

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 9. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 13.01.2015  
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

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

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Felix Schwaller

#### Mitglieder

Dieter Bräunlich

Rudolf Gebhart

(als Vertreter für Stadtrat Stefan Roßteuscher)

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Max Leuprecht

Kristin Sauter

Josef Schmid

Johann Schweiger

Otto Steffl

Florian Weber

#### Schriftführer

Hubert Krabichler

#### Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Josef Glaser

Erwin Kühnel

Stephan Schlier

#### von der Verwaltung

Thomas Gems

Andreas Krämer

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Stefan Roßteuscher

(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:

Stadtrat Lechner bittet, bei dem Tagesordnungspunkt Grundstücksangelegenheiten Frühlingstraße/Münchner Straße einen Teil im öffentlichen Teil und einen Teil im nichtöffentlichen Teil zu behandeln. Dem Antrag wird zugestimmt.

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. Haushalt 2015
2. Erlass einer Einbeziehungssatzung zur Einbeziehung eines Teilstücks der Fl.-Nr. 288/1 sowie eines Teilstücks der Fl.-Nr. 287 der Gemarkung Mietraching in den bebauten Ortsteil Mietraching (südlich Ebersberger Str. 71 und Am Südfeld 3)
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Erneute Offenlage
3. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Östlich der Schwimmbadstraße" mit integrierter Grünordnung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 494 und 447/1 der Gemarkung Harthausen (Schwimmbadstr. 13)
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Satzungsbeschluss
4. Beschluss über Bauvoranfrage Dr. Asaad Saad  
Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1864/2 und 1865/2 der Gemarkung Bad Aibling (Ghersburgstr. 3 u. 4)
5. Beschluss über Bauvoranfrage Barbara und Johann Loidl  
Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und Außenstellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 444 und 445 der Gemarkung Bad Aibling (Bahnhofstr. 28 u. 30)
6. Beschluss über die Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Bad Aibling über Leistungen zum Bau und zur Unterhaltung von Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall, Bauabschnitt 02
7. Verschiedenes

## **TOP 1**

### **Haushalt 2015**

#### **Sachverhalt:**

Erster Bürgermeister Felix Schwaller erläutert dem Bauausschuss die Haushaltslage für das Jahr 2015. Er gibt dem Ausschuss einen allgemeinen Überblick über den Vermögens- und Verwaltungshaushalt und erläutert das Investitionsprogramm.

#### **ohne Abstimmung**

## TOP 2

### Erlass einer Einbeziehungssatzung zur Einbeziehung eines Teilstücks der Fl.-Nr. 288/1 sowie eines Teilstücks der Fl.-Nr. 287 der Gemarkung Mietraching in den bebauten Ortsteil Mietraching (südlich Ebersberger Str. 71 und Am Südfeld 3)

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

#### - Erneute Offenlage

#### Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 13.05.2014 beschlossen, das Verfahren einzuleiten. Nach der ersten Offenlage wurde der Geltungsbereich erweitert. Die ergänzte Planung lag erneut zwischen 19.11.2014 und 22.12.2014 öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. Von der Öffentlichkeit gingen keine Einwände ein. Die Träger öffentlicher Belange gaben folgende Stellungnahmen ab:

#### 1. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 05.12.2014:

Die Naturschutzbehörde wandte ein, dass ihre Stellungnahme vom 02.07.2014 bislang nicht in der Planung berücksichtigt worden sei. Die Darstellung und die Festsetzungen seien noch entsprechend zu ergänzen. Da gegenüber dem ursprünglichen Entwurf nun drei zusätzliche Einfamilienhäuser entstehen sollen, ist für dieses Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung anzuwenden, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten sind. Der Ausgleich hat - wenn eine Vermeidung nicht möglich ist - durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Um die Rechtsgültigkeit der Satzung nicht zu gefährden, wird die Gemeinde daher gebeten, ihre Planung entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Zur Anwendung der Eingriffsregelung wurde auf die Ausführungen des Leitfadens des Bayer. Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ verwiesen (ergänzte Fassung). Die dargestellte Ortsrandeingrünung (z. B. Pflanzung einer Hochstamm-Obstwiese mit extensiver Wiesennutzung) wäre als Minimierungs- bzw. bei entsprechender Breite als Ausgleichsmaßnahme geeignet. Die erforderlichen Maßnahmen seien in den Darstellungen und Festsetzungen zu ergänzen (z. B. durch eine Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen, extensive Wiesennutzung mit maximal zweimaliger Mahd jährlich, Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). Die Obstbäume sollten mit dem üblichen Pflanzabstand (ca. 10 m) dargestellt werden.

