürwortete Tennishalle beinhaltet, wie aber auch zwei weitere Hallen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten.

Bei Errichtung der Kartbahn fallen ca. die Hälfte der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze für die bestehenden Hallen und die Freisportflächen weg. Bei dem Konzept zur Unterbringung neuer Hallen muss daher eine neue Fläche für den Nachweis der benötigten Stellplätze für den Bestand wie die künftigen Nutzungen gefunden werden.

Im vorliegenden Konzept werden die Hallen für das Sport-Innovations-Center, die Tennishalle und eine weitere Halle als Einrahmung des Freisportgeländes vorgeschlagen. Eine weitere Halle kann zwischen den beiden bestehenden Hallen errichtet werden.

Die benötigten Parkplätze für den Sportpark können südöstlich der bestehenden Fliegerhalle angeordnet werden.

Der Tennishalle können Freispielflächen zwischen Sporthalle (Halle 306) und neuer Tennishalle zugeordnet werden. In diesem Bereich befinden sich bereits heute Hartplätze.

Mit der Anordnung der Tennishalle im nordwestlichen Bereich kann auch nach Errichtung der Halle und der Kartbahn das Baseballfeld erhalten bleiben. Erst nach Realisierung der zweiten Halle muss das Baseballfeld aufgegeben werden.

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

Da es sich bei 6. Änderung um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt sowie um die Wiedernutzbarmachung von Flächen im Sportpark ebenso wie um eine Nachverdichtung in diesem Bereich, kann die Änderung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Wenn die städtischen Gremien mit den Planungsüberlegungen einverstanden sind, könnte bereits jetzt der Aufstellungsbeschluss zur Änderung nach § 13 a BauGB gefasst werden. Wenn dann der Bauungsplanentwurf samt Unterlagen vorliegt, könnte von den städtischen Gremien der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für die Offenlage gefasst werden.

Der Flächennutzungsplan ist dann im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 3. Halbsatz BauGB).

#### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat stimmt den Planungsüberlegungen zum Sportpark Bad Aibling des Architekturbüros von Angerer vom 21.03.2014 grundsätzlich zu und beschließt, einem Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Parkgelände Mietraching“ zur Schaffung von Bauräumen für zwei zusätzliche Hallen, Tennisplätzen, eines Innovationscenters und einer Kartbahn mit Stellplätzen im Sportpark Bad Aibling zu. Der Stadtrat fasst deshalb den **Aufstellungsbeschluss** zu dieser Änderung. Der Änderungsplan mit integrierter Grünordnung des Architekturbüros von Angerer, München, Planfassung 21.03.2014, ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des Bebauungsplanes.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung dieses Bebauungsplanes ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist ebenfalls ortsüblich bekanntzumachen, 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.

#### **Beschluss:**

Der Antrag wird zurückgestellt. Der künftige Bedarf an Hallen und auch an Freiflächen ist mit den möglichen künftigen Nutzern und den Eigentümern sowie mit dem Sportreferenten abzuklären.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

### TOP 3

#### **Beschluss über Bauantrag TC-Bad Aibling, vertr. durch 1. Vorstand Erich Kühbandner, Bad Aibling** **Neubau einer 3-Feld-Tennishalle im Sportpark Bad Aibling, Flurstück Nr. 268/15, Gemarkung Mietraching**

##### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.01.2014 beschlossen, den Neubau einer Tennishalle im Bereich des Sportparks grundsätzlich zu befürworten. Damit einhergehend wurde die Verwaltung beauftragt, eine Gesamtplanung für den Sportpark unter Berücksichtigung eines Hallenbades vorzustellen. Diese Planung soll auch Grundlage für eine Bebauungsplanänderung sein.

Bei Errichtung der Kartbahn fallen ca. die Hälfte der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze für die bestehenden Hallen und die Freisportflächen weg. Bei dem Konzept zur Unterbringung neuer Hallen muss daher eine neue Fläche für die Unterbringung der benötigten Stellplätze gefunden werden.

Herr Architekt von Angerer hat einen Entwurf für einen Gesamtentwicklungsplan „Sportpark“ mit Datum vom 24.03.2014 erstellt. Im vorliegenden Konzept werden die Hallen für das Sport-Innovations-Center (Grundstück B&O), die Tennishalle und eine weitere Halle (evtl. Sportbad) als Einrahmung des Freisportgeländes vorgeschlagen. Eine weitere Sporthalle kann zwischen den beiden bestehenden Hallen untergebracht werden.

Die benötigten Parkplätze für die Liegenschaft der Stadt Bad Aibling liegen südöstlich der bestehenden Fliegerhalle und sind somit direkt an der Ein- und Ausfahrt des Sportparks angebunden.

Der Tennishalle können Freispielplätze zwischen Basketballhalle und Tennishalle zugeordnet werden. In diesem Bereich befindet sich bereits heute ein Tennisplatz. Mit der Anordnung der Tennishalle im nördlichen Bereich kann auch nach Errichtung der Tennishalle und der Kartbahn das Baseballfeld erhalten bleiben. Erst nach Realisierung der zweiten Halle (evtl. Sportbad) müsste das Baseballfeld aufgegeben werden.

##### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag zum Neubau einer Tennishalle mit der Maßgabe zuzustimmen, dass der Standort entsprechend dem Gesamtentwicklungsplan Sportpark umgesetzt wird. Eine entsprechende Lagestruktur ist einzureichen.

##### **ohne Abstimmung**

Der Antragsteller zieht den Bauantrag in der Sitzung zurück.

