



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

über die 7. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 04.11.2014
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

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Stefan Roßteuscher

Kristin Sauter

Josef Schmid

Johann Schweiger

Otto Steffl

Florian Weber

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Elisabeth Geßner

Josef Glaser

Erwin Kühnel

Stephan Schlier

von der Verwaltung

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Max Leuprecht

(entschuldigt)

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

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bebauungsplan Nr. 93 "Ellmosen" mit integrierter Grünordnung
 - Aufstellungsbeschluss
 - Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 4 a BauGB)
2. 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der Eichenstraße" im Bereich der Fl.-Nr. 1272/59 der Gemarkung Bad Aibling (Kaspar-von-Schmid-Straße)
 - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
 - Satzungsbeschluss
3. 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich der Ellmosener Straße" im Bereich der Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling
 - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
 - Satzungsbeschluss
4. Beschluss über Bauvoranfrage Rosmarie Vollert und Ursula Eder
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Außenstellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 48/2 und 48/4 der Gemarkung Bad Aibling (Ellmosener Str. 12)
5. Beschluss über Bauantrag Förderverein Freie Heilpädagogische Waldorfschule Rosenheim und Umgebung
Neubau einer inklusiven Waldorfkinderkrippe der Raphaelschule Bad Aibling auf dem Grundstück Fl.-Nr. 268/27 der Gemarkung Mietraching (Anne-Frank-Straße)
6. Beschluss über Bauantrag Johann Maier
Erweiterung Wohnhaus auf zwei Wohnungen gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB auf dem Grundstück Fl.-Nr. 802 der Gemarkung Dettendorf (Fachendorf 36 1/2)
7. Beschluss über Bauantrag Karin und Erich Kühbandner
Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 254 und 255 der Gemarkung Bad Aibling (Gerberstr. 1)
8. Verkehrsangelegenheiten
 - Umgestaltung Münchner Straße - Errichtung von öffentlichen Stellflächen nördlich des Anwesens Frühlingstraße 1
9. Verschiedenes

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 93 "Ellmosen" mit integrierter Grünordnung

- Aufstellungsbeschluss

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

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 13.05.2014 beschlossen, dass entsprechend der Vorstellung des Architekten Schmidt ein Bebauungsplanentwurf erstellt werden sollte. In der Planung sollten die Bauwünsche, die seit den Anliegerversammlungen am 29.01.2013 und am 06.06.2014 vorgetragen wurden, umgesetzt werden, soweit dies städtebaulich vertretbar ist.

Die Entwurfsplanung liegt nunmehr vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Umgriff orientiert sich am bestehenden dörflichen Mischgebiet in Ellmosen, wie es im Flächennutzungsplan der Stadt bereits dargestellt ist. Deshalb erübrigt sich eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Wenn Einverständnis mit der Planung besteht, könnten die Unterlagen in das 1. Auslegungsverfahren gehen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Der Stadtrat beschließt, für den Kernbereich von Ellmosen einen qualifizierten Bebauungsplan mit der Nr. 93 und der Bezeichnung „Ellmosen“ mit integrierter Grünordnung zur Festsetzung eines dörflichen Mischgebietes (MD) gemäß § 2 BauGB **a u f z u s t e l l e n**.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ellmosen. Der Bebauungsplan-Vorentwurf des Architekten Schmidt vom Oktober 2014 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
Mit dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:
 - Fertigung der Siedlungseinheit entlang der Hauptverkehrslinien mit Schließung von Baulücken,
 - Ausschluss einer großräumigen baulichen Entwicklung für den Bereich Ellmosen außerhalb des Kernbereiches.Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Entwurfsplanung vom Oktober 2014.
2. Der Stadtrat stimmt dem Bebauungsplan-Vorentwurf Werner Schmidt vom Oktober 2014 mit integrierter Grünordnung samt Begründung vom Oktober 2014 mit der Maßgabe zu, dass die Nebengebäude auf den Grundstücken Fl.-Nr. 551/1 und 551 wegen ihrer Größe als überbaubare Grundflächen mit Baugrenzen eingfasst werden, allerdings mit einem Nutzungsauschluss für Wohnen und Beherbergung (Immissionsschutzgründe).