#### Beschluss:

In der Einbeziehungssatzung ist redaktionell festzusetzen, dass notwendige Rodungen im Bereich der Einfahrt durch als Ersatz zu pflanzende Bäume in gleicher Anzahl mit heimischen Obst- und Laubbäumen (Stammumfang 20/25 cm) auszugleichen. Dies ist zeichnerisch und textlich festzusetzen. Es ist in der Einbeziehungssatzung der Hinweis aufzunehmen redaktionell, wonach unvermeidbare Baumfällungen nur in der Zeit zwischen 1. September und 28. Februar durchgeführt werden dürfen. Es ist auch ein Hinweis aufzunehmen, dass abzubrechende Gebäude vor Abriss auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden müssen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, muss das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden.

In der Einbeziehungssatzung ist die Ausgleichsfläche festzusetzen redaktionell als Hochstammobstwiese. Weiter ist festzusetzen, dass diese extensiv als Wiese nur genutzt werden darf. Die notwendige Breite ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim abzustimmen. Diese Maßnahmen sind in den Darstellungen und Festsetzungen zu ergänzen (Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen, extensive Wiesennutzung mit maximal zweimaliger Mahd jährlich, Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln). Die Obstbäume sind mit dem üblichen Pflanzabstand von 10 m festzusetzen.

#### 2. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 03.06.2014:

Die Bauabteilung teilte mit, dass der Satzungsentwurf aus folgenden Gründen bauleitplanerisch ungeeignet und unzutreffend sei:

Im Bereich bereits bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB sei allenfalls der Erlass einer Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) zulässig. Diese dürfe zwar mit einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verbunden werden, jedoch keine Festsetzungen enthalten (§ 34 Abs. 5

Satz 2 BauGB). Im davon eindeutig abzugrenzenden Bereich der Einbeziehungssatzung dürften einzelne Festsetzungen getroffen werden, wenn dies städtebaulich ergänzend zum ohnehin geltenden Maßstab der Umgebungsbebauung noch für erforderlich erachtet werde. Da auch geringe Abweichungen von Satzungsfestsetzungen im Baugenehmigungsverfahren eine Änderung der Satzung erforderlich machen würden (eine Befreiung nach § 31 BauGB ist nur möglich bei Bebauungsplänen), sollten die so sehr engen Festsetzungen überdacht werden. Bei der Schaffung von Baurecht sei die Erschließung bzw. Erschließbarkeit des Grundstücks durch die planende Kommune zu prüfen (z. B. liegen ausreichende Grunddienstbarkeiten vor) oder müsse dies ggf. durch Festsetzungen sichergestellt werden.

Ortsplanerisch und bauleitplanungsrechtlich sei in den Einbeziehungsbereich die „Negativplanung“ für die Fläche zwischen dem Gebäude auf Fl.-Nr. 288/2 und den im Westen der Fl.-Nr. 288/1 vorgesehenen Neugebäude (Baulücke, ohne überbaubare Fläche) nicht nachvollziehbar und rechtlich angreifbar, da damit die Erforderlichkeit der Festsetzung von überbaubaren Flächen im Satzungsbereich in Frage stehe. Auch die nur für eines von drei im Einziehungsbereich gelegenen Vorhaben vorgesehene Festlegung der Firstrichtung sei weder städtebaulich begründbar noch rechtlich darstellbar. Der Satzungsentwurf sollte umfassend und qualifiziert überarbeitet werden (selbst die Überschrift sei nicht auf dem Laufenden - es werde nicht nur die Fläche 288/1 einbezogen).

#### Beschluss:

Der Geltungsbereich ist redaktionell so zu verringern, dass das bebaute Grundstück Fl.-Nr. 287/1 und auch der gesamte Parkplatz ausgeklammert werden. Die Festsetzung der Firstrichtung auf dem Gebäude 288/1 hat zu entfallen. Die übrigen Festsetzungen erscheinen zur Ordnung der städtebaulichen Situation (vor allem Festsetzung der Zufahrten und der Garagengebäude) zwingend notwendig und verbleiben deshalb in der Satzung. Dadurch ist auch die Erschließung der einzelnen Parzellen gesichert. Da die drei neuen Baukörper auf dem Flurstück 287 einem Eigentümer gehören, ist derzeit eine Sicherung mit Grunddienstbarkeiten nicht notwendig. Die Negativplanung auf dem östlichen Teilstück Fl.-Nr. 288/1 ist zu überdenken. Bei der jetzigen Festsetzung bedeutet dies, dass diese offensichtliche Baulücke nie bebaut werden könnte. Hier ist ein Baukörper einzuzeichnen. Der Satzungsentwurf ist qualifiziert zu überarbeiten, ebenso wie die Begründung, die ausführlich auf die Ausgleichsflächen und alle neu entstehenden Baukörper einzugehen hat.

#### 3. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Abfallwirtschaft, Stellungnahme vom 11.11.2014:

Ergänzend zur Stellungnahme vom 20.06.2014 teilte das Landratsamt mit, dass die Restmülltonnen in Zukunft entweder an der Ebersberger Straße oder an der Straße „Am Südfeld“ bereitgestellt werden müssten, da die im Lageplan gekennzeichneten privaten Grundstückszufahrten von Fahrzeugen der Landkreismüllabfuhr nicht befahren würden.

#### Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### 4. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 10.11.2014:

Das Wasserwirtschaftsamt teilte mit, dass aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis mit der Satzung bestehe. Im Bereich der zur Bebauung anstehenden Grundstücke sei jedoch mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Wasserwirtschaftsamt empfahl deshalb, in der Satzung hierauf hinzuweisen und die geplanten Gebäude gegen Eindringen von Grundwasser zu sichern.

#### Beschluss:

In der Satzung ist ein Hinweis aufzunehmen, dass im Geltungsbereich mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen sei, weshalb empfohlen werde, die geplanten Gebäude gegen Eindringen von Grundwasser zu sichern.

#### 5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Stellungnahme vom 01.12.2014:

Das Amt teilte mit, dass Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG nicht betroffen sei, weshalb aus forstwirtschaftlicher Sicht keine Einwände bestünden. Da die Hinweise des Amtes vom 02.07.2014 in der Einbeziehungssatzung aufgenommen werden sollten, bestünden aus landwirtschaftlicher Sicht ebenfalls keine Einwände.

#### Beschluss:

Die Zustimmungen werden zur Kenntnis genommen.

Von der Öffentlichkeit gingen keine Einwände gegen die Planung ein.

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

Da aufgrund der erneuten Einwände der Bauabteilung des Landratsamtes Rosenheim umzuplanen ist und insbesondere darüber zu entscheiden ist, ob ein zusätzlicher Baukörper im östlichen Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 288/1/T errichtet werden soll oder nicht, ist die Planung entsprechend umzuzeichnen. In ihr sind alle Forderungen, auch die aus der Bauausschusssitzung vom 05.08.2014, einzuarbeiten. Nach Einarbeitung der Unterlagen ist die Planung zusätzlich dem Eigentümer des Grundstückes Fl.-Nr. 288/2 zur Unterschrift vorzulegen. Danach ist die Planung erneut öffentlich auszulegen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Satzung berührt werden, zur Stellungnahme vorzulegen. Die Offenlage erfolgt erst, wenn die Planung im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgesprochen worden ist und von dieser Zustimmung signalisiert wird. Gleiches gilt für die Abteilung Bauleitplanung im Landratsamt Rosenheim.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse. Die Planung ist entsprechend den vorgeannten Vorgaben zu überarbeiten. Die Ausgleichsflächen sind von fachkundiger Stelle zu berechnen, zu begründen und entsprechend einzutragen (planerisch und durch Festsetzungen). Die Planungen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Abteilung Bauleitplanung im Landratsamt Rosenheim abzusprechen. Erst danach ist die Planung erneut öffentlich auszulegen und den von den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

### **TOP 3**

#### **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 "Östlich der Schwimmbadstraße" mit integrierter Grünordnung im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 494 und 447/1 der Gemarkung Harthausen (Schwimmbadstr. 13)**

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

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.08.2014 beschlossen, das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich der Schwimmbadstraße“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 494 und 447/1 der Gemarkung Harthausen zur Zulassung von zwei zweigeschossigen Flügelbauten beidseitig des bestehenden Baukörpers mit erdgeschossigen Zwischenbauten sowie einer Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen entsprechend dem Plan des Architekturbüros Roßteuscher, Bad Aibling, vom Juli 2014 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten mit Maßgaben einzuleiten.

Die 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 13.11.2014 mit, dass zum Änderungsentwurf keine ortsplanerischen Anmerkungen getroffen werden. Rechtlich sei festzustellen, dass für den bestehenden Baukörper, ebenso wie für die Verbindungsbauten, die zulässige Dachform/-gestaltung unklar sei.

#### **Beschluss:**

Die Dachform und -gestaltung wurde nun präzise festgesetzt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim teilte mit Stellungnahme vom 12.11.2014 mit, dass sich im Plangebiet ein Gehölzbestand befindet, der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen teilweise beseitigt werden soll. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume europäischer Vogelarten befinden. Eine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung könne nicht ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigung von Vögeln) ausschließen zu können, wären ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Als Ersatz für die zu fallenden Bäume wären Laubbäume gemäß den Festsetzungen zu pflanzen. Der zu erhaltende Baumbestand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sei während der Baumaßnahmen zu schützen (vgl. DIN 18920).

**Beschluss:**

Der Rodungszeitraum sowie der Schutz der Nachbarbäume werden in der Satzung aufgenommen.

Trotz eines Eigentümerwechsels während des Verfahrens soll dieses, wie beantragt, zum Abschluss gebracht werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit der Planung vom 15.12.2014 wurden die vom Bauausschuss geforderten Maßgaben umgesetzt. Das Bauleitplanverfahren könnte nun mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasst die vorgenannten Einzelbeschlüsse sowie folgenden Satzungsbeschluss:

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

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Schwimmbadstraße“  
im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 494 und 447/1 der Gemarkung Harthausen

§ 1

Im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 494 und 447/1 der Gemarkung Harthausen werden zwei zweigeschossige Flügelbauten beidseitig des bestehenden Baukörpers mit erdgeschossigen Zwischenbauten sowie eine Tiefgarage und oberirdische Stellplätze entsprechend dem Plan des Architekturbüros Roßteuscher vom 15.12.2014 zugelassen.

§ 2

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

§ 3

Mit der Änderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigung von Vögeln) ausschließen zu können, sind ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Der zu erhaltende Baumbestand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist während der Baumaßnahmen zu schützen (vgl. DIN 18920).

Darüber hinaus bestehen keine weiteren Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

§ 4

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Vor Inkrafttreten der Satzung über diese Bebauungsplanänderung hat sich der neue Grundeigentümer per Grunddienstbarkeit zu verpflichten, dass die Ferienwohnungen entsprechend der Regelung beim südlichen Lindenhof nur maximal sechs Wochen pro Jahr eigengenutzt werden dürfen.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

**Stadtrat Leuprecht nimmt wegen persönlicher Beteiligung an Beratung und Abstimmung nicht teil (Bruder des Nachbarn)**

TOP 4

**Beschluss über Bauvoranfrage Dr. Asaad Saad**  
**Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage und Stellplätzen auf den Grundstücken**  
**Fl.-Nrn. 1864/2 und 1865/2 der Gemarkung Bad Aibling (Ghersburgstr. 3 u. 4)**

**Sachverhalt:**

Der Nachbareinwand Claus Rammel vom 12.01.2015 wird verlesen.

