

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 5. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 02.09.2014  
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

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

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Felix Schwaller

#### Mitglieder

Dieter Bräunlich

Rudolf Gebhart

(als Vertreter für Stadtrat Stefan Roßteuscher)

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Max Leuprecht

Kristin Sauter

Josef Schmid

Johann Schweiger

Otto Steffl

Florian Weber

#### Schriftführer

Hubert Krabichler

#### Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Ellen Fischer

Josef Glaser

Kirsten Hieble-Fritz

Stephan Schlier

#### von der Verwaltung

Andreas Krämer

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Stefan Roßteuscher

(entschuldigt)

Vor Beginn der Sitzung findet um 16.00 Uhr ein Ortstermin bei der Fa. Rottmüller in Thalacker 5 statt.

Beim Ortstermin sind Zweiter Bürgermeister Otto Steffl, die Stadträte Dieter Bräunlich, Josef Glaser, Thomas Höllmüller, Richard Lechner, Stephan Schlier, Josef Schmid, Johann Schwaiger und Florian Weber anwesend, von der Verwaltung Erster Bürgermeister Felix Schwaller und Herr Andreas Krämer sowie Herr Rottmüller als Grundeigentümer.

Vor Ort stellt Herr Krämer die Abweichungen von der Baugenehmigung und die geplanten Änderungen vor. Anschließend werden die Einzelpunkte diskutiert.

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

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

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

1. 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zur Errichtung weiterer Bauflächen
  - Ergebnis der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Änderung der Planung und erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
2. Antrag Stadt Bad Aibling auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Westlich der Katharinenstraße" gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Verringerung des Geltungsbereiches und zur Änderung der Festsetzungen des Parkdecks/Tiefgarage
  - Änderungsbeschluss
  - Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
3. Beschluss über Bauvoranfrage Ingrid und Harald Recher  
Neubau eines 3-Generationenhauses barrierefrei mit Aufzug, Tiefgarage und Außenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 420/5 der Gemarkung Bad Aibling (Wildstr. 15)
4. Beschluss über Bauantrag Ludwig Maurer  
Neubau eines Gewerbegebäudes mit zwei Gewerbebetrieben und zwei Betriebsleiterwohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 858/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ludwig-Thoma-Str. 3 a)
5. Erneuter Beschluss über Bauantrag Fa. Rottmüller  
Erweiterung der bestehenden Produktionshalle auf den Grundstücken Fl.-Nr. 1413 und 1195 der Gemarkung Ellmosen (Thalacker 5)
6. Verschiedenes

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

**- Ergebnis der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

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

**Sachverhalt:**

In der Sitzung vom 02.10.2013 hat der Stadtrat bereits beschlossen das Verfahren zur 14. vereinfachten Änderung des oben genannten Bebauungsplanes einzuleiten. In seiner Sitzung vom 27.03.2014 beschloss der Stadtrat die Einwände aufgrund der Offenlage. Er beschloss weiter, dass die 14. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend den Vorgaben umzuzeichnen und erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden sollte. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollten zur Stellungnahme aufgefordert werden.

Die abgeänderte Planung lag erneut zwischen 23.04.2014 und 23.05.2014 öffentlich aus. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.04.2014 bis 12.05.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Beteiligungsverfahren brachte folgende Anregungen, Einwände und Bedenken:

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

Von den Trägern öffentlicher Belange gingen folgende Einwände ein:

**1. Bayernwerk, Stellungnahme vom 10.04.2014:**

Das Bayernwerk teilte mit, dass aktuelle Planungen in diesem Bereich derzeit nicht bestünden. Die Stromversorgung für das Gebiet sei aus ihren bestehenden Mittel- und Niederspannungsversorgungsanlagen möglich. Für neu zu verlegende Kabel würden die üblichen Zonen von 1,50 m Breite und 0,70 m Tiefe benötigt. Erforderliche Kabelverteiler sollten bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen. Es wurde angeregt, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen.

**Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

**2. Regierung von Oberbayern, Landesplanungsstelle, Stellungnahme vom 22.04.2014:**

Die Höhere Landesplanungsbehörde führte aus, dass sie bereits am 05.11.2013 eine positive Stellungnahme abgegeben hätte. Die seither vorgenommenen Änderungen, insbesondere die neue Lage von Teilbereich 5, gebe keinen Anlass für eine erneute landesplanerische Bewertung. Die Bauleitplanung stünde mit den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin in Einklang.

**Beschluss:**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

**3. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern, Stellungnahme vom 08.05.2014:**

Herr Hampel führte aus, dass von der Stadt die Erneuerung des Fußgängersteiges über den Weiherbach in Aussicht gestellt würde, was aus Sicht der Dorferneuerung sehr erfreulich sei. Er merkte jedoch an, dass eine Förderung eines neuen Fußgängersteiges nur erfolgen könne, wenn die Zuwegung in irgendeiner Weise gesichert sei. Ob die Kennzeichnung als privater Fußweg im Bebauungsplan ausreiche, wollte er in Frage stellen. Seiner Meinung nach müsste die Zuwegung wenigstens mit einer Nutzungsvereinbarung über mindestens 15 oder 20 Jahre gesichert werden, besser noch durch Eintragung eines Gehrechtes.

**Beschluss:**

Anstelle des Hinweises auf den vorhandenen privaten Fußweg soll im B-Plan ein öffentlicher

Fußweg festgesetzt werden, der zu gleichen Teilen - entsprechend der Planung des städt. Tiefbauamtes - auf dem Grundstück Feller und dem Grundstück Widhammer zu liegen kommt.

4. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 09.05.2014:**

Das Landesamt verwies auf seine Stellungnahme vom 19.11.2013 und bat nachdrücklich um Beachtung. Das Entfallen der Bebauung auf der früheren Teilfläche 5 würde ausdrücklich begrüßt. Ein Überdenken der Planung auf Parzelle 1615 werde nochmals angeregt. Es zeige sich, dass die Änderung des Bebauungsplanes in einem städtebaulichen und denkmalpflegerisch so sensiblen Bereich nie hätte ohne gemäß Europarechtsanpassungsgesetz sowie § 2 Abs. 4 Satz 1 und 2 a BauGB notwendigen detaillierten Umweltbericht durchgeführt werden dürfen (also keinesfalls im vereinfachten Verfahren). Nur durch dieses Versäumnis (lückenhaftes Abwägungsmaterial) könne sich das Amt den zur Stellungnahme übermittelten Beschluss erklären. Überdies wurde explizit darauf aufmerksam gemacht, dass auch wer in der Nähe (Wirkungsraum/Sichtbeziehungen) von Baudenkmalern/Ensembles Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, einer Erlaubnis nach Art. 6 DSchG bedürfe. Es wurde nochmals gebeten, diesen Hinweis im Bebauungsplan aufzunehmen. Der Hinweis sollte lauten: Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Zu bodendenkmalpflegerischen Belangen wurde gebeten, den Hinweis auf die bestehende Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Stellungnahme der Fachplaner:

Die Untere Denkmalschutzbehörde führt mit Schreiben vom 19.11.2013 aus, dass gegen die Teilflächen 1-4 grundsätzlich keine Einwände bestehen. Lediglich einer Bebauung auf der früheren Teilfläche 5 (Flur 1606) wurde nicht zugestimmt. Dies wurde in Abstimmung mit der Stadt auch so übernommen.

Bestandteile der ersten und zweiten Auslegung waren die städtebauliche Begründung, der Umweltbericht und die Eingriffsregelung. Unter Pkt. 2.1 und Pkt. 4.5.7 wurden auch die denkmalschützerischen Belange erläutert und unter Pkt. 4.5.1 „Schutzgut Mensch“ die sozialen Aspekte in den Grundzügen aufgezeigt.

Berücksichtigt man auch, dass der Ortskern von Berbling schon seit Langem als Ensemble unter Denkmalschutz steht, ist es kaum nachvollziehbar, dass für die Stellungnahmen nur lückenhaftes Abwägungsmaterial zur Verfügung gestanden hat.

Beschluss:

Folgende vom Denkmalamt vorgeschlagene Formulierung wird unter Hinweise in den B-Plan übernommen:

„Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art.6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmal/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen.“

5. **Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Stellungnahme vom 08.05.2014:**

Das Amt führte aus, dass seine Anregungen mit Schreiben vom 28.11.2013 berücksichtigt wurden. Einwände bestünden deshalb aus seiner Sicht keine. Der Bereich Forsten hätte mit Schreiben vom 28.04.2014 Stellung genommen. Es bestünden aus forstfachlicher Sicht ebenfalls keine Einwände gegen das Vorhaben.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

6. **Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.08.2014, Eingang 27.08.2014:**

Die Untere Denkmalschutzbehörde nahm zu ihrer E-Mail vom 19.11.2013 beim vorletzten Auslegungsverfahren wegen der Änderung der Grenze des Ensemblebereiches ergänzend Stellung zum Bebauungsplan. Sie führte aus, dass nun auch für die Teilfläche T 2 der gleiche Sachverhalt wie

für die frühere Teilfläche T 5 gelte. Der vorgesehenen Bebauung auf der Fl.-Nr. 1600 könne aus den gleichen Gründen wie gegen die Bebauung der früheren Teilfläche T 5 aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht zugestimmt werden. Mit der Änderung der Ensemblegrenze in diesem Ortsbereich komme eindeutig zum Ausdruck, dass der Charakter und der Maßstab der ländlichen Bebauung von Berbling im Zusammenwirken mit dem Obstbaumbestand auf der Fl.-Nr. 1606 zu schützen sei. Insofern sei eine vorgelagerte Bebauung an diesem schützenswerten Bereich störend und würde das geschlossene Ortsbild auch nachhaltig verschlechtern. Die Untere Denkmalschutzbehörde bat deshalb die Stadt Bad Aibling, diesen Sachverhalt in der Abwägung im Rahmen der Beschlussfassung zur Bauleitplanung zu berücksichtigen.

#### Beschluss:

Die Untere Denkmalschutzbehörde hatte bei zwei Anhörungen für diese Bebauungsplanänderung keinen Einwand gegen die Bebauung des Flurstücks Nr. 1600 erhoben. Als Ausgleichsfläche für das zusätzliche Gebäude werden auf der südlichen Fläche des Grundstücks Obstbäume erstmalig festgesetzt auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche. Durch die Zulassung einer Bebauung auf diesem Grundstück wäre es erst möglich, dass sehr wichtige ortsplanerische Zielsetzungen für diesen Bereich (Schaffung eines öffentlich gesicherten und gewidmeten Fußweges, Darstellung vernünftiger Erschließungsbreiten insbesondere für landwirtschaftliche Flächen, Grundabtretungen im Einmündungsbereich der landwirtschaftlichen Zufahrten etc.) verwirklicht werden. Die Stadt kann deshalb nur schwer nachvollziehen, dass sich nun aufgrund der Änderung des Ensemblebereiches die denkmalschützerische Beurteilungslage für dieses Vorhaben diametral geändert hat. Für die Stadt Bad Aibling sind deshalb keine zwingenden Gründe für einen Verzicht auf dieses Bauvorhaben zu erkennen. Vor der nächsten Offenlage ist die Planung dahingehend zu optimieren, dass z. B. durch Integration der Garagen ins Gebäude und durch zusätzlich unterstützende gestalterische Maßnahmen hier eher die Form eines kleinen landwirtschaftlichen Gebäudes (Langhaus) festgesetzt wird, das sich besser in die Umgebung einfügen soll, als ein standardisiertes Einfamilienhaus mit angehängter Doppelgarage. Durch die Verschiebung der bislang geplanten Garagen ins Hauptgebäude wird auch die Blickbeziehung zum Hof Widhammer wieder hergestellt. Insbesondere aus infrastrukturellen Gründen, damit Erschließungsflächen in diesem Bereich entsprechend dem Willen der Dorfgemeinschaft und der Ortsplanung verwirklicht werden können, kann der Forderung auf Entfall der Bebauung nicht entsprochen werden.

## **B) Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Von den Bürgern gingen folgende Stellungnahmen ein:

### **1. Dorfverein Berbling und Oberpfarr e.V., Stellungnahme vom 18.05.2014:**

#### Kommentierung der Stellungnahmen Feller vom 13.11.2013 und 09.12.2013 zum Bebauungsplan

Der Dorfverein führte aus, dass er verwundert sei über die haltlose Behauptung, dass der Dorfverein „Inakzeptabel und nicht in ethnischen Praktiken vereinbar“ irgendeine Anträge gestellt haben soll (es müsste heißen „Inakzeptabel und nicht mit ethischen Praktiken vereinbar“). Der Dorfverein stellte mit aller Deutlichkeit klar, dass er bisher in keiner Weise weder gegenüber der Stadt noch gegenüber Berblingern oder anderen Personen versucht habe, Einfluss auf den Prozess Bebauungsplan Berbling zu nehmen.

#### Beschluss:

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.

#### Bewertung/Stellungnahme zu Fußweg/Brücke am Weiherbach

Der Dorfverein führte aus, dass der Fußweg zwischen Pfarrweg und Weiherbachweg ein Teil der kürzesten fußläufigen Verbindung zwischen Kirche und dem ehemaligen Pfarrhof in Haslach sei. Dieser historische Weg dürfte seit über 250 Jahren bestehen. Die ursprüngliche Bedeutung habe er zwar verloren, aber heutzutage stelle dieser Abschnitt eine wertvolle und auch gut genutzte Überquerungshilfe für die Anwohner am Weiherbachweg und für viele Berblinger Badeweiherbenutzer dar. Auch Wanderer nutzten gerne diesen Wegabschnitt. Die vorübergehende Vollsperrung der Brücke durch die Stadt habe heftigen Protest seitens der Anlieger hervorgerufen. Eine ältere Frau habe regelmäßig die Sperrbaken überklettert und sich so unnötig in Gefahr gebracht. Grund: Der

Weg über die Straßenbrücke sei für sie doppelt so lang und beschwerlicher. Der Dorfverein biete sich bereits heute an, diesen Weg, genauso wie den Weg zwischen Kirche und Bergweg, in Pflege und Verantwortung zu übernehmen. Die Grundstücksflächen blieben so im jeweiligen privaten Eigentum. Voraussetzung sei - wie beim Weg Kirche/Bergweg auch - eine vertragliche Vereinbarung zwischen Dorfverein und Grundstückseignern. Die Erneuerung des Steges über den Bach und die Anlage des Weges könnten im Rahmen der Dorferneuerung erfolgen.

Beschluss:

Anstelle des Hinweises auf den vorhandenen privaten Fußweg soll im B-Plan ein öffentlicher Fußweg festgesetzt werden, der zu gleichen Teilen - entsprechend der Planung des städt. Tiefbauamtes - auf dem Grundstück Feller und dem Grundstück Widhammer zu liegen kommt. Die Erneuerung der Fußgängerbrücke sollte mit dem Amt für ländliche Entwicklung und ggf. der Dorfgemeinschaft nach Abschluss dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens in Angriff genommen werden.

Umsetzung der Ausgleichsflächen im Rahmen des neuen Bebauungsplanes

Zu Punkt 5.8.1 der Bebauungsplanänderung wurde klargestellt, dass weder der Dorfverein noch ein anderer Verein dazu genötigt werden könnten, die Umsetzung der Ausgleichsflächen einzufordern bzw. zu überwachen. Dies sei ganz alleine Sache desjenigen, der die Maßnahme vorschreibe. Also hier die Stadt Bad Aibling. Der Dorfverein sei an dieser Stelle deshalb zu streichen.

Stellungnahme der Fachplaner:

Rechtlich ist nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Eingriffsregelung im Bauleitverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Darstellung und Festsetzung ggf. auch durch städtebaulichen Vertrag. Im vorliegenden Fall sind die Ausgleichsmaßnahmen jeweils auf Grundstücken ausgewiesen, die sich im Eigentum der Planungsbegünstigten befinden.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Planungsbegünstigten durchzuführen. Grundlage dafür ist die Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch. Durch dingliche Sicherung ist die dauerhafte Funktion der Fläche zu den Ausgleichszwecken zu gewährleisten und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abzusichern.

Beschluss:

Der Dorfverein hat keinen Einfluss auf die Festsetzung oder Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist für die Bauleitplanung nach § 21 Abs.1 BNatSchG vorgegeben.

**2. Georg Kiesel, Stellungnahme vom 23.05.2014:**

Herr Kiesel führte aus, dass bei der letzten Änderung des Baufensters auf der Flurnummer 1645 zwar die Außenmaße verändert worden seien, die Geschossflächenangabe sei jedoch nicht mit angepasst worden. Derzeit seien 160 m<sup>2</sup> GF eingetragen. Er bat, die Geschossfläche auf 189 m<sup>2</sup> zu ändern, damit die Geschossfläche mit den bereits festgesetzten Außenmaßen übereinstimme.

Beschluss:

Die Festsetzung wird entsprechend vorgenommen.

**3. Kathrin Glasl und Katharine und Leonhard Glasl, Stellungnahmen vom 21.05.2014:**

Frau Kathrin Glasl sowie ihre Eltern Katharina und Leonhard Glasl brachten annähernd folgende gleichlautende (mit unterschiedlichen Nummerierungen und drei Zusätzen) Einwände vor:

1. **Wegabschnitt zwischen Weiherbachweg und Finkenweg**

1.1 **Historisch gewachsene Verbindung und soziale Funktion**

Der Weg ist seit mehr als 250 Jahren Verbindung zwischen dem Pfarrhof in Haslach und der Kirche in Berbling. Bis zur Schulschließung in Berbling war der Haslacher Feldweg auch Schulweg der Dettendorfer Kinder.

In der Karte des Landesvermessungsamtes Bayern ist er als Haslacher Feldweg verzeichnet und reicht vom Ende der Haslacher Straße in Haslach bis zur Einmündung in den Pfarrweg.

Heute ist der Weg die einzige fußläufige Verbindung der Anwohner des Weiherbachweges an den oberen Teil des Dorfes und damit zu:

- Kindergarten
- Schulbushaltestelle
- Kirche und Friedhof
- Dorfwirtschaft

Seit Einweihung des Schwimmteiches, der im Zuge der Dorferneuerung angelegt wurde, hat die Bedeutung des Weges sogar noch zugenommen. Im Gegensatz zu dem neu angelegten Zugang an der Fachendorfer Straße wird der Haslacher Feldweg rege als Zugang zum Schwimmteich genutzt.

Ferner wird der Weg bereits in einem Wanderführer von 1908 beschrieben (vgl. dazu Meyer, W.: Bad Aibling seine Umgebung und Kurmittel; Bad Aibling; 1908) und ist auch heute noch als Wanderweg beschildert. Er wird sowohl von Einheimischen als auch Gästen gerne und oft genutzt.

Das Bestehen des Weges kann damit über 250 Jahre durchgehend belegt werden. Er ist prägend für das Dorfbild und erfüllt auch weiterhin eine wichtige soziale Funktion, was sowohl im denkmalpflegerischen Erhebungsbogen zur Dorferneuerungsplanung Berbling (S. 6) sowie in der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung (vgl. dazu: Ortsräumliche Planung mit Fachplanung Grünordnung und Dorfökologie, 2007; S. 15) hervorgehoben wird.

Der neue Bebauungsplan soll im Einklang mit den Zielsetzungen des Dorferneuerungsprozesses erfolgen. Deshalb ist darauf zu achten, den Weg weiterhin in seinem historischen Verlauf zu erhalten.

## 1.2 **Bereits getroffene Vereinbarungen**

Am 14.08.2012 fand eine Arbeitskreissitzung mit anschließender Ortsbegehung zum Thema „Bauen für Einheimische“ statt, an der Berblinger Bürger, Vertreter der Stadt Bad Aibling sowie Landschaftsplaner Herr Huprich teilnahmen.

Seitens der Stadt Bad Aibling wurde gefordert, dass der Weg auf jeden Fall bleiben muss, auch wenn dort gebaut werden sollte. Von Familie Feller wurde dies am 14.08.2012 ohne Widerspruch akzeptiert (sh. dazu auch Beschluss bzw. Protokoll in der Stadtratssitzung vom 27.03.2014).

Bedauerlicherweise entstand in den letzten Monaten der Eindruck, dass die Vereinbarung keine Gültigkeit mehr hat.

So wurde die Brücke über den Weiherbach plötzlich wegen Bauauffälligkeit gesperrt und öffentliche Stellen suchten verstärkt nach Möglichkeiten zur Verlegung des Weges und der Brücke, ohne davor die technische Umsetzbarkeit zu überprüfen oder sich genauer über die Eigentumsverhältnisse der betroffenen Flurstücke zu informieren. Die widersprüchlichen Aussagen von Stadtverwaltung, Stadträten und Bürgermeister verstärken meinen Eindruck, dass nachweislich getroffene Vereinbarungen keine Gültigkeit mehr haben.

Ich möchte alle Beteiligten noch einmal auf die am 14.08.2012 getroffene Vereinbarung hinweisen, und hoffe auf eine einvernehmliche Lösung zum Erhalt des Weges, zumal das Amt für ländliche Entwicklung mit Schreiben vom 02.12.2013 im Zuge der Dorferneuerung bereits eine Förderung für den Neubau des Steges zugesagt hat.

### Erläuterung der Fachplaner:

Es handelt sich bei der Fußwegeverbindung um eine gewachsene dörfliche Struktur deren Erhaltung und Weiterbenutzung anzustreben ist.

Aus Sicht der Planer wäre die Festsetzung eines Gehrechts zu begrüßen.

Die derzeitige Problematik ergibt sich aus rein privaten Gründen, die eine Festsetzung zum Wohle der Allgemeinheit nicht beeinflussen dürfen.

### Beschluss:

Anstelle des Hinweises auf den vorhandenen privaten Fußweg soll im B-Plan ein

öffentlicher Fußweg festgesetzt werden, der zu gleichen Teilen - entsprechend der Planung des städt. Tiefbauamtes - auf dem Grundstück Feller und dem Grundstück Widhammer zu liegen kommt.

## 2. **Bauvorhaben Teilfläche 2**

### 2.1 **Hochwasser und Renaturierung des Weiherbaches**

a) Die von Andrea Hailer und Robert Bohlen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens mit Schreiben vom 11.12.2013 geäußerten Bedenken bezüglich der Hochwasserproblematik am Weiherbach wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 27.03.2014 als rein spekulativ abgetan.

Die Realität spricht jedoch eine andere Sprache, wie die Ereignisse der letzten Jahre zeigen. Die Tatsache, dass Wetterextreme zugenommen haben und auch weiter zunehmen, ist wissenschaftlich bewiesen, allgemein bekannt und keineswegs „rein spekulativ“.

b) Die Bedeutung des Weiherbaches für den Hochwasserschutz wurde von Herrn Huprich in der Vorbereitungsplanung zur ortsräumlichen Planung mit Fachplanung, Grünordnung und Dorfökologie betont (vgl. dazu: Vorbereitungsplanung zur ortsräumlichen Planung mit Fachplanung, Grünordnung und Dorfökologie, Präsentation vom Juli 2007, S. 19). Er nimmt die Hangwässer im Oberlauf auf und schwillt, wie bereits von Andrea Hailer und Robert Bohlen beschrieben, bei Starkregen bis an die Grenze seines Fassungsvermögens an. Bilder und Videos aus den Jahren 2010, 2011, 2012 und 2013 belegen dies eindrucksvoll.

Die Böschung im Bereich des Flurstücks Nr. 1600 sowie im Bereich des Finkenweges etwas weiter östlich wurde 2012 bereits so stark unterspült, dass die Straße abzurutschen drohte.

c) Im Gewässerentwicklungsplan der Stadt Bad Aibling wurden bereits im Jahr 2005 Maßnahmen zur Renaturierung und zur Entschärfung der Hochwasserproblematik bei Starkregen vorgeschlagen.

Die angedachten Maßnahmen sind noch immer nicht umgesetzt, obwohl diese auch als wichtiger Aspekt der Dorferneuerung erachtet wurden (vgl. dazu: AG Dorferneuerung Berbling: Vorbereitungsplanung zur ortsräumlichen Planung mit Fachplanung zur Grünordnung und Dorfökologie, Juli 2007, S. 20).

Sowohl Andrea Hailer und Robert Bohlen, als auch der Bund Naturschutz Bayern e.V. haben in ihren Schreiben vom 11.12.2013 bzw. 28.11.2013 bereits darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung auf Flurstück Nr. 1600 (T2) die Durchführung der angestrebten Renaturierungsmaßnahmen, die gleichzeitig Hochwasserschutzmaßnahmen für die bestehenden Straßen und Gebäude im Bereich Weiherbachweg und Finkenweg sind, dauerhaft unmöglich macht.

Die Argumente gegen die Bebauung von Teilfläche T2 blieben mit der Begründung, dass mit dem festgesetzten Gebäudeabstand von 6,50 m Vorsorge für mögliche Renaturierungsmaßnahmen getroffen sei (vgl. beglaubigter Auszug aus der Niederschrift über die 85. Sitzung des Stadtrates Bad Aibling vom 27.03.2014) unbeachtet.

Bekanntlich hängt der Flächenbedarf für eine Renaturierung maßgeblich von verschiedenen Variablen ab wie z. B.

- maximal transportierte Wassermenge
- Bodenbeschaffenheit des Bachbettes und des Uferbereiches
- einschränkende, unveränderliche Begrenzungen wie bereits bestehende Straßen.

Da weder aus dem Protokoll zur Stadtratssitzung vom 27.03.2014 noch aus den Erläuterungen zum Bebauungsplan Nr. 49 „Berbling“ hervorgeht, auf Grundlage welcher Daten oder Planungsentwürfe der Stadtrat am 27.03.2013 seine Aussagen gemacht hat, bitte ich den Stadtrat bzw. die Planungsverantwortlichen um eine ausführliche Erläuterung und Begründung der eingangs erwähnten Aussage vom 27.03.2014.



Bevor nicht geklärt ist, inwieweit bestimmte Flächen für die Umsetzung des Gewässerentwicklungsplanes benötigt werden, sollte von einer vorschnellen Bebauung abgesehen werden.

#### Erläuterung der Fachplaner:

##### Hochwasser + Renaturierung Weiherbach

Es wird auf die umfangreichen Erläuterungen unter Punkt 4.5.4 „Schutzgut Wasser“ des Umweltberichtes verwiesen.

Fast alle Einwände/Hinweise/Empfehlungen sind dort argumentativ behandelt.

Deshalb werden hier nur in Kurzform die wesentlichen Kriterien aufgeführt:

##### a. Festsetzung Böschungsabstand

Grundlage dafür ist der Hinweis zur Wasserwirtschaft unter Pkt.1 des bestehenden Bebauungsplanes:

„Bauliche Anlagen dürfen nur in einem Mindestabstand von 6 m von der Böschungsoberkante des Weiherbaches errichtet werden“.

##### b. Grundstückszuschnitt

Um Planungs- und Festsetzungssicherheit zu haben, wurde das Gelände am 17.02.2014 von einem Vermessungsbüro aufgenommen und die Gebäudelage unter Berücksichtigung des Böschungsabstandes festgelegt.

Dabei ergab sich, dass ein Böschungsabstand von 6,50 m möglich ist, ohne den Straßenabstand von 2,50 m zu unterschreiten.

Die Uferböschung selbst hat eine Breite von ca. 3,00 m. Die Grabenbreite liegt bei ca. 1,40 m.

##### c.1 Gewässerpflegeplan und Renaturierung

Durch die Festsetzungen stehen zusätzlich zu der 3,00 m breiten Böschungszone weitere 3,00 m für eventuelle Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung (siehe auch Umweltbericht Pkt. 4.5.4).

Damit überhaupt Maßnahmen durchgeführt werden können, muss der Grund und Boden zur Verfügung stehen. Dies ist nunmehr durch Ausweisung einer Ausgleichsfläche der Fall, so dass damit ein Anfang für die Bachrenaturierung gemacht werden könnte. Es handelt sich immerhin um eine Länge von ca. 50 m.

Das Gelände fällt dabei ausgehend vom Grundstück Widhammer von 488,56 m üNN auf 487,17 m üNN und UK-Böschung von 487,15 m üNN auf 486,33 m üNN ab.

Die Böschungshöhe liegt zwischen 0,80 m und 1,40 m.

##### c.2 Hochwassergefährdung

Bisher ist der Bach lt. Gewässerpflegeplan bei Hochwasserereignissen in den tieferen Bereichen, zwischen ehemaliger Bahntrasse und Kreisstraße, über die Ufer getreten. Problematisch kann es bei Verkläuerungen der verrohrten Brücke werden. Dann sind sicherlich auch die dortigen Grundstücke betroffen.

##### Beschluss:

Das Wasserwirtschaftsamt hat in keinem der Auslegungsverfahren bislang Bedenken angemeldet. Aus den vorgenannten Gründen bleibt die Planung unverändert.

## **2.2 Sichthindernis, Zerstörung des Dorfbildes**

Im denkmalpflegerischen Erhebungsbogen zur Dorferneuerungsplanung Berbling von Dipl. Geograph Sebastian Mayer wird das Anwesen am Finkenweg 3 explizit als ortsbildprägender Bau genannt (vgl. denkmalpflegerischer Erhebungsbogen S. 11).

Wie Bauamtsleiter Andreas Krämer selbst festgestellt hat, würde mit dem Bauvorhaben auf Flurstück Nr. 1600 die Sicht auf den natürlichen Abschluss des Weiherbachtals und das prägende Gebäude vollständig verdeckt.

Die nun von der Stadt angeordnete Verschiebung des Gebäudes an den östlichen Rand des Grundstücks ändert allerdings nichts an der Tatsache, dass es sich bei einem 8 m x 12 m großen massiven Baukörper samt Doppelgarage mit 6 m x 6 m ganz eindeutig um ein Sichthindernis handelt. Erschwerend kommt hinzu, dass der ungünstige Zuschnitt des Grundstücks in Form eines spitzwinkligen Dreiecks zwischen Weiherbach, bestehender Bebauung und Finkenweg letztendlich gar keine nennenswerte Verschiebung nach Osten zulässt.

Die Bebauung im Weiherbachtal hat sich im Einklang mit den naturräumlichen Gegebenheiten, parallel zum Weiherbach und entlang des Talschlusses entwickelt (vgl. PKZ: Vorbereitungsplanung zur ortsräumlichen Planung, Juli 2007, S. 19). Das Bauvorhaben auf Flur-Nr. 1600 durchbricht die bestehenden Baulinien grob und wirkt damit unpassend und unharmonisch und wie ein Fremdkörper. Zudem steht die geplante Bebauung im Widerspruch zu den Leitlinien der Dorferneuerung, die vorsehen, dass der Umnutzung von Altbestand Vorzug vor Neubebauung zu geben ist (vgl. PKZ: Vorbereitungsplanung zur ortsräumlichen Planung, Juli 2007, S.27).

Erläuterung der Fachplaner:

Bei strikter Anwendung des bisherigen Prinzips wäre in Berbling keine neue Bebauung möglich.

Zur Befriedigung der Bedürfnisse der heutigen und künftigen Generationen an Wohnraum war es jedoch ausdrücklicher Wunsch der Berblinger, Neubauten zu ermöglichen.

Die Entscheidungen wie, wo und warum gebaut werden soll, wurden in intensiver Abstimmung mit der Stadt und vor allem den Berblinger Bürgern getroffen.

Jeder hatte die Möglichkeit Bauwünsche zu äußern, die dann bezogen auf die Dringlichkeit und den Eigenbedarf in die jetzige Bebauungsplanänderung übernommen wurden.

Beschluss:

Aus den vorgenannten Gründen bleibt die Planung unverändert.

**2.3 Versiegelung innerörtlicher Grünflächen**

Der Erhalt innerörtlicher offener Wiesenflächen wurde als Hauptziel der Grünplanung festgeschrieben (vgl. PKZ: Vorbereitungsplanung zur ortsräumlichen Planung, Juli 2007, S. 26).

Bei Flur-Nr. 1600 handelt es sich um eine der wenigen noch vorhandenen innerörtlichen Wiesenflächen, die den ursprünglichen Charakter Berblings erkennen lassen. Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, dass – in Widerspruch zu den Leitlinien der Dorferneuerung – genau diese Fläche nun bebaut werden soll.

Erläuterung der Fachplaner:

Natürlich ist es das Ziel, innerörtliche Wiesen möglichst im Zusammenhang zu erhalten.

Wendet man dieses Prinzip strikt an, ist in Berbling eigentlich keine Bebauung möglich.

Hier gilt annähernd gleiches Recht für alle.

Es darf nicht sein, dass jeweils nach Betroffenheit entschieden wird.

Beschluss:

Aus den vorgenannten Gründen verbleibt es bei der bestehenden Planung.

**2.4 Zufahrt**

Noch immer ist nicht geklärt, wie die Zufahrt für den landwirtschaftlichen Betrieb am Finkenweg gesichert werden kann. Die geplante Bebauung auf Flur-Nr. 1600 führt unausweichlich zu Problemen, für die bisher noch keine akzeptable Lösung gefunden wurde.

Es kommt hinzu, dass durch die derzeitige Festsetzung der Ausgleichsflächen am schmalen östlichen Ende des Grundstücks die Zufahrtsproblematik in absehbarer Zeit zusätzlich verschärfen würde.

Die ungehinderte Zufahrt zum landwirtschaftlichen Betrieb am Finkenweg muss gesichert werden und hat ganz eindeutig Vorrang vor Wohnbebauung. Dies wurde bisher nicht ausreichend berücksichtigt.

Beschluss:

Zur Sicherung einer ungehinderten Zufahrt ist eine Straßenraumbreite von 5,00 m entlang des Finkenweges festzusetzen. Eine Bepflanzung innerhalb der Ausgleichsflächen von Flur-Nr. 1600 hat mit einem Grenzabstand von 3,0 m zu erfolgen. Dies ist festzusetzen.

3. **Bauvorhaben Teilfläche T 1**

3.1 **Ortsuntypische Bebauung mit Doppelhaus**

Innerhalb der Teilfläche T1 ist ein 20 m x 11 m großes, ortsuntypisches Doppelhaus geplant. Teilfläche T1 befindet sich zudem direkt an der westlichen Ensemblegrenze. Die Tatsache, dass lt. Festsetzung im Teilbereich T1 nur Einzelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen und offener Bauweise zugelassen sind, irritiert zusätzlich. Die derzeitige Gestaltung mit einer langen geraden Zufahrt gleicht der Ausweisung eines Neubaugebietes.

Dies wurde bereits vom Landesamt für Denkmalpflege und vom Kreisheimatpfleger angemahnt und steht in völligem Widerspruch zu den Leitlinien der Dorferneuerung. Die Planung im Bereich T1 sollte deshalb noch einmal überdacht werden.

Erläuterung der Fachplaner:

Bauwunsch des Grundeigentümers ist die Errichtung eines Zweifamilienhauses in Anlehnung eines ländlichen Hofes. Die kompakte Bauform greift die im Ortsbild typischen Gebäudeformen auf. Auf den gegebenen Grundstücksgrößen könnten durchaus auch zwei Einzelhäuser festgesetzt werden. Durch Komprimierung der Baumasse in einen Baukörper wird einer Zersiedelung entgegengewirkt.

Die Erschließung innerhalb der Teilfläche erfolgt durch einen mit heimischen Laubbäumen und Obstbäumen begleitend bepflanzten privaten Zuweg.

Beschluss:

Die Festsetzung für das Baufenster ist auf die geplante Bebauung abzuändern.

3.2 **Flur-Nr. 1672 und 1671 in den überplanten Bereich**

Die Berücksichtigung von Flur-Nr. 1671 und 1672 in die Teilfläche T1 ist nicht nachvollziehbar. Grundvoraussetzung für die Berücksichtigung im Bebauungsplan war nach Aussagen von Vertretern der Stadt mir gegenüber die Äußerung eines konkreten Bauwunsches in Form einer Bauvoranfrage.

Für die Flächen wurde aber – im Gegensatz zu allen anderen Teilflächen – offensichtlich kein konkreter Bauwunsch geäußert.

Dieser Widerspruch ist erklärungsbedürftig.

Beschluss:

Die beiden Grundstücke werden ausgeklammert und nur im Rahmenplan dargestellt.

4. **Streuobstwiesen und erhaltenswerter Baumbestand**

Streuobstwiesen sollen entsprechend den Leitlinien der Dorferneuerung erhalten und erweitert werden, da sie als „ein Stück Kulturgeschichte“ (Vorbereitungsplanung zur ortsräumlichen Planung, Juli 2007, S. 22) das Dorfbild prägen, vor allem aber von großer ökologischer Bedeutung im dörflichen Raum sind.

Es ist deshalb nicht nachvollziehbar, dass auf Flurstück Nr. 1607, auf dem derzeit 19 Obstbäume stehen, nur ein einziger Obstbaum eingezeichnet und als erhaltenswert gekennzeichnet wurde, während auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 1606 alle Obstbäume erfasst und als zu erhaltend gekennzeichnet wurden.

Da die Obstgärten auf den beiden Flurstücken eine räumliche Einheit bilden, ist auch der Baumbestand auf Flur-Nr. 1607 im Plan aufzunehmen und als zu erhaltend zu kennzeichnen.

Erläuterung der Fachplaner:

Die Einzeichnung der Einzelbäume auf Fl.-Nr. 1606 erfolgte im Zusammenhang und zum Verständnis der ursprünglich dort vorgesehenen Bebauung (T5).

Beschluss:

Nachdem die dortige Bebauung entfällt, werden keine Einzelbäume mehr dargestellt. Es verbleibt bei der flächigen Schraffur des bestehenden Bebauungsplanes mit der Festsetzung „zu erhaltende Streuobstwiesen“.

Dem Einwand wurde damit entsprochen.

## 5. Weitere Punkte

### 5.1 Straßenverlauf

Der Straßenverlauf des Weiherbachweges stimmt nicht mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Laut Plan verläuft der Weiherbachweg quer über Flur-Nr. 1604 und mündet direkt an der Brücke in die Dettendorfer Straße ein. Tatsächlich jedoch verläuft der Weiherbachweg exakt zwischen den Grundstücksgrenzen vorn Flur-Nr. 1601, 1602 und 1604 und mündet dann ca. 40 Meter südlich der Brücke in die Dettendorfer Straße ein.

Diese Abweichung vom Bestand ist zu berichtigen.

#### Beschluss:

Die 14. Änderung des gültigen Bebauungsplanes beinhaltet lediglich die Bearbeitung von fünf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Somit werden in der Realität vorhandene Abweichungen im unbearbeiteten Geltungsbereich nicht berichtigt. Es wird jedoch empfohlen im Umfeld der Teilfläche T3 den tatsächlichen Straßenverlauf inklusive Einmündung in die Dettendorfer Straße anhand der digitalen Flurkarte im Hinblick auf eine eindeutige Darstellung mit einzupflegen.

### 5.2 Baugrenzen

Die Baugrenzen entsprechen nicht dem Bestand. Dies wurde bereits im Zuge des Beteiligungsverfahrens vom Landesamt für Denkmalpflege und vom Kreisheimatpfleger bemängelt. Auf die rechtlichen Folgen, die sich daraus ergeben wurde hingewiesen. Im derzeit vorliegenden Plan sind die Baugrenzen noch immer nicht entsprechend des Bestands erfasst. Dieser Fehler ist unbedingt zu berichtigen.

#### Beschluss:

Die 14. Änderung des gültigen Bebauungsplanes beinhaltet lediglich die Bearbeitung von fünf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Somit werden in der Realität vorhandene Abweichungen im unbearbeiteten Geltungsbereich nicht berichtigt. Es wird jedoch empfohlen, im Umfeld der Teilfläche T3 den tatsächlichen Straßenverlauf inklusive Einmündung in die Dettendorfer Straße anhand der digitalen Flurkarte im Hinblick auf eine eindeutige Darstellung mit einzupflegen.

### 5.3 Maßabweichungen

Die Planzeichnung stimmt allem Anschein nach nicht mit der Maßstabsangabe überein. Die Maßabweichungen sind so gravierend, dass sie eindeutig nicht auf Zeichengenauigkeit zurückgeführt werden können, was zu einer verzerrten Darstellung führt und zu korrigieren ist.

#### Beschluss:

Der dargestellte Baukörper auf Flur-Nr. 1601 soll entsprechend textlichem Hinweis „10,5\*9,0“ korrigiert werden. Die Gebäudestellung ist entsprechend der Bauvoranfrage vom 12.08.1985 zu übernehmen.

### 5.4 Äußere Form der Planzeichnung

Durch die Überlagerung des händisch gezeichneten Bebauungsplanes von 1992 mit der neuen CAD-Zeichnung kommt es zu Überlagerung von Linien und Symbolen. Eine eindeutigere Darstellung, die keine Interpretationsspielräume lässt, ist notwendig.

#### Stellungnahme der Fachplaner:

Die Bearbeitung umfasst die Änderungen in den Teilbereichen 1-5. Die Plandarstellung erfolgte durch Überlagerung des Bebauungsplanes von 1992 mit dem digitalen Lageplan zur Verdeutlichung des Ist-Zustandes.

#### Beschluss:

Der gültigen Bebauungsplanzeichnung ist lediglich mit den Darstellungen der Teilbereiche T1 – T5 zu ergänzen.

4. **Andrea Hailer und Robert Bohlen, Stellungnahme vom 20.05.2014:**

Sie führten wiederholt aus, dass gewichtige Gründe gegen eine Bebauung des Grundstücks Flur-Nr. 1600 sprächen. Im Einzelnen wurde folgendes angeführt:

1. **Erhalt des grünen Herzens Berblings einschließlich des historischen Abschlusses Weiherbachtal**

Sie betonen, dass durch die ausgewiesenen Abstände beim Bau „eines kleinen Einfamilienhauses“ der Gebietscharakter nicht verändert werden würde. Im aktuellen Bebauungsplan ist ein zwölf auf acht Meter großes Wohnhaus mit einem nach Süden über zwei Meter vorspringenden Giebelausbau sowie eine abgesetzte Doppelgarage mit komfortablen sechs auf sechs Metern Grundfläche eingezeichnet. Dies hat mit einem „kleinen Einfamilienhaus“ nichts mehr zu tun und somit widersprechen sich Beschluss und geänderter Bebauungsplan selbst. Weiterhin führen Sie an, dass durch die Verschiebung des Baus nach Osten der Blick auf den historischen Hof im Talschluss nicht mehr verstellt sei. Die Verschiebung eines Sichthindernisses auf der Hauptsichtachse nach vorne bringt jedoch keinerlei positive Veränderung der Verdeckung, da aus Richtung Straßenbrücke aus gesehen das Gebäude nach wie vor zentral vor dem seit Jahrhunderten bestehenden Bauernhof thronen würde.

Erläuterung der Fachplaner:

Bei strikter Anwendung des bisherigen Prinzips wäre in Berbling keine neue Bebauung möglich.

Zur Befriedigung der Bedürfnisse der heutigen und künftigen Generationen an Wohnraum war es jedoch ausdrücklicher Wunsch der Berblinger, Neubauten zu ermöglichen.

Die Entscheidungen wie, wo und warum gebaut werden soll, wurden in intensiver Abstimmung mit der Stadt und vor allem den Berblinger Bürgern getroffen.

Jeder hatte die Möglichkeit Bauwünsche zu äußern, die dann bezogen auf die Dringlichkeit und den Eigenbedarf in die jetzige Bebauungsplanänderung übernommen wurden.

Beschluss:

Aus den vorgenannten Gründen bleibt die Planung unverändert.

2. **Neubau auf einem hochwassergefährdeten Grundstück**

Natürlich haftet der Einschätzung zukünftiger Wetterextreme etwas Spekulatives an, wie Sie in Ihrem Beschluss schreiben. Dass jedoch die Niederschlagsmenge und die Zahl der Starkregenereignisse in den vergangenen Jahren zugenommen haben, ist nicht von der Hand zu weisen. Dadurch bestehen wir weiterhin auf dem Standpunkt, dass der Neubau an einer so hochwassergefährdeten Stelle nur schwer nachvollziehbar ist.

Erläuterung der Fachplaner:

Hochwasser + Renaturierung Weiherbach

Es wird auf die umfangreichen Erläuterungen unter Punkt 4.5.4 „Schutzgut Wasser“ des Umweltberichtes verwiesen.

Fast alle Einwände/Hinweise/Empfehlungen sind dort argumentativ behandelt.

Deshalb werden hier nur in Kurzform die wesentlichen Kriterien aufgeführt:

a. Festsetzung Böschungsabstand

Grundlage dafür ist der Hinweis zur Wasserwirtschaft unter Pkt.1 des bestehenden Bebauungsplanes:

„Bauliche Anlagen dürfen nur in einem Mindestabstand von 6 m von der Böschungsoberkante des Weiherbaches errichtet werden“

b. Grundstückszuschnitt

Um Planungs- und Festsetzungssicherheit zu haben, wurde das Gelände am 17.02.2014 von einem Vermessungsbüro aufgenommen und die Gebäudelage unter Berücksichtigung des Böschungsabstandes festgelegt.

Dabei ergab sich, dass ein Böschungsabstand von 6,50 m möglich ist, ohne den Straßenabstand von 2,50 m zu unterschreiten.

Die Uferböschung selbst hat eine Breite von ca. 3,00 m. Die Grabenbreite liegt bei ca. 1,40 m.

#### c.1 Gewässerpflegeplan und Renaturierung

Durch die Festsetzungen stehen zusätzlich zu der 3,00 m breiten Böschungszone weitere 3,00 m für eventuelle Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung (siehe auch Umweltbericht Pkt. 4.5.4).

Damit überhaupt Maßnahmen durchgeführt werden können, muss der Grund und Boden zur Verfügung stehen. Dies ist nunmehr durch Ausweisung einer Ausgleichsfläche der Fall, so dass damit ein Anfang für die Bachrenaturierung gemacht werden könnte. Es handelt sich immerhin um eine Länge von ca. 50 m.

Das Gelände fällt dabei ausgehend vom Grundstück Widhammer von 488,56 m üNN auf 487,17 m üNN und UK-Böschung von 487,15 m üNN auf 486,33 m üNN ab.

Die Böschungshöhe liegt zwischen 0,80 m und 1,40 m.

#### c.2 Hochwassergefährdung

Bisher ist der Bach lt. Gewässerpflegeplan bei Hochwasserereignissen in den tieferen Bereichen, zwischen ehemaliger Bahntrasse und Kreisstraße, über die Ufer getreten.

Problematisch kann es bei Verklausungen der verrohrten Brücke werden. Dann sind sicherlich auch die dortigen Grundstücke betroffen.

#### Beschluss:

Das Wasserwirtschaftsamt hat in keinem der Auslegungsverfahren bislang Bedenken angemeldet. Aus den vorgenannten Gründen bleibt die Planung unverändert.

### **3. Entscheidung gegen Renaturierung des Weiherbachs**

Durch Ihre Entscheidung gegen eine Bachverbauung sowie für einen weiteren Gebäudeabstand ist die Chance auf eine Renaturierung des Weiherbachs zumindest teilweise gewahrt geblieben. Die Abstände zum Bach sind jedoch äußerst missverständlich. In Plan und Beschluss ist die Rede von 6,5 Metern zum Bach, in den im Bauamt ausliegenden Begleitunterlagen wird unter dem Punkt Schutzgut Wasser hingegen ein „Mindestabstand von 6,00 m zur Böschungsoberkante“ gefordert. Da die schützenswerte Uferböschung deutlich breiter ist als 50 Zentimeter, ist der derzeit eingeplante Gebäudegrundriss nicht möglich, ohne andererseits die 2,50 m Abstand zur Straße zu verletzen. Dieses Paradoxon eines zu großen Hauses auf einem zu kleinen Grundstück war von Beginn an Streitpunkt und bleibt nach bisherigem Planungsstand weiterhin ungeklärt.

#### Stellungnahme der Fachplaner:

#### c.1 Gewässerpflegeplan und Renaturierung

Durch die Festsetzungen stehen zusätzlich zu der 3,00 m breiten Böschungszone weitere 3,00 m für eventuelle Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung (siehe auch Umweltbericht Pkt. 4.5.4).

Damit überhaupt Maßnahmen durchgeführt werden können, muss der Grund und Boden zur Verfügung stehen. Dies ist nunmehr durch Ausweisung einer Ausgleichsfläche der Fall, so dass damit ein Anfang für die Bachrenaturierung gemacht werden könnte. Es handelt sich immerhin um eine Länge von ca. 50 m.

Das Gelände fällt dabei ausgehend vom Grundstück Widhammer von 488,56 m üNN auf 487,17 m üNN und UK-Böschung von 487,15 m üNN auf 486,33 m üNN ab.

Die Böschungshöhe liegt zwischen 0,80 m und 1,40 m.

#### Beschluss:

Es verbleibt deshalb bei den Festsetzungen.

### **4. Zerstörung gewachsener Verbindungen**

Der Stadtrat hat in seinem Beschluss der Bedeutung des Haslacher Feldwegs Rechnung getragen. Inwieweit die Eintragung als privater Fußweg diese wichtige Verbindung für die Allgemeinheit wirklich sichert, ist jedoch ungewiss. Eine Übernahme der Verantwortung durch den Dorfverein wie bereits im Falle des Fußweges vom Bergweg hinunter zur Kirche wäre dem Frieden im Dorf bei Weitem zuträglicher. Gerade im Falle dieses Wegstückes haben die äußerst widersprüchlichen Aussagen den Konflikt geschürt. Ursprünglich als Weg in der vorherigen Auflage des Bebauungsplanes eingetragen, verschwand das

Wegstück sozusagen über Nacht und ist nun wieder als Privatweg eingetragen. In den Unterlagen des bayerischen Vermessungsamtes ist er hingegen nach wie vor unter der Bezeichnung „Haslacher Feldweg“ zu finden. Die Unsicherheit darüber, ob mit dem Beschluss der Eintragung als „privater Fußweg“ diese Verbindung für die Zukunft gesichert ist, schürt weiteren Widerstand gegen das Bauvorhaben.

#### Beschluss:

Anstelle des Hinweises auf den vorhandenen privaten Fußweg soll im B-Plan ein öffentlicher Fußweg festgesetzt werden, der zu gleichen Teilen - entsprechend der Planung des städt. Tiefbauamtes - auf dem Grundstück Feller und dem Grundstück Widhammer zu liegen kommt.

Als zusätzliche Gründe gegen die geplante Bebauung kamen nach Einsichtnahme noch folgende Bedenken hinzu:

#### 5. **Ausgleichsflächen**

Im aktuellen Bebauungsplan sind entlang des Weiherbachs und am Ostende des Grundstückes Ausgleichsflächen ausgewiesen. Dazu sollen unter anderem fünf Obstbäume gepflanzt werden, um den Charakter der nördlich gelegenen Streuobstwiesen aufzunehmen. Bereits auf dem Plan sieht man, wie dicht gedrängt die Bäume angeordnet sind. Steht man indes vor Ort vor der angedachten Fläche an der Ostseite, ist kaum vorstellbar, wie dort vier Obstbäume hin passen sollen, da die Böschung in Realität viel breiter ist als auf dem Plan, so dass die Pflanzung vom Bach wegrücken müsste. Dadurch würden die Bäume jedoch im Laufe der Jahre deutlich in den Luftraum des Finkenwegs wachsen, der ja als wichtige Zufahrt eben frei bleiben sollte. Inwiefern die Ausgleichsfläche ihren Zweck erfüllen soll, bleibt nach den Aktionen der vergangenen Wochen fraglich: die Familie des Grundstückseigentümers trimmt die Böschung mit Freischneidern und Benzinrasenmähern auf militärische Kürze und hat so die artenreiche Blumenwiese am Bach in eine braun gefleckte Rasendürre verwandelt. Da wird sicherlich in Zukunft kein Raum und keine Akzeptanz für naturnahe Entwicklung sein.

Sie sehen also, dass nur wenige Bedenken aus dem Weg geräumt werden konnten. Nach wie vor wird durch die geplante Bebauung ein gewachsenes Ortsbild zerstört. Ein benachbartes Bauvorhaben in Berbling wurde erstmal abgeschmettert, weil es die Sicht auf das Dorfensemble verstellen könnte. Anderen Bauwilligen wurde die Garage gestrichen. Aber hier, inmitten der guten Stube des Dorfes, da soll ein grober Klotz mit Doppelgarage errichtet werden?

Wen verwundert es da, dass die Zahl derer im Dorf, die die Bebauung der Flur-Nr. 1600 befürworten, sich inzwischen auf die Antragsteller reduziert. Alle anderen müssten dann mit dieser dorfplanerischen Schandtat leben. Unser Verständnis mag uns trügen, aber ging es nicht um Mehrheiten bei der demokratischen Meinungsbildung? Bei der Recherche für unseren erneuten Widerspruch haben sich in den vergangenen Wochen zahlreiche Ungeheimheiten ergeben, die es uns Bürgern nicht gerade leichter machen, die komplizierten Regelungen und Vorgänge zu durchschauen. Insbesondere diverse Widersprüche zwischen Bauplan, Begründung des vergangenen Beschlusses und Realität sind einer transparenten Planung äußerst abträglich und erschüttern das Vertrauen in die behördliche Sorgfalt. Zu diesen von uns als Missstand empfundenen Schwierigkeiten wollen wir uns jedoch gesondert äußern.

Unsere Bitte an die Entscheidungsträger:

Überdenken Sie Ihren Beschluss und votieren Sie für den Erhalt unseres grünen Herzens inmitten Berblings.

Erläuterung der Fachplaner:

#### Erläuterung Ausgleichfläche T2:

Es wird auf die Erläuterungen unter Pkt. 2.1 b „Grundstückszuschnitt“ verwiesen. Die jetzige Darstellung basiert damit auf einer Vermessung vor Ort. Dies war zur Wahrnehmung der Sorgfaltspflicht zusätzlich angeordnet worden.

In der östlichen Ausgleichsfläche sind vier Obstbäume zur Pflanzung festgesetzt und nicht fünf.

Bezogen auf die Vermessung stellen sich die Abstände wie folgt dar:

- Baumabstand zum Finkenweg 3,00 m

Die Ausgleichsfläche wird mit Maßnahme- und Pflegevorgaben grundbuchdinglich gesichert.

Die Größe der östlichen, trapezförmigen Fläche beträgt ca.:

- Breitseite 13,00 m

- Schmalseite 2,00 m

- Länge 18,00 m

#### Beschluss:

Es verbleibt bei vier Obstbäumen auf der östlichen Ausgleichsfläche Feller.

#### Erläuterung Bebauung das Ortsbild zerstörend

Bei strikter Anwendung des bisherigen Prinzips wäre in Berbling keine neue Bebauung möglich.

Zur Befriedigung der Bedürfnisse der heutigen und künftigen Generationen an Wohnraum war es jedoch ausdrücklicher Wunsch der Berblinger, Neubauten zu ermöglichen.

Die Entscheidungen wie, wo und warum gebaut werden soll, wurden in intensiver Abstimmung mit der Stadt und vor allem den Berblinger Bürgern getroffen.

Jeder hatte die Möglichkeit Bauwünsche zu äußern, die dann bezogen auf die Dringlichkeit und den Eigenbedarf in die jetzige Bebauungsplanänderung übernommen wurden.

#### Beschluss:

Aus den vorgenannten Gründen bleibt die Planung unverändert.

### **5. Marianne Widhammer, Stellungnahme vom 18.05.2014:**

Frau Widhammer legte Widerspruch gegen die Bebauungsplanänderung ein, genauer gegen die Ausweisung des Baurechts auf Flur-Nr. 1600. Sie hielt eine Bebauung dieser Größenordnung auf dem Grundstück aus folgenden Gründen für nicht vertretbar:

1. Die Abstandsvorgaben zum Bach würden auch im aktuellen Entwurf nicht eingehalten. Durch die Ausweisung einer 3 m breiten Zone oberhalb der Bachböschung als Ausgleichsfläche zur Möglichkeit einer Bachrenaturierung müsste sich auch der Abstand zur Oberkante eines verbreiterten Baches orientieren.

#### Erläuterung der Fachplaner:

##### a. Festsetzung Böschungsabstand

Grundlage dafür ist der Hinweis zur Wasserwirtschaft unter Pkt. 1 des bestehenden Bebauungsplanes:

„Bauliche Anlagen dürfen nur in einem Mindestabstand von 6m von der Böschungsoberkante des Weiherbaches errichtet werden“.

Der Mindestabstand besteht nur am südöstlichen Gebäudeeck. Das südwestliche Gebäudeeck hat schon einen Abstand von ca. 11 m zur Böschungsoberkante.

Insofern wird die Festsetzung des Bebauungsplanes auf der gesamten Länge der baulichen Anlage erfüllt.

##### b. Grundstückszuschnitt

Um Planungs- und Festsetzungssicherheit zu haben, wurde das Gelände am 17.02.2014 von einem Vermessungsbüro aufgenommen und die Gebäudelage unter Berücksichtigung des Böschungsabstandes festgelegt.

Dabei ergab sich, dass ein Böschungsabstand von 6,50 m möglich ist, ohne den Straßenabstand von 2,50 m zu unterschreiten.



Die Uferböschung selbst hat eine Breite von ca. 3,00 m. Die Grabenbreite liegt bei ca. 1,40 m.

#### c.1 Gewässerpflegeplan und Renaturierung

Durch die Festsetzungen stehen zusätzlich zu der 3,00 m breiten Böschungszone weitere 3,00 m für eventuelle Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung (siehe auch Umweltbericht Pkt. 4.5.4).

Damit überhaupt Maßnahmen durchgeführt werden können, muss der Grund und Boden zur Verfügung stehen. Dies ist nunmehr durch Ausweisung einer Ausgleichsfläche der Fall, so dass damit ein Anfang für die Bachrenaturierung gemacht werden könnte. Es handelt sich immerhin um eine Länge von ca. 50 m.

Das Gelände fällt dabei ausgehend vom Grundstück Widhammer von 488,56 m üNN auf 487,17 m üNN und UK-Böschung von 487,15 m üNN auf 486,33 m üNN ab.

Die Böschungshöhe liegt zwischen 0,80 m und 1,40 m.

#### c.2 Hochwassergefährdung

Bisher ist der Bach lt. Gewässerpflegeplan bei Hochwasserereignissen in den tieferen Bereichen, zwischen ehemaliger Bahntrasse und Kreisstraße, über die Ufer getreten.

Problematisch kann es bei Verkläuerungen der verrohrten Brücke werden. Dann sind sicherlich auch die dortigen Grundstücke betroffen.

#### Beschluss:

Das Wasserwirtschaftsamt hat in keinem der Auslegungsverfahren bislang Bedenken angemeldet. Aus den vorgenannten Gründen bleibt die Planung unverändert.

2. Frau Widhammer führte weiter aus, dass der Charakter des Weiherbachtals durch das geplante Einfamilienhaus drastisch verändert würde. Das Grundstück liege an prominenter Stelle, eingerahmt von den umliegenden Anwesen und den markanten Streuobstwiesen am Hang. Dort stünde der Bau in völligem Widerspruch mit der an die örtlichen Gegebenheiten angepassten Struktur einer traditionell dörflichen Bebauung. Der südliche Teil Berbling, angrenzend an den ensemblesgeschützten Bereich verlöre so merklich an Profil.

#### Erläuterung der Fachplaner:

Bei strikter Anwendung des bisherigen Prinzips wäre in Berbling keine neue Bebauung möglich.

Zur Befriedigung der Bedürfnisse der heutigen und künftigen Generationen an Wohnraum war es jedoch ausdrücklicher Wunsch der Berblinger, Neubauten zu ermöglichen.

Die Entscheidungen wie, wo und warum gebaut werden soll, wurden in intensiver Abstimmung mit der Stadt und vor allem den Berblinger Bürgern getroffen.

Jeder hatte die Möglichkeit Bauwünsche zu äußern, die dann bezogen auf die Dringlichkeit und den Eigenbedarf in die jetzige Bebauungsplanänderung übernommen wurden.

#### Beschluss:

Aus den vorgenannten Gründen bleibt die Planung unverändert.

3. Ein bloßer Hinweis auf den Fußweg an der westlichen Grenze schien ihr angesichts der problematischen Größenverhältnisse des Bauvorhabens als völlig unzureichend, um den Erhalt dieser Verbindung zu sichern. Dieser Weg sei nicht nur ein viel genutzter Spazierweg für Berblinger und Touristen, sondern in seinem traditionellen Verlauf Teil der Berblinger Geschichte als historischer Schulweg aus Dettendorf und Pfarrweg zum alten Pfarrhof in Haslach. Darüber hinaus erfülle er auch noch heute einen wichtigen Nutzen als notwendiger Teil dörflicher Infrastruktur. Er sei die Verbindung zum Ortskern für die Anwohner südlich des Weiherbaches. Ein Wegfallen dieser Verbindung bedeutete einen herben Verlust für die Einwohner beiderseits des Weiherbaches und sabotierte die Ziele der Dorferneuerung.

#### Erläuterung der Fachplaner:

Es handelt sich bei der Fußwegeverbindung um eine gewachsene dörfliche Struktur deren Erhaltung und Weiterbenutzung anzustreben ist.

Aus Sicht der Planer wäre die Festsetzung eines Gehrechts zu begrüßen.

Die derzeitige Problematik ergibt sich aus rein privaten Gründen, die eine Festsetzung

zum Wohle der Allgemeinheit nicht beeinflussen dürfen.

Beschluss:

Anstelle des Hinweises auf den vorhandenen privaten Fußweg soll im B-Plan ein öffentlicher Fußweg festgesetzt werden, der zu gleichen Teilen - entsprechend der Planung des städt. Tiefbauamtes - auf dem Grundstück Feller und dem Grundstück Widhammer zu liegen kommt.

4. Auch nach den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans könne die Zufahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge zum landwirtschaftlichen Anwesen westlich des Grundstücks nicht für die Zukunft gewährleistet werden, sollte der Bebauungsplan angefochten werden. Es müsse doch im Interesse der Stadt liegen, den beiden verbliebenen aktiven landwirtschaftlichen Betrieben in dieser Hinsicht Planungssicherheit zu Teil werden zu lassen. Als 21-jährige Tochter der Eheleute Widhammer und Vertreterin der Nachfolgeneration habe sie ein besonderes Interesse daran, dass die Bedingungen für die Existenz aktiver und nachhaltiger Landwirtschaft im Ort nicht plötzlich verschlechtert würden. Sie vertraue auf eine sachliche und unvoreingenommene Prüfung ihrer Einwände.

Beschluss:

Die Erschließung wird in ausreichender Breite von fünf Metern festgesetzt.

**6. Regina und Sebastian Widhammer, Stellungnahme vom 21.05.2014:**

Die Eheleute widersprachen erneut der Ausweisung einer Bebauung auf dem Flurstück Nr. 1600. Sie begründeten ihren Einspruch damit, dass sich die Bebauung auf gesagtem Grundstück in folgenden Punkten nicht mit der Erläuterung des Bebauungsplanes in Einklang bringen lasse:

1. Ziel und Zweck der Planung

„Oberste Priorität des rechtskräftigen Bebauungsplanes von 1992 hatte und hat die Bewahrung der gewachsenen Dorfstruktur. Dank der restriktiven Umsetzung dieser Vorgabe durch die Stadt Bad Aibling, konnte Berbling im Kern seinen dörflichen Charakter bis heute bewahren“.

So der Anfang der Erläuterung.

Gerade diese „restriktive Umsetzung“ vermissen wir im Umgang beim Bauwunsch auf Flur-Nr. 1600. In den Kriterien der Bebauungsplanänderung steht unter Punkt 1.3: „Bebauungsentwicklung angepasst an den Eigenbedarf.“

Laut Bebauungsplan sind im Anwesen Feller, Pfarrweg 4, vier Wohneinheiten vorgesehen. Unter Punkt 1.6 steht außerdem: „Der Umnutzung leer stehender Gebäudeteile ist der Vorzug vor Neuausweisungen zu geben“.

Wieso werden diese Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes nicht berücksichtigt?

Erläuterung der Fachplaner:

Bei strikter Anwendung des bisherigen Prinzips wäre in Berbling keine neue Bebauung möglich.

Zur Befriedigung der Bedürfnisse der heutigen und künftigen Generationen an Wohnraum war es jedoch ausdrücklicher Wunsch der Berblinger Neubauten zu ermöglichen.

Die Entscheidungen wie, wo und warum gebaut werden soll, wurden in intensiver Abstimmung mit der Stadt und vor allem den Berblinger Bürgern getroffen.

Jeder hatte die Möglichkeit Bauwünsche zu äußern, die dann bezogen auf die Dringlichkeit und den Eigenbedarf in die jetzige Bebauungsplanänderung übernommen wurden.

Beschluss:

Es verbleibt deshalb bei den Festsetzungen.

2. Schutzgut Mensch

Der Fortbestand des Fußweges zwischen Weiherbachweg und Finkenweg wäre durch eine Bebauung nicht mehr sichergestellt, was nicht nur sehr bedauerlich für die vielen Spaziergänger wäre. Für die Bewohner des Weiherbachweges bedeutet der Weg viel mehr die soziale Anbindung zum Dorf, den kürzesten und sichersten (!) Weg zum Dorfkern. Kindergarten, öffentlicher Spielplatz, Bushaltestelle der Grundschüler (beim Oberwirt) wären sonst nur über die viel mehr befahrene, nicht beleuchtete Dettendorfer Straße zu erreichen.

Der Fußweg wird ausdrücklich von der Bürgern gewünscht! Zudem ist der Erhalt alter Wege ein wichtiges Element der laufenden Dorferneuerung.  
Somit widerspricht die Gefährdung des Fußweges zum Einen dem Punkt 4.5.1 der Erläuterung, in dem es heißt: „Insofern steht der Bebauungsplan in enger Beziehung zur ortsräumlichen Planung aus der Dorferneuerung“.  
Widerspricht außerdem Punkt 3.3 Grünordnung unter Ziele und Festsetzungen, in dem es heißt: „Fußwegergänzung als traditionelle innerörtliche Erschließung“.

Erläuterung der Fachplaner:

Es handelt sich bei der Fußwegeverbindung um eine gewachsene dörfliche Struktur deren Erhaltung und Weiterbenutzung anzustreben ist.

Aus Sicht der Planer wäre die Festsetzung eines Gehrechts zu begrüßen.

Die derzeitige Problematik ergibt sich aus rein privaten Gründen, die eine Festsetzung zum Wohle der Allgemeinheit nicht beeinflussen dürfen.

Beschluss:

Anstelle des Hinweises auf den vorhandenen privaten Fußweg soll im B-Plan ein öffentlicher Fußweg festgesetzt werden, der zu gleichen Teilen - entsprechend der Planung des städt. Tiefbauamtes - auf dem Grundstück Feller und dem Grundstück Widhammer zu liegen kommt.

Zur Sicherung einer ungehinderten Zufahrt ist eine Straßenraumbreite von 5,00 m entlang des Finkenweges festzusetzen. Eine Bepflanzung innerhalb der Ausgleichsflächen von Flur-Nr. 1600 hat mit einem Grenzabstand von 3,0 m zu erfolgen. Dies ist ebenfalls festzusetzen.

3. Grundsatz Konfliktbewältigung

Es ist uns ein besonderes Anliegen, uns vehement gegen neueste Gerüchte zu wehren, wir würden jetzt, da unser Stallbau genehmigt ist, den anderen Bauwerbern das Bauen nicht gönnen.

Unsere Bedenken sind keineswegs neu und wurden von uns schon mehrmals mündlich sowie schriftlich dem Bürgermeister und dem Stadtrat vorgetragen.

Die Tatsache, dass wir eine Anwältin beauftragten, hat den alleinigen Grund darin, dass unsere Widersprüche zum letzten Entwurf unserer Meinung nach nur unzureichend gewürdigt wurden.

Leider wurde das Problem unserer Zufahrt bislang nicht gelöst. Die alleinige Festsetzung im Bebauungsplan, 1 m Abstand Straße/Zaun, bietet leider keine akzeptable Lösung für uns, da selbst der Bürgermeister die Gültigkeit des gesamten Bebauungsplanes anzweifelt und somit auch die Festsetzungen auf tönernen Füßen stehen.

Es liegt uns nicht daran, den Bebauungsplan zu „kippen“ wie ebenfalls vermutet wird. Jedoch muss es uns gestattet sein, unsere Rechte geltend zu machen und den Fortbestand unserer 500-jährigen Hoftradition für die nachfolgenden Generationen zu sichern.

Im Übrigen sind wir es leid, uns seit nun einem halben Jahr gegen ständig neue Vorwürfe, haltlose Anschuldigungen und Beleidigungen zu wehren, welche zum Teil sogar auf der Internetseite der Stadt nachzulesen waren.

Wir bitten um eine sachliche Beurteilung aller Einwände.

Beschluss:

Der Finkenweg wird so festgesetzt, dass er für die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Fahrzeuge passt:

- Straßenraumbreite 4,60 - 5,00 m
- befestigte Straßenbreite 3,60 - 4,00 m
- beidseitig 0,50 m Bankett

7. **Johann Kreuzmeir, Stellungnahme vom 22.05.2014.**

Herr Kreuzmeir stellte einen Antrag auf Befreiung/Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Anwesens Wilhelm-Leibl-Straße 3 für die Verlängerung des bestehenden Kälberstalles sowie die Verlängerung der bereits bestehenden Fotovoltaikanlage. Er benötige einen Anbau mit einer Grundfläche von 5 m x 4,95 m. Er führte aus, dass diese Maßnahme bereits mit Herrn Juraschek und Frau Pietscheneder von der Unteren Denkmalschutzbehörde in Rosenheim besprochen sei. Es lägen keine Einwände diesbezüglich vor. Entsprechend dem beigefügten Plan sollte der Anbau im Bebauungsplan übernommen werden. Da die Arbeiten jedoch dringlich seien, bat er eventuell um die Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, bis das Änderungsverfahren zum Abschluss gebracht worden sei. Der Anbau würde dringend benötigt.

Beschluss:

Der geplante Anbau liegt außerhalb der von Änderungen betroffenen Teilbereiche und kann deshalb nicht in diesem Änderungsverfahren aufgenommen werden. Da es sich hier grundsätzlich um ein privilegiertes Bauvorhaben handelt, sollte dieses genehmigt werden können. Das Bauvorhaben bedarf jedoch einer Erlaubnis nach Art. 6 DSchG wegen der Vergrößerung der Fotovoltaikanlage.

8. **Sabina und Josef Binder, Stellungnahme vom 21.05.2014:**

Die Eheleute Binder legten Widerspruch gegen die 14. Änderung ein und führten zur Begründung das Folgende aus:

Zunächst möchten wir anmerken, dass wir – auch wenn unser eigenes Bauvorhaben abgelehnt wurde – dem Bebauungsplan für Berbling dennoch grundsätzlich positiv gegenüberstehen. Nach vielen Jahren, in denen es nur schwer möglich war hier zu bauen, haben Familien in Berbling nun wieder die Chance auf ein eigenes Heim.

Allerdings müssen wir das Bauvorhaben der Familie Feller (Flur-Nr. 1600) leider sehr kritisch sehen und sind mit der derzeit geplanten Bebauung nicht einverstanden. Folgende Gründe sprechen aus unserer Sicht gegen eine Bebauung:

1. **Zufahrt Finkenweg**

In der Sitzung des Stadtrats am 27.03.2014 ging Herr Stadtbaumeister Krämer auf die Möglichkeit der Fahrzeugbegegnung im Finkenweg ein. Eine Ausweichmöglichkeit soll im Bereich des Flurstücks 1600 durch das Anlegen von Schotterrassen geschaffen werden. Allerdings hat Herr Krämer wohl versäumt zu erwähnen, dass es für den ca. 100 m langen Streckenabschnitt von der Kreuzung Dettendorfer Straße/Finkenweg bis zum Beginn des Grundstückes Feller keine Ausweichmöglichkeit gibt. Die dortige, drei Meter breite Straße wird rechts und links von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flur Nr. 1606 – Wiese, bzw. Streuobstwiese) begrenzt. Wir als Eigentümer des genannten Flurstücks 1606 werden eine Befahrung unseres Grundstückes nicht hinnehmen und behalten uns gegebenenfalls Gegenmaßnahmen vor.

Beschluss:

Der Finkenweg wird so festgesetzt, dass er für die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Fahrzeuge passt:

- Straßenraumbreite 4,60 - 5,00 m
- befestigte Straßenbreite 3,60 - 4,00 m
- beidseitig 0,50 m Bankett

2. **Verschärfung der Hochwasserproblematik am Weiherbach durch Bebauung**

In den vergangenen Jahren haben extreme Wettersituationen zweifellos verstärkt zugenommen. Da der Weiherbach die aus Richtung Oberpfarr anfallenden Hangwässer aufnimmt, schwillt er im Unterlauf im Bereich des Finkenweges und der Verlängerung in Richtung Radweg regelmäßig sehr stark an und tritt dabei teilweise über die Böschung hinaus. Wie die Situation dabei im vergangenen Jahr während des Junihochwassers aussah, können Sie den dem Einwand beigefügten Fotos entnehmen.

Zwei Jahre zuvor hatte ein Sommergewitter ebenfalls zu großen Überschwemmungen

geführt und deutliche Spuren am Bachufer hinterlassen. Nahe des Grundstücks, das jetzt bebaut werden soll, wurde die Böschung so stark unterspült, dass es sogar zu einem Hangrutsch kam und die Straße abzurutschen drohte.

Bereits im Jahr 2005 wurden im Gewässerentwicklungsplan der Stadt Bad Aibling Maßnahmen festgelegt, mit denen eine Renaturierung des Weiherbachs und damit eine Verringerung der Hochwassergefahr möglich wären. Bis heute ist hier jedoch nichts geschehen. Durch die Bebauung des Grundstückes 1600 würden nun sogar Fakten geschaffen, die diese Maßnahmen unmöglich machen.

Wir möchten noch darauf hinweisen, dass in Willing durch den Feldbach unserer Meinung nach eine ähnliche Situation gegeben ist. Auch der Feldbach ist ein eher unscheinbarer kleiner Bachlauf, der in der Vergangenheit bei Starkregensituationen größte Probleme gemacht hat. Beim letzten Hochwasser war der Bereich ab den Grundstücken Zillibiller und Liegl bis weit in den Ort hinein überschwemmt. Straßensperrungen und stundenlange Hilfseinsätze von Feuerwehr, Dorfbewohnern, u. a. waren die Folge.

Zwischenzeitlich wurden hier Maßnahmen getroffen und umgesetzt um künftige Überschwemmungen zu vermeiden.

#### Erläuterung der Fachplaner:

##### Hochwasser + Renaturierung Weiherbach

Es wird auf die umfangreichen Erläuterungen unter Punkt 4.5.4 „Schutzgut Wasser“ des Umweltberichtes verwiesen.

Fast alle Einwände/Hinweise/Empfehlungen sind dort argumentativ behandelt.

Deshalb werden hier nur in Kurzform die wesentlichen Kriterien aufgeführt:

##### Festsetzung Böschungsabstand

Grundlage dafür ist der Hinweis zur Wasserwirtschaft unter Pkt. 1 des bestehenden Bauungsplanes:

„Bauliche Anlagen dürfen nur in einem Mindestabstand von 6 m von der Böschungsoberkante des Weiherbaches errichtet werden“.

##### Grundstückszuschnitt

Um Planungs- und Festsetzungssicherheit zu haben, wurde das Gelände am 17.02.2014 von einem Vermessungsbüro aufgenommen und die Gebäudelage unter Berücksichtigung des Böschungsabstandes festgelegt.

Dabei ergab sich, dass ein Böschungsabstand von 6,50 m möglich ist, ohne den Straßenabstand von 2,50 m zu unterschreiten.

Die Uferböschung selbst hat eine Breite von ca. 3,00 m. Die Grabenbreite liegt bei ca. 1,40 m.

##### Gewässerpflegeplan und Renaturierung

Durch die Festsetzungen stehen zusätzlich zu der 3,00 m breiten Böschungszone weitere 3,00 m für eventuelle Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung (siehe auch Umweltbericht Pkt. 4.5.4).

Damit überhaupt Maßnahmen durchgeführt werden können, muss der Grund und Boden zur Verfügung stehen. Dies ist nunmehr durch Ausweisung einer Ausgleichsfläche der Fall, so dass damit ein Anfang für die Bachrenaturierung gemacht werden könnte. Es handelt sich immerhin um eine Länge von ca. 50 m.

Das Gelände fällt dabei ausgehend vom Grundstück Widhammer von 488,56 m üNN auf 487,17 m üNN und UK-Böschung von 487,15 m üNN auf 486,33 m üNN ab.

Die Böschungshöhe liegt zwischen 0,80 m und 1,40 m.

##### Hochwassergefährdung

Bisher ist der Bach lt. Gewässerpflegeplan bei Hochwasserereignissen in den tieferen Bereichen, zwischen ehemaliger Bahntrasse und Kreisstraße, über die Ufer getreten.

Problematisch kann es bei Verklausungen der verrohrten Brücke werden. Dann sind sicherlich auch die dortigen Grundstücke betroffen.

##### Beschluss:

Das Wasserwirtschaftsamt hat in keinem der Auslegungsverfahren bislang Bedenken angemeldet. Aus den vorgenannten Gründen bleibt die Planung unverändert.

### 3. **Brücke über den Weiherbach**

In der Sitzung des Arbeitskreises Dorfbild am 14.08.2012 wurde u.a. über eine Bebauung des Flurstückes Nr. 1600 gesprochen. Bei einem Ortsrundgang, bei dem die Familie Feller und auch weitere Berblingler Bürger anwesend waren, wurde Familie Feller darauf aufmerksam gemacht, dass auch bei einer Bebauung ihres Grundstückes der Fußweg vom Finkenweg über die Brücke und weiter Richtung Haslach erhalten bleiben muss. Dies wurde von der Familie Feller widerspruchslos akzeptiert.

In seiner Sitzung am 27.03.2014 hat der Stadtrat den Erhalt des Weges durch einen Beschluss bestätigt.

Derzeit muss man jedoch leider den Eindruck gewinnen, dass diese Vereinbarungen keine Relevanz mehr haben und der historische und sozial wichtige Verbindungsweg geopfert wird um eine Bebauung auf dem ungünstig geschnittenen Grundstück zu ermöglichen: Von heute auf morgen wurde die Brücke wegen angeblicher Baufälligkeit gesperrt, dann - genauso überraschend - wieder geöffnet.

Dazu ist anzumerken, dass das Amt für ländliche Entwicklung bereits im Dezember 2013 eine Kostenbeteiligung für den Neubau der Fußgängerbrücke im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms zugesagt hat. Ein Neubau des Steges und damit die Beseitigung der angeblichen Baufälligkeit wären also möglich.

Aus eigener Beobachtung wissen wir, wie wichtig dieser Weg und der Steg für die Menschen in Berbling, aber auch für die Kurgäste ist und wie häufig sie genutzt werden.

Hier können insbesondere Familien mit Kindern, Schulkinder oder auch die Berblingler Kindergartengruppe abseits der befahrenen Straßen und somit gefahrlos in Richtung Schwimmteich und zum Aussichtspunkt „Pfarrerbankerl“ beim Haslacher Pfarrhof gehen. Wir hoffen daher, dass unser Eindruck uns nur täuscht und der sogenannte „Haslacher Feldweg“ inklusive der dazugehörigen Brücke weiterhin für alle zugänglich ist.

#### Erläuterung der Fachplaner:

Es handelt sich bei der Fußwegeverbindung um eine gewachsene dörfliche Struktur deren Erhaltung und Weiterbenutzung anzustreben ist.

Aus Sicht der Planer wäre die Festsetzung eines Gehrechts zu begrüßen.

Die derzeitige Problematik ergibt sich aus rein privaten Gründen, die eine Festsetzung zum Wohle der Allgemeinheit nicht beeinflussen dürfen.

#### Beschluss:

Anstelle des Hinweises auf den vorhandenen privaten Fußweg soll im B-Plan ein öffentlicher Fußweg festgesetzt werden, der zu gleichen Teilen - entsprechend der Planung des städt. Tiefbauamtes - auf dem Grundstück Feller und dem Grundstück Widhammer zu liegen kommt.

### 9. **Rechtsanwältin Hermann für Sebastian Widhammer, Stellungnahme vom 21.05.2014:**

Frau Hermann erhob im Namen und im Auftrag ihrer Mandantschaft gegen die Bebauungsplanänderung folgende Einwendungen:

#### 1. **Zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung**

Der Änderungsbebauungsplanentwurf sehe Planänderungen in verschiedenen Teilbereichen vor. Die zu ändernden Teilbereiche wurden durch Planzeichen gekennzeichnet. Das Planzeichen werde allerdings nur in den Hinweisen erklärt und fehle in den Festsetzungen durch Planzeichen. Zahlreiche der vorgesehenen Planänderungen, insbesondere im Bereich der naturschutzrechtlichen Festsetzung (z. B. Bäume zu erhalten und zu pflanzen), lägen jedoch außerhalb der als Planänderungsbereiche gekennzeichnete Flächen oder sogar außerhalb des Geltungsbereichs des geltenden Bebauungsplanes (z. B. Ausgleichsfläche A4). Sie beantragte deshalb, das Planzeichen für die Änderungsbereiche in die Festsetzungen durch Planzeichen aufzunehmen und die Änderungsbereiche bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes so zu erweitern, dass alle geänderten Festsetzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegen.

#### Beschluss zum Planzeichen Änderungsbereich

Das Planzeichen wird unter Punkt 5 „Sonstige Darstellungen und Festsetzungen“ in die Festsetzungen durch Planzeichen übernommen.

Erläuterung grünordnerische Festsetzungen:

Es ist richtig, dass auch außerhalb der Änderungsbereiche zu erhaltende bzw. neu zu pflanzende Einzelbäume dargestellt sind. Sie konkretisieren lediglich die flächigen Festsetzungen aus dem gültigen Bebauungsplan ohne gegensätzliche Aussage.

Beschluss:

Zur Vermeidung von Missverständnissen werden die Darstellungen bzw. Festsetzungen auf die Änderungsbereiche beschränkt. Außerhalb der Änderungsbereiche bleibt es unverändert bei den Darstellungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes.

Beschluss Ausgleichsflächen A4 + A5:

Die Darstellungen werden aus dem Planteil des Bebauungsplanes entfernt und als Anhang 6+7 zur Begründung Teil des Bebauungsplanes.

Damit sind die zum Ausgleich der Beeinträchtigungen erforderlichen Maßnahmen für die Teilflächen 4+5 konkretisiert und sind Grundlage für eine dingliche Sicherung.

Eine Ausweitung des Geltungsbereiches ist städtebaulich nicht begründet.

2. Zu den Maßfestsetzungen führte sie aus, dass diese nicht den Anforderungen der Baunutzungsverordnung entsprächen. Nach § 16 Abs. 3 BauNVO sei bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche im Bebauungsplan festzusetzen. Nach § 19 BauNVO ist die zulässige Grundfläche in Quadratmetern festzusetzen. Außerdem ist im Hinblick auf § 19 Abs. 4 BauNVO das sogenannte Summenmaß aller bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnenden Anlagen festzusetzen. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat hierzu ausgeführt: „§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ermächtigt zwar dazu, die nach § 16 Abs. 3 BauNVO zwingend erforderliche Regelung des Umfangs, in dem die im Bauland liegende Fläche des Baugrundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, durch Festsetzungen einer absoluten Quadratmeterzahl zu bestimmen. Bei einer solchen Begrenzung der zulässigen Grundfläche muss aber ein – jeweils auf das Baugrundstück bezogenes – Summenmaß für alle baulichen Anlagen, die beim Maß der baulichen Nutzung zu Buche schlagen, festgesetzt werden. Eine auf einzelne Anlagen bezogene alleinige Festsetzung der Grundfläche ist deswegen nicht von der Ermächtigung gedeckt, weil bei einer solchen Festsetzung die Anrechnungsvorschrift des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht vollzogen werden kann.“

Im vorliegenden Planentwurf wird die „höchstzulässige Größe des Baukörpers innerhalb eines Bauraumes in Metern“ festgesetzt. Es ist zu vermuten, dass mit Größe des Baukörpers die Grundfläche gemeint ist und mit Bauraum die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. In den zeichnerischen Festsetzungen werden, z. B. auf dem Grundstück unserer Mandantschaft mehrere Grundflächen in einem Bauraum festgesetzt. Die Festsetzung beruht offensichtlich nicht auf den festgesetzten Baugrenzen, sondern nur auf den vorgeschlagenen und somit am Festsetzungscharakter nicht teilnehmenden möglichen Baukörperstellungen.

Die hier getroffenen Maßfestsetzungen stehen somit nicht im Einklang mit der Baunutzungsverordnung, da die Grundfläche nicht in Quadratmetern in Bezug auf das Baugrundstück angegeben wurde und das erforderliche Summenmaß nicht festgesetzt wurde.

Sie beantragte deshalb, die Maßfestsetzungen so zu überarbeiten, dass sie den Anforderungen der Baunutzungsverordnung genügen (z. B. Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche in Quadratmetern pro Baufenster und Baugrundstück; Festsetzungen des Summenmaßes für alle nach § 19 Abs. 4 BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnenden Anlagen z. B. durch zusätzliche Festsetzungen einer maximalen Grundflächenzahl).

Erläuterung der Fachplaner:

Die im gültigen Bebauungsplan gewählte Wortwahl ist in den neu hinzugefügten Festsetzungen und Hinweisen für eine einheitliche Linguistik übernommen worden.

Die festgesetzte Formulierung „höchstzulässige Größe des Baukörpers innerhalb eines Bauraumes in Metern“ entspricht dieser Wortwahl. Mit „Größe des Baukörpers“ sind die Abmessungen des maximal möglichen Baukörpers in Meter, sowie mit „Bauraum“ die durch Baugrenzen festgelegte überbaubare Grundstücksfläche gemeint.

Um der BauNVO zu entsprechen wird die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche in Quadratmetern pro Baufenster und Baugrundstück als Summenmaß entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO aufgenommen. Unter Hinweis wird die „höchstzulässige Größe der Baukörper“ aufgenommen.

Beschluss:

Das Maß der maximal zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO für die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festzulegen.

Die „höchstzulässige Größe des Baukörpers innerhalb eines durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in Metern“ ist unter Hinweisen aufzunehmen.

3. Zur Erschließung führte Frau Hermann aus, dass die Erschließungsanlagen im Bereich des Finkenweges in den Änderungsbebauungsplan nicht aufgenommen worden seien. Dies wäre dem Grundsatz der Konfliktbewältigung nicht gerecht. Es fehle an den Festsetzungen einer ordnungsgemäßen Erschließungsanlage. Über den Finkenweg werde der landwirtschaftliche Betrieb ihrer Mandanten erschlossen. Die Erschließungsanlage müsse daher ausreichend dimensioniert sein, um den Verkehr des landwirtschaftlichen Betriebs aufnehmen zu können, insbesondere den Milchtankwagen. Bisher sei nur der landwirtschaftliche Betrieb ihrer Mandantschaft über den Finkenweg erschlossen worden. Nun werde am Finkenweg Wohnbebauung zugelassen, so dass es zukünftig auch zu Gegenverkehr kommen werde. Es sei daher eine öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen, die gewährleistet, dass der Verkehr nicht in rechtswidriger Weise die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Privatgrundstücke in Anspruch nehmen muss. Die bisher als öffentliche Straße gewidmete Flur-Nr. 1600/2 sei hierfür nicht ausreichend. Die textliche Festsetzung in Ziffer 7.4 erfülle nicht Anforderungen an eine ordnungsgemäße Erschließung, da sie eine rechtswidrige Erschließung des öffentlichen Verkehrs über fremde Privatgrundstücke vorsehe. Die Stadt müsse dafür Sorge tragen, dass sie die rechtliche Grundlage dafür schaffe, dass ihr die für eine ordnungsgemäße Erschließung erforderlichen Flächen zur Verfügung stehen. Eine Zufahrt über den Pfarrweg sei rechtlich nicht möglich, da der Pfarrweg nicht ausreichend dimensioniert sei und dementsprechend auch nach der Widmungsverfügung und Eintragung im Straßenbestandsverzeichnis nur dem Fußgängerverkehr zur Verfügung stehe. Es wurde daher beantragt, den Finkenweg als öffentliche Verkehrsfläche in den Änderungsteilbereich aufzunehmen und als ausreichend dimensionierte Erschließungsanlage mit etwa 4,5 m – 5 m Breite festzusetzen. Es sei dafür Sorge zu tragen, dass sowohl das geplante Gebäude als auch die vorgesehenen Baumpflanzungen auf dem Grundstück mit der Flur-Nr. 1600 der Gemarkung Willing genügend Abstand zur erforderlichen Erschließungsanlage aufwiesen. In diesem Zusammenhang wurde darauf hingewiesen, dass der Planentwurf in diesem Bereich kaum noch leserlich sei.

Beschluss:

Der Finkenweg wird so festgesetzt, dass er für die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Fahrzeuge angemessen ist:

- Straßenraumbreite 4,60 - 5,00 m
- befestigte Straßenbreite 3,60 - 4,00 m
- beidseitig 0,50 m Bankett

4. Zur Festsetzung der Baufenster führte sie aus, dass auf dem Grundstück ihrer Mandantschaft mit der Flur-Nr. 1592 sich ein bestandsgeschütztes Nebengebäude befindet (Garagen und landwirtschaftliches Nebengebäude). Grundsätzlich sei eine bestandsorientierte Bauleitplanung vorzunehmen. Würden rechtlich zulässig errichtete Gebäude nicht in ein Baufenster aufgenommen und somit ihre Nutzung auf den reinen Bestandschutz reduziert, sei hierfür eine städtebauliche Begründung erforderlich, die hier nicht ersichtlich sei. Es wurde daher beantragt, dieses Gebäude in ein Baufenster aufzunehmen.



#### Erläuterung der Fachplaner:

Die bestehenden Garagen und Nebengebäude auf Flur-Nr. 1592 sind im gültigen Bebauungsplan ohne Einbezug in eine durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche dargestellt. Die vom Grundeigentümer erwünschte Neuerrichtung von Stallungen ist bei der Festlegung des neuen Baufensters berücksichtigt worden, ohne die Festsetzungen die im Bestand vorhandenen Nebengebäude zu ändern.

Unter Berücksichtigung einer bestandsorientierten Planung und zukünftigen Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebes ist das Baufenster erweitert und eine höchstzulässige Größe der Grundfläche (GR) von 1636 m<sup>2</sup>, entsprechend einer GRZ von 0,4, unter Berücksichtigung nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzt worden.

#### Beschluss:

Unter Berücksichtigung einer bestandsorientierten Planung und zukünftigen Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebes ist das Baufenster zu erweitern und eine höchstzulässige Größe der Grundfläche (GR) von 1636 m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung nach § 19 Abs. 4 BauNVO festzusetzen.

#### 5. **Dörflicher Fußweg**

Hierzu führte sie aus, dass an der Grenze zum Grundstück ihrer Mandantschaft sich ein Fußweg, der sogenannte „Haslacher Feldweg“ befinde. Der Fußweg würde im Bebauungsplanentwurf nur in den Hinweisen erwähnt. Dieser Hinweis sei nicht geeignet, den Bestand des Fußweges rechtlich zu sichern. Es wurde deshalb beantragt, den Fußweg im Bebauungsplan festzusetzen. In diesem Zusammenhang wurde höflich um kurze Mitteilung gebeten, ob der Weg gewidmet und ins Straßenbestandsverzeichnis eingetragen worden sei.

#### Beschluss:

Da der Weg nicht gewidmet ist, ist er auch nicht im Straßenbestandsverzeichnis aufgeführt. Anstelle des Hinweises auf den vorhandenen privaten Fußweg wird im B-Plan ein öffentlicher Fußweg festgesetzt werden, der zu gleichen Teilen - entsprechend der Planung des städt. Tiefbauamtes - auf dem Grundstück Feller und dem Grundstück Widhammer zu liegen kommt. Nach dem Ausbau des Weges und der Neuerrichtung einer Holzfußgängerbrücke ggf. mit Bezuschussung durch das Amt für ländliche Entwicklung könnte der Weg als beschränkt-öffentlicher Weg (Beschränkung: nur für Fußgänger) von der Stadt gewidmet werden.

#### 6. **Baumbestand**

Frau Hermann führte aus, dass auf dem südlichen Teil des Grundstücks Flur-Nr. 1607, auf dem eine zu erhaltende Streuobstwiese festgesetzt ist, sich ebenfalls zu erhaltende Obstbäume befänden, die hier im Unterschied zu den Bäumen auf Flur-Nr. 1606 nicht in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Zur Aufnahme in den Bereich des Änderungsbebauungsplanes verwies sie auf Ziffer 1 ihrer Stellungnahme. Dies sollte in der Planung korrigiert werden.

#### Beschluss:

Nachdem die dortige Bebauung entfällt, werden keine Einzelbäume mehr dargestellt. Es verbleibt bei der flächigen Schraffur des bestehenden Bebauungsplanes mit der Festsetzung „zu erhaltende Streuobstwiesen“. Dem Einwand wurde damit entsprochen.

#### 10. **Regina Messerer und Martha Janker, Stellungnahme vom 23.05.2014:**

1. Sie monierten, dass der schon seit lange bestehende Fußweg zwischen Weiherbachweg und Finkenweg nicht als öffentlicher Weg eingezeichnet sei. Dieser Weg sei von immenser Wichtigkeit, damit das restliche Dorf abgeschnitten würde. Der Weg sei die kürzeste und sicherste Verbindung zur Kirche, zum Friedhof, zur Dorfwirtschaft, zum Kindergarten und zur Schulbushaltestelle. Er würde von vielen Wanderern benutzt. Bis zur Schulschließung in Berbling sei der Haslacher Weg offizieller Schulweg gewesen. Seit Einweihung des Schwimmteiches habe die Bedeutung des Weges sogar noch zugenommen. Es müsste sichergestellt werden, dass der Weg dauerhaft für die Öffentlichkeit zugänglich ist, unter anderem weil sich unter diesem Weg die Stromleitungen für den Weiherbachweg,

sowie Haslach und das ausgesiedelte landwirtschaftliche Anwesen am Buchfeldweg befinden.

Erläuterung der Fachplaner:

Es handelt sich bei der Fußwegeverbindung um eine gewachsene dörfliche Struktur deren Erhaltung und Weiterbenutzung anzustreben ist.

Aus Sicht der Planer wäre die Festsetzung eines Gehrechts zu begrüßen.

Die derzeitige Problematik ergibt sich aus rein privaten Gründen, die eine Festsetzung zum Wohle der Allgemeinheit nicht beeinflussen dürfen.

Beschluss:

Anstelle des Hinweises auf den vorhandenen privaten Fußweg soll im B-Plan ein öffentlicher Fußweg festgesetzt werden, der zu gleichen Teilen - entsprechend der Planung des städt. Tiefbauamtes - auf dem Grundstück Feller und dem Grundstück Widhammer zu liegen kommt.

2. Der vorbeifließende Bach habe in wiederkehrenden Abständen Hochwasser. Frau Messerer und Frau Janker führten aus, dass sicher gestellt sein müsste, dass durch die gegenüberliegende zusätzliche Bebauung auf Flur-Nr. 1600 kein Nachteil für das Grundstück ihrer Eltern entstehe, wenn der Bach über die Ufer treten sollte.

Stellungnahme der Fachplaner:

Gewässerpflegeplan und Renaturierung

Durch die Festsetzungen stehen zusätzlich zu der 3,00 m breiten Böschungszone weitere 3,00 m für eventuelle Renaturierungsmaßnahmen zur Verfügung (siehe auch Umweltbericht Pkt .4.5.4).

Damit überhaupt Maßnahmen durchgeführt werden können, muss der Grund und Boden zur Verfügung stehen. Dies ist nunmehr durch Ausweisung einer Ausgleichsfläche der Fall, so dass damit ein Anfang für die Bachrenaturierung gemacht werden könnte. Es handelt sich immerhin um eine Länge von ca. 50 m.

Das Gelände fällt dabei ausgehend vom Grundstück Widhammer von 488,56 m üNN auf 487,17 m üNN und UK-Böschung von 487,15 m üNN auf 486,33 m üNN ab.

Die Böschungshöhe liegt zwischen 0,80 m und 1,40 m.

Beschluss:

Das Wasserwirtschaftsamt hat in keiner der Auslegungsverfahren bislang Bedenken angemeldet. Aus den vorgenannten Gründen bleibt die Planung unverändert.

3. Weiter wurde ausgeführt, dass in der Vorbereitungsplanung vom Juli 2007 der Planungsgemeinschaft PKZ ausgeführt sei auf Seite 27, dass die Umnutzung leer stehender Gebäude vor der Neuausweisung von Baugrundstücken zu überdenken sei. Das Haus der Familie Feller sei im Bebauungsplan mit vier Wohneinheiten deklariert, würde aber nur von einer Wohneinheit bewohnt. Das bestehende Gebäude könnte mit genügend Wohnraum umgebaut bzw. ausgebaut werden.

Beschluss:

Ob und wann ein Gebäude ausgebaut wird, steht grundsätzlich in der Disposition des Grundeigentümers. Nachbarn können hierauf keinen Einfluss nehmen. Es ist festzustellen, dass weder die Bauabteilung im Landratsamt Rosenheim noch die Höhere Denkmalschutzbehörde einen Einwand gegen die Errichtung des Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flur-Nr. 1600 erhoben haben.

4. Zuletzt führten Frau Messer und Frau Janker aus, dass ein Dorf vom Charakter lebe. Diese ginge durch die komplette Bebauung der Grünflächen verloren. Deshalb sollten in Berbling noch Grünflächen erhalten bleiben und nicht zu eng aufeinander gebaut werden. Berbling gehöre zu den schönsten Dörfern Deutschlands. Darauf sei das Dorf und auch die Stadt stolz. Damit es so bliebe, sollte gründlich überdacht werden, ob man die schöne Dorfansicht mit Blick auf die Kirche einfach so verbaut. Im Plan fehlten die Obstbäume, welche auf der angrenzenden Streuobstwiese nördlich des neuen Hauses in Wirklichkeit stünden. Diese tragen mit zu den schönen Blicken bei.

#### Stellungnahme der Fachplaner:

Im gültigen Bebauungsplan ist die Fläche von Fl.Nr. 1600 als „hofnahe Wiesenfläche“ festgesetzt. Obstbaumbestand ist dort keiner vorhanden.

Der Obstbaumbestand auf der nördlich angrenzenden Hangwiese ist im Bebauungsplan durch die flächige Schraffur „zu erhaltende Streuobstwiesen“ geschützt.

Die Darstellung der Einzelbäume auf Fl.Nr. 1606 erfolgte im Zusammenhang und zum Verständnis der ursprünglich dort vorgesehenen Bebauung (T5).

Nachdem die Bebauung entfällt, werden die Einzelbäume nicht mehr dargestellt, so dass es unverändert bei den Darstellungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes verbleibt.

Die Bebauungsfestsetzungen orientieren sich natürlich an der dörflichen Struktur, wobei jede Bebauung immer auch einen Verlust an Grünfläche bedeutet. Deshalb wurde in intensiver Abstimmung mit der Stadt und den Berblingern auch nur ein Minimum an Neubaumöglichkeiten festgesetzt (siehe auch Punkt B 4, Absatz 1).

Das geplante Gebäude liegt im Talbereich des Weiherbaches, so dass der Sichtbezug auf die wesentlich höher liegende Kirche nicht „verbaut“ wird.

#### Beschluss:

Bezogen auf die dargestellte Bebauung von Fl.-Nr.1600 verbleibt es deshalb bei der bisherigen Planung. Der Finkenweg wird entsprechend den landwirtschaftlichen Bedürfnissen ausgebaut (siehe Punkt B 6 - Absatz 3, B 8 - Absatz 1, B - 3, Absatz 2.4).

Stadtrat Lechner stellt fest, dass es derzeit bereits im Internet einen Plan über einen neuen Geltungsbereich des denkmalgeschützten Ensemblebereiches in Berbling gäbe. Es solle noch geprüft werden, in wie weit diese Geltungsbereichsänderung schon verfahrensmäßig abgeschlossen ist. Dann sollte auch in den Bebauungsplan Berbling der neue Geltungsbereich eingezeichnet werden. Er stellte weiter fest, dass beim Gebäude auf Fl.-Nr. 1600 sowie beim Gebäude auf Fl.-Nr. 1601 der Gemarkung Willing im Plan vom 27.03.2014 für jedes Gebäude 5 m Wandhöhe festgesetzt waren, wohingegen jetzt planerisch für diese Gebäude 6 m Wandhöhe festgesetzt seien. Der Ausschuss ist der Ansicht, dass für diese beiden Gebäude die Wandhöhe, wie ursprünglich vorgesehen, auf 5 m festgesetzt werden muss.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Einige der Einwände führen zu notwendigen Umplanungen. Die abgeänderte Planung ist dann erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

#### Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 2

### Antrag Stadt Bad Aibling auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Westlich der Katharinenstraße" gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Verringerung des Geltungsbereiches und zur Änderung der Festsetzungen des Parkdecks/Tiefgarage - Änderungsbeschluss - Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

#### Sachverhalt:

Die Stadt Bad Aibling hat am 29.09.2011 den Bebauungsplan Nr. 87 „Westlich der Katharinenstraße“ als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.10.2011 bekannt gemacht. Im Gel-

tungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden mehrere mehrgeschossige Baukörper in einem Mischgebiet festgesetzt. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs wurde eine öffentliche Tiefgarage mit darüberliegendem Parkdeck festgesetzt.

Bereits im Verfahren der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden von den Eigentümerinnen der angrenzenden Grundstücke Flst.-Nrn. 203/2, 203/3 und 203/4 Einwendungen erhoben. Diese Eigentümerinnen haben nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan gestellt. Dieses Verfahren wurde beim VGH München förmlich zum Ruhen gebracht, weil sich eine Einigung abzeichnete. Nach dem aktuellen Stand der Verhandlungen ist eine solche Einigung allerdings nicht möglich. In der Sache ging und geht es den Antragstellerinnen sowohl bei ihren Einwendungen als auch im Normenkontrollverfahren insbesondere um die im Bebauungsplan festgesetzte Bebauung auf dem an ihre Grundstücke angrenzenden Grundstück Flst.-Nr. 203, vor allem um die auch im südlichen Teil dieses Grundstücks festgesetzte öffentliche Tiefgarage/Parkdeck. Sie befürchten, durch oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück Flst.-Nr. 203 und durch die Nutzung der öffentlichen Tiefgarage/Parkdeck unzumutbaren Immissionen ausgesetzt zu werden.

Auch wenn eine förmliche Einigung im Normenkontrollverfahren mit den Antragstellerinnen nach dem derzeitigen Stand der Verhandlungen wohl nicht zustande kommt, ist eine Änderung des Bebauungsplans nach Auffassung der Verwaltung sinnvoll, die diesen Interessen entgegenkommt. Dies gilt insbesondere auch für die öffentliche Tiefgarage/Parkdeck im südlichen Bereich des Grundstücks Flst.-Nr. 203. Denn die Stadt ist weder Eigentümerin dieser Fläche noch hat sie ein entsprechendes Ankaufsrecht, so dass die Umsetzung dieser Planung in absehbarer Zeit ohnehin nicht möglich sein wird.

Der bisher geltende Bebauungsplan soll deshalb dergestalt geändert werden, dass das gesamte Grundstück Flst.-Nr. 203 aus dem Geltungsbereich herausgenommen wird. Dies führt dazu, dass es – wie vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 87 – nach § 34 BauGB zu beurteilender Innenbereich ist. Diese Änderung des Bebauungsplans bedingt auch Änderungen im angrenzenden Bereich, insbesondere der auf dem Grundstück Flst.-Nr. 199/2 festgesetzten öffentlichen Tiefgaragen/Parkdeck. Insbesondere wird deren westliche Außenwand um 3 m von der Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 203 abgerückt, um die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten. Aus Gründen der Bestimmtheit und Klarheit der getroffenen Festsetzungen gelten im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans nur noch die Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans.

Das Änderungsverfahren wird, wie das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 87, nach § 13 a BauGB i.V. m. § 1 Abs. 8 BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt. Wenn Einverständnis mit dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans, Stand: 27.08.2014 besteht, sollte der Aufstellungsbeschluss zum Änderungsbebauungsplan gefasst und der Änderungsbebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorgelegt werden.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt, einen Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Westlich der Katharinenstraße“ gemäß dem Entwurf des Änderungsbebauungsplans des Architekturbüros von Angerer, München, vom 27.08.2014, sowie dem Entwurf der Satzung vom 27.08.2014 und Begründung vom 27.08.2014 aufzustellen. Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Die Verwaltung wird mit der Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gemäß § 13 a BauGB und §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB beauftragt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung zu diesem Zweck samt Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachungen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, gemäß § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BauGB und gemäß § 13 a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

### TOP 3

#### **Beschluss über Bauvoranfrage Ingrid und Harald Recher Neubau eines 3-Generationenhauses barrierefrei mit Aufzug, Tiefgarage und Außenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 420/5 der Gemarkung Bad Aibling (Wildstr. 15)**

##### **Sachverhalt:**

Die Eheleute Ingrid und Harald Recher beantragen die Errichtung eines Dreigenerationenhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten an der Wildstr. 15 in Bad Aibling.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die Grundstücksfläche umfasst ca. 1.090 m<sup>2</sup>, wovon ca. 320 m<sup>2</sup> überbaut werden sollen. Die geplante Tiefgarage wurde hierbei nicht berücksichtigt.

Es sollen zwei Gebäude mit den Abmessungen von jeweils 10,00 x 14,00 m entstehen, die durch einen zweigeschossigen Baukörper miteinander verbunden sind. Die beiden Hauptbaukörper erhalten drei Geschosse, wobei das dritte Geschoss mit einem geneigten Walmdach versehen wird. Der zweigeschossige Verbindungsbau dient als Erschließungsteil mit Treppenanlagen und einem Aufzug.

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

Nach Auffassung der Verwaltung fügt sich der Gesamtbaukörper in die umliegende Umgebung gem. § 34 Abs. 1 BauGB ein. Eine Zustimmung wird empfohlen.

Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einer ausreichenden Begrünung des Grundstücks und überwiegend wasserdurchlässigen Belägen vorzulegen.

Für eine gesicherte öffentliche Erschließung ist an der südwestlichen Grundstücksecke eine Fläche von ca. 3 m<sup>2</sup> an die Stadt Bad Aibling abzutreten.

##### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit den Maßgaben zuzustimmen, dass die Wandhöhe auf maximal 7 m in der Genehmigung festgelegt wird und zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit einer ausreichenden Begrünung des Grundstücks und überwiegend wasserdurchlässigen Belägen vorgelegt wird. Zur Sicherung der ausreichenden öffentlichen Erschließung ist an der südwestlichen Grundstücksecke eine Fläche von ca. 3 m<sup>2</sup> (Einmündungstrichter) an die Stadt Bad Aibling abzutreten.

**Abstimmung: angenommen 9 : 2**

### TOP 4

#### **Beschluss über Bauantrag Ludwig Maurer Neubau eines Gewerbegebäudes mit zwei Gewerbebetrieben und zwei Betriebsleiterwohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 858/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ludwig-Thoma-Str. 3 a)**

##### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller beantragen den Neubau eines Gewerbegebäudes mit zwei Betriebsleiterwohnungen an der Ludwig-Thoma-Str. 1c in Bad Aibling. Das Vorhaben liegt im ungeplanten Innenbereich und ist lt. Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet eingestuft.

Das Unternehmen ist für den Vertrieb und die Montage von Fenstern, Türen und Toren vorgesehen. Es

ist die Gründung zweier unabhängiger Betriebe mit unterschiedlichen Betriebsschwerpunkten geplant. Ein Betrieb soll auf die Sanierung und Erneuerung bzw. Reparatur im Bestand spezialisiert werden, der andere Betrieb soll auf den Vertrieb und die Montage von Bauelementen bei Neubauten ausgerichtet werden.

In den Hallen im Erdgeschoss des geplanten Gewerbegebäudes finden die Zwischenlagerung und Vorbereitung der Fenster- und Türelemente für die Montage bzw. die Reparatur von Fenstern und Türen statt. Die Lagerflächen im Untergeschoss werden gemeinschaftlich genutzt, hier werden u.a. Werkzeug, Maschinen, Verbindungs- und Befestigungsmittel etc. gelagert.

Neben dem Betriebsinhaber werden in beiden Betrieben jeweils maximal drei zusätzliche Mitarbeiter beschäftigt.

In den Betriebsleiterwohnungen im Obergeschoss sollen die beiden Betriebsleiter wohnen.

Für das Gesamtvorhaben sind lt. Stellplatzsatzung acht Stellplätze nachzuweisen. Diese werden lt. Bauantrag oberirdisch auf dem Grundstück ausgewiesen.

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11: 0**

## TOP 5

### **Erneuter Beschluss über Bauantrag Fa. Rottmüller Erweiterung der bestehenden Produktionshalle auf den Grundstücken FL.-Nr. 1413 und 1195 der Gemarkung Ellmosen (Thalacker 5)**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 02.11.2010 den Tekturantrag zur Bauvoranfrage mit Stimmengleichheit abgelehnt.

Das Bauvorhaben wurde mittlerweile fertiggestellt und weicht lt. Landratsamt Rosenheim in einigen Punkten von der Baugenehmigung ab. Am 14.05.2014 fand mit Vertretern des Landratsamtes eine Ortsbegehung statt. Die hier angemerkten Punkte wurden dem Antragsteller mit Schreiben vom 18.06.2014 durch das Landratsamt mitgeteilt. Gleichzeitig forderte das Landratsamt Rosenheim die Stadt Bad Aibling auf, nochmals über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens der als genehmigungsfähig erachteten Punkte zu entscheiden.

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

Der vom Landratsamt Rosenheim als nicht genehmigungsfähig zitierte Punkt 3 ihres Schreibens halten wir für diskussionswürdig. Die hier beschriebene nördliche Stützmauer gleicht den Höhenunterschied zwischen dem Grundstück der Fa. Rottmüller und dem angrenzenden, ca. 3,00 m höher liegenden und landwirtschaftlich genutzten Nachbargrundstück aus. Lt. Baugenehmigung sollte statt einer Stützmauer, eine Böschung mit ca. 45° Neigung entstehen. Mit dem Grundstücksnachbar wurde bereits vor der Baumaßnahme eine notarielle Vereinbarung zum Bau einer Stützmauer entlang seiner Grundstücksgrenze geschlossen. Der Abbruch der ca. 70 m langen und ca. 3,50 m hohen Betonstützmauer und das Herstellen einer Böschung, halten wir für unverhältnismäßig. Die Mauer ist für die Allgemeinheit nicht sichtbar. Wir empfehlen daher eine Zustimmung zur nördlichen Stützmauer.

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

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt wie auch das Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 18.06.2014 zur Kenntnis und beschließt, den hier aufgeführten Punkten 1. (Stütz- und Regalwand auf der Südseite), 2. (Auffahrt aus der best. Halle), 3. (Stützmauer nördlich der Halle), 6. (LKW Stellplätze) und 7. (Errichtung eines Anbaues für einen Wärmetauscher) zuzustimmen.

### **Beschluss/Beschlussempfehlung:**

Zum Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 18.06.2014 beschließt der Bauausschuss zu den einzelnen acht Punkten wie folgt:

1. Der Stütz- und Regalwand auf der Südseite der neuen Halle wird zugestimmt.  
**Abstimmung: angenommen 11 : 0**
2. Der Auffahrt aus der bestehenden Halle, die eine zusätzliche Beeinträchtigung der Nachbarn und der Natur vermeidet, wird zugestimmt.  
**Abstimmung: angenommen 11 : 0**
3. Zur Stützmauer nördlich der neuen Halle empfiehlt der Bauausschuss dem Stadtrat die Abstimmung, weil die Stützmauer hauptsächlich deshalb notwendig wurde, weil der Stadtrat bei seiner Zustimmung zum seinerzeitigen Bauantrag gefordert hatte, die Halle 3,50 m tiefer im Gelände zu errichten.  
**Abstimmung: angenommen 6 : 5**
4. Dem neuen Vordach als Pultdach auf der Westseite wird zugestimmt.  
**Abstimmung: angenommen 7 : 4**
5. Der Antrag über ein zusätzliches Gebäude südwestlich der neuen Halle wurde zurückgenommen. Deshalb bedarf es hier keiner Entscheidung.
6. Den Lkw-Stellplätzen innerhalb des Betriebsgeländes wird zugestimmt, da in diesem Bereich bereits Pkw-Stellplätze vorgesehen waren.  
**Abstimmung: angenommen 11 : 0**
7. Der Errichtung eines Anbaus für einen Wärmetauscher wird zugestimmt.  
**Abstimmung: angenommen 11 : 0**
8. a. Den sechs Pkw-Stellplätzen im Südwesten des Grundstücks wird zugestimmt, wenn sie entsprechend eingegrünt werden. Der Bauausschuss will die Planung jedoch vorab sehen.  
**Abstimmung: angenommen 7 : 4**  
  
b. Dem Vordach auf der Südseite des Gebäudes wird zugestimmt.  
**Abstimmung: angenommen 6 : 5**

### **TOP 6**

#### **Verschiedenes**

#### **Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 05.08.2014 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:**

Bauverwaltung zu TOP 13.1:

Die Präsentation wurde dem Stadtrat zugeleitet.

Bauverwaltung zu TOP 13.3:

Herr Schwaiger wurde um schriftliche Stellungnahme bis 11.09.2014 gebeten, dass die Fahrradunterstellplätze in der festgesetzten Grünfläche und gegen den Bauplan dort errichtet wurden.

Bauverwaltung zu TOP 13.4:

Die Angelegenheit wird mit B & O besprochen und eine entsprechende rechtliche Absicherung vorbereitet.

#### **ohne Abstimmung**

## **TOP 6.1**

### **Verschiedenes**

#### **7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich der Ellmosener Straße"**

Stadtbaumeister Krämer informiert den Bauausschuss, da die Fa. RUKA WOHNBAU GmbH den Antrag zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“ mit Schreiben vom 13.08.2014 zurückgezogen hat.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 6.2**

### **Verschiedenes**

#### **Anfrage Robert Maurer wegen Laubblasgeräten im Friedhof**

Stadtrat Weber bittet, die Anfrage von Herrn Maurer zu beantworten, die dieser zusätzlich zu einer E-Mail in Kopie in den Briefkasten der Stadt am 26.07.2014 geworfen habe. Er hätte bis heute noch keine Antwort erhalten. Erster Bürgermeister Felix Schwaller führt aus, dass hierzu die Friedhofsverwaltung zuständig sei. Der nochmals übergebene Antrag soll der Friedhofsverwaltung zur Stellungnahme vorgelegt werden.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 6.3**

### **Verschiedenes**

#### **Fahrradabstellplätze und Bänke am Bahnhofplatz**

Stadtrat Gebhart berichtet, dass dort im Bereich der Fahrradabstellplätze und der Bänke unheimlich viel Müll liege. Dies sei nicht mehr vertretbar. Es solle geprüft werden, ob hier nicht zwei- bis dreimal pro Woche vom Bauhof nachgesehen und der Müll beseitigt werden könnte.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 6.4**

### **Verschiedenes**

#### **Eiserne Pflanztröge in der Kirchzeile**

Stadtrat Lechner fragt an, ob die Pflanztröge aus Eisen dort städtisch sind oder ob der Aufsteller dies zumindest mit der Verwaltung abgesprochen habe. Herr Krämer erläutert, dass diese Angelegenheit geklärt werde.

**ohne Abstimmung**



Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:50 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat