



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

über die 3. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 08.07.2014
im großen 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

Richard Lechner

Max Leuprecht

Stefan Roßteuscher

Kristin Sauter

Josef Schmid

Johann Schweiger

Otto Steffl

Markus Stigloher

Florian Weber

(als Vertreter für Stadtrat Thomas Höllmüller)

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Ellen Fischer

Elisabeth Geßner

Josef Glaser

Kirsten Hieble-Fritz

Erwin Kühnel

Stephan Schlier

von der Verwaltung

Thomas Gens

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Thomas Höllmüller

(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. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 NEU „Östlich der Hofmühlstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
- Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
2. 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
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit während der Offenlage
- Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Parkleitsystem
- Rathausparkplatz "Asamparkplatz"
- Beschluss über die Umsetzung eines Parkleitsystems
4. Antrag Klaus Kunze auf 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich der Ellmosener Straße" im Teilbereich Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling (Dieselstraße)
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss
5. Antrag Christine Friess (Erbengemeinschaft Antretter) auf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der Eichenstraße" im Teilbereich Fl.-Nr. 1272/59 der Gemarkung Bad Aibling, Kaspar-von-Schmid-Straße
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss
6. Beschluss über Bauantrag Pauliel Verwaltungs KG auf Dachgeschossausbau mit Teilsanierung und Einbau eines Aufzuges unter Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 "Duschlhof", Marienplatz 11
7. Beschluss über Bauantrag Hubert Pfatrish zum Anbau einer Hackschnitzelheizung an bestehende Halle, Natternberg 27
8. Beschluss über Antrag SPD-Fraktion im Stadtrat Bad Aibling vom 28.05.2014 auf Einsatz des Internets zur Bürgerinformation bei der Bauleitplanung
9. Beschluss über Verlängerung der Zweckvereinbarungen zwischen Markt Bruckmühl und Stadt Bad Aibling zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für zwölf Grundstücke im Bereich der Kläranlage Bruckmühl
10. Verschiedenes

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

Sachverhalt:

Herr Seebacher und Rechtsanwalt Dr. Schönfeld erläutern das Projekt.

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 Beschluss 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 insoweit umgearbeitet werden, als statt der Durchgangsstraße nun im Norden die neue Erschließungsstraße 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.

Der Bauausschuss lehnte in seiner Sitzung vom 01.04.2014 die vorgeschlagene Beschlussfassung ab. Der Antragsteller hat den Bebauungsplan deshalb überarbeitet. Die im Vergleich zum bisherigen Plan vorgenommenen Änderungen waren erforderlich, um die Durchwegung gefälliger zu gestalten und dem Charakter des parkähnlichen Geländes besser zu entsprechen. Das kommt auch durch einen zusätzlich aufgenommenen Weg zum Ausdruck. Nach Aussage des Antragstellers hat sich daneben herausgestellt, dass die Verlegung des Spielplatzes zu einer deutlichen Aufwertung des Innenhofs führt und die Lage des Spielplatzes selbst attraktiver erscheinen lässt.

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, ist für die nördlichen Anlieger eine wesentliche städtebauliche Verbesserung. 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 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 Fas-

sung des erneuten Billigungs- und Auslegungsbeschlusses könnte das Verfahren nun weiterbetrieben werden. Die Zustimmung zur geänderten Planung wird empfohlen.

Aus den Reihen des Bauausschusses wird mehrfach geäußert, dass sich die Planung gegenüber der abgelehnten Planung nicht verändert hätte.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss 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 23.06.2014, mit Begründung selben Datums und Umweltbericht vom 23.06.2014 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.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und leitet den Tagesordnungspunkt ohne Empfehlung an den Stadtrat zur Entscheidung weiter.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 2

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 **- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit während der Offenlage** **- Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Architekt Eberhard von Angerer erläutert die Planung.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.03.2014 einen Aufstellungsbeschluss zu dieser 5. Änderung gefasst. Außerdem hat der Stadtrat in dieser Sitzung die Änderungsplanung mit integriertem Grünordnungsplan des Architekturbüros von Angerer, Planfassung 27.03.2014, samt Planzeichen, Textteil und Begründung gebilligt und die Offenlage beschlossen.

Der Öffentlichkeit wurde zwischen 23.04.2014 und 23.05.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Während dieser Zeit lag die Planung öffentlich aus. Den Trägern öffentlicher Belange wurde zwischen 09.04.2014 und 15.05.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Offenlage brachte folgende Ergebnisse:

A) Träger öffentlicher Belange:

1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt:

Wehrbereichsverwaltung München
Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz
Gemeinde Tuntenhausen
Freiwillige Feuerwehr Mietraching
Landratsamt Rosenheim, Wasserrechtsabteilung

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der Planung mitgeteilt und dazu noch Hinweise abgegeben:

a) Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 15.05.2014:

Es wurde gebeten, noch folgende Hinweise zum Moosbach in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Zumindest bei extremen Hochwasserereignissen kann es zu lokalen Überflutungen kommen. Es wurde daher eine bauliche Anpassung der entsprechenden Gebäudeteile empfohlen.

Beschluss:

Der Hinweis wird im Textteil des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

b) Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 05.05.2014:

Das Staatliche Bauamt nahm Stellung wie folgt:

Grundsätzlich haben wir keine Einwände gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 und die Errichtung eines Kreisverkehrs als nördliche Erschließung des ehemaligen Kasernengeländes und die Errichtung einer Linksabbiegespur mit Querunginsel für die Erschließung des Gebietes östlich des Moosbaches. Für jede Erschließungsmaßnahme ist eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt abzuschließen, der abgestimmte Detailpläne der Planung gemäß der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen, Ausgabe 2012, beigelegt werden.

Weitere Belange des Staatlichen Bauamtes wurden bereits im Vorfeld im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt und sind textlich und planerisch aufgeführt.

Beschluss:

Die Zustimmung und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Bad Aibling wird rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen entsprechende Vereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt abschließen.

c) Landratsamt Rosenheim, Bauabteilung, Schreiben vom 13.05.2014:

Es wurden keine Anmerkungen vorgebracht; folgende redaktionelle Korrekturen sollten berücksichtigt werden:

Textteil § 16 Abs. 1 Nr. 2 ist ein Lärmschutzwall **zu errichten**

Die Bildunterschrift in der Begründung zu Punkt 3.7 ist zu korrigieren.

Beschluss:

Die Zustimmung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Die redaktionellen Korrekturen werden im Textteil bzw. in der Begründung aufgenommen.

d) Landratsamt Rosenheim, Landkreismüllabfuhr, Schreiben vom 15.04.2014:

Die Landkreismüllabfuhr führte Folgendes aus:

Es ist darauf zu achten, dass die in der Planung enthaltenen Erschließungsstraßen, welche künftig durch Fahrzeuge der Landkreis-Müllabfuhr zu befahren sind, den Kriterien für einen sicheren Betrieb von Abfallsammelfahrzeugen entsprechen. Ausführungen hierzu sind in der BG-Information der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen enthalten. Bezüglich der in diesem Zusammenhang einschlägigen Richtlinien teilen wir ergänzend mit, dass bei Entsorgungsfahrzeugen zwischenzeitlich eine Fahrzeuglänge von 11,50 m bis 12,00 m zugrunde gelegt werden muss.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.

e) Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 25.04.2014:

Die Deutsche Telekom führte Folgendes aus:

Hinweis, dass im Bereich des geplanten Kreisverkehrs sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen:

Es wird gebeten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen. Ferner wird gebeten, im Bebauungsplan folgende Festsetzung aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone mit einer Breite von 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinweis auf entsprechendes Merkblatt zu geplanten Baumpflanzungen und zur rechtzeitigen Information der Telekom bei eventuellen Baumaßnahmen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, Leitungszonen entlang der Verkehrswege im Bebauungsplan festzusetzen, wird derart berücksichtigt, dass dieser Satz unter den Hinweisen mit aufgenommen wird. Dies ist ausreichend, da ohnehin vor dem Bau von Erschließungsanlagen Abstimmungsgespräche mit der Telekom stattfinden.

3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und/oder Bedenken vorgebracht:

a) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 14.05.2014:

Das Landratsamt Rosenheim führte Folgendes aus.

1. Durch die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen im Norden werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen des Außenbereichs in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Es handelt sich also in diesem Bereich nicht um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen, eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durch die Erweiterung des Mischgebietes östlich des Moosbaches nach Süden wird erheblich in eine bestehende Ausgleichsfläche und einen ökologisch bedeutsamen Baumbestand eingegriffen. Es ist daher zu erwarten, dass der Bebauungsplan Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sind möglicherweise beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB sind daher unserer Ansicht nicht erfüllt. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes sind also im Regelverfahren erforderlich.

2. § 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Anwendung der Eingriffsregelung ist seit dem 01.01.2001 verpflichtend.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elemen-

ten Vermeidung und Ausgleich im Satzungsverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Ausgleich für die durch die Änderung des Bebauungsplanes bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für die Inanspruchnahme einer bestehenden Ausgleichsfläche hat durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Um die Rechtsgültigkeit der Satzung nicht zu gefährden, wird die Stadt Bad Aibling daher gebeten, ihre Planung entsprechend zu ergänzen.

3. Bei Umsetzung der Änderung des Bebauungsplanes müssen Gehölzbestände beseitigt werden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume streng geschützter Tierarten (v.a. Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten befinden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung kann daher nicht ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände der §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz wären erfüllt.

Anhand einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist zu belegen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden können. Dies gilt insbesondere für die Bereiche, in denen durch Baumaßnahmen Gehölze beseitigt oder Gebäude abgerissen werden.

Zu 2.5: Die Umsetzung der bislang für den Bebauungsplan Nr. 76 dargestellten und festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgte nach Kenntnisstand der Unteren Naturschutzbehörde bislang noch nicht bzw. nicht vollständig. Um die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes nicht zu gefährden, sind die Ausgleichsmaßnahmen unverzüglich umzusetzen und zur Erfassung im Ökoflächenkataster an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Beschluss:

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes hat eine Größe von knapp 20 ha und umfasst im Wesentlichen den Nordteil des ehemaligen Kasernenareals. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen bereits festgesetzte bauliche Entwicklungen in Teilbereichen ergänzt bzw. korrigiert werden. Dies sind alle Maßnahmen, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung zum Ziel haben. Speziell für diese Maßnahmen wurde der § 13 a in das Baugesetzbuch aufgenommen. Die Erweiterung des bisher bereits am nördlichen Ortsrand festgesetzten Parkplatzes umfasst lediglich 4 % der gesamten Änderungsfläche. Da dieser Parkplatz für die Maßnahmen der Innenentwicklung notwendig ist, sieht die Stadt Bad Aibling in der Planung nicht die Notwendigkeit, den Flächennutzungsplan vor dem Verfahren zu ändern und den Bebauungsplan im klassischen Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Die Problematik des Naturschutzes, wonach bestehende Ausgleichsflächen im Rahmen der 5. Änderung einer Bebauung zugeführt werden sollen, beruht auf der Tatsache, dass der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der öffentlichen Auslegung noch kein Umweltbericht vorgelegt wurde. Dies wurde zwischenzeitlich nachgeholt. In einem gemeinsamen Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde am 04.06.2014 konnten die angesprochenen Kritikpunkte ausgeräumt werden. Nachdem die im Bebauungsplan Nr. 76 festgesetzten Ausgleichsflächen bisher nur geplant, aber noch nicht umgesetzt sind, kann eine Verlagerung an andere geeignete Stellen ohne Probleme vorgenommen werden. Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan weiterhin im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die von der Unteren Naturschutzbehörde angeregten Änderungen werden in die Planung übernommen. Die Planzeichnung, die Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht werden entsprechend ergänzt bzw. geändert.

- b) Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 21.05.2014:
Der Bauernverband verwies darauf, dass ihm die Unterlagen erst am 12. Mai 2014 nach

eigener Anforderung zugegangen seien, weshalb die Stellungnahme erst später abgeben werden konnte.

Die Bebauung östlich des Moosbaches lehnte der Bauernverband ab, weil gerade die letzten Jahre gezeigt hätten, dass eine Bebauung in überflutungsgefährdeten Bereichen problematisch ist.

Diese Fläche sollte deshalb von der Stadt als Überschwemmungsgebiet bezeichnet werden. Diese Einschätzung würde sicher auch die zuständige Fachbehörde teilen. Es habe sich gezeigt, dass es nicht zielführend sei, natürliche Rückhaltebecken zu bebauen.

Ebenso abgelehnt wurde der Kreisverkehr als Anschluss an die Staatsstraße 2089. Der Kreisverkehr sollte auf landwirtschaftlichen Flächen errichtet werden, obwohl mit den Grundeigentümern bisher noch nicht gesprochen worden sei. Das erhöhte Verkehrsaufkommen sei auf die Planungen im Parkgelände zurückzuführen und solle nun zu Lasten der Landwirtschaft umgelegt werden. Der zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen notwendige Feldweg sei überplant worden, obwohl er für die Bewirtschaftung dieser Flächen von großer Bedeutung sei. Im Änderungsplan sei der Weg nicht mehr vorhanden. Ob der Weg in städtischem Eigentum liege oder über Dienstbarkeiten gesichert sei, könne das Amt mangels Unterlagen nicht sagen.

Desweiteren wurde darauf hingewiesen, dass die neuen Gebäude und Straßen teilweise über das bestehende Regenwassersystem abgeleitet werden sollten. Es sei deshalb zwingend notwendig, das ganze System (auch die Regenwasserkanäle außerhalb des Bebauungsplangebietes) auf die Fähigkeit der Ableitung bei Starkregenfällen zu überprüfen.

Beschluss:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 der Stadt Bad Aibling ist bereits für das Gebiet östlich des Moosbaches eine Bebauung festgesetzt. Damit besteht in diesem Bereich Baurecht, das von der Stadt nicht aufgehoben werden kann. Die damals hier festgesetzte Bebauung hängt damit zusammen, dass im Quartier östlich des Moosbaches bereits früher wuchtige Wohngebäude mit einer Höhe von ca. 14,50 m standen.

In dem großen Grünbereich südlich des neuen Wohnquartiers sind umfangreiche Ausgleichsflächen festgesetzt. In diesem Bereich kann auch durch eine Veränderung der Höhenlage des Geländes zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden. Die Gestaltung dieser Flächen wird daher in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim durchgeführt.

Durch die neuen Nutzungen im ehemaligen Kasernenareal, die sich vor allem im Norden des Planungsgebietes entwickelt haben, bestehen bereits heute Probleme, da der gesamte Verkehr über die zentrale Anbindung in der Ortsmitte von Mietraching geführt werden muss. Sämtliche Fahrzeuge müssen am Kindergarten und mehreren Wohngebäuden vorbeigeführt werden. Die Stadt hat sich deshalb dazu entschieden, im Norden des Planungsgebietes anstelle der im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten neuen Zufahrt einen weiteren Kreisverkehrsplatz in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim zu planen. Neben einer verbesserten Erschließung des B&O Areals wird durch diese Maßnahme auch die Geschwindigkeit der in den Ort einfahrenden Fahrzeuge deutlich vermindert.

Mit der Anlage eines neuen Parkplatzes am Nordrand des ehemaligen Kasernenareals wird auch die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen neu geordnet. Die Verbindung zwischen der Staatsstraße und dem westlich davon gelegenen landwirtschaftlichen Flächen soll künftig über den Parkplatz erfolgen. Die Fahrgassen sind ausreichend breit, das auch größere landwirtschaftliche Fahrzeuge ungehindert durchfahren können. Im Bebauungsplan wird hier ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. In der Zeit zwischen der Errichtung der neuen Parkierungsanlage und dem Kreisverkehr wird im Rahmen einer Übergangslösung auch weiterhin eine ungehinderte Zufahrt des Feldweges zwischen Staatsstraße und neuem Parkplatz gewährleistet sein. Die Stadt wird die künftige

Ausbauplanung des Parkplatzes mit dem Straßenbauamt Rosenheim und dem Bayerischen Bauernverband abstimmen.

Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Regenwasserkanalsystems bzw. neuer Regenwasserkanäle wird entsprechend den Regeln der Technik ausgeführt und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim umgesetzt.

B) Beteiligung der Öffentlichkeit:

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen folgende Anregungen ein:

a) Dorfgemeinschaft Mietraching Karl Wierer, Schreiben vom 23.05.2014:

Die Dorfgemeinschaft betonte, dass sie die Entwicklung im US-Gelände grundsätzlich begrüße und als sehr gelungen empfinde. Die Ziele, das Dorf als solches zu erhalten, sehe er jetzt nicht mehr verwirklicht. Das Dorf werde nicht mitgenommen. Es droht sogar Verschlechterungen für Hab und Gut der Mietrachinger.

Als Begründung führte die Dorfgemeinschaft Folgendes aus:

1. Neuer Anschluss an die Staatsstraße 2089 – Kreisverkehr

Ein Kreisverkehr im Norden ist nicht erforderlich, da eine ausreichende Erschließung bereits über den bestehenden Kreisel im Ort besteht.

Ein solcher Kreisverkehr im Norden würde zu einer unnatürlichen Unterbrechung des fließenden Verkehrs auf der Staatsstraße 2089 und dadurch zu einer erhöhten Lärm- und Abgasentwicklung führen und das bei einer unter 10 Prozent liegenden Nutzung der abbiegenden Fahrzeuge.

Vielmehr ist es jetzt notwendig eine Gesamtverkehrsplanung zu erstellen, insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Sportparks mit neuer Tennishalle, Sportbad und Sportinnovationscenter, um hier nicht eine eventuell notwendige Erschließung mit einem Kreisverkehr zu verbauen. Sonst hätten wir auf weniger als zwei km Länge vier Verkehrskreisel.

2. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze

Es ist mehr als verwunderlich, dass für zusätzliche Stellplätze landwirtschaftlicher Grund umgenutzt werden soll, bei einer Größe des Parkgeländes von ca. 40 ha.

3. Erweiterung Sondergebiet Fremdenverkehr

Keine Bedenken, sofern Gesamtentwicklung, Verkehrserschließung, Entwässerung und versiegelte Fläche berücksichtigt werden.

4. Erweiterung der Betriebsgebäude der Firma B & O

Keine Bedenken, sofern Gesamtentwicklung, Verkehrserschließung, Entwässerung und versiegelte Fläche berücksichtigt werden.

5. Hotelerweiterung

Keine Bedenken, sofern Gesamtentwicklung, Verkehrserschließung, Entwässerung und versiegelte Fläche berücksichtigt werden.

6. Erweiterung Raphael Schule

Keine Bedenken, sofern Gesamtentwicklung, Verkehrserschließung, Entwässerung und versiegelte Fläche berücksichtigt werden.

„Fläche 7“ war für uns nicht einwandfrei erkennbar.

7. Überbauung des bestehenden Kellers

Keine Bedenken, sofern Gesamtentwicklung, Verkehrserschließung, Entwässerung und versiegelte Fläche berücksichtigt werden.

8. Gebiet östlich des Moosbaches

Eine Erschließung über die St 2089 ist nicht erforderlich, da diese bereits über den bestehenden Kreis im Ort besteht. Die Moosbachbrücke kann hierzu genutzt werden. Eine Fuß- und Radwegeanbindung über die Staatsstraße an das Dorf mit Querungshilfe zur Verkehrsberuhigung ist für das Zusammenwachsen sinnvoll. Außerdem ist hier dann gleichzeitig eine Beleuchtung anzubringen.

Eine derart massive Bebauung mit ca. 35 Wohneinheiten kann nicht hingenommen werden. Die Bauhöhe, insbesondere des viergeschossigen Gebäudes ist überzogen. Eine Wandhöhe von 14 m an einer Staatsstraße außerhalb des Ortsschildes und die gegenüberliegende Fläche nicht bebaut, ist nicht zu vertreten. Absolut abwegig erscheint der Vergleich, die Bauhöhe mit der Höhe von Bäumen zu begründen.

Hätte das ursprünglich als Retentionsfläche vorgesehene Gebiet ein Hochwasser abfedern können, geschieht nunmehr durch die massive Bebauung genau das Gegenteil und die Hochwassergefahr im Dorf steigt zusätzlich.

Ebenso, wie bereits oben erwähnt, führen alle Zuleitungen von Oberflächenwasser in Moosbach oder Dorfbach zu einem weiteren Überschwemmungsrisiko im Dorf und damit zum Schaden an unserem Hab und Gut.

Zusammenfassend wurde noch festgestellt, dass es notwendig sei wieder eine Gesamtstruktur der künftigen Planungen festzustellen. Auswirkungen der Flächenversiegelungen und der Oberflächenentwässerung müssten im Zusammenhang mit Hochwasserschutzmaßnahmen und Retentionsflächen vor weiteren Baumaßnahmen dargelegt werden. Eine weitere Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen außerhalb des Geländes ist für die Dorfgemeinschaft nicht mehr vollstellbar.

Beschluss:

Zu Punkt 1:

Durch die neuen Nutzungen im ehemaligen Kasernenareal, die sich vor allem im Norden des Planungsgebietes entwickelt haben, bestehen bereits heute Probleme, da der gesamte Verkehr über die zentrale Anbindung in der Ortsmitte von Mietraching geführt werden muss. Sämtliche Fahrzeuge müssen am Kindergarten und an mehreren Wohngebäuden vorbei geführt werden. Die Stadt hat sich deshalb dazu entschieden, im Norden einen weiteren Kreisverkehrsplatz in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt zu planen. Neben einer verbesserten Erschließung des B&O Areals wird durch diese Maßnahme auch die Geschwindigkeit der in den Ort einfahrenden Fahrzeuge deutlich vermindert. Dies war bisher immer ein Wunsch auch der Bewohner von Mietraching.

Zu Punkt 2:

Die neuen Gemeinschaftsstellplätze am Nordrand des Quartiers wurden bewusst hier geplant, um den Parksuchverkehr für die neuen Nutzungen in der nördlichen Gebäudespanne und für das Hotel bereits vor der eigentlichen Siedlung abzufangen. Die Unterbringung der zusätzlichen Stellplätze innerhalb des B&O Geländes würde den für dieses Gebiet so typischen Parkcharakter empfindlich stören und widerspricht dem Ziel nach einem möglichst großzügigen Erhalt der bestehenden Grünstruktur im Parkgelände.

Die Zustimmung zu den Punkten 3 bis 7 wird zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 8:

Mit der Erschließung des kleinen Baugebietes östlich des Moosbaches direkt über die Staatsstraße 2089 kann auch hier eine Verkehrsberuhigung innerhalb des B&O Areals erreicht werden, aber auch für die bestehende Wohnsiedlung Mietraching. Nur mit der Errichtung einer Linksabbiegespur ist der Einbau einer Querungsinsel in die Staatsstraße 2089 möglich. Diese Querungsinsel hält die Stadt Bad Aibling für besonders wichtig, da damit eine weitere Vernetzung zwischen den bestehenden Siedlungen in Mietraching und dem neuen Quartier im ehemaligen Kasernenareal möglich wird.

Zur Dichte der neuen Bebauung ist Folgendes festzustellen:

Das Baugesetzbuch fordert die Kommunen dazu auf, künftig neue Siedlungsflächen zunächst auf früher bereits bebauten Gebieten, sog. Konversionsflächen, zu errichten. Nachdem im Quartier östlich des Moosbaches bereits früher wuchtige Wohngebäude standen mit einer Firsthöhe von ca. 14,50 m hat sich die Stadt dazu entschieden, hier wieder ein gut gestaltetes Wohnquartier zu errichten. Mit dem viergeschossigen Baukörper direkt am Moosbach soll ein Übergang zu der fünfgeschossigen Bebauung westlich des Moosbaches erreicht werden. Aufgrund des dichten Bewuchses mit Großbäumen in diesem Bereich wird zumindest im Sommer das Gebäude von Mietraching aus nicht wahrnehmbar sein.

Im Zusammenhang mit der Neuordnung des Kasernenareals werden auf dem früher bebauten und inzwischen freigeräumten Flächen Geländemodellierungen vorgenommen, die als Retentionsflächen aus Sicht der Stadt ausreichend sind.

Aus den genannten Gründen bleibt die Stadt bei dem bisherigen Planungskonzept.

- b) Stefan Moosbauer, Mails, den Feld- und Wirtschaftsweg, Flur-Nr. 199/3 betreffend:
Stefan Moosbauer fragte an zur künftigen Zufahrtsmöglichkeit zu den landwirtschaftlichen Flächen durch den Wegfall des Feldweges am Nordrand des Plangebietes.

Beschuss:

Durch die Errichtung eines neuen Parkplatzes ist eine Veränderung des bisherigen Feldweges erforderlich. Nachdem die Firma B&O diesen Feldweg von der Stadt erwerben wird, erfolgt die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen künftig über den neuen Parkplatz. Die Erschließungsstraßen innerhalb dieses Parkplatzes sind ausreichend breit dimensioniert, so dass ein problemloses Durchfahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen möglich ist. Im Osten besteht durch die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes ein leichteres Einfahren der landwirtschaftlichen Fahrzeuge in die Staatsstraße. Im Westen des Parkplatzes wird der bestehende Feldweg an die Erschließungsstraße des Parkplatzes angebunden. Damit ist die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gewährleistet.

Nachdem der Parkplatz voraussichtlich vor dem Bau des neuen Kreisverkehrs errichtet wird, wird die Planung so gestaltet, dass der heutige Anschluss des Feldweges an die Staatsstraße unverändert bleibt und der Feldweg dann in den Parkplatz eingeführt wird. Am Westrand wird dann, wie bei der Endausbaustufe, der Feldweg an den Parkplatz angeschlossen.

- c) Stefan Moosbauer, Stellungnahme vom 16.06.2014:
Herr Moosbauer bezeichnete seine Stellungnahme als Einspruch gegen die 5. Bebauungsplanänderung. Er monierte, dass er als Betroffener keinerlei Informationen über das Bauvorhaben erhalten hätte und die Information aus der Tageszeitung entnehmen konnte.

Beschluss:

Gerade damit alle Bürger die Planung einsehen können, werden Bebauungsplanänderungen öffentlich ausgelegt. Dies entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches.

Herr Moosbauer führte aus, dass der Feldweg 199/3 in der Planung völlig unberücksichtigt bliebe. Er führte aus, dass er im Vorfeld schon Herrn Stadtrat Schlier und den Bürgermeister um Antworten gebeten habe, die im Wesentlichen bis heute noch ausstünden. Herr Dr. Schaltenberg hätte ihm mitgeteilt, dass der Feldweg in seinem Verlauf etwas verschwenkt und asphaltiert würde. Dem widersprach er klar. Die Darstellung des Feldweges im Änderungsplan sei unzureichend. Deutlich sei erkennbar, dass der geplante Parkplatz im Westen geschlossen sei und der Verbindungsabschnitt zum querenden Feldweg Flur-Nr. 200 gänzlich fehle. Der Feldweg sei allen vorab bekannt gewesen. Der Feldweg sei 1978 im Zuge der Gemeindegebietsreform als Liegenschaft von der Gemeinde Mietraching an die Stadt übergeben worden. Deshalb handle es sich im Hinblick auf die Flurbereinigung von 1911 gewissermaßen um Eigentum von Bauern und damit für Bauern nicht nur zweitrangig zu behandeln, auch nicht nach langen Zeiträumen.

Gegen den geplanten Parkplatz wandte er ein, dass Alternativmöglichkeiten wie ein Parkhaus nicht ins Auge gefasst würden und damit keine Verantwortung seitens der B & O übernommen würde. Es würden zwei Tagwerk Acker in wertvoller Güte überbaut. Er zitierte die Infobroschüre „Konversion“ Stand 03.07.2008 von Herrn Dr. Böhm:

„Besonders interessant und politisch gewollt ist die verstärkte Entwicklung dieser Flächen (Militärbrachen) auch deshalb, weil der aktuell in Deutschland stattfindende Natur-„Verbrauch“ von 117 ha/Tag auf 30ha/Tag als raumplanerischer Zielwert reduziert werden soll. Um sich diesem Ziel anzunähern, muss eine verstärkte Nutzung von Industrie- und Militärbrachen ins Auge gefasst werden.“

Um sich dieser erklärten Zielsetzung anzunähern, müsse auch die Konsequenz gefordert werden. Er wies darauf hin, dass die Militärbrache durch Zukauf von Ackerland expandiere. Hier bestehe Handlungsbedarf. Durch das Ansinnen von Herrn Dr. Böhm für weitere Zukäufe landwirtschaftlicher Flächen für mögliche künftige Bebauungen gelte es, die gegenläufige Entwicklung von vorgeschobener Zielen und der Unterwanderung bereits am Anfang zu erkennen und in Frage zu stellen.

Allein durch die sinnvolle Ausnutzung der nordwestlichsten Freifläche entsprechend dem früheren Geltungsbereich ließe sich ca. ein Drittel der Stellplätze im Parkplatzgelände integrieren.

Weiterhin führte er aus:

Der Geltungsbereich zur Bebauungsplanänderung erfasst im Norden exakt die zugekaufte Fläche Flur-Nr. 199 für den geplanten Parkplatz und grenzt an mein Grundstück 194/1. Der Kreisel ist durch seine Umrandung enthalten, lediglich der südliche Sektor meines Grundstückes zwischen der Ausfahrt B & O und Staatsstraße 2089 ist eingeschlossen. Darauf ergibt sich ein eigenartiges Gebilde. Dass die Verlängerung der nördlichen Linie in gerader Form nach Osten nicht im Kreisel mündet, sondern dem Bogenverlauf der Ausfahrt folgt, kann kaum mit der Tatsache begründet sein, dass hier Eigentumsrechte gewahrt werden, denn dann müsste der genannte Sektor ebenfalls herausgenommen werden mit dem Problem, dabei die Abgrenzungen zu erfassen. Denn die betreffen wiederum den Feldweg.

Hier werden grundsätzliche Eigentumsrechte verletzt, die ich nicht hinnehme, der geplante Kreisel mit Ausfahrt für das Parkgelände steht auf meinen Grundstücken Flur-Nrn. 194/1 und 194.

Es werden Planungen betrieben, die nicht nur Gemeindeeigentum betreffen, sondern auch mein privates Grundeigentum. Mit welcher Grundlage, mit welchem Recht und mit welchen Absichten? Ich weise nochmals in aller Klarheit darauf hin, dass hier keine Anfragen an mich vorliegen. Weder für die Planung an sich noch für die Frage nach meinem Grundeigentum konkret. Weder von Seiten der Stadt in Bezug auf Verkehrsplanung noch von Seiten Herrn Dr. Böhm für die Weiterentwicklung des Parkgeländes. Damit stelle ich auch die Frage des Anstandes in den Raum.

Denn der Kreisel erfüllt lediglich eine gewünschte Erschließungsfunktion eines einzelnen Antragstellers und keinerlei öffentlichen Bedarf.

Eine Verkaufsbereitschaft für mein Grundeigentum besteht derzeit nicht.

Die Anhörung und Stellungnahme der Beteiligten nach Baugesetzbuch § 4, wozu die Stadt Bad Aibling verpflichtet ist, unterliegt einem Verfahrensfehler. Das Amt für Landwirtschaft blieb vollständig unberücksichtigt, der Bayerische Bauernverband wurde erst nach telefonischer Aufforderung an die Stadt Bad Aibling beteiligt und dies führte damit zu einer Fristverlängerung. Die erklärende Aussage der Bauverwaltung laut Schreiben vom 12.05.2014 verwechselt ihre unterlassene Verpflichtung mit einer Wunschvorstellung der Berufsvertretung: Dass die Bebauungsplanänderung im Inneren des Parkgeländes ist und keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen sind, ist eine unhaltbare Argumentation.

Ich wende ein: Es ist auffällig, wenn die Stadt Bad Aibling bereits bei der Ausarbeitung und Abstimmung für Fragen zur Verkehrserschließung die Fachbehörde Straßenbauamt mit einbindet, die landwirtschaftliche Belange gemäß dem Verfahrensweg selbst dann noch ausschließt wo Ver-

pflichtung und Kenntnis bestehen.

Zum geplanten Kreisel wende ich ein, dass für die geplante Norderschließung des Parkgeländes im Jahre 2011 eine klare Absage des Straßenbauamtes vorliegt. Die damalige Variante mit einfacher Einfahrt erhielt eine unmissverständliche Bewertung aufgrund des Gefahrenmomentes durch die Bergkuppe und dem vorgelagerten Kurvenverlauf mit Sichtdreiecken. Dazu ist dokumentiert, dass es sich hierbei um eine „Wunschvorstellung“ handelt, denn der bestehende, mit 2/3 der Baukosten aus Steuermitteln finanzierte Kreisel im Ort, erfüllt eine leistungsfähige Erschließung. Die derzeitige Version mit Kreisel mildert zwar teilweise die Gefahrensituation, lässt dabei aber völlig außer Acht, dass hier unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit ein Verkehrshindernis für den fließenden Verkehr und damit für die Allgemeinheit entsteht, bei der es auch zu berücksichtigen gilt, dass mit der Anordnung von drei Kreisverkehren auf einer Wegstrecke von 1,8 km ab Texaskreisel eine grundsätzliche Sinnfrage im Raum steht.

Eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Staatsstraße laut Erklärung vom 25.03.2014 von Herrn Dr. Böhm wurde nicht umgesetzt. Eine Verkehrsberuhigung finde ich weder zwischen bestehendem Ortsschild und geplantem Kreisel, noch eine Ortsschildverlegung nach Norden zum neuen Kreisel. Der Aussage des Staatlichen Bauamt Rosenheim, Herr Reinicke vom 09.05.2014, wonach das Ortsschild von der Ausfahrt des geplanten Kreisels einsehbar wäre, widerspreche ich ebenso wie der Auffassung, dass vom Ortsschild der Kreisverkehr erkennbar wäre. Diese Aussage bedarf einer Überprüfung und Korrektur. Zwei Foto dazu übersende ich an die Bauverwaltung gesondert per Email.

Die Tatsache, dass bei der Planung der Norderschließung des Parkgeländes die Erschließung des Sportparks noch nicht ausreichend berücksichtigt wurde, um restlos ausschließen zu können, dass hier möglicherweise ein vierter Kreisel aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich werden könnte, sehe ich als planerische Fehlleistung, aber nicht als vordergründiges Problem. Denn daraus lässt sich zukünftig eine entgegengesetzte Argumentation aufbauen, mit unverhältnismäßig weit reichenderen Konsequenzen. Die geplante Süderschließung zum Gewerbegebiet Markfeld wurde gleichermaßen wie die ursprünglich geplante Einfahrt im Norden Stand 2011 nicht aus der Planung genommen, obwohl beides sehr bedenkliche Vorhaben sind.

Der geplante Kreisel steht zufälliger Weise exakt auf der Trasse zur geplanten Nordumgehung der Stadt Bad Aibling in Bezug auf die nördlichste Variante.

Ebenso zufällig fügen sich die örtlichen Geländebeziehungen für eine genial mögliche Trassenführung, bei der mögliche Wunschvorstellungen sich bestens verknüpfen lassen. Verknüpfungen, die auch eine Süderschließung des Parkgeländes hervorragend mit einbinden können, wobei hier konkret im Vorgriff die Frage zu stellen ist: Weshalb wird eine Süderschließung überhaupt angestrebt?

Die bereits beschriebene Abgrenzung des Geltungsbereiches schafft klare Grundlage für eine spätere Enteignungsmöglichkeit.

Der Kreisel Durchmesser von erstaunlichen 40 m im Vergleich zu 35 m in Mietraching und 30 m an der Münchner Straße – Raiffeisenbank – erscheint mir ebenfalls auffällig.

Nachdem ein Kreisel mit drei Ausfahrten nach meiner Auffassung als exotisch zu umschreiben ist, ließe sich dieses Kriterium mit der östlichen Anbindung einer möglichen Nordspange durchaus in eine Norm bringen, um eine gewöhnliche Funktionalität eines Kreisels an entsprechenden Knotenpunkten mit einem maßgeblichen Verkehrsaufkommen zu erreichen.

Um hier Klarheit für die Verhältnisse zu schaffen, ist es meines Erachtens erforderlich, die Argumentation für die Norderschließung genau ins Auge zu fassen. Der zunehmende Verkehr im Parkgelände ist deshalb auszuschließen, da es sich hier um reinen Anlieger- und keinerlei Durchgangsverkehr handelt, der zumutbar sein muss, um einen Luxuscharakter des Parkgeländes auszuschließen und damit auch mit der Frage verbunden ist, nach der Grenze der Nutzung. Deshalb sehe ich es als Bedarf, die derzeitige Verkehrssituation auf dem Parkgelände zu gestalten. Eine Straßenführung mit entsprechender Fahrbahnverbreiterung gewährleistet in Verbindung mit dem bestehenden Kreisel eine angemessene Erschließung und schafft die nötige Verkehrssicherheit innerhalb. Darin sehe ich den tatsächlichen Handlungsbedarf. Damit ist eine zusätzliche Norder-

schließung mit dem fragwürdigen und sensiblen Verkehrseingriff ebenso auszuschließen wie alle damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten, die in Abstimmung und Aufbau eine gewisse Logik erkennen lassen und in der Form nicht vertretbar sind und sich auch nicht rechtfertigen lassen, selbst wenn es sich nur um die Relation von durchgängigem Verkehrsfluss zum ausfahrendem Erschließungsverkehr ins Parkgelände handeln sollte und dies mit dem besonderen Hinweis noch einmal: Die Planungen laufen über meinen Grundstücken!

Hier werden die Belange der Allgemeinheit zurückgestellt vor Einzelinteressen.

Zur geplanten Intensivbebauung östlich des Moosbaches unter dem Begriff „City of wood 2“ fordere ich die ursprünglich festgesetzte Retentionsfläche zu erhalten und im Zuge der Hochwasserschutzplanungen für Mietraching das bestehende Entwässerungskonzept des Parkgeländes darin mit einzubinden.

Nach fundierten Auskünften von Mitarbeitern auf dem ehemaligen Kasernengelände wird die gesamte Entwässerung südlich des Moosbaches in den verrohrten Dorfbach in Mietraching eingeleitet. Die gesamte Entwässerung nördlich davon in den Moosbach selbst, dazu der Hinweis, dass der Moosbach nördlich von Mietraching in die Glonn mündet und damit den Ort Mietraching ebenfalls unmittelbar betrifft.

Nachdem bei der Entwicklung des Parkgeländes aufgrund der Kapazitäten mittlerweile differenziert wird zwischen City 1 und City 2 und sich im Rahmen einer Infoveranstaltung der Begriff von „Wohnen auf Hektaren“ geprägt hat, gilt es zunächst, den Aspekt Entwässerung zahlenmäßig zu durchleuchten.

Die Niederschlagsmenge des Hochwassers vom vergangenen Jahr betrug ca. 150 l/m² in zwei Tagen. Bei einer angenommenen Menge von 100 l/m² und 2 Hektar versiegelter Fläche sind 2000 m³ Wasser abzuleiten.

Die Frage richtet sich also nach der tatsächlichen Versiegelungsfläche und als nächstes nach alternativen Möglichkeiten. Durch Rigolenentwässerung und Versickerung sind dazu leistungsfähige Möglichkeiten gegeben. Damit möchte ich ausdrücken, dass Verantwortung wahrgenommen werden muss, in dem ein bestehendes Gewohnheitsrecht zur Entwässerung der Überprüfung bedarf und mit der geplanten maximalen Bebauung eine Versiegelung geschaffen wird, die genau das Gegenteil bewirkt von dem was erforderlich ist und dies auf einer Fläche, die ihre Festlegung als Retentionsfläche bereits hatte. Diese Dinge geschehen mit einer massiven Belastung für unseren Ort.

Mit dem Ansinnen von Herrn Dr. Böhm, westlich des Parkgeländes neuerlich Flächen zu erwerben für Retentionsfläche und Vogelschutzpark, entsteht eine weitere Expansion.

Hier ist ganz klar erkennbar, dass ursprünglich festgelegte Ziele und Elemente ausgelagert werden und der Wirtschaftlichkeitsaspekt durch Wohnbebauung in den Vordergrund drängt. Das Argument „wasserwirtschaftlicher Probleme“ laut OVB Zeitungsbericht vom 26.03.2014, weshalb ein ursprünglich geplanter Weiher im Parkgelände nicht realisiert werden kann, ist genauestens zu überprüfen, denn Retentionsmaßnahmen orientieren sich nicht allein an der Maßgabe ob ein Weiher dicht ist, sondern auch in der Vielfalt an Möglichkeiten. Eine derartig dichte Bebauung kann als Alternative ausgeschlossen werden.

Um nicht einen gänzlich falschen Eindruck zu erwecken, auf dem Parkgelände sei alles zu bemängeln und zu kritisieren, oder gar als Gegner zu wirken, bringe ich klar zum Ausdruck, dass die bisherige Entwicklung mit seiner breit gestreuten Nutzung und dem ansprechenden Charakter anerkannt ist. Allein die Tatsache, dass die drei vormaligen, militärischen „Nutzungen“ Fliegerhorst, Durchgangsgefangenenlager und Amerikanische Kaserne beendet sind und sich eine wirkliche, respektable Alternative bildet, erleichtert, denn hier waren geschichtsträchtig z.T. maximale Belastungen für den Ortsteil Mietraching aufgebürdet. Erleichterungen sind durchaus nötig, auch die Erkenntnis dazu.

Meine besondere Freude gilt der Umsetzung eines wichtigen Begriffes: In der breitgestreuten Nutzung einen Montessori Kindergarten und eine Raphael Schule **integriert** zu sehen.

Allerdings ist der Begriff Integration getrübt und unter Wachstum gibt es verschiedene Vorstellungen – „zusammenwachsen“ definiere ich nicht mit der derzeit geplanten Entwicklung.

Beschluss:

Zu dem Einspruch ist folgendes festzustellen:

Zur Anlage des neuen Parkplatzes wird auf den vorhergehenden Beschluss verwiesen. Es ist zu ergänzen, dass bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ein ca. halb so großer Parkplatz am Nordrand des ehemaligen Kasernengeländes festgesetzt ist. Alternativmöglichkeiten, wie z. B. ein Parkhaus innerhalb des Kasernenareals wurden sehr wohl geprüft, wurden aber verworfen, da mit einem dreigeschossigen Baukörper der großzügige Parkcharakter empfindlich gestört würde. Bei einer zentralen Parkieranlage innerhalb des Parkgeländes würde das Ziel einer Verkehrsberuhigung nicht erreicht, da alle Autos in das gemischt genutzte Quartier fahren müssten, um das Parkhaus zu erreichen. Aus diesem Grund bleibt die Stadt bei dem jetzigen Planungskonzept.

Für die Planung des neuen Kreisverkehrs wurden verschiedene Varianten entwickelt und mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abgestimmt. Die jetzige Lage hat sich dabei als die günstigste herausgestellt, da an dieser Stelle der Kreisverkehr sowohl von Norden als auch von Süden gut eingesehen werden kann. Die Stadt ist sich bewusst, dass der Kreisverkehr nur dann realisierbar ist, wenn die Grundstücke vom Grundeigentümer erworben werden können. Die Stadt wird sich in weiteren Gesprächen mit dem Grundeigentümer dafür einsetzen, ggf. auch Tauschgrundstücke bereitzustellen. Aufgabe eines Bebauungsplanes ist es, zunächst ein Planungskonzept auszuarbeiten und zur Rechtskraft zu bringen. Die Grundbesitzfrage kann durchaus später geklärt werden. Sollte es zu keiner Einigung kommen, wird auch der Kreisverkehr nicht realisiert werden können. Die Realisierung des Parkplatzes ist auch ohne neuen Straßenanschluss möglich.

Der geplante Kreisverkehr wurde auch deshalb in die Planung mit aufgenommen, da die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 festgesetzte Norderschließung nach wie vor vom Staatlichen Bauamt Rosenheim sehr kritisch gesehen wird. Dies hängt vor allem mit der Lage an der Bergkuppe zusammen. Deshalb sieht der jetzige Entwurf für den Kreisverkehr eine Lage deutlich weiter im Norden vor. Die Einsehbarkeit des Kreisverkehrs sowohl von Süden als auch von Norden wurde überprüft und mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Die Sichtweiten entsprechen den gesetzlichen Vorgaben.

Die geplante Süderschließung des ehemaligen Kasernenareals ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Zu der Bebauung östlich des Moosbaches ist Folgendes festzustellen:

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 ist bereits eine intensivere Bebauung östlich des Moosbaches festgesetzt, da sich hier vor der Umnutzung des Geländes bereits eine intensive Bebauung befand. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche, die auch als Retentionsfläche genutzt werden soll, wurde bisher nicht realisiert. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Ausgleichsfläche weiter nach Süden verschoben, so dass auch hier ausreichend Flächen für mögliche Retentionsräume entstehen können. Die Umsetzung dieser Planung erfolgt in enger Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim. Im Zuge der weiteren Bebauung und der Anlage von Erschließungsanlagen wird selbstverständlich auch die Leistungsfähigkeit der Entwässerung im Hinblick auf Starkregenereignisse überprüft und die Planung so ausgeführt, dass das Risiko von Überschwemmungen berücksichtigt wird.

Mögliche Überlegungen zur Erweiterung von Grünflächen, Ausgleichsflächen und Retentionsflächen westlich des Parkgeländes sind nicht Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nachdem im Rahmen der öffentlichen Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes der Umweltbericht nicht mit ausgelegt wurde und dies zu erheblichen Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim geführt hat, ist in Hinblick auf die Verfahrenssicherheit eine erneute Offenlage erforderlich. Die erneute Auslegung ist auch dadurch begründet, dass durch die Auf-

lagen der Unteren Naturschutzbehörde der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung geändert werden muss und damit die Grundzüge der Planung berührt werden.
Die Planung sowie die Begründung sind entsprechend den vorgenannten Einzelbeschlüssen abzuändern.

Durch den Erlass der neuen Geschäftsordnung für die neue Stadtratsperiode ab 2014 wurde der Bauausschuss ermächtigt, bei Verfahren nach § 13 a BauGB die Planungsschritte abschließend zu behandeln. Dies bedeutet, dass die erneute Offenlage und dann auch der folgende Satzungsbeschluss nicht mehr dem Stadtrat zur Beschlussfassung empfohlen werden muss. Diese Beschlüsse kann nun der Bauausschuss fassen.

Aus den Reihen des Bauausschusses wird vorgetragen, dass B & O ein Oberflächenwassergutachten einholen müsste. Es sei zu prüfen, ob nicht durch mehr Entsiegelung innerhalb des Geländes intern Ausgleichsflächen noch geschaffen werden könnten. Außerdem sollte nach Möglichkeit die Versickerung auf dem Parkgeländegrund geprüft werden. Eventuell sollte wieder ein Weiher oder ein See als Rückhaltebecken angedacht werden.

Stadtrat Lechner bemängelte, dass im Textteil der Bebauungsplanänderung einmal ein Bereich als zweischürige Wiese und gleichzeitig als Tennishalle in der 6. Bebauungsplanänderung dargestellt sei. Auf S. 19 unter 10. müsste geändert werden, dass die Bäume innerhalb der Vogelbrutzeit nicht gefällt werden dürften.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Nach eingehender Abwägung aller Einwendungen und Anregungen fasst der Bauausschuss alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und billigt erneut den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Parkgelände Mietraching“ in der Fassung vom 08.07.2014 einschließlich der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen samt A Planzeichnung, B Textteil, C Begründung und D Umweltbericht, alle Planfassung vom 08.07.2014, und beschließt weiter, die Planung mit allen vorgenannten Unterlagen gemäß § 13 a Abs. 2, § 13 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs.2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich erneut 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 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 und § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vorzunehmen.

Antrag zur Geschäftsordnung von Stadtrat Bräunlich

Der Geschäftsordnungs-Antrag, die Behandlung dieses Tagesordnungspunktes auf unbestimmte Zeit zu vertagen, wird mit **2 : 9** Stimmen abgelehnt.

Beschluss:

Der Antrag wird abgesetzt. Das Verfahren soll mit einer gleichzeitigen Änderung des Flächennutzungsplanes fortgeführt werden nach Abstimmung der Planung mit den privaten Belangen, bevor der Stadtrat darüber endgültig beschließt.

Abstimmung: angenommen 9 : 2

TOP 3

Parkleitsystem

- Rathausparkplatz "Asamparkplatz"

- Beschluss über die Umsetzung eines Parkleitsystems

Sachverhalt:

Ein Parkleitsystem ist ein System, das Autofahrern mit Hilfe von dynamischen und statischen Anzeigetafeln und Informationshinweisen zu einem freien Parkplatz leiten soll. Mit Hilfe dieses Systems soll der Zufluss bzw. die Zufahrt zu den Parkplätzen (siehe Anlage!) P3 Rathaus (Asamparkplatz) und

Parkplatz Haus des Gastes (Wilhelm-Leibl-Platz) zeitlich eingeschränkt werden. Diese Einschränkung beruht auf der Verpflichtung der Stadt, den geforderten/vereinbarten Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmemissionen zu gewährleisten. Diese Regelung soll mit Hilfe eines vereinfachten Parkleitsystems erfolgen.

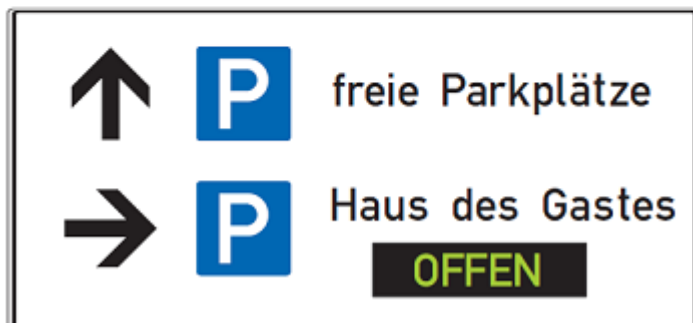
Der in erster Linie bei Veranstaltungen immer wieder auftretende Park-such-Verkehr und die daraus resultierenden Wendemanöver (z. B. Haus des Gastes) sollen künftig vermieden, insbesondere mit Blick auf die Lärmemission soll der Kfz-Verkehr im betroffenen Wohngebiet zeitlich konzentriert werden. Der Besucher soll vorab in die richtige Richtung bzw. auf den geeigneten Parkplatz geführt werden. Hierzu soll ein passendes Parkleitsystem den Kfz-Verkehr regeln.

Von der Firma SWARCO wurde hierzu folgender Vorschlag ausgearbeitet:

Da jedes Parkleitsystem auf den Verkehrsfluss und das Straßennetz angepasst wird, unterscheiden sie sich im Aussehen und in der Gliederung der einzelnen Anzeigetafeln. So wird z. B. dem Autofahrer beim Einbiegen von der Bahnhofstraße in die Irlachstraße dargestellt, in welche Bereiche das Parkleitsystem gegliedert ist. Am nächsten Standort (Zufahrt Rathausparkplatz) in der Irlachstraße findet er dann diese Information wieder. Bei den vorgeschlagenen dynamischen Anzeigen bekommt der Fahrer die Informationen über die Lage der Parkplätze bzw. der möglichen Zufahrt mit der Meldung „OFFEN“ oder „GESCHLOSSEN“.

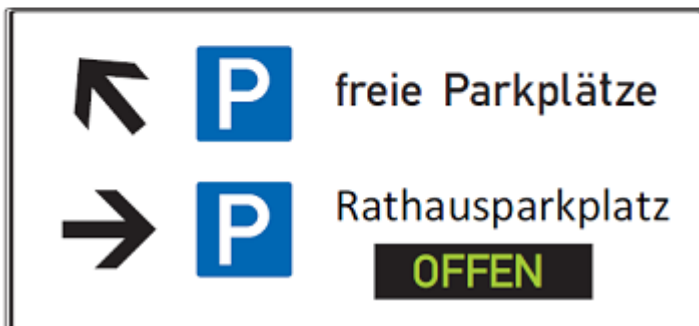
Standort 1: Zufahrt zum Parkplatz Haus des Gastes (Wilhelm-Leibl-Platz)

Standort 1



Standort 2: Zufahrt zum Parkplatz P3 Rathaus (Asamparkplatz)

Standort 2



Die Größe (1,6 x 1,6 m) der Tafeln ist bewusst so gewählt, dass die Verkehrsteilnehmer die Hinweise nicht übersehen. Somit lassen sich der Verkehr und der einzelne Fahrer bei der Wahl seines Parkhauses beeinflussen. Den Verkehrsteilnehmern bzw. Parkplatzsuchenden muss eine (Parkplatz-) Alternative bei gesperrten Zufahrten zu den oben genannten Parkplätzen angeboten werden. Für Parkplatzsuchende, die z. B. nach 18.30 Uhr von der Irlachstraße kommend weder in Richtung Wilhelm-Leibl-Platz oder Rathausparkplatz fahren können, muss zwingend ab Einmündung Zufahrt Rathausparkplatz/Irlachstraße eine weiterführende Ausweisung weiterer Parkmöglichkeiten (z. B. Tiefgarage, P4B,...) erfolgen.

Kosten:

Ca. 12.000,- € netto

Das Parkleitsystem soll künftig für weitere Stadtbereiche bei Bedarf weiter entwickelt und modular umgesetzt werden.

Des Weiteren ist der Austausch der Schrankenanlagen (Zufahrt Rathausparkplatz) notwendig. Aufgrund des Alters/Verschleißes der Anlagen wurde ein Austausch seitens der Fachfirma Hoffmann dringend empfohlen.

Kosten:

Ca. 7.000,- € netto

Die überplanmäßigen Ausgaben belaufen sich gesamt auf ca. 20.000,- €. Die Deckung erfolgt über die Haushaltsstelle 1.6324.9510 (Fuß- und Radwege).

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zustimmend zur Kenntnis. Die Maßnahme soll im Haushalt 2015 aufgenommen werden.

Abstimmung: angenommen 9 : 2

TOP 4

Antrag Klaus Kunze auf 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich der Ellmosener Straße" im Teilbereich Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling (Dieselstraße) - Änderungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

In der Bauausschusssitzung vom 03.06.2014 wurde der Antrag zurückgestellt und angeregt, eine Alternative für den Innenhof mit Garagen und Stellplätzen zu planen, um damit eine gestalterische Aufwertung, wie auch mehr Lebensqualität zu erhalten. Vom Antragsteller und Architekten Klaus Kunze wurde eine neue Gestaltungsvariante (Stand 12.06.2014) zu der Bebauungsplanänderung vorgelegt. Die Garagen, Carports und Stellplätze wurden entzerrt und ringförmig um die Gemeinschaftsfläche positioniert.

Laut Aussage des Planers soll der Garagenhof auch als Spielhof für die dort lebenden Kinder dienen. Die Kinder können hier mit Straßenkreide malen oder Basketball spielen, Radfahren erlernen und mit dem Bobby-Car ungefährdet fahren, da alle Anlieger Eltern dieser Kinder sind und ein erhöhtes Sicherheitsdenken und eine Wachsamkeit bei der Befahrung des Hofes vorausgesetzt werden darf. Es werden für das nördliche Doppelhaus zwei Garagen an deren Südseite festgesetzt sowie für den Dreispänner Carports oder Garagen an der Westseite. Damit ist eine Konzentrierung einer Garagenstange aufgelöst. Darüber hinaus wurde festgesetzt, dass Garagen und Carports eine extensiv begrünte Dachdeckung erhalten müssen.

Zu den bereits in der Sitzung vom 09.04.2013 festgesetzten heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von 20 -25 cm, die nun zum Abschluss des Spielhofes an der Westseite die Carports flankieren, wurden weitere vier heimische Laubbäume mit Stammumfang 16 -18 cm festgesetzt. Ergänzend zu der Fassung vom 30.04.2014 wurde in der Fassung vom 12.06.2014 festgesetzt, dass die gemeinschaftliche private Zufahrt nach DIN 14090 zu errichten ist und somit den Richtlinien für Aufstellflächen von Feuerwehrfahrzeugen entsprechen muss.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“ sieht ein Mischgebiet mit einem großzügigen Baufenster vor. Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden könnte. Ortsplanerisch fügt sich die Bebauung grundsätzlich ein. Die Prüfung, inwieweit in diesem Mischgebiet hier nochmals zwei reine Wohngebäude errichtet werden können, obwohl in dem Mischgebiet fast überwiegend Wohnen vorhanden ist, bleibt dem ausdrücklich zu fordernden Baugenehmigungsverfahren vorbehalten (hier ist kein Genehmigungsfreistellungsverfahren möglich).

Folgende Änderung der beantragten Festsetzungen wird empfohlen:

1. Dachneigung 18° - 25°.
2. Dachform: Sattel- und Walmdächer zulässig.
3. Quergiebel nur zulässig ab einer Dachneigung von 25°.

Es handelt sich nicht um die 6. sondern um die 8. Änderung des Bebauungsplanes.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“ im Bereich der Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung eines Doppelhauses und eines Dreispanners entsprechend dem Plan des Architekten Klaus Kunze, Bad Aibling, vom 12.06.2014 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit folgenden Maßgaben **einzuleiten**:

1. Dachneigung 18° - 25° (beantragt sind 15° - 30°).
2. Dachform: Sattel- und Walmdächer zulässig, Zeltdach unzulässig.
3. Quergiebel nur zulässig ab einer Dachneigung von 25°.
4. Im Rahmen des Änderungsverfahrens ist mit der Bauabteilung des Landratsamtes Rosenheim abzuklären, ob nicht eventuell eine Einheit gewerblich genutzt werden müsste.
5. Die Änderungsplanung ist richtigerweise als 8. Änderung zu bezeichnen.

Die entsprechend geänderte Planung samt Begründung ist nach Beteiligung der Nachbarn auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt sein können, vorzulegen (§ 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB).

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Abstimmung: angenommen 7 : 4

TOP 5

Antrag Christine Friess (Erbengemeinschaft Antretter) auf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der Eichenstraße" im Teilbereich Fl.-Nr. 1272/59 der Gemarkung Bad Aibling, Kaspar-von-Schmid-Straße **- Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin beabsichtigt die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit E + I auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1272/59 der Gemarkung Bad Aibling, auf dem lt. Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westlich der Eichenstraße“, nur die Errichtung eines großen Doppelhauses zulässig ist. Festgesetzt werden Satteldächer für die Hauptgebäude. Die Dachneigung soll 18° bis 27° betragen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossfläche für zwei Vollgeschosse beträgt ebenfalls 0,4. Zu den Einfamilienhäusern soll jeweils eine Garage und ein Stellplatz errichtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (es bleibt weiterhin ein reines Wohngebiet), weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Die Grundfläche der beiden Einfamilienhäuser entsprechen etwa der Grundfläche des zugelassenen Doppelhauses, weshalb zwei Einfamilienhäuser statt einem Doppelhaus vertretbar erscheinen. Das Gesamtgrundstück für die beiden Einfamilienhäuser umfasst 733 m² Fläche. Der südlich eingezeichnete zu pflanzende heimische Laubbaum soll auf das Grundstück des östlichen Einfamilienhauses verlegt werden, um keine Grenzstreitigkeiten zu provozieren.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westlich der Eichenstraße“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1272/59 der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung von zwei Einfamilienhäusern jeweils mit Garage und Stellplatz entsprechend dem Plan des Architekturbüros Klaus Kunze vom 03.06.2014 samt Begründung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit der Maßgabe einzuleiten, dass der südlich neu zu pflanzende Baum auf das Teilgrundstück des östlichen Einfamilienhauses verschoben wird, um die zivilrechtlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen einhalten zu können. Auch der nördlich festgesetzte Baum auf dem westlichen Teilgrundstück ist diesbezüglich zu überprüfen (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt weiter unter der Maßgabe, dass sich die Antragstellerin zur Übernahme der Kosten des Änderungsverfahrens verpflichtet.

Die entsprechend geänderte Planung samt Begründung ist auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt sein können, vorzulegen (§13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB).

Durch die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, vorbereitet oder begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 6

Beschluss über Bauantrag Pauliel Verwaltungs KG auf Dachgeschossausbau mit Teilsanierung und Einbau eines Aufzuges unter Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 "Duschhof", Marienplatz 11

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Teilsanierung, u. a. mit der Erneuerung der Wohnungen im 2. Obergeschoß und einer barrierefreien Erschließung durch Einbau eines Aufzuges, soll der nicht genutzte Dachraum des Wohn- und Geschäftshauses am Marienplatz 11 mit ausgebaut werden.

Es wird die Abweichung der Festsetzungen des Bebauungsplans zur festgesetzten Wandhöhe und Dachneigung beantragt.

Begründung:

Der Bebauungsplan mit 1. Änderung vom 29.08.1996 legt eine Wandhöhe von 9,00 m fest, die der vorhandenen Höhe von 9,32 m im Bereich der Bebauung Marienplatz 11 in Realität nicht entspricht. Durch die Erhöhung/Dachanhebung des Hauptdaches um 96 cm auf eine Wandhöhe auf 10,28 m entspr. Art. 6 BayBO wird die Nachbarbebauung nicht beeinträchtigt. Die Wandhöhe des Anbaues in der Irlachstraße bleibt unverändert. Die Dachneigung zum Marienplatz wird entsprechend des Bestandes mit 42,5 Grad unverändert übernommen. Entlang der Irlachstraße wird die Dachneigung auf 53,5 Grad erhöht. Eine Sichtbeeinträchtigung ist nicht gegeben. Das Dach des Anbaues wird zurückgebaut und als Dachterrasse genutzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der letzte Bescheid des Landratsamtes Rosenheim vom 08.01.1998 sah den Nachweis von 20 Stellplätzen vor.

Die aktuelle Nutzung des Wohn- und Geschäftshauses ist beantragt wie folgt:

Erdgeschoss	1 Laden mit 101,64 m ²	3 Stellplätze
	1 Laden mit 60,83 m ²	2 Stellplätze
1. Obergeschoss	Praxisräume mit 84,86 m ²	4 Stellplätze
2. Obergeschoss	Wohnung 1 mit 70,28 m ²	2 Stellplätze
	Wohnung 2 mit 52,98 m ²	2 Stellplätze
	Wohnung 3 mit 57,85 m ²	2 Stellplätze
Dachgeschoss	Wohnung 4 mit 91,77 m ²	2 Stellplätze
	Wohnung 5 mit 154,96 m ²	3 Stellplätze
	<u>Gesamtbedarf</u>	<u>20 Stellplätze</u>

Der Stellplatzbedarf hat sich demnach gegenüber dem Jahre 1998 nicht vermehrt, sodass keine zusätzlichen Stellplätze nachzuweisen sind.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Bauantrag zuzustimmen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Wandhöhe wird befürwortet.

Abstimmung: angenommen 10 : 1

TOP 7

Beschluss über Bauantrag Hubert Pfatrish zum Anbau einer Hackschnitzelheizung an bestehende Halle, Natternberg 27

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt einen Anbau an die bestehende landwirtschaftlich genutzte Halle zum Einbau einer Hackschnitzelheizung. Das Vorhaben liegt im Außenbereich und unterliegt den privilegierten Vorhaben entsprechend § 35 BauGB.

Der östlich der bestehenden Halle geplante eingeschossige Anbau mit den Abmessungen von 11,00 m x 4,32 m erhält ein Pultdach.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 8

Beschluss über Antrag SPD-Fraktion im Stadtrat Bad Aibling vom 28.05.2014 auf Einsatz des Internets zur Bürgerinformation bei der Bauleitplanung

Sachverhalt:

Die SPD-Fraktion im Stadtrat Bad Aibling hat mit Schreiben vom 28.05.2014 einen Antrag auf Einsatz des Internets zur Bürgerinformation bei der Bauleitplanung gestellt. Im Antrag bat die SPD-Fraktion den Stadtrat um Zustimmung zu folgenden Punkten:

1. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange bei Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen erfolgt künftig auch durch Einstellen der öffentlich auszulegenden Unterlagen in den Internetauftritt der Stadt Bad Aibling.
2. Die amtliche Bekanntmachung der Auslegung enthält künftig neben dem Hinweis auf Zeit und Ort der möglichen Einsichtnahme in die schriftlichen Unterlagen auch den Hinweis auf die elektronische Informationsmöglichkeit unter Angabe der genauen Fundstelle, ferner den Zusatz: Bei einer eventuellen Abweichung der in das Internet gestellten Dateien von den schriftlichen Planungsunterlagen ist der Inhalt der schriftlichen Unterlagen maßgeblich.
3. In gleicher Weise werden auch als Satzung beschlossene Bebauungspläne der Stadt Bad Aibling künftig in das Internet gestellt.

Zur Begründung führte die SPD-Fraktion Folgendes aus:

Das Baugesetzbuch sieht schon seit 10 Jahren in § 4 Abs.4 vor, dass bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ergänzend elektronische Informationstechnologien genutzt werden können, also die Veröffentlichung im Internet. Daneben ist weiterhin die Auslegung der schriftlichen Unterlagen durchzuführen (die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können sogar ganz im Wege der elektronischen Kommunikation eingeholt werden).

Die Information der Bürger mittels Internet auch über Angelegenheiten der Bauleitplanung dient der Bürgernähe und Bürgerfreundlichkeit. Da die Unterlagen ohnehin den Stadtratsmitgliedern elektronisch übermittelt werden, ist der Aufwand für das Einstellen in den allgemein zugänglichen Internetauftritt der Stadt Bad Aibling mit keinem unzumutbaren Mehraufwand verbunden. Das Gesetz erlaubt die elektronische Information der Bürger aber nur ergänzend zur schriftlichen Auslegung. Diese ist also weiterhin vorzunehmen. Deshalb empfiehlt sich höchstvorsorglich auch der rechtliche Hinweis auf die alleinige Maßgeblichkeit der schriftlichen Unterlagen.

Zu Punkt 3 des Antrags wird darauf hingewiesen, dass bereits zahlreiche Gemeinden ihre Bebauungspläne, auch ältere, in das Internet stellen, etwa auf der eigenen Homepage oder über das Geoportal – Bayern, unter dem Link www.geoportal.bayern.de/Bauleitplanungsauskunft betreut vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden schon seit einiger Zeit vom Bauamt auf digitalem Wege eingeholt. Dies stellte eine Erleichterung für die Bauverwaltung dar, ohne die die Flut an Bebauungsplänen mit dem derzeitigen Personal der Bauverwaltung kaum mehr bewältigt werden könnte. Es ist zutreffend, dass es keinen großen Aufwand bedeutet, die Unterlagen auch in den allgemein zugänglichen Internetauftritt der Stadt Bad Aibling einzustellen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag der SPD-Fraktion vom 28.05.2014 zuzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 9

Beschluss über Verlängerung der Zweckvereinbarungen zwischen Markt Bruckmühl und Stadt Bad Aibling zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung für zwölf Grundstücke im Bereich der Kläranlage Bruckmühl

Sachverhalt:

Die Grundstücke Fl.-Nrn. 1235/7, 1235/13, 1235/14, 1235/15, 1236/2, 1236/3, 1236/4 der Gemarkung Mietraching, 2239/8 der Gemarkung Bad Aibling und 2967/2, 2967/4, 2967/5 und 2967/6 der Gemarkung Willing in der Stadt Bad Aibling können nur über die Wasserversorgung vom Markt Bruckmühl versorgt werden. Desweiteren ist die Abwasserentsorgung auch nur über die daneben liegende Kläranlage Bruckmühl möglich. Eine Ver- und Entsorgung über das Stadtgebiet Bad Aibling wäre zu teuer und zu aufwendig gewesen.

Aus diesem Grund schloss die Stadt Bad Aibling mit dem Markt Bruckmühl am 29.04.1994 eine Zweckvereinbarung zur Wasserversorgung und eine Zweckvereinbarung zur Abwasserentsorgung ab. Diese Zweckvereinbarungen laufen am 03.08.2014 aus. Da sich an den Gegebenheiten nichts geändert hat, sollen die Zweckvereinbarungen um weitere 20 Jahre bis 03.08.2034 verlängert werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Abschluss der Zweckvereinbarungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung der Grundstücke Fl.-Nrn. 1235/7, 1235/13, 1235/14, 1235/15, 1236/2, 1236/3, 1236/4 der Gemarkung Mietraching, 2239/8 der Gemarkung Bad Aibling und 2967/2, 2967/4, 2967/5 und 2967/6 der Gemarkung Willing um weitere 20 Jahre bis 03.08.2034 zuzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 10

Verschiedenes

Umnutzung des bestehenden Musikraumes in der Luitpold-Schule zur ausgelagerten Mittagsbetreuung durch das Fokus Familiennetzwerk

Bei einem Ortstermin am 13.05.2014 in der Luitpold-Schule wurde der Bedarf des bestehenden Raumes zur Umsetzung der Mittagsbetreuung durch Fokus angemeldet und die künftige Nutzung sowie die gewünschten Umbaumaßnahmen durchgesprochen. Die geschätzten Umbaukosten betragen ca. 35.000,- €. Haushaltsmittel für diese Maßnahme waren für 2014 nicht vorgesehen.

Stadtrat Weber beantragt, dass bis zur Bauausschusssitzung im August eine Aufstellung vorgelegt werden sollte über überplanmäßige und außerplanmäßige Ausgaben. Demgegenüber sollten die Einsparungen dargestellt werden, um die Schuldenentwicklung im ersten Halbjahr beurteilen zu können. Erster Bürgermeister Felix Schwaller sagt, dass dies im Hauptverwaltungsausschuss vom Kämmerer berichtet werden soll.

Beschluss:

Die überplanmäßigen Mittel werden bewilligt. Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung der Maßnahme.

Abstimmung: angenommen 10 : 1

TOP 10.1

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 03.06.2014 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 9.1:

Nicht notwendig, da bereits in „Zone 30“. Mehrfachbeschilderung soll vermieden werden.

Bauverwaltung zu TOP 9.3:

Nach einer Überprüfung im Oktober 2013 sind mangelhafte Straßeneinläufe im Teilabschnitt der Krankenhausstraße (Bereich Fußgängerüberweg) vorgefunden worden. Es wurde mit dem Bauhof vereinbart, dass diese instand gesetzt werden. Die Ausführung sollte über die Fa. Hafner erfolgen. Nach einer weiteren Überprüfung musste auch der schadhafte Straßenbelag (Risse Setzungen...) mit erneuert werden. In diesem Bereich befand sich u. a. der Fußgängerüberweg (Zebrastreifen). Nach der Instandsetzung der Straßeneinläufe und der angrenzenden Fahrbahnsanierung musste folglich die Markierung für den Fußgängerüberweg neu aufgebracht werden (wurde im Zuge der Fahrbahnsanierung durch Abtragen der Fahrbahndecke entfernt).

Die Polizeiinspektion Bad Aibling (Herr Storch) bemängelte mehrmals den bisherigen Zustand (Markierung, Lage...) des Fußgängerüberweges, da die bisherige Ausführung nicht mehr den aktuellen Vorgaben nach der Richtlinie für die Anlage und Ausstattung von Fußgängerüberwegen (R-FGÜ 2001) entsprach. So sind FGÜ u. a. rechtwinklig zur Fahrtrichtung der Fahrzeuge anzulegen, damit die Fußgänger die Fahrbahn auf dem kürzesten Wege überqueren. Damit wurde die zu errichtende Markierung mit der oben genannten Maßnahme gleichzeitig regelkonform und kostengünstig erstellt.

Bauverwaltung zu TOP 9.4:

Stadtbaumeister Krämer erklärt, dass sich wieder eine neue Sachlage ergeben hätte. Eine neue Besprechung mit Herrn Prof. Dr. Kuchler folgt.

Bauverwaltung zu TOP 9.5:

Der Tagesordnungspunkt wird dahingehend berichtet, dass das Gutachten sich nicht auf unvermeidbare Risse sondern auf Gewährleistungsschäden beziehe.

Bauverwaltung zu TOP 9.6

Alleinige Beschilderung wird nicht effizient sein. Die Verkehrsüberwachung wurde um verstärkte Kontrolle gebeten.

ohne Abstimmung

TOP 10.2

Verschiedenes

Wasserlachen bei den Friedhofsparkplätzen am Zeller Weg im östlichen Bereich

Stadtrat Lechner führt aus, dass eine dort befindliche Drainagerinne überprüft werden soll, weil dadurch im Bereich der Parkplätze bei Starkregenereignissen fast eine „Seenplatte“ entstehe.

ohne Abstimmung

TOP 10.3

Verschiedenes

Pfosten am westlichen Anfang des Postweges zwischen Post und Lindenstraße

Stadtrat Lechner bittet, denselben Pfosten - wie er auch beim Anwesen Kümmerle inmitten des Weges aufgestellt worden ist - auch an der Westseite des Weges beim Beginn des Fuß- und Radweges aufzustellen, weil dort Kraftfahrzeuge auch in den Weg hinein parkten.

ohne Abstimmung

TOP 10.4

Verschiedenes

Baum in der Kirchzeile

Stadtrat Lechner wünscht, dass der noch nicht gepflanzte Baum auf der Ostseite der Kirchzeile nun gepflanzt würde. Er ist der Auffassung, dass dies noch nicht zugesagt worden sei. Herr Krämer erläutert, dass es schon beabsichtigt war, diesen Baum im Herbst zu pflanzen. Er sichert Stadtrat Lechner die Pflanzung im Herbst zu.

ohne Abstimmung

TOP 10.5

Verschiedenes

Straßenbeschränkung "Anlieger frei"

Stadtrat Stigloher reicht eine Anfrage einer Bürgerin weiter, ob für den Kirchweg im westlichen Bereich eine „Anlieger frei“-Beschränkung möglich sei. Es handle sich um den Bereich zwischen Göttinger- und Mitterhamer Straße. Im östlichen Teil des Kirchwegs sei bereits diese Beschränkung durchgeführt worden. Durch zunehmenden Ausweichverkehr, vermutlich von und nach Berbling,

würde der Fußgänger und Radfahrer stark behindert und angeblich gefährdet. Ferner sei der Kirchweg für die Westerhamer Kinder auch der Schulweg nach Willing. Er bittet weiter um eine begründete Entscheidung hierzu.

ohne Abstimmung

TOP 10.6

Verschiedenes

Abgemeldeter schwarzer BMW-Kombi am Güterbahnhof

Stadträtin Hieble-Fritz berichtet, dass dort ein schwarzer BMW-Kombi seit langem abgemeldet abgestellt sei. Das Fahrzeug sei zu beseitigen. Es gebe offensichtlich Zuständigkeitsprobleme, weil die Abfallbeseitigungsbehörde im Landratsamt Rosenheim nur Schrottautos beseitigen kann und laut Aussage der Polizei dieser BMW noch einen gewissen Restwert hätte. Auf die Beseitigung ist hinzuwirken. Stadtrat Leuprecht teilt mit, dass ein abgemeldeter Opel seit Monaten bereits auf dem Parkplatz an der Schwimmbadstraße abgemeldet abgestellt sei. Dies hätte er auch schon mitgeteilt. Auch sollte dafür gesorgt werden, dass das Fahrzeug beseitigt wird.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 20:13 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler
Verwaltungsamtsrat