Der Antragsteller beabsichtigt den vollständigen Abbruch der Bestandsgebäude und die Neuerrichtung von zwei Mehrfamilienhausgruppen mit einer Tiefgarage.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Lt. Flächennutzungsplan liegt der östliche Bereich der Ghersburgstraße in einem Mischgebiet, welcher eine Fläche von ca. 28.600 m<sup>2</sup> umfasst. Im Norden befindet sich die Klinik Alpenland mit einer Fläche von ca. 12.800 m<sup>2</sup> Grundfläche. Dies entspricht einem gewerblichen Anteil von ca. 44 %, bezogen auf die gesamte Mischgebietsfläche, sodass die Ansprüche eines Mischgebietes mit der geplanten Wohnbebauung konform gehen.

Geplant sind eine U-förmige Bebauung und eine L-förmige Bebauung. Die Gebäude sollen drei Geschosse aufweisen und mit einem leicht geneigten Walmdach errichtet werden. Die erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch und in einer großen gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der umliegenden Bebauung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der insbesondere versickerungsfähige Bodenbeläge und eine intensive Begrünung mit Pflanzung von mindestens sechs heimischen Laubbäumen entlang der Ghersburgstraße vorsieht.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid mit den Maßgaben zuzustimmen, dass ca. 25 % der Anlage gewerblich zu nutzen sind und mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist, der insbesondere versickerungsfähige Bodenbeläge und eine intensive Begrünung mit Pflanzung von mindestens sechs heimischen Laubbäumen entlang der Ghersburgstraße vorsieht.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass durch das Baugrundstück der private Kanal der Rheumklinik der Deutschen Rentenversicherung Nordbayern verläuft.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist durch den Antragsteller die Ableitung von Hangwasser zu klären.

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

## TOP 5

### **Beschluss über Bauvoranfrage Barbara und Johann Loidl Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und Außenstellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 444 und 445 der Gemarkung Bad Aibling (Bahnhofstr. 28 u. 30)**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller beabsichtigen den vollständigen Abbruch der Bestandsgebäude und die Neuerrichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage.

Durch den Neubau mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschossausbau wird entlang der Bahnhofstraße die giebelständige Bebauung wieder aufgenommen und nach Norden durch einen dreigeschossigen Baukörper ergänzt. Die Stellplätze sollen zum einen im Innenhof oberirdisch und zum anderen durch eine Tiefgarage mit ca. 21 Stellplätzen nachgewiesen werden.

Geplant sind insgesamt ca. 200 m<sup>2</sup> Ladenflächen und ca. 360 m<sup>2</sup> Wohnflächen.

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

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

Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der umliegenden Bebauung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Es nimmt den überwiegend giebelständigen Charakter der Nordseite der Bahnhofstraße wieder auf und wird somit befürwortet.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 6

### **Beschluss über die Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern und der Stadt Bad Aibling über Leistungen zum Bau und zur Unterhaltung von Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall, Bauabschnitt 02**

#### **Sachverhalt:**

Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern, vertreten durch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Vorhabensträger), und der Stadt Bad Aibling über Leistungen zum Bau und zur Unterhaltung von Hochwasserschutzmaßnahmen an der Mangfall, Gew. I. Ordnung, Bauabschnitt 02 Fl-km 11,700 -Fl-km 11,450 rechtsseitig der Mangfall, Rückstaubereich Triftbach Rückstaubereich Glonn und Glonnspitz.

Das Vorhaben wird gemäß dem Bauentwurf umgesetzt und besteht insbesondere aus:

- Erhöhung und Verbreiterung der bestehenden Deiche im Bereich rechtsseitig der Mangfall und Einbringen einer Innendichtung, Fl-km 11,700-Fl-km 11,450
- Verlegung der Mühlbachmündung (Feldbach) nach unterstrom
- Ufermauer im Bereich Rückstau am Triftbach
- Ufermauer im Bereich Rückstau an der Glonn
- Rückverlegter Deich am Glonnspitz
- Pumpwerk
- Umbau Absturz zur Durchgängigkeit
- Wesentliche Bauwerke (sind der Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt zu entnehmen)
- Zur Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Planungsleistungen
- Dem zur Umsetzung der Maßnahme erforderlichen Grunderwerb, der Bestellung der Grunddienstbarkeiten und den Entschädigungszahlungen einschließlich anfallender Nebenkosten



- Sonstigen erforderlichen Maßnahmen (z. B. Gutachten, Vermessungen, Beweissicherungsverfahren)

Das Gesamtvorhaben benötigt voraussichtlich einen Abwicklungszeitraum (Planungs- und Bauzeit) von einem Jahr.

Kosten:

Die Gesamtkosten zur Umsetzung des Vorhabens belaufen sich vorläufig gemäß Kostenberechnung vom Juni 2013 auf 3.151.000,00 €. Die umlagefähigen Gesamtkosten zur Umsetzung des Vorhabens belaufen sich vorläufig gemäß Kostenberechnung auf 3.046.680,00 €. Der Beitrag der Stadt Bad Aibling beträgt 1.218.672,00 €.

Weitere Einzelheiten ergeben sich aus der Anlage zu diesem Tagesordnungspunkt.

Stadtrat Bräunlich bittet nochmals, auch den Schutz vor Glonnhochwasser im Auge zu behalten, weil dies für die Innenstadt von Bad Aibling und für den Ortsteil Mietraching besonders wichtig sei.

Stadtrat Leuprecht fragt an, wann die Bepflanzung in diesem Bereich erfolgen werde, weil dies bereits für 2014 anvisiert gewesen sei. Dies ist bis zum Stadtrat zu klären.

**Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, der oben genannten Vereinbarung zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 7**

**Verschiedenes**

**Linksabbiegespur von der Münchner Straße in die Frühlingstraße**

Der Antrag steht im Zusammenhang mit dem Beschluss des Bauausschusses vom 04.11.2014, wo beschlossen wurde, dass die Variante 3 zur Umgestaltung der Münchner Straße, nördlich des Anwesens Frühlingstr. 1, zur Errichtung von öffentlichen Stellflächen zur Ausführung kommen soll. Da diese Fläche zu etwa 50 % im Eigentum von Herrn Dr. Neumann ist, beantragt er als Ausgleich für diese Fläche die Nutzung eines zusätzlichen Stellplatzes im Bereich der Jahnstraße.

Im Zusammenhang mit der Errichtung einer Ladezone in diesem Bereich, fehlt für eine offizielle Linksabbiegespur die erforderliche Straßenbreite.

Einmündungen und Kreuzungen mit vorfahrregelnden Verkehrszeichen werden in der Regel an Knotenpunkten von Erschließungsstraßen unterschiedlichen Rangs und an Anschlussknotenpunkten von Erschließungsstraßen an zweistreifige Hauptverkehrsstraßen angewandt. Sie unterscheiden sich in der baulichen Anlage durch die Art der Führung von Linksabbiegern. Ob Aufstellbereiche oder Linksabbiegestreifen notwendig sind, ergibt sich aus der Stärke der Linksabbieger und den Verkehrsstärken des Stroms, aus dem abgebogen wird. Sie sind mit der Verfügbarkeit von Flächen abzuwägen und in der Regel nur im Zuge von Hauptverkehrsstraßen anzulegen.

Prinzipiell sind an Hauptverkehrsstraßen drei Formen zur Führung von Linksabbiegern anwendbar. Für einen Linksabbiegestreifen (Mindestbreite 3,00 m ohne Verzögerungsstrecke und offener Einleitung) ist eine Fahrbahnbreite von mindestens 9,00 m notwendig. In der Münchner Straße steht für eine Umgestaltung eine Fahrbahnbreite von nur 8,00 m zur Verfügung.

Ein Linksabbiegestreifen ist unter den untersuchten Bedingungen u. a. räumlich ohne Verzicht auf die Ladezone (Breite 2,50 m) nicht umsetzbar.

Es wird daher empfohlen, einen aufgeweiteten Aufstellbereich von 5,50 m (verkehrstechnisch erforderliche Mindestbreite) zu realisieren. Der nördliche Fahrbahnrand soll aus Kostengründen nicht verändert werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dass die Ladezone umgesetzt werden soll und die Breite der jetzigen Münchner Straße ohne eine Markierung so bleiben soll, wie sie jetzt bereits besteht.

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

**TOP 7.1**

**Verschiedenes**

**Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 02.12.2014 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:**

Bauverwaltung zu TOP 7.1:

Die Pächter der Wäscherei wurden über die undichte Dachrinne informiert und lassen dies über den Hausbesitzer beheben.

Bauverwaltung zu TOP 7.3:

Beide Bauherren wurden um Stellungnahme gebeten.

Bauverwaltung zu TOP 7.4:

Die Abgrenzungen wurden mittels Granitsteinen ausgeführt.

**ohne Abstimmung**

**TOP 7.2**

**Verschiedenes**

**Baumfällungen am Bahnweg zwischen Berbling und Haslach und südlich der Mangfallbrücke zwischen Radweg und Schreinerei Vierlinger**

Dem Ausschuss wird der Aktenvermerk des Stadtgärtners Stefan vom 12.01.2015 bekanntgegeben, in dem begründet wird, warum in diesem Bereich insgesamt 40 Bäume gefällt werden müssen. Davon sind zehn Eschen, die vom Eschentriebsterben befallen sind. Bei den anderen 30 Bäumen kahlen die Kronen aus, weil sie viel zu dicht stehen und deshalb ineinander wuchsen.

**ohne Abstimmung**

### TOP 7.3

#### Verschiedenes

##### Beschluss über Abänderungsanträge vor dem Hauptbeschluss

Stadtrat Lechner bittet, dass nach der Gemeindeordnung darauf geachtet werden sollte, dass Abänderungsanträge zur Geschäftsordnung immer vor dem Hauptbeschluss in der Sache gefasst werden müssten.

**ohne Abstimmung**

### TOP 7.4

#### Verschiedenes

##### 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching"

Stadtrat Lechner führt aus, dass diese 5. Änderung mit falschen Angaben in Kraft getreten sei. Herr von Angerer müsse die Abänderungen, die die Stadt beschlossen hat, in die endgültige Fassung der Unterlagen zwingend noch einarbeiten.

**ohne Abstimmung**

### TOP 7.5

#### Verschiedenes

##### 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching"

Stadtrat Lechner führt aus, dass diese 6. Änderung verfahrenstechnisch fortgeführt werden müsste, weil sonst der Vertrag mit dem AMC nicht rechtssicher wäre. Dieser Vertrag stütze sich auf das Inkrafttreten der 6. Änderung dieses Bebauungsplanes.

**ohne Abstimmung**

### TOP 7.6

#### Verschiedenes

##### Berichtigung des Protokolls

Stadtrat Weber bittet um Berichtigung des Protokolls, wonach Herrn Weber im Bauamt die Verkehrsgutachten zum Baugebiet östlich der Hofmühlstraße gezeigt worden seien. Tatsächlich konnte ihm im Bauamt auf die Schnelle nur ein Gutachten gezeigt werden, das zweite sei ihm dann per Mail zugegangen.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 7.7**

### **Verschiedenes**

#### **Fehlende Straßenbeleuchtung im Bereich des Ratskellers bzw. der Caritas**

Stadtrat Weber berichtet, dass eine Bürgerin gebeten habe, die dort früher vorhandene Straßenbeleuchtung wieder anzubringen. Dies soll überprüft werden.

#### **ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:21 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat