

STADT BAD AIBLING



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

über die 6. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 07.10.2014
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

Heidi Benda

(als Vertreterin für Stadtrat Max Leuprecht)

Dieter Bräunlich

Elisabeth Geßner

(als Vertreterin für Stadtrat Johann Schweiger)

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Kristin Sauter

Stephan Schlier

(als Vertreter für Zweiten Bürgermeister Otto Steffl)

Josef Schmid

Florian Weber

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Ellen Fischer

Erwin Kühnel

Markus Stigloher

von der Verwaltung

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Rudolf Gebhart

(entschuldigt als Vertreter für Stadtrat Stefan Roßteuscher)

Max Leuprecht

(entschuldigt)

Stefan Roßteuscher

(entschuldigt)

Johann Schweiger

(entschuldigt)

Otto Steffl

(entschuldigt)

Vor Beginn der Sitzung findet um 16.00 Uhr ein Ortstermin im Sportpark statt. Anwesend sind die Stadträte Heidi Benda, Elisabeth Geßner, Josef Glaser, Erwin Kühnel, Stephan Schlier, Josef Schmid und Florian Weber, von der Verwaltung Erster Bürgermeister Felix Schwaller und Stadtbaumeister Andreas Krämer sowie die Planer Christian Guggenbichler, Thomas Landgraf und Karl Schauer. Vor Ort werden die durchgeführten Baumaßnahmen (BA 1) im Sportpark Mietraching mit den Fachplanern erörtert.

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. 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" mit integriertem Grünordnungsplan zur Änderung von Festsetzungen durch Planzeichen und/oder durch Text im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
 - Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit während der Offenlage
 - Satzungsbeschluss
2. Bebauungsplan Nr. 42 "Brechtstubenweg"
 - Erneuter Aufstellungsbeschluss
 - Entwurfsplanung
 - Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB)
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Aibling für zwei Teilbereiche "Parkgelände Mietraching" und "Ortsteil Willing Brechtstubenweg"
 - Änderungsbeschluss
 - Entwurfsplanung mit Begründung
 - Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
4. Bebauungsplan Nr. 79 "Südlich der Altwasserstraße" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes
 - Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
 - Billigungsbeschlüsse
 - Erneute Offenlage
5. Beschluss über Bauantrag Immobilienverwaltung Dr. Rainer Neumann
Abbruch und Neubau des 3. Obergeschosses als neue Brandschutzmaßnahme, Wohn- und Geschäftshaus Frühlingstraße 1
6. Beschluss über Bauantrag Michaela Spiel
Neubau eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten, Pentenriederstraße, Flur-Nr. 417/5, Gemarkung Bad Aibling
7. Beschluss über Bauantrag Andreas Lindl
Neubau eines Güllebehälters, Zell 3

8. Beschluss über Bauantrag Andreas Lindl
Neubau eines Milchviehstalles mit Jungvieh, Zell 3
9. Verschiedenes

TOP 1

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" mit integriertem Grünordnungsplan zur Änderung von Festsetzungen durch Planzeichen und/oder durch Text im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

- Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit während der Offenlage **- Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Stadtrat von Bad Aibling hat in seiner Sitzung vom 31.07.2014 nach eingehender Abwägung aller Einwendungen und Anregungen die hierzu notwendigen Einzelbeschlüsse gefasst und den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Parkgelände Mietraching“ in der Fassung vom 08.07.2014 einschließlich der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen samt A Planzeichnung, B Textteil, C Begründung und D Umweltbericht, alle Planfassung vom 31.07.2014, gebilligt und weiter beschlossen, die Planung erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen. Die neue Planung lag in der Zeit vom 27.08.2014 bis 29.09.2014 öffentlich zur Einsichtnahme aus. Den Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist gesetzt bis 15.09.2014, wobei der Bayerische Bauernverband um Fristverlängerung bis Ende September 2014 gebeten hatte, was ihm gewährt wurde.

Das 2. Beteiligungsverfahren brachte folgende Einwände:

A) Träger öffentlicher Belange:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände erhoben:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim
Gemeinde Tuntenhausen
Landratsamt Rosenheim - SG III/1 Wasserrecht

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise abgegeben:

1. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 11.08.2014:

Zum Bebauungsplan haben wir bereits mit Schreiben vom 15.05.2014 Stellung genommen. In den Einwendungen zum Bebauungsplan wird insbesondere auf die Hochwassersituation am Moosbach und die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung von Mietraching hingewiesen.

Der Freistaat Bayern plant derzeit Hochwasserschutzmaßnahmen für Mietraching an der Glonn. In diesem Zusammenhang weisen wir unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans darauf hin, dass im Zuge der Hochwasserschutzplanungen auch die Hochwassersituation am Moosbach und Dorfbach, beides Gewässer dritter Ordnung, von der Stadt zu überprüfen ist.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt

2. Bund Naturschutz, Ortsgruppe Bad Aibling, Schreiben vom 14.09.2014:

Wir unterstützen die im Umweltbericht aus den Bestandsanalysen erarbeiteten Ziele und Maßnahmen in wesentlichen Zügen.

Einschränkungen:

Wir halten die Wohnbebauung südöstlich des Moosbaches nach wie vor für überzogen und verweisen diesbezüglich auf unsere Stellungnahme vom Juni 2010. Zugunsten der Biotopentwicklung (v.a. Vogel- und Fledermausschutz) zwischen Moosbach und dem Gelände an der Hauptzufahrt sollte die Fläche renaturiert werden.

Für den Hochwasserschutz in Mietraching und die Retentionsfunktion freier Flächen am Moosbach sollte dieser Bereich vorbehalten und entwickelt werden. Er ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes einer Grünzäsur zuzuordnen zwischen „Wohlfühlquartier“ im Norden und „Technologiepark/Sportpark“ im Süden. Wie ursprünglich im Rahmen der Stadtentwicklung geplant, sollte die Fläche sinnvollerweise in einen großzügigen Landschaftspark eingegliedert werden.

Wir befürchten aufgrund der schon jetzt nach Süden erweiterten Planung, dass sich dieses Quartier zukünftig sukzessive immer weiter Richtung Biotop ausdehnen wird.

Die übrige in der Bebauungsplanänderung vorgesehene maßvolle Verdichtung mit neuen Gebäuden ist gut verträglich und stört den attraktiven Parkcharakter nördlich des Moosbaches nicht.

Flächenverbrauch im Außenbereich für Gemeinschaftsstellplätze ist nur im Zusammenhang mit konsequenter Verkehrsberuhigung im Parkgelände zu rechtfertigen und schließt eine restriktive Parkraumausweisung ein. Asphaltierung und Versiegelung von Oberflächen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken.

Nachdrücklich möchten wir auf den Gewässerentwicklungsplan der Stadt vom Oktober 2005, erstellt vom Ingenieurbüro Fendt, Traunwalchen, hinweisen und die konsequente Umsetzung anmahnen. Siehe Anhang.

Zur Förderung des sanften Tourismus und umweltfreundlicher Naherholung erinnern wir an notwendige Verbindungsachsen in die Landschaft. Ein entsprechendes Wegenetz sollte entwickelt und umgesetzt werden:

- Entlang des Moosbaches nach Adlfurt
- Nach Westen in Richtung Weihenlinden
- Nach Norden in Richtung Maxlrain über Wilpasing
- Nach Osten in Richtung Moosbachwiesen und Glonn

Auf gestörten Flächen aufkommende und bereits vorhandene invasive Neophyten sollten im gesamten Parkgelände unbedingt bekämpft werden, insbesondere am Moosbach und mit besonderem Augenmerk auf die Arten der „Schwarzen Liste“ (z. B. Stauden-Knöterich), siehe auch „Naturschutzfachliche Invasivitätsbewertungen für in Deutschland wild lebende gebietsfremde Gefäßpflanzen“, Skript 352 vom Bundesamt für Naturschutz, 2013.

Beschluss:

Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Letztlich resultiert die Ausweitung der Bebauung nach Süden aus der in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim entwickelten Straßenanbindung gegenüber der Straße Am Oberfeld. Die Bebauung im Südosten des Moosbachs hält einen Abstand von 6 m und mehr zur Uferlinie des Moosbachs ein. Die Ziele und Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplans werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die verbleibende Grünzäsur zwischen dem nördlichen und dem südlichen Gebiet bleibt nach wie vor deutlich erkennbar. Das Konzept zur Gestaltung der Ausgleichsfläche A1 soll dahingehend fortentwickelt werden, dass auch die Anlage einer Wasserfläche überprüft wird. Erst wenn ein mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem WWA Rosenheim und den Unterliegern am Moosbach abgestimmtes Konzept vorliegt, kann dies in einem künftigen Änderungsverfahren planungsrechtlich abgesichert werden.

Anknüpfungspunkte für ein Wegenetz in die oben genannten Richtungen sind gegeben. Die übrigen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

3. Bayerischer Bauernverband, Stellungnahme vom 19.09.2014:

Durch das gesamte Bauvorhaben dürften keine Nachteile für die Landwirtschaft entstehen. Die momentane Straßenführung im geplanten Einfahrtsbereich entspricht nach Auffassung des Verbandes nicht dem gesetzlich vorgeschriebenen Verlauf (Einsehbarkeit, Verkehrsströme). Eine Verlegung auf landwirtschaftlichen Nutzgrund ist auszuschließen. Es wurde appelliert, diese Verkehrsanbindung nochmals rechtlich prüfen zu lassen vor der weiteren Abstimmung der Planung. Seit der Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes Rosenheim vom 03.03.2011 hätte sich nicht viel geändert und dort wäre schon ausgeführt worden, dass ein nachträglicher Eingriff auf landwirtschaftliche Flächen unausweichlich sei.

Außerdem liege der Bereich in einem wassersensiblen Bereich (hoher Grundwasserspiegel). Es sei zu prüfen, ob das bestehende Abwassernetz dieser Bebauung standhält. Außerdem ist sicherzustellen, dass die Abwasserbauten so gestaltet werden, dass eine Verschmutzung des Grundwassers ausgeschlossen ist. Die Kanäle müssten wartungsgerecht gestaltet werden; ggf. müssten Leckageerkennungen installiert werden. Auch dürfe die Oberflächenentwässerung keine negativen Auswirkungen auf umliegende landwirtschaftliche Flächen haben (keine Senkung und kein Anstieg des Grundwasserspiegels). Überflutungen seien auszuschließen. Der Umgriff um den Moosbach sowie Grünanlagen bzw. Ausgleichsflächen oder Brachen seien als großvolumige Retentionsflächen anzulegen, die auch Hochwasseraufkommen des Moosbaches aufnehmen können. Da Hochwasserschutz eine Angelegenheit aller Bürger sei, müsse er bei derartigen Großprojekten gut mit integriert werden. Wegen der Berührungspunkte zwischen Wasserwirtschaft und Landwirtschaft würde ein zeitnahe Termin mit dem Wasserwirtschaftsamt begrüßt.

Die nördliche Erweiterung des Parkgeländes auf Ackerland wird als unnötig erachtet (Freiflächen im Parkgelände). Auf Grund des täglichen Flächenverbrauches sollten Planungen komprimierter veranlasst werden. Auf die auftretenden Emissionen aus der Landwirtschaft und deren Duldungspflicht (ggf. mit Dienstbarkeit) soll im Bebauungsplan hingewiesen werden.

Beschluss:

Die Darstellung der nördlichen Zufahrt entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Sie ist somit nicht Gegenstand der 5. Änderung. Sie wird in dieser Form jedoch nicht realisiert werden, weil die derzeit wegen des ungeklärten Grunderwerbs zurückgestellte Errichtung eines Kreisverkehrs mittelfristiges Planungsziel der Stadt Bad Aibling bleibt. Mit dem Kreisverkehr würde auch die von der Stadt verfolgte Versetzung des Ortsschildes mit der verbundenen Geschwindigkeitsreduzierung möglich. Die Stadt Bad Aibling wird rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen die notwendigen Vereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt abschließen.

Die Entwässerungssituation wurde für das Planungsgebiet durch ein Ingenieurbüro untersucht und gegenüber dem Stand zu Zeiten der Kasernennutzung deutlich verbessert. Die Stadt strebt an, durch die Weiterentwicklung der Ausgleichsfläche A1 auch im Gebiet Retentionsfläche zu schaffen.

Die Bebauung im Südosten des Moosbaches hält einen Abstand von 6 m und mehr zur Uferlinie des Moosbaches ein. Die Ziele und Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplans werden durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Das Konzept zur Gestaltung der Ausgleichsfläche A1 soll dahingehend fortentwickelt werden, dass auch die Anlage einer Wasserfläche überprüft wird.

4. Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 14.09.2014:

Wegen der Neuordnung der Parkplätze und dem damit verbundenen geplanten größeren Parkplatz nördlich des Geländes ist unseres Erachtens eine verkehrssichere nördliche Zufahrt zu dem Gelände notwendig. Da der Kreisverkehr aus dem Bebauungsplanentwurf entfernt wurde, muss hier eine Linksabbiegespur eingeplant werden. Dabei ist zu beachten, dass die Richtlinie für die Anlage von Landstraße (RAL) aus dem Jahr 2012 angewendet wird. Die genauen Abmessungen sind mit dem Staatlichen Bauamt als Straßenbaulastträger abzustimmen. Außerdem muss für die Errichtung der Linksabbiegespur eine Vereinbarung abgeschlossen werden.

Für die Errichtung der nördlichen Zufahrt zur St 2089 an der von Ihnen geplanten Stelle müssen gemäß RAL 2012 die Sichtfelder 15 m x 200 m von jeglichen Sichthindernissen (Bepflanzung, Bebauung usw.) freigehalten werden und diese Freihaltung auch dauerhaft rechtlich gesichert sein (keine Bepflanzung usw.). Das südliche Sichtfeld der nördlichen Einmündung ist planerisch nicht von Bepflanzungen freigehalten. Bei der Wahl des Standortes für die nördliche Erschließung und der damit verbundenen Freihaltung der Sichtfelder ist auch der Verlauf der St 2089 zu berücksichtigen. Die St 2089 steigt nach dem Kreisverkehr in Mietraching in Richtung Maxlrain an. Unseres Erachtens ist bei dem geplanten Standort die Freihaltung der Sichtfelder problematisch bzw. nicht gegeben. Die Einhal-

tung der notwendigen Sicht ist nachzuweisen, ggf. muss die Zufahrt verlegt werden. Zudem sind nördlich des Parkgeländes landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen, welche im Bereich des nördlichen Sichtfeldes nicht bepflanzt werden dürfen.

Gegen die geplante Erschließung des Gebietes östlich des Moosbaches gab es im Vorfeld bereits Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Staatlichen Bauamt. Dazu gibt es von Seiten des Staatlichen Bauamtes keine Einwände. Im Bebauungsplanentwurf wird vorausgesetzt, dass das Ortsschild zur nördlichen Zufahrt versetzt wird. Die Anordnung von Verkehrszeichen und somit die Versetzung von Ortstafeln ist Aufgabe der Unteren Verkehrsbehörde im Landratsamt Rosenheim. Dabei wird der Straßenbaulastträger und die Polizei mit gehört. Von Seiten des Staatlichen Bauamtes kann einer Versetzung der Ortstafel unter den baulichen Gegebenheiten wie im Bebauungsplan dargestellt nicht zugestimmt werden, da die Voraussetzungen nicht vorliegen. Im Bebauungsplanentwurf wurde bei der Berechnung der Emissionen aus dem Verkehrslärm eine derzeitig zulässige Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h angenommen. Derzeit gibt es auf der St 2089 zwischen Mietraching und Maxlrain nur eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 80 km/h bei Nässe. Diese Anordnung ist nur vorübergehend. Nach einem erfolgten Deckenbau und der Wiederherstellung der Griffbarkeit in diesem Bereich wird die Geschwindigkeitsbegrenzung bei Nässe wieder entfernt. Die Lärmberechnung ist zu ändern und die Lärmschutzmaßnahmen ggf. zu ergänzen. Der Vorhabensträger ist für ausreichenden Lärmschutz selbst verantwortlich. Seitens des Straßenbaulastträgers wird jede (auch spätere) Kostenübernahme für Lärmschutzmaßnahmen abgelehnt.

Gemäß der StVO sind Werbeanlagen, die auf Straßen außerhalb von Ortsdurchfahrten gerichtet sind, verboten. Dies ist unter Punkt 8 im Erläuterungsbericht mit aufzunehmen.

Beschluss:

Die Darstellung der nördlichen Zufahrt entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Sie ist somit nicht Gegenstand der 5. Änderung. Sie wird in dieser Form jedoch nicht realisiert werden, weil die derzeit wegen des ungeklärten Grunderwerbs zurückgestellte Errichtung eines Kreisverkehrs mittelfristiges Planungsziel der Stadt Bad Aibling bleibt. Mit dem Kreisverkehr würde auch die von der Stadt verfolgte Versetzung des Ortsschildes mit der verbundenen Geschwindigkeitsreduzierung möglich. Die Stadt Bad Aibling wird rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen die notwendigen Vereinbarungen mit dem Staatlichen Bauamt abschließen. Der Hinweis zu den Werbeanlagen wird übernommen.

B) Beteiligung der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit gingen folgende Einwände ein:

1. Johannes Simon, Mietraching, Stellungnahme vom 28.09.2014:

Nachdem im neu aufliegenden Bebauungsplan einige Punkte, die ich bereits im Schreiben vom 22.05.2014 bemängelte, nicht aufgenommen wurden, lege ich nochmals Einspruch gegen die vorliegende Planung ein. Es kann nicht sein, dass bestehender und zusätzlicher Verkehr, der bisher durch das Straßennetz im B&O-Gelände geführt wurde, auf die Staatsstraße verlagert wird und die Altanlieger östlich der Staatsstraße den zusätzlichen Lärm zu tragen haben, ohne dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden. Die Neuanlieger werden im Gegensatz dazu durch umfassende Maßnahmen bestens geschützt. Zur Erläuterung im Voraus ein paar Punkte zur Verkehrs- und Lärmentwicklung seit unserem Einzug "Am Oberfeld 7" im Jahre 1992:

- Der Verkehr und der begleitende Verkehrslärm waren zum damaligen Zeitpunkt durch den ortsnahen Ziel- und Quellverkehr geprägt und damit deutlich geringer als heute.
- Eine deutliche Zunahme des Verkehrs entstand durch die Fertigstellung der Südumgehung. Dadurch war Bad Aibling für die "Ebersberger" nicht länger ein Engpass auf dem Weg nach Süden, sondern konnte schnell umfahren werden.
- Die Verbreitung der Navigationssysteme tat ihr Übriges. So sind heute bei Stau auf der Autobahn gehäuft "fremdartige" Nummernschilder zu sehen.
- Solange die Kaserne in amerikanischer Hand war, konnten keine verkehrstechnischen Maßnahmen realisiert werden. Anschließend setzten wir uns dafür ein, die Straße nach Osten zu verlegen und den Verkehrslärm durch eine dann mögliche Einhausung zu reduzieren. Dieser Aspekt wurde auch von der Verwaltung durch eine entsprechende Bebauungsplanung anerkannt. Die neue Straßenführung war

Bestandteil in mehreren Bebauungsplänen. Leider verschwand diese Variante jedoch wieder aus den Planungen.

Durch die aktuelle Planung "Parkgelände Mietraching" wird der Verkehrslärm für die Anwohner östlich der Staatsstraße weiter verstärkt:

- Zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr zum neuen Wohngebiet westlich der Staatsstraße gegenüber der Einfahrt "Am Oberfeld". Bisher ging die Zufahrt zu diesem Gebiet durch das ehemalige Kasernengelände.

- Zusätzlicher Ziel- und Quellverkehr zur neuen Einfahrt am nordöstlichen Punkt des ehemaligen Kasernengeländes. Bisher ging die Zufahrt zu diesem Gebiet ebenfalls durch das ehemalige Kasernengelände.

- Errichtung weitergehender Schallschutzmaßnahmen für die Bewohner westlich der Staatsstraße. Durch die Reflektion des Schalls entsteht für die (ungeschützten) Bewohner östlich der Staatsstraße eine noch stärker werdende Lärmbelästigung.

Wie bereits im Schreiben vom 22.05.2014 ausgeführt und gefordert, können die dem Plan zugrundeliegenden gravierenden Veränderungen und Bebauungen nicht ohne entsprechende Gegenmaßnahmen zum Schutz der Anlieger auf der östliche Straßenseite erfolgen. Einen wesentlichen Beitrag zur Lärminderung kann dabei eine Geschwindigkeitsreduzierung zwischen der neuen Einfahrt im Norden des Parkgeländes und dem heutigen Ortschild leisten. Diese kann z. B. durch eine Verlegung des Ortsschildes oder eine normale Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h realisiert werden. In anderen Ortschaften, wie z. B. in Götting vom Irschenberg kommend, sind die Ortsschilder bei ebenfalls einseitiger Bebauung zu Beginn der Bebauung angebracht. Es gibt sicher noch genügend weitere, vergleichbare Beispiele im Landkreis Rosenheim. Weitergehende, zusätzliche Maßnahmen zur Lärmverminderung sind:

- Gestaltung der Fußgängerinsel als Speedbreaker (z. B. vergleichbar mit der Ortseinfahrt in Großkarolinenfeld aus Richtung Rosenheim kommend); bisher ist die Straßenführung gerade und erfordert keine Verminderung der Geschwindigkeit.

- Ausführung der Fußgängerinsel als Fußgängerübergang

- die Verwendung von Flüsterasphalt

- Beleuchtung der Strecke und damit Kenntlichmachung als Ortsgebiet

- Reduzierung der Baumhöhe westlich der Staatsstraße zwischen Kreisel und Einfahrt am Oberfeld. Der Verkehrslärm wird durch den "halben Tunnel" verstärkt auf die östliche Straßenseite geworfen.

- Führung der Straße weiter westlich, so dass auch die Anlieger östlich der Staatsstraße Lärmschutzwälle errichten können (speziell Am Oberfeld 1).

Sämtliche Maßnahmen haben auch eine lärmindernde Wirkung auf die Bebauung westlich der Staatsstraße. Insofern sollte auch B&O Interesse an entsprechenden Maßnahmen haben. Möglicherweise kann hier der Aufwand für Schallschutzmaßnahmen reduziert werden.

Diesen Einspruch tätige ich in Abstimmung und mit Unterstützung meiner Nachbarn "Am Oberfeld".

Wir Altanlieger behalten uns weitergehende rechtliche Schritte vor. Dies schließt auch die verwaltungsrechtliche Überprüfung der Verfahrensweise und die Klärung der Frage ein, inwieweit bereits vor Ablauf der Auslegungsfrist in einem bisherigen Grünbereich umfangreiche Rodungs- und Baumaßnahmen durchgeführt werden dürfen.

Beschluss:

Der durch die Anbindung des Quartiers am Moosbach entstehende zusätzliche Verkehr wird gegenüber dem sonstigen auf der Ebersberger Straße liegenden Verkehrsaufkommen eine kaum messbare Größenordnung haben. Lärmschutzeinrichtungen zum Schutz der Bevölkerung östlich der Staatsstraße vor dem Verkehrslärm sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Durch die Errichtung eines begrünten Walls auf der Westseite ergibt sich auch keine maßgebliche Schallreflexion. Die Stadt wird die derzeit wegen des ungeklärten Grunderwerbs zurückgestellte Errichtung eines Kreisverkehrs im Norden von Mietraching weiter verfolgen. Die Verlegung des Ortsschildes und die Geschwindigkeitsreduzierung bleiben erklärtes Ziel städtischer Planung.

2. Mathias Sedlmeier-Fabian und Sabrina Fabian, Mietraching, Stellungnahme vom 29.09.2014

Aufgrund der aktuellen Planung wurden unserer Ansicht nach keine verkehrsberuhigenden oder lärmreduzierenden Maßnahmen getroffen. Obwohl diese bei einer Neugestaltung der Straße am einfachsten umzusetzen wären.

Punkte, die dringend berücksichtigt werden sollten:

- Verlegung des Ortsschildes Richtung Norden, damit das Tempo reduziert werden kann. Und gleichzeitig auch eine Geschwindigkeitskontrolle durchgeführt werden kann. (Glauben Sie uns, die Fahrzeuge fahren seltenst 50 km – eher 70 -100 km.)
- Die Fußgängerinsel sollte mit einem Zebrastreifen versehen werden oder eine Ampel gebaut werden, damit eine sichere Überquerung möglich ist.
- Verwendung von Flüsterasphalt – zur Lärmreduzierung.
- Errichtung oder finanzielle Unterstützung einer Lärmschutzwand auf unserer Straßenseite, nicht nur auf B&O-Gelände-Seite !!! Der Schall wird von der Westseite reflektiert, dadurch entsteht für uns eine weitere Lärmbelästigung.

Des Weiteren wird immer davon gesprochen, dass das B&O-Gelände und Mietraching verschmelzen sollen, wie sinnvoll ist es dann, durch eine gefühlte „Schnellstraße“ zu trennen?

Wir möchten Sie ebenfalls darüber in Kenntnis setzen, dass wir eine kinderreiche Straße sind. Es wäre tragisch, wenn es auf dieser extrem gefährlichen Straße zu einem Unfall kommen würde, der durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden hätte können.

Beschluss:

Der durch die Anbindung des Quartiers am Moosbach entstehende zusätzliche Verkehr wird gegenüber dem sonstigen auf der Ebersberger Straße liegenden Verkehrsaufkommen eine kaum messbare Größenordnung haben. Lärmschutzeinrichtungen zum Schutz der Bevölkerung östlich der Staatsstraße vor dem Verkehrslärm sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Durch die Errichtung eines begrünten Walls auf der Westseite ergibt sich auch keine maßgebliche Schallreflexion. Die Stadt wird die derzeit wegen des ungeklärten Grunderwerbs zurückgestellte Errichtung eines Kreisverkehrs im Norden von Mietraching weiter verfolgen. Die Verlegung des Ortsschildes und die Geschwindigkeitsreduzierung bleiben erklärtes Ziel städtischer Planung.

Die Ausführung mit Querunginsel ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abgestimmt und für das Verkehrsaufkommen ausreichend.

3. Markus und Ricarda Weber, Stellungnahme vom 29.09.2014:

Hiermit legen wir Einspruch gegen die vorliegende Planung der Straßengestaltung und der Linksabbiegerspur Ecke Am Oberfeld 1 zum B&O Gelände ein.

An Hand der vorliegenden aktuellen Planungsunterlagen zu diesem Projekt können wir weder eine verkehrsberuhigende Maßnahme noch eine Lärmreduzierung feststellen.

Da das Gelände durch die weitere Zufahrt schneller zu erreichen ist, wird das Verkehrsaufkommen und die Lärmbelästigung deutlich zunehmen, zum Leid von uns und unserer Nachbarn.

Darum fordern wir Sie auf, folgende Punkte in die Planung mit aufzunehmen:

- Verlegung des Ortsschildes Richtung Norden, um reale 50 km/h an der Einfahrt zu gewährleisten. In anderen Ortschaften, wie z. B. in Götting vom Irschenberg kommend, wurde das Ortsschild bei ebenfalls einseitiger Bebauung entsprechend bei Beginn der einseitigen Bebauung angebracht.
- Errichtung oder finanzielle Unterstützung weitergehender Schallschutzmaßnahmen an unserem Grundstück und dadurch eine leichte Verlegung der Straße Richtung Westen.
- Die Fußgängerinsel als Speedbreaker mit Zebrastreifen gestalten. Somit ist gewährleistet dass Fußgänger auch sicher über die Kreuzung gelangen können.

Bei Nichtbeachtung dieser Punkte behalten wir Anwohner uns rechtliche Schritte vor.

Beschluss:

Der durch die Anbindung des Quartiers am Moosbach entstehende zusätzliche Verkehr wird gegenüber dem sonstigen auf der Ebersberger Straße liegenden Verkehrsaufkommen eine kaum messbare Größenordnung haben. Lärmschutzeinrichtungen zum Schutz der Bevölkerung östlich der Staatsstraße vor dem Verkehrslärm sind nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens. Durch die Errichtung eines begrünten Walls auf der Westseite ergibt sich auch keine maßgebliche Schallreflexion. Die Stadt wird die derzeit wegen des ungeklärten Grunderwerbs zurückgestellte Errichtung eines Kreisverkehrs im Norden von Mietraching weiter verfolgen. Die Verlegung des Ortsschildes und die Geschwindigkeitsreduzierung bleiben erklärtes Ziel städtischer Planung.

Die Ausführung mit Querunginsel ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abgestimmt und für das Verkehrsaufkommen ausreichend.

4. Franz Bachmeier, Mietraching, Stellungnahme vom 30.09.2014:

Der Einspruch richtet sich gegen die Bebauung östlich des Moosbaches.

Sie ist zu massiv, d. h. eine zu dichte Bebauung für diesen Ort. Bisher ist es Retentionsfläche und war maximal mit 12 WE bebaut.

Warum hat man vorher, um eine moderate Wohnbebauung zu erhalten, an diesem Ort die 12 WE abreißen lassen? Damit man jetzt ca. 48 reinknallen kann? War das der Sinn?

Die Verwaltung hat vom Bauausschuss den Auftrag erhalten, mit der Dorfgemeinschaft das Gespräch zu suchen, ist nicht erfolgt.

Stadtrat Stigloher wollte Info zur Hochwassersituation. Wörtlich: Hierzu ist ein Gutachten in Auftrag gegeben. Es gab zu keinem Zeitpunkt einen Auftrag. Genügt die Aussage: Es wird schon hoffentlich gut gehen?

Es ist ausreichend für Stellplätze gesorgt, lt. Aussage Felix. Daran habe ich erhebliche Zweifel, denn nach einem kurzen Überschlag der eingezeichneten Gebäude sind dies mind. 150 Stellplätze und die haben auf diesem Grundstück keinen Platz. Eine Ablösung durch den nördlich geplanten Großparkplatz, würde sogar einem Schildbürgerstreich die Schau stehlen.

So ca. 2006 brachte die Dorfgemeinschaft den Vorschlag einer Straßenverlegung ein. Antwort des jetzigen Bauwerbers. Keinen qm.

Jetzt will man zusätzliche Zufahrten, nicht in Eigenverantwortung von über 400.000 qm eigenem Grund, sondern zu Lasten der bisherigen Dorfbewohner erschließen. Vorher waren die nie notwendig, oder hat man damals schon anders „kalkuliert und geplant“? Fällt das unter den Teil besonders innovativ?

Für das Neubaugebiet gibt es Schallschutz, für das alte Dorf ist dies anscheinend vollkommen egal. Erschließung vom Gelände: Wer kennt da noch die Mail vom Bauamt von der „zeichnerisch nicht darstellbaren Straße“?

Was ist mit all den Versprechungen, ausgearbeiteten Plänen und Kataloge, moderater Wohnbebauung von früher?

Grund für Einheimische?

Kennen die Parteien ihre eigenen Ausarbeitungen nicht mehr? Ist es nur Geschwätz von gestern?

Wenn ich heutige Aussagen so höre, ist man besonders innovativ, wenn man mit schönen Worthülsen spricht. Ergebnis ist dann immer ein anderes. In jedem Fall absolute Gewinnmaximierung durch B&O.

Man spricht so gern von einem Campus-Charakter. Wo bleibt denn der?

Viele bei B&O Beschäftigte oder auch anderen Betrieben können sich was da entsteht nicht leisten.

Campus heißt doch aber wohnen und arbeiten am gleichen Ort. Auch eine innovative Worthülse, oder versteh ich da was nicht.

Was passiert wenn Johann Weigl auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Spiegelbild der City of Wood 2 als City of Wood 3 bauen will?

Wird dann landwirtschaftlicher Grund genauso schnell in Bauland umgewandelt? Eine Zufahrt über die Staatsstraße geschaffen? Diese Frage wird schneller zu beantworten sein, als derzeit vermutet wird.

Sollte dieser Bebauungsplan so verabschiedet werden wie jetzt geplant, ist es für mich eine Verarschung der bisherigen Mietrachinger Bürger. Wahrscheinlich entsteht dadurch ein Graben, der nicht mehr zu überbrücken sein wird.

Die Mietrachinger sind keine Hinterwäldler, vor allem haben sie die Last der künftigen Bebauung des gesamten Geländes, auch Sportpark zu schultern. Da kennt man keine Beschränkungen wie Kurhaus, Viehhalle etc. Bei einem Echelon braucht man nicht mal die Bürgermeisterregelung wegen Sperrstunde, mit der man ortsansässige Vereine knebelt.

Dazu nochmals ein für mich gravierendes Beispiel:

Anfrage Stadtrat Hochwasserschutz?

Antwort Verwaltung Gutachten in Auftrag (obwohl es wissentlich keinen Auftrag gibt)

Weiter Bemerkung Verw Wenn wieder ein Hochwasser kommt wird es hoffentlich schon gut gehen.

Wer weiß jetzt aus einer gesicherten Erkenntnis, was durch Hochwasser passiert und hält auch seinen Kopf hin? Dieses Gutachten macht nur Sinn bevor eine Genehmigung erteilt wird.

Ich hoffe, dass wir, das alte Dorf noch nicht abgeschrieben sind.

Beschluss:

Durch die 5. Änderung wird die Bebauung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nach Süden ausgeweitet. Dies geschieht aber nur zu einem geringen Teil im Bereich einer bisherigen Retentionsfläche. Auch bringt die Verdichtung keineswegs eine Vervierfachung der Zahl der Wohneinheiten. Die im Bereich östlich des Moosbachs zulässige Grundfläche erhöht sich um ca. 25 % gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (vergleiche Begründung). Die Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung sind für das gesamte Gelände nachgewiesen. Das Konzept zur Gestaltung der Ausgleichsfläche A1 soll dahingehend fortentwickelt werden, dass auch die Anlage einer Wasserfläche überprüft wird. Erst wenn ein mit der Unteren Naturschutzbehörde, dem WWA Rosenheim und den Unterliegern am Moosbach abgestimmtes Konzept vorliegt, kann dies in einem künftigen Änderungsverfahren planungsrechtlich abgesichert werden. Zu den Auswirkungen auf Verkehr und Immissionen durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes wird auf die obigen Beschlüsse zu den Stellungnahmen Simon, Fabian und Weber verwiesen. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bereitet derzeit die Planung zum Hochwasserschutz an der Glonn vor. Die Stadt Bad Aibling wird sich hier anschließen und die Hochwassersituation am Moosbach untersuchen lassen.

5. Stefan Moosbauer, Stellungnahme vom 29.09.2014:

1. Neuer Anschluss an die Staatsstraße (Norderschließung)

Herr Moosbauer führte aus, dass mit der Rücknahme des Erschließungskonzepts Kreisel wegen fehlenden Grundeigentums sich ein Planstand von 2011 mit konkreten Vorgaben des Staatlichen Bauamts ergäbe. Die damalige Darstellung im Bebauungsplan von Sichtweiten 3 x 200 m wurde beanstandet und gemäß den Rechtsgrundlagen auf die Bemaßung von 10 x 200 m festgelegt. (Aufwuchshöhen von über 80 cm im betroffenen Bereich auch nicht mehr möglich). Diese Aspekte blieben bis heute von der Stadt unberücksichtigt. Anfragen an die Stadtverwaltung zu einer möglichen und gesicherten Einfahrt brachten als Antwort, dass diesbezüglich keine aktuellen Prüfungen unternommen worden seien. Damit bliebe offen, ob wiederum landwirtschaftliche Grundstücke zusätzlich betroffen wären. Dies sei verantwortungslos. Als widersinnig zu beschreiben sei es auch, wenn die Erfordernisse einer Norderschließung mit der zunehmenden negativen Verkehrsbelastung für Kindergarten und Schuleinrichtungen begründet würde, wenn hier die Abstimmungen der Details zueinander gezielt unterblieben. Es sollten die Alternativmöglichkeiten überprüft werden zur Erschließung des Parkgeländes für den Fall, dass eine Norderschließung rechtlich nicht möglich wäre. Mit den jetzt beschlossenen Festsetzungen für das Baugebiet östlich des Moosbaches würde jede Möglichkeit verbaut, um hier zusätzliche Erschließungsfunktionen gestalten zu können. Er führte aus, dass die Rechtsmöglichkeit einer Enteignung weiterhin bestünde, auch wenn die Verwaltung ausgeführt habe, dass die Planung des Kreisverkehrs sich derzeit erübrige, da die Stadt wegen verschiedener Einsprüche und der Nichtverfügbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen auf die Planung verzichtet. Die rechtliche Umsetzbarkeit einer Norderschließung sei vorab zu prüfen.

2. Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Norden des Geltungsbereiches

Das Planungskonzept Parkplatz zeuge von einem gehobenen Format Inkonsequenz und Widersprüchlichkeit. Die Anordnung der Stellplätze im Außenbereich ohne vorab die Erschließung von der Staatsstraße zu gewährleisten, bedeute, dass bei einer Nichtrealisierbarkeit der Nordanbindung der gesamte Verkehr auch durch das gesamte Gelände geleitet werden müsste. Hier könne nicht von einer Verkehrsberuhigung gesprochen werden. Er verstand auch den Zusammenhang nicht, wie eine Linksabbiegespur am Oberfeld geplant werden könnte, und gleichzeitig die Norderschließung schlafen zu lassen. Herr Moosbauer monierte auch, dass die derzeit schon bestehenden Stellplätze im Geltungsbereich mehr als die doppelte Stückzahl aufwiesen, als im neuen Bebauungsplan verzeichnet seien. Dies entspräche einem Rückbau innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes. Da dies nicht nachzuvollziehen sei, forderte er den Erhalt der landwirtschaftli-

chen Flächen, um den Bodenverbrauch gemäß dem Bekenntnis von Herrn Dr. Böhm zu vermeiden, und zwar dort, wo er vermeidbar ist. In seinen Punkten 3 bis 7 lobte er die Planungen zur Erweiterung des Sondergebiets Fremdenverkehr, die Erweiterung des Betriebsgebäudes der Fa. B & O, die Hotelerweiterung südlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße, die Erweiterung der Raphaelschule westlich der Anne-Frank-Straße und die Überbauung der Kellerflächen 10.3.

Beschluss:

Die Zustimmungen werden zur Kenntnis genommen.

Unter Punkt 8 führte Herr Moosbauer zum Gebiet östlich des Moosbaches Folgendes aus:

Dieser Bereich sei einer verantwortungsbewussten Bauleitplanung geschuldet. Bereits mit Schreiben vom 14.04.2014 habe er Kontakt mit dem Wasserwirtschaftsamt aufgenommen und die laufenden Hochwasserschutzplanungen hinterfragt. Mit Herrn Holderer und Frau Pollinger wurde zum Thema wirksamer Hochwasserschutz angesprochen, dass im Oberlauf der Glonn nördlich von Mietraching Überflutungsflächen zur Verfügung gestellt werden müssten, um gezielt und effektiv Rückhalteraum zu schaffen. Dabei wurde auch angesprochen, dass mit der 5. Bebauungsplanänderung eine festgesetzte Retentionsfläche aus dem Bebauungsplan herausgenommen würde. Dorfbach und Moosbach unterlägen der Gewässerordnung 3 und damit der Stadt Bad Aibling und nicht dem Wasserwirtschaftsamt. Im Rahmen eines Ortstermins sollte der Sachverhalt mit der Stadt Bad Aibling besprochen werden. Leider ohne Erfolg. Selbst auf Vermittlung des Landratsamtes, Abteilung Wasserrecht, kam keine Terminvereinbarung zustande. Die Ausführungen von Ingenieur Weisser in seiner Präsentation im Rahmen der Stadtratssitzung vom 31.07.2014 zeigten, dass die erforderlichen Maßnahmen in Sachen Entwässerung bestens umgesetzt würden. Damit sei der erste Schritt erfüllt. Es sei jedoch falsch, hier schon von einem ausreichenden Hochwasserschutz zu sprechen. Es bedürfte des zweiten Schritts. Die Einleitung von Oberflächenwasser, soweit es die technische Vertretbarkeit durch Versickerung übersteigt, ohne die Gesamtwassermenge in ihrem Abflussverhalten gezielt unter dem Aspekt Hochwasserschutz zu erfassen und zu regulieren, bezeichnete er dann als fahrlässig, wenn die vorhandenen Möglichkeiten und Festsetzungen bewusst außer Acht gelassen würden. Das geplante Projekt Vogelschutzpark und Retentionsflächen im Westen des Parkgeländes sei bekannt. Daraus sei auch abzuleiten die Erkenntnis, dass Retentionsmaßnahmen am Moosbach der Verantwortung und der Aufgabe der Stadt Bad Aibling obliege. Mit Schreiben vom 25.06.2014 sei die Stadt im Rahmen einer Erklärung von Landwirten in Kenntnis gesetzt worden, dass auch hier Planungen auf privaten Eigentum laufen, die von den Grundeigentümern nicht geduldet würden mit der Empfehlung, Retentionsmaßnahmen nach Vorstellungen von Herrn Dr. Böhm auf seinem eigenen Gelände vorzunehmen. Anscheinend bestehe an dieser Maßnahme kein Interesse mehr und damit auch kein Handlungsbedarf mehr, die festgesetzten Retentionsflächen zu nutzen. Dies bezeichnete er als grob fahrlässig. Für die Gestaltung des Parkgeländes seien umfangreiche Entwicklungsmöglichkeiten ausgearbeitet worden, darunter auch das Ziel der Gewässerentwicklung mit einem konkreten Vorhaben des Moosbachausbaues. Eine Umsetzung sei nie erfolgt. Auch in der 5. Änderung des Bebauungsplanes gäbe es hierzu keinerlei Darstellungen und Festsetzungen. Mit dem derzeitigen Planungskonzept werde die Hälfte des Moosbaches im Parkgelände unzugänglich, ein Ausbau sei definitiv nicht mehr möglich. Dies sei ein Schlag ins Gesicht all derer, die sich im Arbeitskreis Stadtentwicklung sehr aufwändig engagiert hätten. Offensichtlich zählten nur noch wirtschaftliche Interessen.

Die Erfahrungen mit dem Hochwasser im vergangenen Jahr hätten auch gezeigt, dass nach Abfluss der überfluteten Dorfstraße am 03.06.2013 der Schmutzwasserkanal Wasseraustritt an die Oberfläche zeigte. Bei der weiteren Entwicklung des Parkgeländes sei genau zu prüfen, welche Kapazitäten der Schmutzwasserkanal verkrafte. Hier müsste die Berechnungsgrundlage aufgezeigt werden. Vor allem in Hinblick auf die Tatsache, dass mit dem Ausbau des Sportparks weitere Belastungen geschaffen werden sollen, die der Abstimmung bedürften, um zu gewährleisten, dass den Unterliegern keine Schäden entstünden. Welche Kapazitäten wären hier maximal möglich. Einige Dinge am Rande: Die Präsentation von Herrn Weißer lieferte falsche Angaben zur Einleitung in den Dorfbach. Sie sei unvollständig.

Der Umweltbericht, der sich in der Quellenangabe auf den Gewässerentwicklungsplan der Stadt beziehe, liefere eine völlig falsche Darstellung des Wiesbaches.

Der Gewässerentwicklungsplan der Stadt lasse den Dorfbach völlig außer Acht. Er sei nicht aufgeführt.

In Kasernenzeiten standen „nicht wuchtige Gebäude“ östlich des Moosbaches, sondern nur ein Gebäude.

Beschluss:

Die Darstellung der nördlichen Zufahrt entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Sie ist somit nicht Gegenstand der 5. Änderung. Im Übrigen wird auf den Beschluss zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamts und das mittelfristig weiterhin verfolgte Planungsziel eines nördlichen Kreisverkehrs zur Erschließung des Parkgeländes verwiesen. Es gibt keinen Rückbau bestehender Stellplätze im größeren Maßstab. Nahezu sämtliche Stellplätze sind für den Stellplatznachweis im sog. „Wohlfühlpark“ erforderlich. Die Zustimmung zu den Änderungen bei den Teilgebietsflächen 4.1, 6.1, 3.1, 7 und 10.3 wird zur Kenntnis genommen. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bereitet derzeit die Planung zum Hochwasserschutz an der Glonn vor. Die Stadt Bad Aibling wird sich hier anschließen und die Hochwassersituation am Moosbach untersuchen lassen.

6. Dorfgemeinschaft Mietraching. Stellungnahme vom 26.09.2014:

Herr Wierer als Vorstand legte „Einspruch“ gegen die 5. Änderung ein. Zur Begründung führte er aus:

1. Stadtrat Gebhart stellte den Antrag, die Stadt solle mit den Mietrachingern über das Thema Bebauungsplanänderung B & O sprechen, dies sei bis heute nicht geschehen.
2. Stadtrat Stigloher stellte in der Bauausschusssitzung vom 08.07.2014 an Herrn Gems die Frage, inwieweit die von B & O ausgehende Hochwasserproblematik auf das Dorf Mietraching von der Stadt geklärt sei.
Antwort Gems: Es sei bereits ein Gutachten in Auftrag gegeben und wir hoffen, dass es positiv ausfalle. Laut Aussage von Herrn Gems am 18.09. sei für Dorf und Moosbach kein Gutachten in Auftrag gegeben worden.
3. Zwei zusätzlichen Zufahrten werde seitens der Dorfgemeinschaft nicht zugestimmt. Das Straßenbauamt habe festgestellt, dass das B & O-Gelände durch den Kreisel ausreichend erschlossen sei. Einer weiteren Zufahrt könnte unter der Maßgabe zugestimmt werden, dass diese verkehrstechnisch mit entsprechenden Abbiegespuren, Querungshilfen, Beleuchtung, Lärmschutz östlich der Ebersberger Straße und mit Geschwindigkeitsbeschränkung versehen würde.
4. Die Bebauung des ursprünglich als Retentionsfläche ausgewiesene Gebiet südlich des Moosbaches sollte nord-, nordwestlich des Montessori-Kindergartens erfolgen, womit dem Gedanken eines Parkgeländes eher Rechnung getragen würde. Bereits beim Bau des Militärflugplatzes 1936 mussten die Mietrachinger gravierende Einschnitte hinnehmen. Beim Bau der Texasstraße 1972 reagierte Mietraching weitsichtig. Die Ampelanlage musste wegen der Amerikaner geduldet werden. Mietraching leidet unter dem Verkehr auf der Ebersberger Straße, weil bis ins Jahr 2000 (Eröffnung Südumgehung) keine gefahrlose Anbindung der Texasstraße an die St 2078 gemacht wurde. Im Zuge der Südumgehung wurde dann aber auch der Verkehr auf der Staatsstraße wesentlich mehr und Mietraching litt wieder unter dem Verkehr. Ein Umbau der Ampelanlage war wegen der Amerikaner noch nicht möglich. Im Arbeitskreis Stadtentwicklung II zwischen 2004 und 2006 wurden die Mietrachinger über die Dorfgemeinschaft wieder aktiv. Die US-Kaserne wurde überplant. Die verkehrliche Erschließung wurde aber als nicht vorrangig erachtet. Die Dorfgemeinschaft strebte eine Straßenverlegung an. Diese wurde aber mit wenig Nachdruck verfolgt. Damals hieß es, dass das Gelände über die Südzufahrt und den Verkehrsknotenpunkt ausreichend erschlossen sei. Die Straßenverlegung ins Gelände wurde auch vom Eigentümer abgelehnt. Der Knotenpunkt wurde ein Kreisel und möglichst weit an das Dorf (Anwesen Englmeier) herangerückt, was negativ war für das Dorf. Jetzt sollten plötzlich zwei weitere Zufahrten zum Kasernengelände entstehen. Die Nachteile für das Dorf überwiegen wieder mal gewaltig. Eine weitere Südzufahrt über Markfeld wird immer noch offengehalten. Der Verkehr wird weiter zunehmen, weil zusätzliches Gewerbe angesiedelt würde. Von den Wunschvorstellungen des Stadtentwicklungsgedanken sei nach knapp zehn Jahren so gut wie nichts mehr vorhanden. Abgesehen davon, dass die weitläufigen Planungen damals mit Park und Radwegen, Weiher und Natur auch den Kaufpreis mit beeinflusst haben könnten, möchten wir diesen Strukturwandel nicht noch einmal erleben müssen. Die Dorfgemeinschaft sei immer noch gesprächsbereit, wenn nur die Verwaltung umsetzen würde, dass mit der Gemeinschaft gesprochen werden sollte. Es wäre jetzt an der Zeit die Gesamtfläche US-Kaserne zu überplanen und festzulegen, die verkehrliche Erschließung für

das Gesamtgelände zu überdenken, die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems für das Gesamtgelände zu hinterfragen und zu planen, um keine Überraschungen bei Sportpark, Hallenbad usw. zu erleben. Die Hochwasserauswirkungen mitten auf dem Gelände müssten eingeplant werden. Weitere Bebauung müsste wenn dann jetzt festgelegt werden. Einen Ausbau festzulegen, der das Dorf nicht überlastet, wäre vorrangig. Es müssten Verbesserungen für Mietraching erreicht werden. Verrohrte Bachläufe sollten offengelegt werden. Der Moosbachausbau wäre festzulegen und erlebbar zu machen. Radwegeverbindungen entlang des Moosbaches sollten festgelegt und verwirklicht werden u.a. nach Weihenlinden. Lösungen die offen miteinander abgestimmt werden sollten. Wir haben Ideensammlungen von denen alle profitieren könnten.

Beschluss:

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim bereitet derzeit die Planung zum Hochwasserschutz an der Glonn vor. Die Stadt Bad Aibling wird sich hier anschließen und die Hochwassersituation am Moosbach untersuchen lassen.

Die Ausbildung der Zufahrt gegenüber der Straße Am Oberfeld mit Linksabbiegespur und Querungsinsel wurde mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Zur nördlichen Anbindung wird auf den Beschluss zur Stellungnahme des Staatlichen Bauamts verwiesen, wonach das mittelfristige Ziel der Stadt weiterhin verfolgt wird, den derzeit wegen des mangelnden Grunderwerbs nicht möglichen Kreisverkehr zu realisieren und die Verlegung des Ortsschilds mit Geschwindigkeitsreduzierung wodurch die Beeinträchtigungen durch die Staatsstraße für Mietraching deutlich vermindert würden. Zur Anordnung der südlichen Bebauung wird auf die Stellungnahme zur Stellungnahme des Bund Naturschutz verwiesen. Die verbleibende Grünzäsur bleibt deutlich erkennbar.

Der durch die Neubebauung östlich des Moosbaches zu erwartende Verkehr ist gemessen an der Gesamtbelastung der Ebersberger Straße marginal. Die Entwässerungssituation für das Gelände wurde bereits untersucht und verbessert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Abwägung der Einwände könnte das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Bauausschuss fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt die 5. Änderung einschließlich der in dieser Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen samt A Planzeichnung und B Textteil, alle Planfassung 31.07.2014, gemäß § 10 BauGB als **S a t z u n g** und die Planteile C Begründung und D Umweltbericht, beide Planfassung vom 31.07.2014, hierzu. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussempfehlung:

Bis zur kommenden Stadtratssitzung im Oktober soll von den Fachplanern geprüft werden, ob die Ausgleichsfläche A1 wieder als Weiher und Retentionsfläche wie im bisherigen Bebauungsplan festgesetzt werden kann als redaktionelle Änderung. Weiter sind - möglichst bis zur Hauptverwaltungs-ausschusssitzung - die Einzelbeschlüsse so zu ergänzen, dass detailliert auf alle Einwendungen der Beschwerdeführer eingegangen wird. Insbesondere ist auf den Schallschutz einzugehen, der bislang auf eine Geschwindigkeit von 80 km/h bemessen war (entweder Lärmschutzmaßnahmen anpassen oder tatsächlich 80 km/h beschildern). Die Stellungnahme des Ingenieurbüros Weißer zum Schmutz- und Oberflächenwasser ist dem Bebauungsplan als Anlage beizufügen. Wenn diese Maßgaben bis zur Stadtratssitzung am 30.10.2014 eingearbeitet sind, könnten die Einzelbeschlüsse hierzu und der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Abstimmung: angenommen 7 : 3

TOP 2

Bebauungsplan Nr. 42 "Brechtstubenweg"

- Erneuter Aufstellungsbeschluss

- Entwurfsplanung

- Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB)

Sachverhalt:

Der Stadtrat von Bad Aibling hatte bereits in seiner Sitzung vom 27.08.1998 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Nach vielen Verhandlungen und Abänderungen scheiterte letztendlich die Fortführung des Bauleitplanverfahrens an der Erschließung. Grundabtretungen konnten im südlichen Bereich der neuen Erschließungsstraße nicht durchgeführt werden, weshalb das Verfahren seither ruhte. Nach Eintritt eines Erbfalles konnten nun die notwendigen Grundflächen für die neue Erschließungsstraße von der Bauherrengemeinschaft gesichert werden, weshalb das Bebauungsplanverfahren nun wieder aufgegriffen werden kann.

Aufgrund der zahlreichen Einwendungen gegen den seinerzeitigen Entwurf und der deshalb sinnvollen mehreren Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplanes (Umgriff und Festsetzungen) ist es aus Gründen der Rechtssicherheit sinnvoll und geboten, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Brechtstubenweg nochmals vollständig neu durchzuführen, also mit einem Aufstellungsbeschluss zu beginnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst nach der von Herrn von Angerer erstellten neuen Planung das Wohngebiet, dessen Ausmaße allerdings gegenüber der seinerzeitigen Planung reduziert wurden, mit seiner gesamten inneren Erschließung (Ringstraße) und die nach Süden zur Pullacher Straße führende neue Erschließungsstraße, den nach dem Entwurf der Planung als Geh- und Radweg festzusetzenden Amselweg und dessen neu herzustellende Fortsetzung bis zum Wohngebiet sowie das Teilstück der Pullacher Straße zwischen der Einmündung des Brechtstubenwegs und der Einmündung der neuen Erschließungsstraße, weil dieser Abschnitt der Pullacher Straße infolge des neuen Wohngebietes ausgebaut werden muss. Mit der Planung sollen ein Allgemeines Wohngebiet mit den dafür erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sowie ein Spielplatz festgesetzt werden.

Den zahlreichen Anregungen und Bedenken benachbarter Bürger in den früheren Verfahren wird mit der neuen Planung dahingehend Rechnung getragen, dass das Maß der baulichen Nutzung von ursprünglich 8.060 m² Geschossfläche auf 5.400 m² reduziert und die Anzahl der Wohneinheiten von ursprünglich 66 auf 27 verringert wird. Zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet wird aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ein ausreichend großer Abstand eingehalten, in dem u.a. die Ausgleichsflächen zu liegen kommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wenn die städtischen Gremien mit dieser Vorgehensweise einverstanden sind, kann hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 42 „Brechtstubenweg“ ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Wenn die Entwurfsplanung die Zustimmung der Gremien findet, kann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Der derzeit vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes, Stand 01.10.2014 von Herrn von Angerer muss vor der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung allerdings redaktionell nochmals überarbeitet werden. Die Verwaltung wird rechtzeitig vor der Sitzung des Stadtrates die entsprechend überarbeitete Fassung vorlegen.

Stadtrat Lechner führt aus, dass die Pflege der Ausgleichsflächen mittels Kapitalisierung wieder im städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden muss. Bis zur Stadtratssitzung ist noch zu klären, ob die Wandhöhen wegen neuer Dämmvorschriften noch ausreichend sind. Bei C.3.3 der Festsetzungen durch Text ist statt „Oberkante Erschließungsstraße“ zu konkretisieren „Oberkante Ringstraße“.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat beschließt für den Bereich östlich des Brechstubenweges einen qualifizierten Bebauungsplan mit der Nr. 42 und der Bezeichnung „Brechstubenweg“ zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Ausgleichsflächen und Erschließungsanlagen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB a u f z u s t e l l e n . Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche östlich des Brechstubenweges der Gemarkung Willing. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan des Städteplaners von Angerer, München, vom 01.10.2014. Dieser Vorentwurf ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses. Mit dem Bebauungsplan werden folgendes allgemeine Planungsziel angestrebt:
 - Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes in zentraler Lage in Willing mit Erschließungsanlagen und Ausgleichsflächen
2. Der Stadtrat stimmt dem Vorentwurf zu diesem Bebauungsplan vom 01.10.2014 samt Begründung vom 01.10.2014 zu.
3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 4 a BauGB durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind von der Planung entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 HS 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Außerdem sind die Bauleitpläne auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.
Ein städtebaulicher Vertrag insbesondere mit Regelungen über die Übernahme der Erschließungs- und Ausbaukosten sowie weiterer Kosten der Stadt soll von den Grundstückseigentümern, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Labbé und der Stadt, vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Prof. Dr. Kuchler, erarbeitet werden.

Abstimmung: angenommen 8 : 1

Stadtrat Schmid nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Grundstücksnachbar) an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 3

Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Aibling für zwei Teilbereiche "Parkgelände Mietraching" und "Ortsteil Willing Brechstubenweg"

- Änderungsbeschluss

- Entwurfsplanung mit Begründung

- Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Im Bereich des Parkgeländes Mietraching läuft derzeit noch das Verfahren zur 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Parkgelände Mietraching“. Dieses Änderungsverfahren wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Um zeitnah den Flächennutzungsplan an diese Änderung anzupassen soll der Flächennutzungsplan erneut geändert werden.

Für das Planungsgebiet am östlichen Ortsrand von Willing läuft bereits seit Ende der 1970er Jahre ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ursprünglich wurde der gesamte östliche Ortsbereich entsprechend der damaligen Darstellung im Flächennutzungsplan überplant. Auf Grund von

Einwänden aus dem anschließenden Gewerbegebiet und wegen der Hochwasserproblematik konnte die Planung bislang nicht zu Ende geführt werden. Für das Wohngebiet soll nunmehr ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden. Aufbauend auf detaillierte schalltechnische Untersuchungen und im Hinblick auf die baldige Hochwasserfreilegung eines Großteils des Planungsgebietes, wird hier ein neues Bebauungsplankonzept entwickelt. Dieses Konzept sieht eine deutlich verringerte Wohnbebauung vor. Die im derzeit gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebiete sollen entsprechend als Wohnbauflächen dargestellt und der Flächennutzungsplan deshalb geändert werden.

Das Gebiet hat eine Größe von 2,08 ha. Im Zusammenhang mit der Wohngebietsausweisung werden auch großzügige öffentliche Grünflächen am Ortsrand in die Planung mit aufgenommen, die als Ausgleichsflächen dienen. Die Erschließung des neuen Baugebietes soll von Süden von der Pullacher Straße aus erfolgen. Die südlich an die neue Wohnbaufläche angrenzenden Dorfgebietsflächen mit einer Größe von ca. 3,22 ha sollen auf Grund der Nähe zu dem östlichen Gewerbegebiet nun als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Diese Darstellung entspricht auch der Nutzung dieser Flächen. Innerhalb dieser Flächen befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe.

Im Bereich nördlich des Parkgeländes Mietraching hat sich die Stadt dazu entschieden, weitere Stellplätze am nördlichen Rand des Parkgeländes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zu errichten, um die reizvolle Parklandschaft nicht durch ein Parkdeck - wie früher vorgesehen - empfindlich zu stören. Hier soll im Flächennutzungsplan ein Parkplatz mit 0,7 ha festgesetzt werden. Im Bereich östlich des Moosbaches soll die in der 5. Änderung geplante Mischgebietsnutzung aufgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in den beiden oben genannten Bereichen soll mit den dazugehörigen Bebauungsplänen im Parallelverfahren erfolgen. Deshalb soll ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst werden und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst folgenden Aufstellungsbeschluss:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling wird im Teilbereich Parkgelände Mietraching zur Darstellung eines Parkplatzes und eines Mischgebietes und im Teilbereich Ortsteil Willing (Brechtstabenweg) zur Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für Landwirtschaft geändert. Der Geltungsbereich dieser Änderungen ergibt sich aus dem Entwurf des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan in diesen beiden Bereichen, Stand 01.10.2014. Dieser Änderungsplan ist Bestandteil dieses Aufstellungsbeschlusses. Dem Änderungsplan ist eine Begründung, Stand: 01.10.2014, beige-fügt.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 4 a BauGB durchzuführen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind von der Planung entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 HS 1 BauGB zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern. Außerdem sind die Bauleitpläne auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Der Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.

Abstimmung: angenommen 8 : 2

TOP 4

Bebauungsplan Nr. 79 "Südlich der Altwasserstraße" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes

- Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

- Billigungsbeschlüsse

- Erneute Offenlage

Sachverhalt:

Der Stadtrat von Bad Aibling hatte in seiner Sitzung vom 19.12.2013 den Bebauungsplanentwurf für diesen Bereich mit entsprechender Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich zugestimmt. Vor der Offenlage sollte der Wohnungsausschluss im südöstlichsten Gebäude des Mischgebietes in den Festsetzungen und in der Begründung aufgenommen werden. Ein Lärmschutzgutachten für den Bereich des Bauleitplanes war vorzulegen. Die im Plan als öffentliche Erschließungsstraße dargestellte Verkehrsfläche war als Privatstraße darzustellen. Eine Grundabtretung von 125 m² sollte festgesetzt werden. Der Geltungsbereich sollte ohne Lücke an den bestehenden Bebauungsplan Altwasserau angepasst werden. Die Verwaltung wurde mit der vorgezogenen Offenlage beauftragt. Nachdem die Maßgaben alle erfüllt waren und die Planung entsprechend vorgelegt worden ist, lag der Bebauungsplan samt Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich in der Zeit vom 06. August 2014 bis 08. September 2014 öffentlich aus. Den Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit zwischen 25. Juli 2014 und 01. September 2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Beteiligungsverfahren brachte folgende Einwände und Anregungen:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen haben vorgebracht:

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Rosenheim, 21.08.2014

Landratsamt Rosenheim, Brandschutzdienststelle, 20.08.2014

Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht, 03.09.2014

1. Bayerischer Bauernverband, Rosenheim, Stellungnahme vom 22.08.2014

"Gegen o.g. Planungsunterlagen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Wir begrüßen die Kompensation, die Ausgleichsflächen zum Teil mit Waldumbau zu realisieren.

Für die gesamte Ausgleichsfläche betonen wir jedoch die Notwendigkeit einer weiterführenden Bewirtschaftung ohne Nutzungseinschränkungen, nach Abschluss des Waldumbaus. Dies umfasst auch die Pflege, wodurch auch eine Beeinträchtigung benachbarter land- und forstwirtschaftlichen Flächen auszuschließen ist."

Beschluss:

Der Ausgleich wird in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde ausgeführt.

2. Bayernwerk AG, Kolbermoor, Stellungnahme vom 05.08.2014

"Wir haben in die Pläne Einsicht genommen und teilen Ihnen mit, dass seitens der Bayernwerk AG keine Einwände bestehen.

Aktuelle Planungen in diesem Bereich bestehen derzeit nicht.

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

Für neu zu legende Kabel werden die üblichen Zonen von 0,5 m Breite und 0,7 m Tiefe benötigt.

Erforderliche Kabelverteiler sollen bündig mit dem Leistenstein auf Privatgrund geduldet werden, um den gemeindlichen Winterdienst nicht unnötig zu beeinträchtigen.

Wir regen an, einen entsprechenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen."

Beschluss:

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg, Stellungnahme vom 04.08.2014

„Wir teilen Ihnen mit, dass die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

4. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, Stellungnahme vom 11.08.2014

"Planung:

... Im Osten des Planungsgebietes sind bereits einige Betriebe und Wohnhäuser vorhanden, welche bisher aus Immissionsschutzgründen in den räumlichen Geltungsbereich mit einbezogen wurden. Zusätzlich wird Baurecht für das Autohaus Boxhammer geschaffen, um eine Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen.

Bewertung:

Siedlungsentwicklung:

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (vgl. LEP 3.3 (G)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 (Z) sowie RP 18, B II 3.1 (Z)).

Nachdem bereits ein Siedlungsansatz nördlich und südlich der Fläche vorhanden ist, steht die Planung aus Sicht der höheren Landesplanungsbehörde den o.g. Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes zu beachten sind und auf eine angemessene landschaftliche Einbindung sowie eine umgebungsorientierte Baugestaltung zu achten ist.

Natur und Landschaft:

Im Nordosten des Planungsgebietes liegt ein Teil der festgelegten Biotopfläche "Die Mangfallauen zwischen der Brücke SO-Heufeld und Bad Aibling" (vgl. Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz). Gemäß dem Regionalplan der Region Südostoberbayern (RP 18) sollen die wesentlichen, für die Teilräume der Region typischen Biotope in Funktion und Umfang gesichert werden. Ökologisch schutzwürdige Flächen, insbesondere Auwaldbereiche, sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden (vgl. RP 18 B I 2 (Z)). Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wasserwirtschaft:

Wir weisen zudem darauf hin, dass sich das Planungsgebiet vollständig auf einer Hochwassergefahrenfläche (HQ 100) sowie im wassersensiblen Bereich befindet (vgl. Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete). Im Regionalplan ist zudem ein Vorranggebiet für Hochwasserschutz festgesetzt (vgl. RP 18 Karte "Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete und Überschwemmungsgebiete" zu Karte 2 "Siedlung und Versorgung").

Gemäß LEP sollen die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden (LEP 1.3.2 (G)).

Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. In dem Maße wie solche Gebiete in Anspruch genommen werden, ist auf gleicher Planungsebene bei entsprechendem Hochwasserschutz für Ersatz zu sorgen. Das Überschwemmungsgebiet der unteren Mangfall soll unter weitgehendem Erhalt des Retentionsraumes beschleunigt hochwasserfrei gelegt werden (RP 18 B IV 5.3 (Z)). Zudem befindet sich das Planungsgebiet in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser (Feldkirchen-Westerham / Bruckmühl / Bad Aibling). Nach RP 18 B IV 2.2 (Z) soll dort dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen.

Um den Erfordernissen der Raumordnung zu entsprechen, ist aufgrund der o.g. Belange eine Abstimmung der Planung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt unbedingt erforderlich.

Immissionsschutz:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Mischgebietes zu einem Gewerbegebiet empfehlen wir eine Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde. Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 7

BayLplG sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden.

Ergebnis:

Die Bauleitplanung steht den Erfordernissen der Raumordnung nur dann nicht entgegen, wenn die o.g. Belange des Hochwasser- und Trinkwasserschutzes, des Naturschutzes sowie des Immissionsschutzes in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Fachbehörden geklärt werden können."

Beschluss:

Die Übereinstimmung mit dem Landesentwicklungsplan wird zur Kenntnis genommen.

Zu Natur und Landschaft sowie der angemessenen landschaftlichen Einbindung wird beschlossen, dass der Ausgleich in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde ausgeführt wird.

Die grundsätzliche Zustimmung zur Wasserwirtschaft wird zur Kenntnis genommen.

Es werden noch folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Planungsbereich ist durch Hochwasserschutzmaßnahmen bis zu einem 100jährigen Hochwasserereignis geschützt. Auch nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen kann es bei Extremereignissen zu Überflutungen kommen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht auszuführen und gegen das Eindringen von Grundwasser zu sichern.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aufgenommen:

Bauweisen und Nutzungen müssen hochwasserangepasst sein.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

5. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 18.08.2014

"Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 79 und der einhergehenden Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich Einverständnis. Der maßgebliche Bereich ist durch die Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall bis zu einem 100jährigen Hochwasserereignis geschützt. Auch nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen kann es bei Extremereignissen zu Überflutungen kommen. Wir bitten auf dieses Restrisiko im Bebauungsplan hinzuweisen. Um künftige Hochwasserschäden zu vermeiden, sollten hochwasserangepasste Bauweisen und Nutzungen festgesetzt, sowie auf den Abschluss einer Elementarschadensversicherung hingewiesen werden.

Im Bereich des Bebauungsplans ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Wir empfehlen, Keller wasserdicht auszuführen und gegen das Eindringen von Grundwasser zu sichern."

Beschluss:

Das grundsätzliche Einverständnis mit der Planung wird zur Kenntnis genommen.

Es werden noch folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Der Planungsbereich ist durch Hochwasserschutzmaßnahmen bis zu einem 100jährigen Hochwasserereignis geschützt. Auch nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen kann es bei Extremereignissen zu Überflutungen kommen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen, Keller wasserdicht auszuführen und gegen das Eindringen von Grundwasser zu sichern.

In die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aufgenommen:

Bauweisen und Nutzungen müssen hochwasserangepasst sein.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Stellungnahme vom 20.08.2014

"... Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage...). Wir bitten Sie,

bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen,

dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszone vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahme für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von vier Monaten benötigt.

Eine Erweiterung unserer Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes, kann aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus, auch in oberirdischer Bauweise erfolgen.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - siehe hier u.a. Abschnitt 3 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden."

Beschluss:

Bei Planung und Bauausführung werden die Telekommunikationslinien berücksichtigt.
Die weiteren Hinweise werden ebenfalls bei der Bauausführung beachtet.

7. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau, Stellungnahme vom 26.08.2014

"- Mit dem Bebauungsplan besteht grundsätzlich Einverständnis.

- Im Bereich des Sichtdreiecks (3 m x 70 m) bei der geplanten Zufahrt zur RO 24 (Altwasserstraße) befinden sich Stellplätze und Bäume, die die Sicht einschränken. Die Planung ist diesbezüglich abzuändern, dass das Sichtdreieck eingehalten wird.

- Bei der geplanten Zufahrt zur RO 24 (Aiblinger Straße) sind ebenfalls Sichtdreiecke (3 m x 70 m) darzustellen."

Beschluss:

Im Bereich der Sichtdreiecke werden die Stellplätze und die Bäume gestrichen.

Bei der Zufahrt zur RO 24 werden 3 m x 70 m Sichtdreiecke eingetragen.

8. Landratsamt Rosenheim, Straßenverkehrsbehörde, Stellungnahme vom 01.09.2014

"Gegen diesen Bebauungsplan bestehen grundsätzlich keine Einwände.

An der neuen Zufahrt zur Altwasserstraße (RO 24) und an der Einmündung des Eigentümerweges zur Aiblinger Straße (RO 24) ist jeweils ein Sichtdreieck von 3 m x 70 m (6.3.9.3 RAS 06) vorzusehen und im Bebauungsplan Nr. 79 einzuzeichnen.

Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden. Wie im Bebauungsplan vorgesehen, können an der Ausfahrt zur Altwasserstraße im Sichtdreieck keine Stellplätze für Fahrzeuge vorgesehen werden.

Der Bebauungsplan ist entsprechend abzuändern."

Beschluss:

Im Bereich der Sichtdreiecke werden die Stellplätze und die Bäume gestrichen.

Bei der Zufahrt zur RO 24 werden 3 m x 70 m Sichtdreiecke eingetragen.

Im Bebauungsplan ist Folgendes festzusetzen:

Im Bereich der Sichtfelder (3 m x 70 m) darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort keine Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden.

9. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 10.09.2014

"Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:

Gemäß B I 2.2.6.1 (G) des Landesentwicklungsprogramms kommt der Erhaltung naturnaher Waldbestände u.a. vor allem im Auwald eine besondere Bedeutung zu. Es ist anzustreben, das Standortpotenzial und das natürliche Artengefüge nicht nachteilig zu verändern.

Der Regionalplan Südostoberbayern formuliert hierzu unter Kapitel B I 2.3 als Ziel:

Die bestehenden Auwaldreste sollen mit der dazu erforderlichen Fließdynamik der angrenzenden Flüsse erhalten und durch Renaturierungsmaßnahmen vermehrt werden. Eingriffe in Auwälder und potentielle Auwaldstandorte, die Errichtung baulicher Anlagen und sonstige Versiegelungen sind zu vermeiden. An Inn, Mangfall, Isen, Tiroler Achen, Alz, Traun und Salzach soll auf eine Verbesserung der Auwaldsituation hingewirkt werden.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

Gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan zur Südumgehung der Stadt Bad Aibling war ein großer Teil der Grundstückes Flur-Nr. 577 der Gemarkung Willing mit Auwald bestanden, der dem gesetzlichen Biotopschutz unterlag. Im Flächennutzungsplan ist der Waldbestand mit "LB 20 - Auwald rechts der Mangfall" bezeichnet.

Vor dem Holzeinschlag durch Herrn Boxhammer im Winter 2000/2001 handelte es sich bei der Fläche größtenteils um ein naturnahes Auwaldrelikt. Mit Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 03.04.2001 wurde die Ausweisung eines Gewerbegebietes in diesem Bereich daher abgelehnt. Der Antrag von Herrn Boxhammer zur Erteilung einer Rodungserlaubnis der Grundstücke Flurnrn. 577 und 578, Gemarkung Willing, wurde mit Bescheid des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim vom 30.07.2012 ebenfalls abgelehnt. Das Klageverfahren gegen diesen Bescheid ruht, da die Stadt Bad Aibling mit Mail vom 09.01.2013 mitteilte, dass für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Für die naturschutzfachliche Beurteilung der Eingriffsfläche ist der Ausgangszustand vor dem ungenehmigten Holzeinschlag relevant.

Beschluss:

Es wird gegenübergestellt der Eingriff vor dem Holzeinschlag - wie im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Umgehung Bad Aibling dargestellt - und der Zustand nach dem Holzeinschlag.

Weiter führte die Naturschutzbehörde aus:

Es ist davon auszugehen, dass mindestens ein Drittel von Flurnr. 577 der Gemarkung Willing mit einem Auwaldbestand bestockt war, der dem gesetzlichen Biotopschutz des heutigen § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG unterlag (Art. 13 d BayNatSchG alt). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung des geschützten Lebensraumes führen können, sind demnach verboten.

Es kann für eine Maßnahme nur eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder wenn die Maßnahme aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist (§ 30 Abs. 8 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG). Geschützte Auwaldflächen entlang der Mangfall können nicht an anderer Stelle mit den gleichen Funktionen wiederhergestellt werden. Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses sind für die untere Naturschutzbehörde nicht erkennbar. Die erforderliche naturschutzrechtliche Ausnahme von den Verboten des § 30 Abs. 2 BNatSchG kann nicht zugelassen werden.

Auf mindestens ein Drittel des Grundstückes Flurnr. 577 ist daher Auwald mit Arten der Hartholzauwe wiederherzustellen. Um den neu zu gründenden Auwaldbestand ist eine Windwurfzone von 20 m von jeglicher Bebauung freizuhalten. Das Gewerbegebiet (Baugrenze) ist entsprechend zu verkleinern. Die wiederhergestellte Auwaldfläche kann nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden.

Beschluss:

Der Auwald auf Fl.Nr. 577 wird vergrößert, die genaue Lage und der Umfang werden noch mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Da es sich jedoch um einen neu zu gründenden Baumbestand mit wenig windwurfgefährdeten Arten der Hartholzauwe handelt, erscheint ein Abstand von 10 m zur Baugrenze ausreichend. Zudem soll um die Hartholzauwe ein mindestens 5-10 m breiter Strauchgürtel entstehen, so dass dann der Abstand zu Bäumen 15-20 m beträgt. Auf der Ausgleichsfläche werden

Rinnen und Flutmulden in Absprache mit dem WWA und der UNB festgelegt. Es werden Arten der Weich- und Hartholzaue gepflanzt.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Als Ausgleich für die nicht nach Naturschutzgesetz geschützten Waldbereiche und die Wiesenflächen ist die Aufforstung entlang der Glonn auf Grundstück Flurnr. 59 der Gemarkung Mietraching geeignet. Durch Anlage von Rinnen und Flutmulden und durch Uferaufweitungen entlang der Glonn könnte aufgrund der höheren ökologischen Aufwertung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim eine Steigerung des Aufwertungsfaktors erreicht werden. Es sind Arten der Weich- bzw. Hartholzaue gemäß Standort zu pflanzen.

Für die Wiederbegründung der Auwaldflächen (Wiederherstellung und Ausgleichsmaßnahme) und die Eingrünung ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Die Pflanzauswahl ist mit dem AELF und der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Eine Pflanzliste ist in den Festsetzungen zu ergänzen.

Beschluss:

Für die Wiederbegrünung wird autochthones Pflanzmaterial in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde verwendet. Eine Pflanzliste wird ergänzt.

Die Ausgleichsmaßnahme im Moorwald auf Grundstück Flurnr. 1350 der Gemarkung Willing ist gemäß Leitfaden auch in Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten unter Berücksichtigung des Ausgangszustandes und der forstlichen Zielsetzung zu planen. Da die biotopparierte Moorwaldfläche bereits eine ökologische Wertigkeit aufweist, rechtfertigen die vorgeschlagenen Maßnahmen bislang nicht den ermittelten Aufwertungsfaktor. Falls keine zusätzlichen Maßnahmen (z. B. Optimierung des Wasserhaushalts) sinnvoll auf der Moorwaldfläche durchgeführt werden können, ist die Ausgleichsfläche entsprechend zu vergrößern.

Beschluss:

Zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen werden mit dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

Für das Gewerbegebiet ist eine Mindesteingrünung von 10 m Breite für das Mischgebiet von 6 m Breite darzustellen. Nicht zur Eingrünung zählen Stellplatzflächen, auch wenn sie mit Schotterrasen gestaltet werden. Stellplatzflächen und Eingrünung sind auch im Flächennutzungsplan mit unterschiedlichen Signaturen darzustellen und festzusetzen.

Beschluss:

Es wird eine Grünfläche, die teilweise bepflanzt werden soll, von 10 m um das GE und von 6 m um das MI zur St 2078 hin festgesetzt. Die Stellplatzflächen werden entsprechend zurückgenommen. Die Eingrünung wird teilweise ergänzt. Stellplatzflächen und Grünflächen sind im Bebauungsplan bereits unterschiedlich dargestellt, im Flächennutzungsplan ist dies nicht möglich.

Um den wertvollen Baumbestand im Osten des Bebauungsplangebietes erhalten zu können, sind bauliche Anlagen bzw. deren Erweiterungen nur außerhalb des Kronenbereichs der großen Bäume zuzüglich 1,5 m Schutzabstand möglich. Die Baugrenzen sind entsprechend anzupassen. Es ist festzusetzen, dass während der Baumaßnahmen entsprechende Schutzmaßnahmen (gemäß DIN 18920) zu ergreifen sind."

Beschluss:

Bei den dargestellten Bauflächen um den Waldbestand im Osten handelt es sich im Wesentlichen um Bestand. Die geringfügige Baugrenzenerweiterung auf Fl.Nr. 576/7 wird auf den Bestand zurückgenommen. Auf Fl.Nr. 576/6 wird die östliche Baugrenze auf die Flucht des Wohngebäudes zurückgenommen.

10. Freiwillige Feuerwehr Willing, Stellungnahme vom 29.08.2014

"Die Feuerwehr Willing hat keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 79, wir bitten jedoch, da es im Plan nicht ersichtlich ist, um den Einbau von Hydranten (vorzugsweise als Oberflurhydranten) im Bereich Einfahrt Gewerbegebiet Boxhammer und im vorderen Bereich Aiblinger Straße."

Beschluss:

Dies wird bei der Objektplanung berücksichtigt.

11. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München, Stellungnahme vom 26.08.2014

"Bodendenkmalpflegerische Belange

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die o.g. Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. ...

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind die Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege von o.g. Planung nicht betroffen. ..."

Beschluss:

Die Stellungnahme und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.

12. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 22.08.2014

Herr Liepold verwies zu den notwendigen Inhalten der Planbegründung auf Ziff. IV 4.2 Nr. 38 der Planungshilfen für die Bauleitplanung. Die Begründung sollte die Informationen enthalten die es den Beteiligten ermöglicht, die Planung fachgerecht zu beurteilen. Den Betroffenen sollten die erforderlichen Informationen zur Verfügung gestellt werden. Z. B. sollten zusammengefasste konkrete Ausführungen und Informationen zum Belang Immissionsschutz ergänzt werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.

B) Beteiligung der Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit gingen während der Auslegung keine Anregungen und Bedenken ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Abwägung aller Einwände und Anregungen könnte der Stadtrat die beiden Bauleitpläne billigen und erneut die Offenlage sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschließen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und **b i l l i g t** den Bebauungsplan Nr. 79 „Südlich der Altwasserstraße“ der Huber Planungs GmbH, Rosenheim, vom 07.07.2014, einschließlich der vorgenannten Änderungen sowie die Begründung und den Umweltbericht, selben Datums. Der Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes samt Begründung, beide Planfassung vom 12.05.2014, wird ebenfalls **g e b i l l i g t**. Die Verwaltung wird beauftragt, die beiden Bauleitpläne erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 4 a BauGB).

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 5

Beschluss über Bauantrag Immobilienverwaltung Dr. Rainer Neumann Abbruch und Neubau des 3. Obergeschosses als neue Brandschutzmaßnahme, Wohn- und Geschäftshaus Frühlingstraße 1

Sachverhalt:

Aus brandschutzrechtlichen Gründen wird der Abriss und Wiederaufbau des kompletten 3. Obergeschosses beantragt. Der Neubau wird um 1,50 m von der bestehenden Traufkante zurückgesetzt und erhält ein Satteldach mit einer Neigung von 16°. Die Firsthöhe verändert sich gegenüber dem Bestand nicht.

Die alte Traufhöhe lag bei 11,38 m. Die neue sichtbare Brüstungshöhe liegt bei 10,94 m. Das um 1,50 m zurückspringende Dachgeschoss weist eine Gesamtwandhöhe von 13,18 m auf.

In dem neuen Dachgeschoss entstehen insgesamt vier neue Wohnungen. Hierfür sind lt. Satzung neun Stellplätze nachzuweisen. Im Altbestand waren hier 12 Appartements vorhanden, mit einem Bedarf von 12 Stellplätzen. Somit wird der Nachweis insgesamt erbracht.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 6

Beschluss über Bauantrag Michaela Spiel Neubau eines Wohnhauses mit fünf Wohneinheiten, Pentenriederstraße, Flur-Nr. 417/5, Gemarkung Bad Aibling

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten. Das Gebäude ist mit E+1+D geplant. Die überbaute Grundfläche des Wohnhauses beträgt 175,88 m², welches bei einer Grundstücksgröße von 565 m² eine GRZ von 0,31 und einer GFZ von 0,62 ergibt.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu bewerten.

Es werden insgesamt fünf Wohneinheiten geplant, wovon zwei WE unter 50 m² Wohnfläche und drei WE über 50 m² Wohnfläche liegen.

Entsprechend der Stellplatzsatzung errechnet sich ein Bedarf von acht Stellplätzen, welche oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt dem Antrag zu.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 7

Beschluss über Bauantrag Andreas Lindl Neubau eines Güllebehälters, Zell 3

Sachverhalt:

Für den Neubau des Milchviehstalles auf dem Grundstück Fl.-Nr. 857 der Gemarkung Harthausen westlich des Zeller Weges, wird der Neubau einer Güllegrube beantragt. Der Behälter hat einen Durchmesser von 18,00 m und eine Höhe von 4,00 m.

Beschluss:

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag auf Errichtung eines Güllebehälters zu.

Abstimmung: angenommen 9 : 0

Erster Bürgermeister Felix Schwaller nimmt wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung (Grundstücksnachbar nicht teil).

TOP 8

Beschluss über Bauantrag Andreas Lindl Neubau eines Milchviehstalles mit Jungvieh, Zell 3

Sachverhalt:

Es wird der Neubau eines Milchviehstalles mit den Abmessungen 52,41 m x 25,95 m geplant. Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist privilegiert nach § 35 Abs. 1 BauGB.

Der Stall ist mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 20° geplant. Die Traufhöhe beträgt 4,76 m und die Firsthöhe liegt bei 9,80 m.

Die Größe des Stalles lässt die Unterbringung von ca. 120 Stück Vieh zu.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut Fortschreibung und Aktualisierung des Radwegekonzeptes für Bad Aibling, liegt im Bereich der betreffenden Flurnummer eine wichtige Radwegeverbindung vor. Aufgrund des zunehmenden Autoverkehrs wie auch der notwendigen Querungen zwischen Betriebshof und neuem Stallgebäude wird empfohlen, eine Breite von 2,50 m entlang des Zeller Weges zur Anlegung eines Radfahrweges begleitend zur bestehenden Fahrbahn zu sichern.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit den Maßgaben zuzustimmen, dass zur Sicherung des öffentlichen Radwegeverkehrs und der künftigen betriebsinternen Querungen zwischen Betriebshof und neuem Stallgebäude ein 2,50 m breiter Grundstücksstreifen entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze im Bereich des Zeller Weges an die Stadt Bad Aibling abzutreten ist und eine ausreichend dimensionierte Begrünung zusätzlich im Bauantrag darzustellen ist.

Abstimmung: angenommen 8 : 1

Erster Bürgermeister Felix Schwaller nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Grundstücksnachbar) an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 9

Verschiedenes

Ströer Media Deutschland GmbH, Errichtung einer beklebten und beleuchteten Großflächentafel (Sedanstr. 12)

Dem Ausschuss wird erläutert, dass das Bayerische Verwaltungsgericht München bei seiner Ortsaugenscheinnahme am 30.09.2014 die Auffassung vertreten hat, dass sich die zweite große Werbeanlage hinsichtlich Art und Maß in die Eigenart der näheren Umgebung einfüge. Auch eine störende Häufung im Sinne von Art. 8 Satz 3 BayBO liege nicht vor. Das Landratsamt Rosenheim teilte der Stadt deshalb mit Schreiben vom 07.10.2014 mit, dass es beabsichtige, das verweigerte Einvernehmen zu ersetzen. Der Stadt wurde aus diesem Grund die Behandlung im Bauausschuss empfohlen. Bis spätestens 30.10.2014 sollte die Stadt erneut über das gemeindliche Einvernehmen entscheiden.

Beschluss:

Der Bauausschuss verweigert das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag, weil die zweite große Werbetafel, die nahezu das gesamte Erdgeschoss der Westseite dieses Gebäudes bedecken würde, nach Auffassung der Stadt sehr wohl eine störende Häufung von Werbeanlagen darstellt und die Zulassung der neuen Werbeanlage einen Bezugsfall mit unabsehbaren städtebaulichen Folgen für die Gesundheitsstadt Bad Aibling darstellen würde.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

TOP 9.1

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in den Sitzungen vom 08.07., 05.08. und 02.09.2014 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 10.4 vom 08.07.2014:

Die betroffene Eisdielen „Toscani“ wurde über die Maßnahme in Kenntnis gesetzt. Der Bauhof wird im Zuge der Baumpflanzung die Hülse für den Sonnenschirm versetzen.

Bauverwaltung zu TOP 13.3 vom 05.08.2014:

Die Stellungnahme der Fa. Schwaiger Aibau GmbH vom 01.09.2014 wird bekanntgegeben.

Standesamt zu TOP 6.2 vom 02.09.2014:

Das Schreiben der Friedhofsverwaltung vom 16.09.2014 an Herrn Maurer wird bekanntgegeben.

Bauverwaltung zu TOP 6.4 vom 02.09.2014:

Die Pflanztröge entlang der Bestuhlung stehen auf der zugesprochenen Sondernutzungsfläche. Der Pflanztrog wurde nach Rücksprache mit der Feuerwehr und Herrn Krämer so genehmigt, um ein ständiges Parken auf der Fläche zu verhindern. Herr Höfler hat auf erneute Anfrage geantwortet, dass er diese Fläche nicht als Feuerwehrfläche benötigt.

ohne Abstimmung

TOP 9.2

Verschiedenes

Errichtung einer Feldkapelle und eines Architekturmodelle-Ausstellungsraumes

Dem Ausschuss wird berichtet, dass das Landratsamt Rosenheim mit Baugenehmigung vom 24.09.2014 die Errichtung einer Feldkapelle genehmigt habe. Stadtrat Bräunlich fragt nach, was es mit dem Ausstellungsraum für Architekturmodelle auf sich habe. Dies sollte noch geklärt werden. Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom Juli 2011 beschlossen, dass die zweite Betonschalung möglichst nahe zum im Außenbereich befindlichen Haus von Herrn Zehetmayr gestellt werden sollte.

ohne Abstimmung

TOP 9.3

Verschiedenes

Eiserne Pflanztröge Kirchzeile

Stadtrat Schmid führt aus, dass der Rost der Eisenpflanztröge die Platten bzw. das Pflaster bereits jetzt stark beeinträchtigen würden.

ohne Abstimmung

TOP 9.4

Verschiedenes

Geschwindigkeitsbeschränkung Thürhamer Straße

Stadtrat Lechner fragt den Sachstand nach. Erster Bürgermeister Felix Schwaller teilt mit, dass ein gemeinsamer Termin mit Prof. Kuchler beim Landratsamt noch nicht zustande gekommen sei.

ohne Abstimmung

TOP 9.5

Verschiedenes

Geschwindigkeitskontrolle in der Thürhamer Straße

Stadtrat Lechner bittet, dort mittels Geschwindigkeitsüberwachung zu überprüfen, ob wenigstens 50 km/h eingehalten würden. Es sollte nur geahndet werden, wer schneller als 50 km/h dort fährt, auch wenn derzeit noch die 30 km/h beschildert seien.

ohne Abstimmung

TOP 9.6

Verschiedenes

Städtisches Grundstück an der Willinger Straße, geologische Untersuchungen

Stadtrat Lechner fragt den Sachstand nach. Herr Krämer teilt mit, dass das Gutachten noch nicht vorliegt.

ohne Abstimmung

TOP 9.7

Verschiedenes

Bauantrag Rottmüller

Stadtrat Höllmüller moniert, warum das Bauausschussprotokoll noch nicht berichtigt worden sei, wie er in der Stadtratssitzung beantragt hatte. Herr Krabichler erläutert, dass dies ein Tagesordnungspunkt

unter Verschiedenes in der Stadtratssitzung war. Deshalb werde auch in der nächsten Stadtratssitzung über die Erledigung dieses Punktes berichtet.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:30 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler
Verwaltungsamtsrat