Die Verwaltung wird ermächtigt, den Aufstellungsbeschluss bekannt zu machen und die vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 4 a BauGB durchzuführen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 2

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der Eichenstraße" im Bereich der Fl.-Nr. 1272/59 der Gemarkung Bad Aibling (Kaspar-von-Schmid-Straße)

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

- Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.07.2014 beschlossen, das Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westlich der Eichenstraße“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1272/59 der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung von zwei Einfamilienhäusern jeweils mit Garage und Stellplatz entsprechend dem Plan des Architekturbüros Klaus Kunze vom 03.06.2014 samt Begründung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren einzuleiten. Dies erfolgte mit der Maßgabe, dass der südlich neu zu pflanzende Baum auf das Teilgrundstück des östlichen Einfamilienhauses verschoben werden müsse, um die zivilrechtlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen einhalten zu können. Auch der nördlich festgesetzte Baum auf dem westlichen Teilgrundstück sei diesbezüglich zu überprüfen.

Die geänderte Planung samt Begründung lag auf die Dauer eines Monats öffentlich aus und wurde den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt (§ 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB).

Während des Auslegungsverfahrens gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Einwände gegen die Bebauungsplanänderung ein. Die Bauleitplanungsbehörde des Landratsamtes Rosenheim teilte mit Stellungnahme vom 29.09.2014 mit, dass keine Anmerkungen vorgebracht werden.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.10.2014:

Im Plangebiet befindet sich ein Gehölzbestand, der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen teilweise beseitigt werden soll. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume streng geschützter Tierarten (v.a. Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten befinden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung kann daher nicht ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigung von Fledermäusen, Vögeln) ausschließen zu können, sind ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen. Als Ersatz für die fallenden Bäume sind Laubbäume gemäß den Festsetzungen zu pflanzen.

Beschluss

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der Rodungszeitraum und die Ersatzpflanzung werden in der Satzung der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Planung vom 04.09.2014 wurden die Bäume neu situiert, der südliche Baum befindet sich nun zur Gänze auf dem östlichen Grundstück, der nördliche Baum wurde geringfügig näher an das neue Gebäude herangerückt.

Das Bauleitplanverfahren könnte nun mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasst den vorgenannten Einzelbeschluss sowie folgenden Satzungsbeschluss:

Aufgrund § 13 i. V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Bad Aibling folgende

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 8 „Westlich der Eichenstraße“
im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1272/59 der Gemarkung Bad Aibling

§ 1

Im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1272/59 der Gemarkung Bad Aibling werden zwei Einfamilienhäuser, jeweils mit Garage und Stellplatz, entsprechend dem Plan des Architekturbüros Klaus Kunze vom 04.09.2014 zugelassen.

§ 2

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigung von Fledermäusen, Vögeln) ausschließen zu können, sind ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind Laubbäume gemäß den Festsetzungen zu pflanzen.

§ 3

Mit der Änderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

§ 4

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 3

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Östlich der Ellmosener Straße" im Bereich der Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling **- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit** **- Satzungsbeschluss**

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 08.07.2014 beschlossen, das Verfahren zu dieser Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der beiden Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung eines Doppelhauses und eines Dreispanners einzuleiten im vereinfachten Änderungsverfahren mit einigen Maßgaben. Diese Maßgaben wurden grundsätzlich erfüllt. Die Planung lag in der Zeit vom 18.09. bis 20.10.2014 öffentlich zu jedermanns Einsichtnahme aus und wurde den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme bis 17.10.2014 übersandt.

Das Änderungsverfahren brachte folgende Stellungnahmen:

1.) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 02.10.2014:

Herr Liepold führte aus, dass Zweifel bestünden, ob das Bebauungsplangebiet aufgrund der Nutzungsentwicklung noch einem Mischgebiet entspreche und eine weitere Wohnbebauung zulasse. Die Änderungsplanung betreffe auch das Baurecht der angrenzenden Flächen (Nutzbarkeit der überbaubaren Flächen, Bauweise, Abstandsflächen). Ein städtebaulich geplanter und rechtlich nachvollziehbarer „Anschluss“ des Änderungsbereichs an die bestehende Satzung sei nicht erkennbar. Der Geltungsbereich der Änderung wäre daher weiter zu fassen. Die im angrenzenden Plangebiet verbleibenden überbaubaren Flächen müssten angepasst werden, um weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch den Bebauungsplan sicherzustellen. Eine Überarbeitung des Gesamtplangebietes, insbesondere im Hinblick auf die Art der Nutzung und die überbaubaren Flächen erscheine angezeigt (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Beschluss:

Der südlich geplante Dreispänner liegt innerhalb der Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplanes. Nach Rücksprache des Antragstellers mit der Abteilung Bauleitplanung im Landratsamt (Herrn

Schuhböck und Herrn Liepold) wurde ein Bauantragsverfahren über diesen Dreispänner dem Landratsamt Rosenheim zur Genehmigung übersandt. Hierbei sollte das Landratsamt Rosenheim entscheiden, ob mit dieser Baugenehmigung ausschließlich Wohnnutzung erteilt werden könnte. Ansonsten entsprach das Vorhaben dem bestehenden Bebauungsplan. Deshalb wäre eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes für den beantragten Dreispänner entbehrlich. Im Änderungsplan werden die Gebäude dennoch festgesetzt.

Das Doppelhaus im Norden überschreitet die Baugrenze nach Norden, weshalb die Änderung des Bebauungsplanes hierzu zwingend notwendig ist. An der Bebauungsplanänderung wird deshalb festgehalten. Die noch nicht überbauten Flächen sollen mit einer größeren Änderung überplant werden.

2.) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 14.10.2014:

Die Naturschutzbehörde führte zur Bebauungsplanänderung aus, dass im Plangebiet ein Gehölzbestand vorhanden sei, der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen teilweise beseitigt werden sollte. Es könnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume streng geschützter Tierarten (vor allem Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten befänden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung könne daher nicht ausgeschlossen werden. Deshalb müssten ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchgeführt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausschließen zu können. Als Ersatz für die zu fallenden Bäume seien Laubbäume gemäß den Festsetzungen zu pflanzen.

Beschluss:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Der Rodungszeitraum und die Ersatzpflanzung werden in der Satzung der Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Von den übrigen Trägern öffentlicher Belange gingen keine Einwände gegen die Planung ein.

Beteiligung der Öffentlichkeit:

1.) Katrin und Melanie Völkel, Stellungnahme vom 16.10.2014:

Die Geschwister Völkel führten aus, dass die Bebauung mit dem Drei- und dem Zweispänner nicht mehr verträglich und zu massiv sei. Ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus würden besser zum jetzigen Charakter der Dieselstraße passen. Hierdurch würde sich die Anzahl der Stellplätze, der Fahrzeuge und somit auch der Lärmbelastung reduzieren. Sie führten aus, dass sie wüssten, dass aus städteplanerischer Sicht, wenn sich Vorhaben einfügen in die umliegende Bebauung, leider wenig Rücksicht auf betroffene Nachbarn genommen werden könnte. Sie baten jedoch um Aufnahme eines Punktes in die Bebauungsplanänderung. Im Bereich des Bebauungsplanes bestehe ein natürliches Gefälle, das von der umliegenden Bebauung berücksichtigt worden sei (Grundstücke liegen unter dem Straßenniveau, weiter westlich gelegene Grundstücke liegen niedriger als die im Osten angrenzenden). Sie forderten deshalb, dass sich die angestrebte Bebauung, insbesondere das Doppelhaus, im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch am jetzigen natürlichen Gelände orientieren sollte, weswegen Höhenkoten zur Bestimmung der Wandhöhe im neuen Bebauungsplan aufgenommen werden sollten. Sie befürchteten, dass nur durch Bestimmung der Wandhöhe Aufschüttungen entstehen könnten, wodurch das Bauvorhaben im Vergleich zur Umgebung höher würde. Dadurch würde sich die Änderung noch weniger in die umliegende Bebauung einfügen. Eine Beeinträchtigung ihres Hauses würde zusätzlich befürchtet. Außerdem wurden Bedenken hinsichtlich der allgemeinen Parksituation an der Dieselstraße geäußert. Durch die starke Nachverdichtung resultierten steigende Besucherzahlen. Die einseitige Parkregelung verursache eine angespannte Parksituation. Müssten solche Tendenzen bei der städtebaulichen Gesamtentwicklung für die Dieselstraße nicht berücksichtigt werden? Außerdem wurde die Frage gestellt, ob der Dreispänner noch im Einklang mit dem Gesamtkonzept stehe, das vom Bauausschuss langwierig erarbeitet worden sei (Position Dreispänner, Stellplatzregelung für die geschaffene Gemeinschaftsfläche).

Beschluss:

Die Stadt Bad Aibling nimmt sehr wohl Rücksicht auf das Nachhaltigkeitsverständnis betroffener Nachbarn. Sofern Baurechte, wie im vorliegenden Fall hinsichtlich des Dreispanners, jedoch bereits bestehen und seit langem durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eingeräumt wurden, kann die Stadt Bad Aibling einen Bauantrag nur dann ablehnen, wenn er den Festsetzungen des Bebauungspla-

nes gemäß § 30 BauGB widerspricht. Dies ist hinsichtlich des Dreispanners nicht gegeben. Für die Errichtung des Dreispanners ist redaktionell noch der Messpunkt für die Wandhöhe (Höhenkote) im Änderungsplan festzusetzen. Die Parksituation auf der Dieselstraße wird gerade durch die strenge Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling rechtlich nicht verschlechtert, weil für alle Wohnungen entsprechend viele Stellplätze auf dem Baugrundstück jeweils nachgewiesen werden müssen. Es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass es keine rechtliche Verpflichtung gibt, notwendige Stellplätze, die auch anzulegen sind, immer anzufahren. Wo es nach der Straßenverkehrsordnung rechtlich nicht verboten ist, auf der Straße zu parken, gilt dies auch für Anlieger. Von der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl gesehen sowie in Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche fügt sich der Dreispänner noch in die umliegende Bebauung ein und entspricht damit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes.

2.) Angela und Raphael Lichius, Stellungnahme vom 16.06.2014:

Das Ehepaar Lichius teilte mit, dass sie dem Doppelhaus im Norden zugestimmt habe, aber keine neuen Baupläne für die Dreispänner-Bebauung gesehen hätte. Aus der Zeitung hätten sie von dem Dreispänner erfahren und danach den Bebauungsplan eingesehen. In diesem Bauplan wäre der Dreispänner deutlich nach vorne versetzt worden, wogegen sie Einspruch einlegten. Die gesamten Häuser der Dieselstraße lägen auf einer einheitlichen Bebauungslinie. Das vordere Haus auf Grundstück Fl.-Nr. 1411 dagegen solle ca. 6 m nach vorne versetzt gebaut werden und weiche damit erheblich von der vorgegebenen Bebauungslinie ab. Es wurde um kritische Überprüfung des Vorhabens gebeten und um Mitteilung des Ergebnisses.

Beschluss:

Es ist zutreffend, dass das Gebäude gegenüber dem früheren bestehenden Gebäude um einige Meter nach Süden verschoben wurde. Der Dreispänner liegt aber immer noch innerhalb der großen blauen Bebauungsgrenze des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dies bedeutet, dass für den Dreispänner nicht einmal der Bebauungsplan geändert hätte werden müssen. Nur im Zuge des nach Norden verschobenen Doppelhauses wurde auch die neue Lage des südlichen Dreispanners im Bebauungsplan mit aufgenommen. Dass die östlich davon gebauten Wohngebäude einen größeren Abstand zur Straße einhalten, ist hierbei unerheblich, weil im östlichen wie im westlichen Bebauungsplangebiet die Baugrenze denselben Abstand zur Dieselstraße im Süden aufweist. Eine Baulinie, wie sie in der Baunutzungsverordnung definiert ist (rote durchgehende Linie), ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die rote Baulinie würde bedeuten, dass exakt auf diese Linie gebaut werden müsste. Dies ist in diesem Bebauungsplan jedoch nicht der Fall. Deshalb kann dem Einwand nicht abgeholfen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Verfahren könnte mit dem Satzungsbeschluss nun abgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss fasst die vorgenannten Einzelbeschlüsse sowie folgenden Satzungsbeschluss:

Aufgrund § 13 i. V. m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Bad Aibling folgende

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“
im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling

§ 1

Im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1411 und 1411/14 der Gemarkung Bad Aibling werden ein Dreispänner mit Carports und Stellplätzen sowie ein Doppelhaus entsprechend dem Plan des Architekturbüros Klaus Kunze vom 08.08.2014 zugelassen.

§ 2

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigung von Fledermäusen, Vögeln) ausschließen zu können, sind ggf. erforderliche Ro-

dungsarbeiten in der Zeit vom 1. September bis 28. Februar durchzuführen. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind Laubbäume gemäß den Festsetzungen zu pflanzen.

§ 3

Mit der Änderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

§ 4

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss:

Der Satzungsbeschluss wird mit **5 : 6** Stimmen abgelehnt.

TOP 4

Beschluss über Bauvoranfrage Rosmarie Vollert und Ursula Eder Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Außenstellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 48/2 und 48/4 der Gemarkung Bad Aibling (Ellmosener Str. 12)

Sachverhalt:

Der Nachbareinwand von Toni Freifrau von Eberstein-Lang vom 03.11.2014 wird verlesen.

Es wird im Rahmen eines Vorbescheides der Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage auf den Fl.-Nrn. 48/2 und 48/4, Gemarkung Bad Aibling, an der Ellmosener Str. 12 beantragt. Die Fl.-Nr. 48/2 ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, welches abgebrochen werden soll. An gleicher Stelle soll ein Ersatzbau mit fünf Wohneinheiten und zwei Geschossen, zzgl. eines abgesetzten Terrassengeschosses anstelle eines ausgebauten Dachgeschosses, entstehen.

Die östlich hiervon liegende Fl.-Nr. 48/4 ist bislang unbebaut und der neu geplante Baukörper soll sieben Wohneinheiten und drei Geschosse aufweisen. Wie das Nachbargrundstück ist auch hier anstelle eines ausgebauten Dachgeschosses ein deutlich abgesetztes Terrassengeschoss geplant. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen sowie weitere zehn oberirdische Besucherstellplätze.

Die beiden Grundstücke weisen eine Gesamtfläche von 1254 m² auf und sollen mit einer Grundfläche von jeweils 160 m² überbaut werden, welches einer GRZ = 0,26 entspricht. Die Wandhöhen orientieren sich an der bestehenden sowie umliegenden Bebauung, die geprägt ist von zwei- bis viergeschossigen Baukörpern.

Die Wandhöhe des bestehenden Mehrfamilienhauses auf dem westlichen Grundstück liegt bei 8,32 m und die Firsthöhe des ausgebauten Dachgeschosses liegt bei 11,72 m. Im Vergleich hierzu entspricht der östlich geplante III + T Baukörper mit einer Wandhöhe von 8,50 m und einer deutlich zurückgesetzten mittleren Dachoberkante von ca. 11,20 m dem Bestandsbaukörper.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Vorhaben fügt sich nach der Art und dem Maß der umliegenden Bebauung sowie der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Lt. einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2003 zum Thema „Einfügen“ heißt es: „Ist in der Umgebung eine zwei- bis viergeschossige Bebauung vorhanden, dann kann das zu errichtende Gebäude zwei, drei oder vier Geschosse aufweisen, ein eingeschossiges oder fünfgeschossiges Gebäude ist demgegenüber unzulässig“. Maßstab muss hier auch der auf dem Grundstück stehende Bestand haben, der nachweislich in seiner Höhe dem neu geplanten Baukörper mit III+T entspricht.

Stadtrat Lechner fragt nach, ob der Stadtgraben gesichert sei. Herr Krämer führt aus, dass im angrenzenden Bebauungsplan hierfür eine Trasse von 4 m für den Stadtgraben festgesetzt sei.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid mit der Maßgabe zuzustimmen, dass mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist, der eine ausreichende Begründung und versickerungsfähige Beläge vorsieht.

Abstimmung: angenommen 9 : 1

(Stadtrat Roßteuscher nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Planfertiger) an Beratung und Abstimmung nicht teil)

TOP 5

Beschluss über Bauantrag Förderverein Freie Heilpädagogische Waldorfschule Rosenheim und Umgebung Neubau einer inklusiven Waldorfkinderkrippe der Raphaelschule Bad Aibling auf dem Grundstück Fl.-Nr. 268/27 der Gemarkung Mietraching (Anne-Frank-Straße)

Sachverhalt:

Die Antragsteller planen den Neubau einer Waldorfkinderkrippe auf der Fl.-Nr. 268/27/T an der Anne-Frank-Straße. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Parkgelände Mietraching“. Das eingeschossige halbrunde Gebäude ist leicht nach innen versetzt. Es wird daher eine geringfügige Verschiebung des Gebäudes nach Osten beantragt, sodass ein kleiner Teil des Gebäudes (ca. 1,30 m) beim Befahren der Straße sichtbar wird. Da eine Schließung des Hofes nur an dieser Stelle vorgesehen ist, ist die Abweichung städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus sind durch die Befreiung weder das Wohl der Allgemeinheit noch nachbarliche Interessen beeinträchtigt. Durch die leicht veränderte Lage des Gebäudes kann mehr Grünfläche im Innenhof (ca. 100 m²) für die Kinder erhalten bleiben. Die Anordnung der Parkplätze wird durch die Planänderung nicht verändert.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich geringfügiger Überschreitung der östlichen Baugrenze zuzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 6

Beschluss über Bauantrag Johann Maier Erweiterung Wohnhaus auf zwei Wohnungen gemäß § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB auf dem Grundstück Fl.-Nr. 802 der Gemarkung Dettendorf (Fachendorf 36 1/2)

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und muss entsprechend § 35 Abs. 4 BauGB bewertet werden. Der Antragsteller beabsichtigt, die Wohnung im Erdgeschoss von jetzt 77,80 m² WFL auf neu 125,64 m² zu erweitern. Hierzu soll der Bereich über der bestehenden Doppelgarage, der aktuell als Lagerraum genutzt wird, zu einem Wohn-/Schlafraum umgebaut werden.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 7

Beschluss über Bauantrag Karin und Erich Kühbandner Abbruch des bestehenden Gebäudes und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohneinheiten auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 254 und 255 der Gemarkung Bad Aibling (Gerberstr. 1)

Sachverhalt:

Der Nachbareinwand von Frau Andrea Winter-Olbrich vom 27.10.2014 wird bekanntgegeben. Der Antrag auf Vorbescheid für dieses Projekt wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 11.02.2014 befürwortet und mit Bescheid vom 06.06.2014 durch das Landratsamt genehmigt. Der jetzt vorliegende Bauantrag hält sich weitestgehend an den genehmigten Vorbescheid. Es werden insgesamt fünf Wohneinheiten geplant. Auf eine früher angedachte Gewerbeeinheit wird zu Gunsten einer Werkstatt verzichtet. Aus optischen Gründen werden hier zwei große Glaselemente eingebaut, um die Fassadengestaltung aufzuwerten. Die Wohnungen lösen einen Bedarf lt. Satzung von elf Stellplätzen aus. Diese werden im Erdgeschoss nachgewiesen und durch eine Hofeinfahrt von der Färbergasse aus erschlossen.

Als Forderung der Stadt, und auch als Auflage im Genehmigungsbescheid, sind bis zur Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens zur ausreichenden Erschließung ca. 23 m² Straßengrund an die Stadt abzutreten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Bauantrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass vor Erteilung einer Baugenehmigung zur ausreichenden Erschließung ca. 23 m² Straßengrund an die Stadt abzutreten sind.

Abstimmung: angenommen 7 : 4

TOP 8

Verkehrsangelegenheiten - Umgestaltung Münchner Straße - Errichtung von öffentlichen Stellflächen nördlich des Anwesens Frühlingstraße 1

Sachverhalt:

Durch diverse Bauvorhaben in der Münchner Straße bzw. Frühlingstraße war es notwendig, die vorhandene Fahrbahn/Gehweg zu öffnen. Im Zuge dieser Arbeiten wurde zur Erhöhung der Verkehrssicherheit versucht, bereits bestehende Fahrbahnschäden zu beheben und Gehwege, soweit möglich, zu erneuern. Betroffen hiervon ist ebenfalls der Einmündungsbereich Münchner Straße / Frühlingstraße. Neben der Verbesserung der Straßenentwässerung sollen gleichzeitig die Ausrundungen für größere Fahrzeuge (Bus, Lkw, ...) optimiert und angepasst werden. Nachfolgend würde sich die Umgestaltung des rechten Straßenraumes in der Münchner Straße stadteinwärts (vor Hausnummer 1, Frühlingstraße) empfehlen. Ziel wäre es, den vorhandenen Bereich aufzuwerten und gleichzeitig mehr öffentliche Stellplätze in der Münchner Straße zu schaffen. Es soll ein einheitliches, harmonisches Straßenbild geschaffen werden.

Für die Umgestaltung werden folgende drei Varianten vorgeschlagen:

- Variante 1 (3 weitere Stellplätze)
- Variante 2 (2 weitere Stellplätze mit Baum)
- Variante 3 (Ladezone mit Baum)

Behindertenstellplätze können aufgrund der zu geringen verfügbaren Breiten nicht realisiert werden. Die Ausführung wäre noch im November 2014 möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Seitens der Verwaltung wird die Variante 3 favorisiert, da eine weitere Ladezone aufgrund der neuen gewerblichen Bebauung in diesem Bereich ein zusätzliches Angebot für Lieferanten schaffen würde.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt die Umsetzung der vorgeschlagenen Variante 3.

Abstimmung: angenommen 7 : 4

TOP 9

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 07.10.2014 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 9.2:

Mit Baugenehmigung vom 24.09.2014 wurden beide Anlagen (Feldkapelle und Architekturmodelle-Ausstellungsraum) genehmigt. Allerdings wurde der Ausstellungsraum nicht näher ans Wohngebäude gerückt.

Bauverwaltung zu TOP 9.3:

Mit Herrn Tomschiczek wurde gesprochen. Die Pflanzkübel sind imprägniert und können daher nicht rosten. Der betroffene Pflanzkübel wurde nochmals nachbehandelt. Die Flecken werden von Herrn Tomschiczek entfernt.

Verkehrsüberwachung zu TOP 9.5:

Die Bitte von Stadtrat Lechner wurde an den Zweckverband Oberland zwecks Realisierung weitergeleitet. Bei der nächsten Planung der Geschwindigkeitsüberwachung durch den Zweckverband wird diese Problematik berücksichtigt. Herr Dimper wird noch mitteilen, ob das so umsetzbar ist. Verkehrszeichen mit 30 km/h und erst ab 50 km/h blitzen ist rechtlich gesehen fraglich.

ohne Abstimmung

TOP 9.1

Verschiedenes

Nachzupflanzender Baum in der Kirchzeile

Stadtrat Lechner fragt, wann denn der Baum nun nachgepflanzt würde. Herr Krämer sagt zu, dass dies definitiv im November 2014 noch passiere.

ohne Abstimmung

TOP 9.2

Verschiedenes

Sperrung der Rosenheimer Straße für Radfahrer im Bereich der Einbahnstraße

Stadtrat Roßteuscher fragt nach, warum immer noch die Einfahrt für Radfahrer gesperrt sei. Er bittet um Prüfung, ob hier nicht ein Versetzen nach Westen möglich sei, damit die Radfahrer wenigstens ein

Teilstück noch fahren könnten und dann absteigen müssten. Herr Krämer erläutert, dass es unterschiedliche Frequentierungen dieser Straße und auch der Baustelle gäbe, weshalb nicht ständig das Radfahren gegen die Einbahnrichtung zugelassen und wieder verboten werden könnte. Es müsste wegen der andauernden Baumaßnahmen noch dauerhaft geschlossen bleiben. In der Ausbauphase sollte es dann jedoch zurückgebaut werden.

ohne Abstimmung

TOP 9.3

Verschiedenes

Optik im Bereich Tiefgarage Kellerberg

Stadtrat Höllmüller bemängelt die Optik auf dem Tiefgaragendach am Kellerberg. Er bittet, den Grundeigentümer anzuschreiben, dass er dort aufräumen und die Ansicht optisch verbessern sollte.

ohne Abstimmung

TOP 9.4

Verschiedenes

Fahrbahnschäden auf der Ebersberger Straße auf Höhe des Anwesens Waldner

Stadtrat Bräunlich führt aus, dass vor dem Anwesen Helmut Waldner (Ebersberger Str. 29) ein großes Fahrbahnloch vorhanden sei, das insbesondere für Zweiradfahrer sehr gefährlich wäre. Herr Krämer sagt eine umgehende Ausbesserung dieser Schadstelle zu.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:35 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler
Verwaltungsamtsrat