### TOP 4

#### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 NEU "Östlich der Hofmühlstraße" mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB** **- Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat von Bad Aibling hat in seiner Sitzung vom 28.02.2013 beschlossen, für den Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1273, 1273/1, 1273/2, 36/1, 36/4, 1274/2 der Gemarkung Bad Aibling einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Planlust Architekten vom 12.12.2012 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses. In dieser Sitzung hat der Stadtrat weiterhin den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 NEU „Östlich der Hofmühlstraße“ der Planlust Architekten Lowitzki + Wunderlich Partnerschaft aus München, Planungsstand 12.12.2012 mit Begründung vom 12.12.2012 gebilligt. Der Stadtrat hat auch beschlossen, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Planung samt Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen. Mit diesem Be-

schuss wurde festgestellt, dass mit dieser Neuaufstellung die nördlich, südlich und westlich des Geltungsbereichs betroffenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 52 unberührt bleiben sollten und die entsprechenden Festsetzungen weiterhin Bestand hätten.

Im Rahmen dieses Aufstellungsverfahrens wurden bereits im Vorfeld einige Einwände der nördlichen Nachbarn vorgebracht. Aus diesem Grunde haben die Grundeigentümer und die Planer im vergangenen Jahr vorsorglich bereits Immissionsschutzgutachten, Verkehrsgutachten und ein Gutachten zur speziellen atemschutzrechtlichen Prüfung (saP) eingeholt. Auch der Baumbestand wurde erfasst und überprüft. Bei der Ausarbeitung der Bebauungsplanung wurde nun festgestellt, dass im nördlichen Bereich der neuen Erschließungsstraße den Grundeigentümern der dort situierten Besucherstellplätze auch ein Sperrgrundstück gehört, das die Durchfahrt zur Von-Prant-Straße unmöglich macht. Aus diesem Grunde musste die Planung so umgearbeitet werden, dass statt der Durchgangsstraße nun die neue Erschließungsstraße im Norden einen Wendehammer erhält. Da dies eine nicht unerhebliche Änderung der Planung beinhaltet (auch andere Abfahrt zur Tiefgarage etc.), bedarf es vor der Offenlage eines erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschlusses.

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

Die Tatsache, dass nunmehr nicht weiter das neue Baugebiet von der Von-Prant-Straße angefahren werden kann und der Verkehr auch nicht über die Von-Prant-Straße abgeleitet werden kann, stellt für die nördlichen Anlieger eine wesentliche städtebauliche Verbesserung dar. Das eingeholte Verkehrsgutachten hätte die Durchfahrt durch die Von-Prant-Straße zwar als völlig unerheblich erachtet. Dennoch ist es für die Anlieger in jedem Fall von Vorteil, wenn aus dem neuen Baugebiet keine Fahrzeuge mehr die Von-Prant-Straße benutzen. Durch die Anordnung des Wendeplatzes konnte auch die Tiefgaragenabfahrt noch weiter von bestehender Bebauung abgerückt werden. Zur rechtlichen Klarstellung wurden nun die Vollgeschosse als III bzw. IV bezeichnet im Gegensatz zu vorher, als es II + D bzw. III + D hieß. Es handelte sich auch vorher bereits um Vollgeschosse. Die Wandhöhen wurden exakt so hoch festgesetzt wie vorher auch. Durch die Anordnung des Wendeplatzes ergeben sich im Norden noch Möglichkeiten dort Stellplätze unterzubringen. Im Übrigen wurde die Planung beibehalten. Mit der Fassung des erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschlusses könnte das Verfahren nun weiterbetrieben werden.

Es wird diskutiert, dass die Geschossanzahlen noch zu präzisieren seien. Einfriedungen nach Westen in 1,80 m Höhe seien nicht zulässig.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat stimmt der Abänderung der Planung zu und billigt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 NEU „Östlich der Hofmühlstraße“ der Planlust Architekten Lowitzki + Wunderlich Partnerschaft aus München, Planungsstand 12.02.2014, mit Begründung selben Datums und Umweltbericht vom 06.03.2014 und beschließt, die Planung samt Begründung gemäß § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie den 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 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB vorzunehmen.

**Abstimmung: abgelehnt 0 : 10**

## TOP 5

### **Bebauungsplan Nr. 89 "Unterheufeld" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bauungsplanes**

**- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (Offenlage §§ 4 Abs. 2, 3 Abs. 2, 4 a Abs. 2 BauGB)**

**- Satzungs- und Feststellungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat von Bad Aibling hat in seiner Sitzung vom 31.01.2013 beschlossen, für Unterheufeld einen qualifizierten Bauungsplan Nr. 89 aufzustellen. Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Dörfliches Mischgebiet“ geändert. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 23.05.2013 den Bauungsplanentwurf vom 31.01.2013 mit integriertem Grünordnungsplan samt Begründung und neu zu erstellenden Umweltprüfung ebenso wie den Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes samt Begründung vom 31.01.2013 gebilligt. Nach Erstellung des Umweltberichtes lagen die Planungen in der Zeit vom 29. Januar 2014 bis 03. März 2014 öffentlich aus und wurden in der Zeit vom 14. Januar 2014 bis 17. Februar 2014 den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Offenlage brachte folgende Einwände, Bedenken und Anregungen:

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

Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen

#### **Landratsamt Rosenheim – Abteilung Bauleitplanung**

Schreiben vom 13.02.2014

#### **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim**

Schreiben vom 13.02.2014

#### **Markt Bruckmühl**

Schreiben vom 15.01.2014, AZ: AB 401/6100-251

#### **Erdgas Südbayern**

Schreiben vom 18.03.2014

Stellungnahmen mit Bedenken und Anregungen

#### **1. DB Services Immobilien GmbH – Niederlassung München**

Schreiben vom 11.02.2014 (BPlan Nr. 89 „Unterheufeld“)

Schreiben vom 14.02.2014 (Änderung des FNP)

##### a) TÖB-Angelegenheiten (Zusammenfassung, sinngemäß)

- Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn AG ist auf Dauer sicher auszuschließen. Die gültigen Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen und Schutzstreifen sind ein- bzw. freizuhalten.
- Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen.
- Die Vorgaben zu Lagerung von Baumaschinen, Baugeräten und Lastzügen sowie Erd- aushub und Baumaterialien im Gefahrenbereich der Gleise sind einzuhalten.
- Die Vorgaben zu Abstand und Art von Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- An den bestehenden Bahnübergängen sind die sicherheitstechnischen Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten.

- Die Standfestigkeit der angrenzenden Oberleitungsmasten darf durch künftige Bau-  
maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Die geforderten Mindestabstände und Vor-  
kehrungen zum Schutz sind einzuhalten.
  - Die entsprechenden Richtlinien und Merkblätter sind anzuwenden.
  - Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
  - Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der  
Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.
  - Anfallendes Oberflächenwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund  
geleitet und dort zum Versickern gebracht werden.
  - Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhal-  
tung und dem Unterhalt sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei zu gewäh-  
ren.
  - Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn  
in seiner jeglichen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen  
und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen sind entschädigungslos hinzunehmen.  
Abwehrmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.
- b) Immobilienrelevante Angelegenheiten (Zusammenfassung, sinngemäß)  
Planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn können in der Bauleitplanung nur nachricht-  
lich aufgenommen werden. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Ei-  
senbahn ist grundsätzlich rechtswidrig. Die Planungshoheit für die Betriebsanlagen der Ei-  
senbahn liegt ausschließlich beim Eisenbahn-Bundesamt.
- c) Betroffenheit der Bahnanlagen und Leitungen  
Der Planungsbereich enthält Fernmeldekabel und Telekommunikationsanlagen der DB Netz  
GmbH. Der gewöhnliche Betrieb dieser Kabelanlagen einschließlich der Maßnahmen zur  
Wartung, Entstörung und Instandhaltung darf keinesfalls behindert oder beeinträchtigt wer-  
den. Eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik  
GmbH ist vor Baubeginn zwingend durchzuführen.
- d) Bedingungen zum Baugenehmigungsverfahren  
Anträge auf Baugenehmigungen für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme  
vorzulegen. Die Betroffenheit der Bahnanlagen und Leitungen muss aktualisiert werden. Die  
Standicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch geplante Baumaßnahmen und das Be-  
treiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn  
ist ständig und ohne Einschränkungen zu gewährleisten.
- e) Allgemeines (Zusammenfassung, sinngemäß)  
Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst  
den dazu bereits ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abgeänderten Bestim-  
mungen. Auf die Stellungnahmen TÖB-MÜ-14-5456 FRI-S-L(A) Ko vom 11.02.2014 und  
TÖB-MÜ-13-4636 FRI-S-L(A) Ko vom 14.03.2013 zum Bebauungsplan Nr. 89 „Unterheu-  
feld“ wird verwiesen.

Es wird gebeten, die Deutsche Bahn AG ist bei weiteren Planungen zu beteiligen.

Beschluss:

Die bestehenden Anlagen der Eisenbahn sind im Bebauungsplan Nr. 89 „Unterheufeld“ als Hin-  
weis dargestellt. Eine Überplanung der planfestgestellten Betriebsanlagen der Eisenbahn findet  
nicht statt.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ sind die geforder-  
ten Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.



Im Baubestand der Fl.-Nrn. 1253/2 und 1255/2 sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht eingehalten. Diese Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Bei Veränderungen, Abbruch und neubaugleichen Umbauten sind die erforderlichen Abstände nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Besagte Gebäude befinden sich nicht im Einflussbereich der Bahnanlagen.

Auf mögliche Immissionen durch die Bahnlinie wird in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 89 „Unterheufeld“ und im Umweltbericht zum Bebauungsplan sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind entlang der bestehenden Bahnlinie aus Gründen der erforderlichen Flächen und aus Gründen des Ortsbildes nicht möglich.

Bei Ersatzbauten und neubaugleichen Umbauten in diesem Bereich werden passive Lärmschutzmaßnahmen wie z. B. Grundrissorientierung und schalltechnische Verbesserung der Fenster und Fassaden empfohlen. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen.

Anträge auf Baugenehmigungen im Bereich der Bahnlinie sind der Deutschen Bahn AG zur Stellungnahme vorzulegen.

Die weiterhin vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei Erfordernis den Bauherren mitgeteilt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich sind davon nicht berührt.

## 2. **Bayerischer Bauernverband**

Schreiben vom 11.02.2014

Bedenken und Anregungen (sinngemäß)

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken, jedoch sollte auf die Emissionen und Immissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) im Beschrieb nachrichtlich hingewiesen werden.

Die Grundstücksanlieger können zur Sicherung eine Grunddienstbarkeit zur Duldung von Emissionen abschließen.

### Beschluss:

Auf die temporären Beeinträchtigungen durch die umliegenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen auf die Wohnbebauung wird in den Hinweisen im Planteil des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ hingewiesen.

Im Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes werden die möglichen Lärm- und Geruchsbelästigungen der Anwohner durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Erwerbsflächen aufgeführt.

Für den Bebauungsplan Nr. 89 „Unterheufeld“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich somit kein Änderungsbedarf.

## 3. **Regierung von Oberbayern**

Schreiben vom 03.02.2014

Bedenken und Anregungen

Ergebnis:

Die Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Hinweis:

Seit dem 01.09.2013 ist das neue Landesentwicklungsprogramm Bayern in Kraft. Es wird gebeten, dies im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen (bspw. Anpassung im Begründungstext).

Beschluss:

Durch das Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsprogrammes Bayern LEP sind für das Planungsgebiet keine wesentlichen Änderungen der Ziele und Vorgaben der Landesplanung zu verzeichnen.

In den Begründungstexten und im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Fassung des LEP redaktionell abzustimmen und zu aktualisieren.

**4. Deutsche Telekom Technik GmbH**

Schreiben vom 27.01.2014

Bedenken und Anregungen (sinngemäß)

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 – zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auf die bestehenden Telekommunikationslinien wird bei der Planung und Bauausführung von Vorhaben geachtet. Der Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind davon nicht berührt.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist überholt. Es wurde ersetzt durch das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (FGSV-Nr. 939).

Ein entsprechender Vermerk über die Anwendung des o. g. Merkblattes wird redaktionell in die Hinweise im Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen entsprechend folgendem Vorschlag: „Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

**6. Bayernwerk AG**

Schreiben vom 20.01.2014

Bedenken und Anregungen (sinngemäß)

Seitens der Bayernwerk AG bestehen keine Einwände hinsichtlich der Bauleitplanung.

Die Stromversorgung für das Gebiet ist aus den bestehenden Mittel- und Niederspannungs-Versorgungsanlagen möglich.

Für neu zu verlegende Kabel werden die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht zu unnötig zu beeinträchtigen.

Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind davon nicht berührt.

Ein entsprechender Vermerk über die notwendige Breite und Tiefe von Leitungsgräben und die Lage bzw. Höhe von Kabelverteilern wird redaktionell in die Hinweise im Planteil des Bebauungsplanes aufgenommen entsprechend folgendem Vorschlag:

*„Für neu zu verlegende Kabel werden für Leitungsgräben die üblichen Zonen von 0,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht zu unnötig zu beeinträchtigen.“*

**B) Beteiligung der Öffentlichkeit**

Nach einigen Absprachen mit Herrn Tremmel ergab die Offenlage keine Einwände und Anregungen mehr.

**Anfrage Frau Aigner**

vom 24.10.2013 bzw. 08.11.2013

Der Bauabteilung der Stadt Bad Aibling wurde seitens Frau Aigner ein Katasterauszug vorgelegt mit der Anfrage, ob auf der Fl.-Nr. 1250/1 der sogenannten Heufeldwiese die Anlage einer Schrebergartenkolonie möglich ist.

**Beschluss:**

Dem Antrag auf Anlage einer Schrebergartenkolonie auf der Fl.-Nr. 1250/1 kann aus folgenden Gründen nicht entsprochen werden:

Die Intention der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ ist die Bestätigung des Siedlungsschwerpunktes Unterheufeld. Eine bauliche Entwicklung soll begrenzt und der Außenbereich geschont werden. Der Stadtrat hat mit seinem Beschluss vom 30.06.2011 ein deutliches Signal gegen eine weitere Ausdehnung der Siedlungseinheit Unterheufeld und gegen eine großflächige bauliche Entwicklung in diesem Bereich gesetzt. Städtebauliches Ziel ist das Nutzen von Potentialen zur Nachverdichtung und einer lediglich gemäßigten Entwicklung (im Sinne einer Abrundung) zur abschließenden Definition des Siedlungsschwerpunktes Unterheufeld.

Bei der Realisierung einer Schrebergartenkolonie auf der Fl.-Nr. 1250/1 ist zu erwarten, dass Begehrlichkeiten für die verbleibende Fläche zwischen der Kolonie und dem bestehenden Ortsteil Unterheufeld (Flur Nr. 1250) geweckt werden, der Baudruck auf diese Fläche steigt vermutlich. Zudem besteht die Gefahr, dass die verbleibende freie Fläche der Flur Nr. 1250 durch die Entwicklung einer Schrebergartenkolonie als Baulücke einzustufen ist. Eine rechtssichere Aussage diesbezüglich kann nicht getroffen werden.

Hinzu kommt bei Vorhaben angrenzend an die Straße „An der Bahn“ die Schallschutzproblematik in Bezug auf die Bahnlinie Holzkirchen-Rosenheim.

Auch im Sinne des Ortsbildes und des Landschaftsbildes bleibt die bauliche Entwicklung im Bereich Unterheufeld auf den bestehenden Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“ beschränkt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach Abwägung der Einwände könnten die Verfahren mit dem Satzungs- und dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen werden.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 „Unterheufeld“, Planfassung vom 30. April 2014, mit integrierter Grünordnung einschließlich Begründung und Umweltbericht selben Datums als **S a t z u n g** (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Der Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes, Planfassung vom 30. April 2014, samt Begründung selben Datums wird **f e s t g e s t e l l t**.

Die Verwaltung wird ermächtigt, die Genehmigung des Flächennutzungsplanes und dann den Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekannt zu machen.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

**TOP 6**

**Beschluss über die Verwendung von Haushaltsmitteln von Gebäude Münchner Straße 54 für Bauvorhaben ehemaliger Schützenwirt**

**Sachverhalt:**

Dem Bauausschuss wurde in seiner letzten Sitzung vom 11.03.2014 die Kostenverteilung und eine Kostenschätzung über die Sanierung des Hauptgebäudes vorgestellt.

Erster Bürgermeister Felix Schwaller stellte hierzu fest, dass die Mehrkosten in Höhe von ca. 231.000,- € aus der HHSt. 8801/9402 entnommen werden sollen, da die Maßnahme „Münchner Straße 54“ zurückgestellt wird.

Die Obdachlosen werden künftig in den Räumen des ehemaligen Schützenwirt-Gebäudes im 1. Obergeschoss vorübergehend untergebracht.

Die überschlägige Kostenschätzung ergibt folgende Werte:

200 Herrichten und Erschließen	14.934,21€	Gesamt, brutto: 17.771,71€
300 Bauwerk, Baukonstruktionen	287.211,20€	Gesamt, brutto: 341.781,32€
400 Bauwerk, technische Anlagen	94.921,30€	Gesamt, brutto: 112.956,35€
600 Ausstattung	5.000,00€	Gesamt, brutto: 5.950,00€
700 Baunebenkosten	1.963,50€	Gesamt, brutto: 2.336,57€
<b>Teilabbruch und Neubau, Schützenwirt Bad Aibling</b>	<b>Netto: ca. 404.030,21€ zzgl. MwSt.: 76.765,74€</b>	<b><u>Gesamt, brutto: ca. 480.795,95€</u></b>

Im Haushaltsplan 2014 wurden für die Gesamtmaßnahme 250.000,- € angesetzt. Durch die erst jetzt ersichtlichen Baumängel durch Aufgrabungen und Offenlage der verdeckten Bauteile mit Teilabbrüchen erhöhen sich die Gesamtbaukosten auf ca. 481.000,- €.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Kostenschätzung für die Baumaßnahme „Schützenwirt“ mit den Gesamtausgaben in Höhe von brutto ca. 481.000,00 € wird zugestimmt. Die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von ca. 231.000,00 € auf der Haushaltsstelle 1.7711.9400 werden genehmigt.

Die Deckung erfolgt über Einsparungen bei der Haushaltsstelle 1.8801.9402 wegen Zurückstellung der Baumaßnahme Münchner Str. 54 aufgrund der künftigen Unterbringung der Obdachlosen in den Räumen des ehemaligen Schützenwirt-Gebäudes im 1.Obergeschoss.

**Abstimmung: angenommen 9 : 0**  
Stadtrat Leuprecht ist kurz abwesend.

## TOP 7

### **Erneuter Beschluss über Bauantrag Traumhauspartner Immobilien & Wohnbau GmbH Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Flurstück Nr. 812, Gemarkung Bad Aibling, Sonnen- straße 30**

#### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Rosenheim hat den Bauantrag geprüft.

Mit Schreiben vom 17.03.2014 teilte die Behörde der Stadt mit, dass nach seiner Auffassung sich das Gebäude hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, vor allem hinsichtlich der Höhe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Gebäude gegenüber auf dem Grundstück Fl.-Nr. 810/4 hat eine Wandhöhe von ca. 9,00 m, geplant ist hier eine Wandhöhe von 8,54 m.

Auch mit der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde inzwischen eine Einigung erzielt.

Das Dachgeschoß wird auf der Südseite noch um einen Meter zurückgenommen. Die geänderte Planung ist somit aus Sicht des Landratsamtes genehmigungsfähig.

Die Stadt wird daher unter Hinweis auf Art. 67 Abs. 4 BayBO um nochmalige Stellungnahme gebeten.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, den Antrag abzulehnen.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## TOP 8

### **Erneuter Beschluss über Bauantrag DAWO Daxeder Wohnbau GmbH Errichtung eines Mehrfamilienhauses, Flurstück Nr. 1191/9, Gemarkung Bad Aibling, Röntgen- straße 6**

#### **Sachverhalt:**

Mit Schreiben vom 04.03.2014 stellt das Landratsamt Rosenheim zu o. g. Bauantrag folgenden Wortlaut fest:

*„Das zur Bebauung vorgesehen Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Dort ist ein Vorhaben gem. § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Bei der Beurteilung, ob sich das Vorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Umgebungsbebauung hält, kommt es in erster Linie auf die nach außen in Erscheinung tretenden Faktoren an, also die absolute Größe der Grundfläche, die Geschoszahl und absolute Höhe des Bauvorhabens.*

*Nähere Umgebung im Sinn der o.g. Vorschrift ist die vorhandene Bebauung nördlich und südlich der Röntgenstraße im Bereich des Baugrundstückes von der Maxlrainer Straße im Westen bis zur Einmündung der Rennbahnstraße im Osten sowie die Bebauung nördlich der Martin-Drickl-Straße. Nach Prüfung der Antragsunterlagen waren auch wir der Auffassung, dass sich das Vorhaben, allerdings ausschließlich nur hinsichtlich der geplanten Höhe, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und deshalb nicht genehmigungsfähig ist.*

*Die Planung wurde daraufhin geändert. Auf die Dachnutzung wurde verzichtet. Das Vorhaben fügt sich jetzt hinsichtlich der der Baumasse (Länge, Breite, Höhe) in den von der Umgebung vorgegebenen Rahmen ein.*

*Das Vorhaben begründet nach unserer Auffassung unter Berücksichtigung der auf den Fl.-Nrn. 1191 und 1191/5 vorhandenen Baumassen und dem auf der Fl.-Nr. 1192 geplanten Vorhaben keine bodenrechtlich zu beachtenden und ausgleichsbedürftigen Spannungen und beeinflusst die Situation hier im innerstädtischen Bereich auch insofern nicht negativ.*

*Ausgehend von diesen Gesichtspunkten ist das geänderte, verfahrensgegenständliche Vorhaben unseres Erachtens genehmigungsfähig.*

*Wir bitten unter Berücksichtigung der o.g. Ausführung um Stellungnahme zu den geänderten Plänen. Gleichzeitig weisen wir daraufhin, dass gemäß § 36 Abs. 2 BauGB das gemeindliche Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Derartige Gründe sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.“*

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, den geänderten Bauantrag ebenfalls abzulehnen. Das Vorhaben widerspricht dem § 8 Abs. 3 der städtischen Stellplatzsatzung.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## **TOP 9**

### **Beschluss über Bauantrag Franz Rottmüller**

#### **Neubau einer Fahrсилоüberdachung, Flurstücke Nrn. 849, 849/3, 848, Gemarkung Bad Aibling, Münchner Straße 49**

#### **Sachverhalt:**

Der Antrag sieht die Überdachung der bestehenden Fahrsilos der bestehenden Landwirtschaft Franz Rottmüller an der Münchner Straße vor. Diese sollen dreiseitig umschlossen werden und ein abgewalmtes Dach erhalten. Die Abmessungen betragen 23,00 x 26,00 m und eine Traufhöhe von 6,67 m. Die Firsthöhe beträgt 10,41 m. Das Gebäude hält an der schmalsten Stelle einen Abstand zur Straße von 2,00 m ein.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

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

Durch die Überdachung der Fahrsilos beeinträchtigt der neue Baukörper wegen seiner sehr nahen Lage zur Ortseinfahrtstraße das Ortsbild negativ. Da es sich jedoch um eine bestehende Landwirtschaft und somit um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches handelt, erscheint eine Versagung des Antrages und eine Verlegung der Fahrsilos unverhältnismäßig.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag gem. § 35 Abs. 1 BauGB zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 7 : 3**

## TOP 10

### **Beschluss über Bauantrag Immobilienverwaltung Dr. Rainer Neumann Abbruch und Neubau des 3. Obergeschosses mit Neugestaltung der Fassaden am bestehenden Wohn- und Geschäftshaus auf den Grundstücken Flurstück Nrn. 338 und 338/1 der Gemarkung Bad Aibling (Frühlingstr. 1)**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird der Abbruch des 3. Obergeschosses (Dachgeschoss) mit Neugestaltung der Fassaden am bestehenden Wohn- und Geschäftshaus an der Münchner Straße/Frühlingstraße 1. Das bestehende Satteldach soll entfernt und durch ein neues 3. Obergeschoss mit einem Flachdach erneuert werden. Die bestehende Wandhöhe von 11,38 m wird dadurch um 1,97 m auf 13,35 m erhöht. Ein ca. 8,00 m breiter und 20,00 m langer und schräg aufgesetzter Bauteil wird um weitere 90 cm erhöht. Dieser Bauteil krägt an der längsten Stelle um 2,75 m über die eigentliche Hauskante aus. Die oberste Dachkante liegt dabei unterhalb der bestehenden Firsthöhe von 14,83 m. Der Ausbau ist mit drei kleineren und einer großen Wohneinheit geplant.

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

Das Grundstück befindet sich im nicht überplanten Innenbereich und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da die neue Wandhöhe sich der unmittelbaren Nachbarbebauung im Westen angleicht, fügt sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umliegende Umgebung ein.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag zuzustimmen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, den Antrag abzulehnen, da er sich nach dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch die Abstandsflächen reichen weit über die Straßenmitten (Frühlingstraße und Münchner Straße) hinaus. Es sind nicht genügend Stellplätze nachgewiesen. Die Auskrägung ist ortsplannerisch nicht vertretbar. Sie müsste parallel zum Baukörper verlaufen.

#### **Abstimmung: angenommen 9 : 0**

Stadtrat Leuprecht ist kurz abwesend.

## TOP 11

### **Beschluss über Bauantrag Johanna Eichner Neubau von 14 Pkw-Stellplätzen und Erweiterung des Spielplatzes, Flurstücke Nrn. 847 und 860, Gemarkung Harthausen, Café Heiß**

#### **Sachverhalt:**

Es wird die Errichtung von 14 Pkw-Stellplätzen im Außenbereich beantragt. Es handelt sich hierbei um eine ca. 175 m<sup>2</sup> große Fläche westlich des Zeller Weges, in unmittelbarer Nachbarschaft der bestehenden Gastronomie. Die Stellplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Pflasterstein erstellt und nach Südwesten durch einen 1,50 m hohen Erdwall abgesichert. Dieser Wall soll mit heimischen Sträuchern bepflanzt werden.

Weiterhin ist die Erweiterung des bestehenden Kinderspielplatzes nach Süden beantragt. Hierbei soll eine ca. 110 m<sup>2</sup> große Fläche an den bestehenden Freibereich des „Café Heiß“ angegliedert werden.

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

Die Erweiterung von Stellplätzen im Außenbereich an dieser Stelle kann befürwortet werden, da auf der gegenüberliegenden Seite bereits eine große asphaltierte Fläche zur Aufstellung von Pkw's vor-

handen ist und hierdurch eine gewisse Platzsituation entsteht. Entsprechend unserer Stellplatzsatzung sollten die neuen Stellplätze nach jedem vierten Stellplatz durch eine Baumpflanzung untergliedert werden.

Gegen die Erweiterung des Spielgeländes bestehen keine Bedenken.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag gem. § 35 Abs. 2 BauGB mit der Maßgabe zuzustimmen, dass nach jedem vierten Stellplatz eine Baumpflanzung vorzunehmen ist.

**Abstimmung: angenommen 8 : 0**

Stadtrat Leuprecht noch kurz abwesend. Stadtrat Roßteuscher nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Planer) an Beratung und Abstimmung nicht teil.

**TOP 12**

**Beschluss über überplanmäßige Ausgaben für das Rathaus Marienplatz**

**Sachverhalt:**

In der Schlussrechnung Gebäudeautomation der Fa. Meusel vom 14.05.2013 waren einige Punkte (Nachtrag NA13, Regiestundennachweise, Aufmaßprüfung) strittig und wurden deswegen vom Ingenieurbüro Baumgartner aus der Zahlungsfreigabe vom 10.06.2013 über 169.005,26 € brutto (ungeschickterweise im selben Dokument auch als „Schlussrechnung“ bezeichnet) ausgeklammert. Unter Abzug der Bauleistungsversicherung hatte Herr Brand/Constrata am 12.06.2013 einen Betrag von 167.061,71 € brutto als „Schlussrechnung“ freigegeben, obwohl eine Einigung über die o.a. Punkte erst in dem Gespräch am 10.07.2013 zwischen Bauleitung, Projektsteuerung und Herrn Meusel erreicht wurde. Nach Vorliegen des korrigierten Nachtrags NA13 vom 20.11.2013 konnte das Ingenieurbüro Baumgartner die „geprüfte Schlussrechnung“ erstellen und hat diese am 20.12.2013 an die Projektsteuerung zur erneuten Prüfung zugesandt. Der offene Betrag in Höhe von 20.098,19 € brutto hätte der Fa. Meusel normalerweise noch in 2013 bezahlt werden müssen.

Der Flächenanteil für die Läden I – IV mit 336,10 m<sup>2</sup> zur gesamten Flächenermittlung gemäß Entwurfsplanung für das Rathaus-Marienplatz mit 2.691 m<sup>2</sup> entspricht anteilmäßig 12,50 %.

Die Schlussrechnung der Firma Meusel für die Gebäudeautomation berechnet sich aus dem Nettobetrag in Höhe von 16.889,24 € zuzüglich 19 % Umsatzsteuer in Höhe von 3.208,95 € und ergibt einen Bruttobetrag in Höhe von 20.098,19 €.

Nach Rechnungsstellung und Zahlung an die Firma Meusel wird die Stadtkämmerei einen Vorsteuerbetrag in Höhe von 401,12 € (12,5 % aus 3.208,95 €) für den BgA Rathaus –Marienplatz (Vermietung von Räumen) bei der Umsatzsteuervoranmeldung an das Finanzamt Rosenheim berücksichtigen.

Geprüfte Schlussrechnung der Fa. Meusel	20.098,19 € - 401,12 €
<b>Summe brutto gesamt</b>	<b>19.697,07 €</b>

In diesem Zusammenhang kann erfreulicherweise vermerkt werden, dass der Energieverbrauch des Rathauses die an sich gestellten und vorausgesagten hohen Anforderungen erfüllt. Das Büro Transplan hat exemplarisch den Erzeugerwärmeverbrauch anhand von Messdaten des „Wärmemengenzählers Pelletkessel“ ausgewertet, dessen Zählerstand seit dem 01.05.2013 alle zehn Minuten in einer Trendaufzeichnung gespeichert wird. Aktuell liegen Verbrauchswerte über zehn Monate vor, die Daten für März 2014 und April 2014 wurden geschätzt. Das Ergebnis ist sehr erfreulich:

1. Die jährliche Wärmeverbrauch ab Erzeuger (= Holzpelletkessel) beträgt vsl. 95 MWh/a und liegt damit sogar deutlich unter dem simulierten Nutzwärmebedarf von 111 MWh/a (Stand 17.02.2010), in dem Verteil- und Speicherverluste nicht enthalten sind.



2. Mit Bezug auf 2.300 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche als Energiebezugsfläche der Simulation bzw. 2.700 m<sup>2</sup> aus dem EneV-Nachweis erhält man einen hervorragenden (flächen-)spezifischen Erzeugerwärmebedarf von 40...35 kWh/m<sup>2</sup>/a, was einem guten Niedrigenergiehausstandard entspricht.

3. Bei den Heizwärmekosten sind für das alte Rathaus aus Rechnungen von 2007 etwa 14.000 €/a bekannt (272 MWh/a Erdgas \* 51 €/MWh Gaspreis). Rechnet man für das neue Rathaus die 95 MWh/a Erzeugerwärme über 80 % Kessel-Nutzungsgrad in 120 MWh/a Holzpellets um, setzt dafür einen Mischpreis von 230 €/t (ZE Holzpellets 12/2012 inkl. Ablade- und Wiegepauschale sowie 7 % MwSt.) und einen Heizwert von 4,9 kWh/kg an, dann erhält man einen Holzpelletpreis von 47 €/MWh und daraus jährliche Wärmekosten von ca. 4.500 €/a.

Die Heizkosten des neuen Rathauses am Marienplatz betragen demnach nur 1/3 im Vergleich zum alten Rathaus.

#### **Beschluss:**

Der städt. Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt den überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von **19.697,07 € brutto** zu.

**Abstimmung: angenommen 8 : 0**

Stadträte Leuprecht und Roßteuscher kurz abwesend.

## **TOP 13**

### **Verkehrsangelegenheiten**

#### **Beschluss über Antrag Fokus Familiennetzwerk e.V. auf Ausweisung der Straße "Am Klafferer" als Spielstraße**

#### **Sachverhalt:**

Die Straße Am Klafferer ist derzeit als innerörtliche Anliegerstraße mit Tempo 30 ausgewiesen (Zone 30, Zeichen 274.1).

Es wird davon ausgegangen, dass laut Antrag keine echte "Spielstraße" (Zeichen 250, Zeichen 1010.10) sondern ein "verkehrsberuhigter Bereich" (Zeichen 325.1) gemeint ist. Die Bezeichnungen "Spielstraße" und "verkehrsberuhigter Bereich" werden oft verwechselt. Es gibt im Straßenverkehrsrecht und in der Praxis beides. Im Volksmund wird der "verkehrsberuhigte Bereich" häufig auch als "Spielstraße" bezeichnet. Um eine Spielstraße im straßenverkehrsrechtlichen Sinn handelt es sich aber nur, wenn die Straße durch Zeichen 250 für den Verkehr gesperrt ist und das Zusatzzeichen "Spielstraße" angebracht wurde. Bei einer Spielstraße ist demnach jeglicher Verkehr mit Fahrzeugen ausgeschlossen, bei einem verkehrsberuhigten Bereich findet Mischverkehr statt.

Die Kennzeichnung von verkehrsberuhigten Bereichen setzt voraus, dass die in Betracht kommenden Straßen, insbesondere durch geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen des Straßenbaulastträgers oder der Straßenbaubehörde, überwiegend Aufenthalts- und Erschließungsfunktion haben. Das bedeutet, der verkehrsberuhigte Bereich muss baulich so angelegt sein, dass der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn, Gehweg, Radweg nicht vorherrscht. In der Regel wird dies durch einen niveaugleichen Ausbau (Pflasterung), Pflanzbeete, wechselseitige Parkstände, Plateau-Aufpflasterungen und Einengungen erreicht.

Innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches gilt:

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer gesamten Breite benutzen; Kinderspiele sind überall erlaubt.
- Der Fahrzeugverkehr muss Schrittgeschwindigkeit (= 4 - 7 km/h) fahren.
- Die Fahrzeugführer dürfen die Fußgänger weder gefährden noch behindern; wenn nötig, müssen sie warten.
- Die Fußgänger dürfen den Fahrzeugverkehr nicht unnötig behindern. Das Parken ist außerhalb der dafür besonders gekennzeichneten Flächen verboten. Ausgenommen sind das Ein- und Aussteigen sowie das Be- und Entladen.

- Wer aus einem verkehrsberuhigten Bereich auf die Straße einfahren will, hat sich dabei so zu verhalten, dass eine Gefährdung anderer Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen ist.

Fazit:

Die wichtigen Voraussetzungen (überwiegend Aufenthaltsfunktion als Spiel-, Kommunikations- und Verweilraum, Straßenraumgestaltung...) für einen verkehrsberuhigten Bereich liegen derzeit nicht eindeutig vor. Ein verkehrsberuhigter Bereich kommt nur für einzelne Straßen oder für Bereiche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion und sehr geringem Verkehr in Betracht. Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat.

Aufgrund der jetzigen Straßenraumgestaltung ist davon auszugehen, dass mit einer Ausweisung der Straße mit Zeichen 325.1 die dann geltende zulässige Höchstgeschwindigkeit (= 4 - 7 km/h) nicht eingehalten wird. Das Konfliktpotenzial wird dadurch erhöht. Eine Umgestaltung des Straßenraumes wäre notwendig. Die Kosten hierfür könnten auf die Anlieger umgelegt werden.

Die Beobachtungen bzw. Aufzeichnungen der Polizeiinspektion Bad Aibling der vergangenen Jahre zeigen vermehrt Konflikte im Bereich der Einmündung (Harthausener Straße/Am Klafferer) auf. Eine Ausweisung der Straße Am Klafferer mit Zeichen 325.1 würde das Konfliktpotenzial an der genannten Stelle voraussichtlich eher erhöhen. Abbiegende Fahrzeuge aus der Harthausener Straße wären dann gezwungen, die Fahrgeschwindigkeit deutlicher zu reduzieren.

Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches wird aus o. g. Gründen nicht befürwortet. Auf die Stellungnahme der Polizeiinspektion Bad Aibling wird verwiesen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt aufgrund der genannten Gründe, von einem Ausbau der Straße Am Klafferer als verkehrsberuhigten Bereich Abstand zu nehmen.

**Abstimmung: angenommen 9 : 1**

## **TOP 14**

### **Verschiedenes**

#### **Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 11.03.2014 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:**

Bauverwaltung zu TOP 12.2:

Die Sperrung der Fahrradfurt ist nur während der Abrissarbeiten aufrechterhalten worden, da von einer zu großen Gefahr durch herabfallende Teile auszugehen war: Jetzt wieder frei befahrbar. Diese Absperzung der Fahrradfurt wurde absichtlich zum Bereich des Fußgängerüberweges gelegt, um den Radfahrern die Möglichkeit zu geben, in einem sicheren Bereich abzusteigen und nicht im laufenden Verkehr des Kreisverkehrs.

Bauverwaltung zu TOP 12.3:

Die Anfrage wurde an die DB-Netz München mit der Bitte um Stellungnahme weitergeleitet.

Bauverwaltung zu TOP 12.4:

Eine Änderung der Einbahnregelung wird nicht befürwortet, weil dies zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens in der Straße Am Klafferer führt und das Konfliktpotential hierdurch verstärkt wird. Die geringe Anzahl an PKWs und die wenigen LKWs können problemlos die Alban-Lipp-Straße nutzen, ansonsten ist ein Umweg über die Krankenhausstraße zumutbar. Eine Stellungnahme der PI Bad Aibling wird nach Bedarf eingeholt.

### **ohne Abstimmung**

## TOP 14.1

### Verschiedenes

#### Bauvorhaben Dr. Saad, Ghersburgstraße

Stadtrat Roßteuscher fragt den Sachstand nach, warum dort nicht weitergebaut würde.  
Erster Bürgermeister Felix Schwaller führt aus, dass die Stadt keine Kenntnis darüber habe.

**ohne Abstimmung**

## TOP 14.2

### Verschiedenes

#### Umbau Maßnahme Mangfall

Stadtrat Roßteuscher fragt nach, wie es mit der Grünordnung in diesem Bereich aussehe.  
Erster Bürgermeister Felix Schwaller erläutert, dass in der nächsten Stadtratssitzung Frau Reitingner-Eß darüber berichten werde.

**ohne Abstimmung**

## TOP 14.3

### Verschiedenes

#### Abhaltung der Bauausschusssitzungen grundsätzlich im großen Sitzungssaal

Stadtrat Lechner beantragt erneut für die nächste Stadtratsperiode, dass die Bauausschusssitzungen grundsätzlich immer im großen Sitzungssaal abgehalten werden sollten.

**ohne Abstimmung**

## TOP 14.4

### Verschiedenes

#### Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Straße

Stadtrat Lechner bittet um Prüfung, ob das Fassadenmuster der neuen Gebäude der Volksbank-Raiffeisenbank abgebaut werden könnte. Herr Krämer führt aus, dass dies veranlasst werde.

**ohne Abstimmung**

## TOP 14.5

### Verschiedenes

#### Ankauf von Grundstücksflächen von Frau Denk im Jahre 2000

Stadtrat Lechner führt aus, dass bereits im Jahre 2000 an der Mühlmoosstraße von Frau Denk einige Grundstücksflächen erworben wurden. Dort sollten Stellplätze für Wanderer etc. entstehen. Dies sei leider bislang noch nicht geschehen. Stattdessen stünden die Fahrzeuge in einer Wiesenfläche, was bei

Regen immer wieder Fahrspuren in der Wiese verursache. Hier sollte der Beschluss umgesetzt werden durch Aufkiesung oder ähnliche Materialien. Es ist auch zu prüfen, ob dort nicht noch eine Straßenleuchte errichtet werden sollte.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 14.6**

##### **Verschiedenes**

##### **Einholung eines Gutachtens zum Immissionsschutz Thürhamer Straße**

Stadtrat Lechner führt aus, dass das Immissionsschutzgutachten für den Lärm an der Thürhamer Straße immer noch ausstehe. Es sei nur Herr Prof. Dr. Kuchler hierzu eingeschaltet worden. Erster Bürgermeister Felix Schwaller berichtet, dass es schon Unterlagen gäbe, die auch Herrn Prof. Dr. Kuchler zugänglich gemacht wurden. Zur Zulässigkeit eines Tempo-30-Bereiches sollte deshalb von Herrn Prof. Dr. Kuchler im Mai oder Juni 2014 berichtet werden.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 20:37 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat