

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 10. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 03.02.2015  
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

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Stefan Roßteuscher

Kristin Sauter

Stephan Schlier

(als Vertreter für Zweiten Bürgermeister Steffl)

Josef Schmid

Johann Schweiger

Florian Weber

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Ellen Fischer

Rudolf Gebhart

Elisabeth Geßner

Erwin Kühnel

von der Verwaltung

Andreas Krämer

**Abwesend:**

Mitglieder

Heidi Benda

(entschuldigt als Vertreterin für Stadtrat Max Leuprecht)

Max Leuprecht

(entschuldigt)

Otto Steffl

(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. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" mit integriertem Grünordnungsplan zur Festlegung der Nutzungsflächen im Sportpark Bad Aibling
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Satzungsbeschluss
2. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 NEU "Östlich der Hofmühlstraße" mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Satzungsbeschluss
3. Antrag Josef Kuttendreier auf 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im Bereich der Fl.-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing (südlich Bergweg 8 a)
  - Änderungs- und Auslegungsbeschluss
4. Beschluss über Bauantrag Marcus Wöls  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 508/8 der Gemarkung Bad Aibling (Geschwister-Scholl-Str. 8)
5. Beschluss über Tekturantrag Traumhauspartner Immobilien und Wohnbau GmbH  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 812 der Gemarkung Bad Aibling: Änderung der Dachform (Sonnenstr. 30)
6. Beschluss über straßenrechtliche Verfügung
  - Namensvergabe und nach Fertigstellung Widmung der neuen Straße im Baugebiet östlich der Hofmühlstraße
7. Beschluss über Namensvergabe einer neu entstehenden Ringstraße in "City of Wood 2" im B&O-Parkgelände
8. Verschiedenes

## TOP 1

### **6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" mit integriertem Grünordnungsplan zur Festlegung der Nutzungsflächen im Sportpark Bad Aibling** **- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit** **- Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung vom 28.08.2014 das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren eingeleitet. Die Änderungsplanung lag in der Zeit vom 24.09. bis 23.10.2014 öffentlich aus und wurde den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Offenlage brachte folgende Ergebnisse:

#### A. Träger öffentlicher Belange

1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände zur Planung vorgebracht:

- a) Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde
- b) Kreisbrandrat Landkreis Rosenheim

2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen zur Bebauungsplanänderung vorgebracht:

a) Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 29.09.2014:

Herr Liepold wies darauf hin, dass die Planzeichnung eine Grenzbebauung vorsehe. Aussagen zu dieser Bauweise bzw. zum Abstandsflächenrecht fehlten im Entwurf und in der Begründung.

#### Beschluss:

Die Anregung erübrigt sich, da die Planung dahingehend geändert wird, dass die geplante Tennishalle mit 3 m Abstand zur bestehenden Grundstücksgrenze abgerückt werden soll.

b) Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 09.10.2014:

Das Staatliche Bauamt forderte eine Linksabbiegespur auf der Staatsstraße 2089.

#### Beschluss:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird dahingehend geändert, dass im Bereich der Einmündung zur Staatsstraße 2089 eine Linksabbiegespur im Bebauungsplan festgesetzt wird.

#### B. Einwendungen aus der Öffentlichkeit

a) Dorfgemeinschaft Mietraching, Stellungnahme vom 23.10.2014:

Die Dorfgemeinschaft legte einen Einwand in vier Einzelpunkten (Gewässerentwicklung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz, Auslastung Schmutzwasserkanal, Erschließung/Verkehr und Radwegenetze/Parkgestaltungsformen) vor. Die vier vorgebrachten Punkte bezogen sich jedoch nicht auf den Bereich des Sportparks sondern auf die 5. Änderung des Bebauungsplanes. Über diese Einwendungen wurde bereits im Rahmen des Änderungsverfahrens zur 5. Bebauungsplanänderung beschlossen. Diese Änderung ist bereits in Kraft getreten.

#### Beschluss:

Die grundsätzliche Zustimmung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Punkte von 1 - 4 beziehen sich nicht auf den Bereich des Sportparks und damit zur 6. Änderung. Zum Teil wurden über diese Einwendungen bereits im

Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes entsprechende Beschlüsse gefasst. Die übrigen Anregungen, wie z.B. zum Radwegenetz und zur Anlage eines Parks, werden bei künftigen Änderungen im Bereich des Parkgeländes überprüft und ggf. umgesetzt.

b) Rechtsanwalt Karl in Vertretung der B&O Parkgelände GmbH, Stellungnahme vom 09.05.2014:

Herr Rechtsanwalt Karl bezog sich bei seinen Anregungen im Wesentlichen auf die geplante Tennishalle und das Trainingsgelände für Kartschlalom und Verkehrserziehung sowie auf das verkleinerte Angebot an Stellplätzen durch die geplante Bahn. Herr Karl bemängelte, dass für die Verkehrserziehungsbahn im Bebauungsplan keine Konkretisierungen, Betriebszeiten- und Betriebsartenvorgaben aufgeführt seien und auch keine schalltechnischen Beschränkungen und Maßgaben für bauliche Schallschutzmaßnahmen. Eine Kartbahn üblicher Ausführung und üblichen Betriebs widerspreche dem hier für das Parkgelände angestrebten und in der Bauleitplanung auch strukturierten und geleiteten Gesamtkonzept durchaus recht unterschiedlicher aber abgestimmter Nutzungen. Darüber hinaus sei auch eine deutliche Einflussnahme auf die benachbarten Ortsbereiche von Mietraching festzustellen. Deshalb wären hier zur Konfliktbewältigung Betriebszeiten und ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan selbst zur Sicherstellung festzusetzen. Die Konfliktausräumung wäre zu belegen. Zur Erschließung der ergänzend vorgestellten Stellflächen im Plangebiet sei eine Zu- und Abfahrtsmöglichkeit im Plan gegenwärtig nicht sichergestellt, da die vorgesehenen Flächen nur über Fuß- und Radwege erreichbar wären. Außerdem sei das zu ermittelnde Mehr an Ausgleichsflächen dementsprechend nachzuweisen und zu erbringen. Der vorliegende Regelungsvorschlag in Teil B.1, § 13 mit der Vorgabe von vier Ausgleichsflächen (A1 - A4) sei insoweit nicht nachvollziehbar. Zur besseren Verfolgbarkeit der Entwicklung des Bebauungsplanes sollte die Darstellung der vorgesehenen Planung aus der 6. Änderung in das Gefüge der Gesamtfestsetzungen als eine Art vorher/nachher-Darstellung eingeordnet werden. Dabei müssten hier dann auch die Änderungen aus der 5. Änderung berücksichtigt sein.

Beschluss:

Die Anregungen beziehen sich im Wesentlichen auf die geplante Tennishalle und das Trainingsgelände zu Kartschlalom und Verkehrserziehung sowie das verkleinerte Angebot an Stellplätzen durch die geplante Bahn.

Zur Tennishalle ist festzustellen, dass der ursprünglich geplante Standort aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet werden kann. Die Stadt hat deshalb eine Baumöglichkeit für eine solche Halle zwischen den bereits bestehenden Hallen festgesetzt. Aufgrund der Anregungen wird die Längenausdehnung der Halle soweit reduziert, dass ein 3 m breiter Streifen als Grenzabstand zwischen der Halle und dem B&O-Gelände frei bleibt. Damit kann der Anregung entsprochen werden. Eine Änderung an dem Trainingsgelände Kartschlalom und Verkehrsübungsplatz kann nicht mehr vorgenommen werden, da diese Fläche zwischenzeitlich vom Landratsamt genehmigt wurde.

Zum Verkehrserziehungsplatz wird festgestellt, dass für diesen eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung vom Landratsamt Rosenheim, die die baurechtliche Genehmigung ersetzt, bereits am 01.10.2014 erteilt worden ist.

Die Stadt ist sich bewusst, dass mit der Anlage dieses Verkehrsübungsplatzes die Anzahl der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze reduziert wird. Nachdem diese Stellplätze jedoch noch nicht angelegt waren und nach wie vor die großen asphaltierten Flächen vor den Hallen als Parkmöglichkeit zur Verfügung stehen, ist diese Planänderung städtebaulich vertretbar. Sobald weitere Nutzungen im Sportpark geplant werden und damit auch eine weitere Änderung des Bebauungsplanes notwendig wird, werden auch die für diese und die bestehenden Nutzungen notwendigen Stellplätze neu festgesetzt.

c) Softball- und Baseballclub, Stellungnahme vom 15.05.2014:

Der Club widersprach der Anordnung der verschiedenen Hallen und Freiflächen, die in einer früheren Planungsvariante dargestellt waren. Diese verschiedenen Hallen und Freiflächenaufteilungen würden mit den Interessen des Baseballclubs kollidieren.

**Beschluss:**

Die Einwände sind nun gegenstandslos geworden, da mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 nur mehr eine Halle zwischen den Tennishallen situiert wird und der Verkehrserziehungszentrum festgesetzt werden sollen. Durch die jetzige Planung ist der Club nicht beeinträchtigt.

Stadtrat Lechner stellt fest, dass bei der Darstellung der Ausgleichsflächenberechnung derselbe Fehler wie bei der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes noch besteht. Die Unterlagen sind entsprechend der 5. Änderung des Bebauungsplanes richtigzustellen.

Stadtrat Schlier stellt fest, dass im Plan zum Satzungsbeschluss nun die vom Straßenbauamt geforderte Abbiegespur enthalten sei. Bei der Offenlage der 6. Änderung war die Abbiegespur jedoch noch nicht enthalten.

**Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle 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. 76 „Parkgelände Mietraching“ mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich des Sportparks Bad Aibling

§ 1

Im Sportpark Bad Aibling werden zusätzliche Nutzungsflächen festgelegt entsprechend dem Plan des Architekturbüros von Angerer, München, vom 26.02.2015 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). Es bestehen auch keine 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.

**Beschluss:**

Der Tagesordnungspunkt wird zurückgestellt.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## TOP 2

### **Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 NEU "Östlich der Hofmühlstraße" mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB**

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

#### **- Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat von Bad Aibling hat in seiner Sitzung vom 28.02.2013 beschlossen, für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1273, 1273/1, 1273/2, 36/1, 36/4, 1274/2 der Gemarkung Bad Aibling einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integrierter Grünordnung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Hinsichtlich des Fortganges des Planungsverfahrens wird auf die verschiedenen Beschlüsse verwiesen. Zuletzt hat der Stadtrat von Bad Aibling in der Sitzung vom 25.09.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 NEU „Östlich der Hofmühlstraße“ der Planlust Architekten Lowitzki+Wunderlich Partnerschaft aus München, Stand 25.09.2014, mit Begründung und Umweltbericht jeweils vom 25.07.2014 **gebilligt** und beschlossen, die Planung samt Begründung gemäß §§ 13 a Abs. 2, 13 Abs. 2, 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.11.2014 bis 08.12.2014, worauf durch Bekanntmachung an allen städtischen Anschlagtafeln am 28.10.2014 hingewiesen wurde. Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgte mit E-Mail vom 22.10.2014 und zusätzlich an Wasserwirtschaftsamt vom 26.11.2014 (Fristverlängerung).

Während der Offenlage gingen folgende Stellungnahmen ein:

#### **A, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

##### 1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Schreiben vom 23.10.2014

Als berührte Belange benennt die Regierung von Oberbayern Natur und Landschaft. Aufgrund des Geländesprungs von knapp 10 m im Westen und der damit verbundenen exponierten Lage auf dem Hofberg komme der landschaftlichen Einbindung und der Baugestaltung eine besonders hohe Bedeutung zu. Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) seien Vorhaben möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (RP 18 B II 3.1 (Z)). Die Gebäude seien dabei landschaftsschonend in einer umgebungsorientierten Baugestaltung zu integrieren und sollten von der Höhenentwicklung an umliegende Gebäude orientiert werden. Ob die fünf niedrigeren Gebäude im Norden sowie das höhere Gebäude im Süden sich angemessen in den Gebäudebestand einfügten, sei mit der Unteren Bauaufsichtsbehörde sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei Berücksichtigung dieses Punktes stehe die Planung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

##### **Beschluss:**

Das Schreiben der Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, wird vollinhaltlich zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der angesprochenen Belange Natur und Landschaft wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung, und Untere Naturschutzbehörde, verwiesen.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

##### 2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 17.11.2014

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass Schloss und Schlosspark Schloss Prantseck als Denkmal nach Art. 1 DSchG in der Denkmalliste für den Landkreis Rosenheim erfasst sind.

Jedwede Anschlüsse des neuen Wegesystems an den Schlosspark oder ähnliche Eingriffe bedürften der Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 DSchG. Der Baumbestand des Parks dürfe bei der Baumaßnahme keinerlei Schaden nehmen. Die Errichtung der unmittelbar dem Park benachbarten Gebäude (Denk-

malnähe) unterlägen selbst dann, wenn damit kein materieller Eingriff in den Park verbunden wäre, ebenfalls der Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 DSchG, da davon auszugehen sei, dass die Neubauten Einfluss auf die Wirkung des Gartendenkmals hätten. Ergänzend werde die Stadt Bad Aibling dringend gebeten, ein Parkpflegewerk zum Erhalt des Gartendenkmals zu entwickeln. Eine entsprechende Konzeption wäre nach Abstimmung im Grundsatz bezuschussungsfähig.

Nach bisherigem Kenntnisstand bestünden gegen die Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege keine Einwände. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG unterlägen.

**Beschluss:**

Das Schreiben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.11.2014 wird vollinhaltlich zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Bad Aibling ist bekannt, dass es sich bei dem Schloss und Schlosspark Schloss Prantseck um ein Denkmal i.S.v. Art. 1 DSchG handelt. Das Denkmal besteht aus dem Schloss Prantseck, dem Schlosspark und der Bogenbrücke.

Der Hinweis auf eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnispflicht nach Art. 6 Abs. 1 DSchG für jedwede Anschlüsse des neuen Wegesystems an den Schlosspark bzw. für die Errichtung der Gebäude im Bebauungsplangebiet aufgrund der Nähe zum Denkmal wird zur Kenntnis genommen. Anhaltspunkte dafür, dass im Vollzug keine die Belange des Denkmalschutzes in ausreichender Weise berücksichtigende Lösungen gefunden werden können, liegen nicht vor und werden auch vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege nicht genannt. Die Stadt Bad Aibling nimmt in diesem Zusammenhang auch Bezug auf die vorliegenden Erfahrungen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Östlich der Hofmühlstraße“. Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

Der Hinweis auf die Verfahrensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird zur Kenntnis genommen.

Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege darum gebeten hat, ein Parkpflegewerk zum Erhalt des Gartendenkmals zu entwickeln, das nach Abstimmung im Grundsatz bezuschussungsfähig ist. Ein Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren besteht insoweit nicht.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

3. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 18.11.2014

Das Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, benennt keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen könnten und auch keine durch die vorliegende Planung berührten eigenen Planungen und Maßnahmen des Landratsamtes. Ebenso werden keine Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit vorgetragen.

Als sonstige fachliche Information bzw. Empfehlung wurde angeregt, die Festsetzung Ziffer 2.2 richtig zu stellen. Die zulässige Geschossfläche beziehe sich auf die Gebäudeaußenmaße (§ 20 Abs. 3 BauNVO), nicht auf die Baugrenze. Nach § 20 Abs. 4 BauNVO würden nur die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässigen Bauteile bei der GF-Berechnung nicht berücksichtigt. Darüber gingen die unter der Festsetzung „5. Überbaubare Grundstücksfläche“ für Überschreitungen der Baugrenzen zugelassenen Anbauten hinaus. Diese seien insoweit als GF anzurechnen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung, wird vollinhaltlich zur Kenntnis genommen.

Die gesetzlichen Vorgaben zur Ermittlung der festgesetzten zulässigen Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 und 4 BauNVO sind der Stadt Bad Aibling bekannt. Ebenso ist der Stadt bekannt, dass hiervon durch Bebauungsplan nicht abgewichen werden kann. Dies ist auch nicht beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Missverständnissen wird Ziffer 2.2 „Zulässige Geschossfläche“ redaktionell überarbeitet und wie folgt gefasst:

*„Zulässig ist eine Geschossfläche (GF) von insgesamt 5.000 m<sup>2</sup> (Höchstmaß).“*

#### 4. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 24.11.2014

Als Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen, benennt die Untere Naturschutzbehörde B I 2.1 des Regionalplanes Südostoberbayern. Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich zwischen den Siedlungseinheiten seien zu erhalten, zu entwickeln und zu erweitern. Der vorliegende Bebauungsplan greife in einen ortsbildprägenden und ökologisch bedeutsamen Baumbestand entlang einer natürlichen Hangkante ein. Diese Hangkante bilde eine die Stadt Bad Aibling gliedernde Grünachse.

Das Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, führt weiter Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen an. Im Plangebiet befände sich ein alter, ökologisch wertvoller Baumbestand im Anschluss an eine denkmalgeschützte Parkanlage sowie Gebäude, die im Zuge der geplanten Baumaßnahme beseitigt würden. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume streng geschützter Tierarten (v.a. Fledermäuse) oder europäischer Vogelarten befänden. Um Verbotstatbestände der §§ 44 ff. BNatSchG ausschließen zu können, sei eine Beeinträchtigung dieser Arten durch die Umsetzung der Planung zu vermeiden. In der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sei anhand der lückenhaft vorhandenen Datenlage die Betroffenheit streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten überschlägig ermittelt worden. Da ein ökologisch wertvoller Baumbestand durch die Baumaßnahmen beseitigt werden solle und mit der historischen Parkanlage Lebensräume von hoher Qualität angrenzten, sei diese Schlussfolgerung in Frage zu stellen. Um die Rechtssicherheit des Bebauungsplanes nicht zu gefährden, sei diese Annahme durch Kartierungen (Erfassung der Höhlenbäume, Gebäudequartiere, Habitatstrukturen und Bestandsaufnahmen) zu belegen.

Durch den Bebauungsplan werde in einen ökologisch bedeutsamen Baumbestand entlang der natürlichen Hangkante eingegriffen. Es sei daher zu erwarten, dass der Bebauungsplan Umweltauswirkungen habe, die nach § 2 Abs. 4 S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sei daher erforderlich.

Als sonstige fachliche Information und Empfehlung führt das Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, an, es erscheine unwahrscheinlich, dass der als zu erhaltend dargestellte Baumbestand im Südwesten des Geltungsbereiches bei Umsetzung des Baus der großvolumigen Gebäude mit Tiefgarage tatsächlich erhalten werden könne. Zudem sei aufgrund des geringen Abstandes zu den Baukörpern eine Beeinträchtigung des westlich angrenzenden denkmalgeschützten Parks zu erwarten.

#### **Beschluss:**

Nach Auffassung der Stadt Bad Aibling kollidiert die vorliegende Planung nicht mit dem von der Unteren Naturschutzbehörde angeführten Ziel B I 2.1 des Regionalplanes Südostoberbayern. Angemerkt sei in diesem Zusammenhang auch, dass dieses Ziel in der Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde, ebenfalls nicht genannt wird. Dabei kann aus Sicht der Stadt Bad Aibling dahingestellt bleiben, ob die Hangkante östlich der Hofmühlstraße eine gliedernde Grünfläche bzw. ein gliedernder Freiraum im Sinne des Ziels B I 2.1 des Regionalplanes Südostoberbayern ist, denn die nach dem Bebauungsplan Nr. 52 NEU vorgesehene Bebauung greift in diese Hangkante nicht ein. Die Stadt Bad Aibling hat bei der vorliegenden Planung darauf geachtet, dass diese auch gut in vorhandene Grünstrukturen eingebunden ist. Das Ziel B I 2.1 des Regionalplanes Südostoberbayern wird durch die Planung nicht berührt.

Die Stadt Bad Aibling ist sich bewusst, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für die gemeindliche Bauleitplanung eine gewisse rechtliche Relevanz haben. Grundsätzlich zielen diese Verbote zwar in erster Linie auf die Vorhabenzulassung ab. Hingegen erfassen die Regelungen nicht unmittelbar die planerische Vorbereitung von Vorhaben. Allerdings hat eine planende Gemeinde zu ermitteln und zu beurteilen, ob die beabsichtigte Bebauung auf unüberwindbare ar-



tenschutzrechtliche Hindernisse trifft (im Einzelnen BVerwG vom 25.08.1997, 4 NB 12.97; vom 06.10.2011, 4 BN 19.11). Vorliegend sieht die Stadt Bad Aibling keine solchen unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse.

Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme eine vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) angesprochen. Es handelt sich hierbei um eine Stellungnahme des Büros Dr. Ing. M.-J. Maurer – Dipl.-Ing. A. Maurer, Stockdorf. Die SW Projekt GmbH als Grundstückseigentümer hat zwischenzeitlich eine neue saP erstellen lassen, die vom Büro PAN, Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, München, erstellt wurde. Zum Zeitpunkt der Abgabe der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde lag diese saP in ihrer Endfassung noch nicht vor. Mit dieser neuen saP sind nach Auffassung der Stadt Bad Aibling die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde ausgeräumt.

Für diese neue saP wurden vom beauftragten Fachbüro insgesamt 5 Begehungen des Geländes und auch des Gebäudes (ehemaliges Schwimmbad) durchgeführt und der Bereich auf geeignete Lebensraumstrukturen saP-relevanter Arten insbesondere Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien, untersucht. Zwar konnte aufgrund der Jahreszeit keine ausreichende Fledermaus- oder Vogelerfassung mehr durchgeführt werden. Allerdings hat das Fachbüro seine Untersuchung deshalb unter der Annahme vorgenommen, dass alle Arten, die aufgrund der Lebensraumstrukturen potenziell auftreten können, auch tatsächlich im Gebiet vorkommen. Bei dieser sog. worst-case-Betrachtung handelt es sich um eine auch in der Rechtsprechung anerkannte Vorgehensweise (hierzu BVerwG vom 12.08.2009, 9 A 64.07).

Das Büro PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH kommt in seinem Bericht vom 15.12.2014, der der Stadt vorliegt, zu folgendem Fazit:

*„Bei den im Untersuchungsgebiet zu erwartenden Vogelarten handelt es sich aufgrund der vorhandenen Strukturen zu einem Großteil um sog. Allerweltsarten (z.B. Amsel, Bachstelze, Blaumeise). Dies sind weit verbreitete Arten, für die davon auszugehen ist, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen erfolgen. Allerdings müssen – um einen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot zu vermeiden – die Baumfällungen außerhalb der Vogelbrutzeiten, also bis spätestens Ende Februar durchgeführt werden. Dies gilt analog auch für alle nachfolgend aufgeführten Vogelarten. Das Vorkommen seltener Gebäudebrüter (Mauersegler etc.) ist anhand der Kartierungen nicht zu erwarten, da keinerlei Hinweise (Nester, Kotpuren etc.) auf das Vorkommen entsprechender Arten gefunden wurde.*

*Seltenerer Hecken-/Bodenbrüter wie Goldammer oder Klappergrasmücke könnten im Gebiet zwar brüten. Da diese Arten ihre Nester jährlich neu bauen und hierfür auch in der Umgebung ausreichend Möglichkeiten vorhanden sind, wird jedoch davon ausgegangen, dass durch das Bauvorhaben keine Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Vorschriften entstehen können. Des Weiteren sind Vorkommen von selteneren Höhlenbrütern wie Gartenrotschwanz, Grünspecht oder Feldsperling denkbar. Da die einzigen beiden Höhlenbäume im Gebiet erhalten bleiben, sind aber auch bei diesen Arten keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen zu erwarten.*

*Bei einer einmaligen Kartierung der Fledermäuse mittels eines Batcorders konnte ein Vorkommen der Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Darüber hinaus können auf dem Grundstück aber sowohl noch andere Fledermausarten, die ihre Quartiere in Gebäuden haben (z.B. Zweifarb- oder Nordfledermaus) als auch Baum-Fledermäuse (z.B. Fransen- oder Wasserfledermaus) vorkommen.*

*Bei dem abzureißenden Gebäude handelt es sich um das ehemalige Hallenbad. Bei dessen Untersuchung konnten keine Fledermausquartiere und keine Spuren gefunden werden, die auf Fledermausvorkommen hindeuten würden. Das Gebäude ist jedoch grundsätzlich als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet, da sich hinter Verschalung etc. geeignete Strukturen finden. Die Nutzung als Winterquartier kann dagegen weitgehend ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Hinweise im Gebäude gefunden wurden und das Gebäude nicht mehr beheizt wird und somit nicht frostsicher ist. Als vorgezogenen Ausgleich für den potenziellen Verlust von Sommerquartieren hat die SW Projekt GmbH bereits 8 Fledermauskästen an zwei Gebäuden der Stadt Bad Aibling installiert. Dadurch wird*

*die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fledermaus-Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Der Abriss des Gebäudes soll bis Ende Februar 2015 erfolgen. Die Tötung oder Verletzung von Fledermäusen im Sommerquartier wird damit vermieden. Für den unwahrscheinlichen Fall, dass sich im Winter noch Fledermäuse im Gebäude aufhalten, wird das Gebäude kurz vor dem Abriss noch einmal von einem Fachmann kontrolliert, so dass ggf. Maßnahmen zur Bergung der Tiere durchgeführt werden können.*

*Die beiden einzigen Höhlenbäume im Gebiet bleiben erhalten und werden während der Bauarbeiten durch einen Bauzaun geschützt, so dass keine Beeinträchtigungen von Fledermäusen, die diese Höhlen nutzen könnten, eintreten können. Allerdings gibt es zusätzlich noch in einer Hainbuchen-Reihe im Westen des Untersuchungsgebiets einige spalten- und höhlenförmige Strukturen, die potenziell als Fledermaus-Sommerquartiere geeignet sind. Um den Verlust dieser möglichen Quartiere auszugleichen, werden an insgesamt fünf Bäumen Fledermauskästen aufgehängt. Darüber hinaus werden fünf Bäume auf dem Baugrundstück oder auf dem angrenzenden städtischen Grundstück langfristig erhalten und zu Biotopbäumen entwickelt. Damit wird auch bzgl. der Baumfledermäuse das Angebot an Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Die Tötung oder Verletzung von Tieren wird durch die Fällung bis Ende Februar vermieden, da die Baumspalten nicht als Winterquartiere geeignet sind.*

*Insgesamt können damit nach unserer Auffassung – auch unter einem worst-case-Ansatz – artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Fledermäusen durch die bereits durchgeführten und noch geplanten Maßnahmen vermieden werden.*

*Das Grundstück wurde bei der Begehung auch daraufhin untersucht, ob Lebensraumstrukturen für weitere saP-relevante Arten vorhanden sind. Dies ist bei keiner Art der Fall. Vorkommen entsprechender Art (z.B. Zauneidechse, Eremit) sind auf dem Grundstück deshalb nicht zu erwarten.*

*Zusammenfassend wird deshalb – bei Einhaltung der aufgeführten Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen – eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Bauvorhaben nicht als notwendig erachtet.“*

Aus Sicht der Stadt Bad Aibling ist hiermit den aufgrund eines früheren saP-Berichtes formulierten Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde Rechnung getragen und insbesondere gewährleistet, dass die Realisierung der Planung nicht an artenschutzrechtlichen Verboten scheitert.

Soweit die Untere Naturschutzbehörde die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB für erforderlich hält, wird übersehen, dass die Stadt Bad Aibling ausdrücklich die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen hat. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Des Weiteren bestimmt § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für einen Bebauungsplan der hier gegebenen Art (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche), dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die gleichwohl erforderliche Abwägung der umweltrelevanten Belange wurde eingehend durchgeführt.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde auf die Entscheidung des EuGH vom 18.04.2013, C-463/11, hilft nicht weiter. Diese Entscheidung befasst sich alleine mit der Frage, ob § 214 Abs. 2 a BauGB im Einklang mit der Richtlinie 2001/42/EG steht, wenn danach eine fehlerhafte Einschätzung der Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB unberücksichtigt bleiben. Vorliegend macht die Stadt Bad Aibling zu Recht von der Möglichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren Gebrauch, weil eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB vorliegt. In diesem Zusammenhang weist die Stadt Bad Aibling darauf hin, dass der Anwendungsbereich von § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB über reine Innenbereichslagen hinausgeht (hierzu etwa VGH Mannheim vom 29.10.2013, 3 S 198/12). Von

daher können keinerlei Zweifel daran bestehen, dass es sich bei dem dreiseits von Bebauung umrahmten Gebiet, das auf der vierten Seite (Westseite) durch die Hangkante begrenzt wird, um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Im Verfahren wurden von keiner Seite diesbezügliche Einwendungen erhoben. Dass für eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden kann, ist nicht streitig.

Soweit die Untere Naturschutzbehörde in Zweifel ziehen will, ob der im Plangebiet im Südwesten als zu erhaltend dargestellter Baumbestand unter Berücksichtigung der Tiefgarage tatsächlich erhalten werden kann, ist darauf hinzuweisen, dass hier ein ausreichender Abstand zwischen dem Rand der Bebauung (oberirdische und unterirdische Bebauung) vorgesehen ist. Worin eine Beeinträchtigung des westlich angrenzenden denkmalgeschützten Parks zu sehen sein soll, wird von der Unteren Naturschutzbehörde nicht weiter ausgeführt und ist nicht ersichtlich. Es erfolgen keinerlei Eingriffe, die den Bestand der Vegetation der Hangkante gefährden könnten.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

#### 5. Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht, Stellungnahme vom 06.11.2014

Das Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht, weist auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht für freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen im 60 m – Bereich des Glonn-Mühlbachs hin.

#### **Beschluss:**

Der Hinweis des Landratsamtes Rosenheim, Wasserrecht, wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

#### 6. Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 05.12.2014

Das Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, schließt sich der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.11.2014 an.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Bad Aibling nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, zur Kenntnis.

Inhaltlich wird auf die Behandlung der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit Schreiben vom 17.11.2014 Bezug genommen.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

#### 7. Landratsamt Rosenheim, Hoch- und Tiefbau, 21.11.2014

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes besteht von Seiten der Tiefbauverwaltung des Landkreises Rosenheim grundsätzlich Einverständnis, sofern die Freihaltung entsprechend bemessener Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße RO 19 in Bezug auf den dort verlaufenden Geh- und Radweg und die Kreisstraße RO 19 beachtet wird.

#### **Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Hoch- und Tiefbau, wird vollinhaltlich zur Kenntnis genommen.

Mit der Planung erfolgt keinerlei Veränderung der Verhältnisse im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die Kreisstraße RO 19.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

#### 8. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 09.12.2014

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim weist darauf hin, dass die Grundwasserverhältnisse in diesem Teil Bad Aiblings sehr inhomogen seien. Eiszeitlich bedingt würden wasserführende, durchlässige Kiesbereiche mit schwer durchlässigen, nicht grundwasserführenden Schichten wechseln. Baugrunderkundungen im weiteren Umfeld belegten diese geologischen Verhältnisse. Greifen große Baukörper, wie z.B. die geplante Tiefgarage in den Untergrund ein und sperrten solche wasserführenden Schichten ab, könne es zu Veränderungen in den Grundwasserverhältnissen kommen. Grundsätzlich sei es Sache des Bauherrn, sich mit den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen auseinanderzusetzen und geeignete Maßnahmen zum Schutz der eigenen bzw. fremden Bebauung zu ergreifen.

Es werde aus wasserwirtschaftlicher Sicht gebeten, folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Zum Schutz vor eindringendem Grundwasser sind die geplanten Bauvorhaben in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten.
- Zur Abklärung der Grundwasserverhältnisse empfehlen wir dringend, im Vorfeld der Baumaßnahme eine engmaschige Baugrunderkundung und Erkundung der örtlichen Grundwasserverhältnisse durchzuführen. Ggf. sind Maßnahmen zur Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen zu ergreifen.
- Wir empfehlen, Beweissicherungsmaßnahmen durchzuführen und darauf hinzuweisen, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Verschlechterung der Grundwassersituation bei den Anliegern erfolgen darf.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Bad Aibling nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vollinhaltlich zur Kenntnis.

Die Stadt Bad Aibling schließt sich ausdrücklich der Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim an, dass es grundsätzlich Sache des Bauherrn ist, sich mit den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen auseinander zu setzen. Ein entsprechendes Baugrundgutachten hat der Grundstückseigentümer auch bereits eingeholt.

Die vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim angesprochenen Punkte können nicht als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da es an der hierfür erforderlichen gesetzlichen Grundlage fehlt. Eine Aufnahme als Hinweis (rechtlich unverbindlich) in den Bebauungsplan erachtet die Stadt Bad Aibling als entbehrlich.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

#### 9. Deutsche Telekom Technik GmbH, Landshut, Schreiben vom 13.11.2014

Die Telekom prüfe derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung werde die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behalte 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 werde sichergestellt.

Im Geltungsbereich befänden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt würden. Es werde gebeten, alle Beteiligten darauf hinzuweisen, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssten bzw. beschädigt würden.

Es werde darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich sei.

Eine Erweiterung der TK-Infrastruktur außerhalb des Plangebietes könne aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen sei ein Merkblatt zu beachten.

**Beschluss:**

Die Stadt Bad Aibling nimmt das Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH, Landshut, vollinhaltlich zur Kenntnis.

Die angesprochenen Punkte hinsichtlich des Ausbaus der TK-Infrastruktur werden im Zuge des Erschließungsvertrages berücksichtigt.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

10. Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat, Stellungnahme vom 22.10.2014

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle bestünden keine Einwände gegen die Planung.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Kreisbrandrat wird zur Kenntnis genommen.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

11. Feuerwehr Stadt Bad Aibling, Kommandant, Stellungnahme vom 22.10.2014

Aus Sicht der Feuerwehr bestünden keine Einwände, allerdings werde auf das noch ausstehende Brandschutzgutachten verwiesen.

**Beschluss:**

Die Stellungnahme der Feuerwehr Stadt Bad Aibling wird zur Kenntnis genommen.

Das Brandschutzgutachten ist nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

## **B, Öffentlichkeit (Stellungnahmen von Bürgern)**

1. Familie A., Schreiben vom 07.02.2014

Dem ausgelegten Bebauungsplan könne so nicht zugestimmt werden. Nachdem leider die am 31.07.2014 beschlossene Reduzierung der Gebäudegeschosse am 25.09.2014 zurückgenommen worden sei, sei man als direkt Betroffener enttäuscht. Es stünden wieder die gleichen Geschosshöhen, welche im Juli abgelehnt worden seien. Bedingt durch die Höhe, Größe und Art der geplanten nördlichen Gebäudekörper sei ein Sichtschutz für den eigenen Garten und die Terrasse nicht möglich. Dies schränke die Nutzung des Gartens und somit die Lebensqualität ein. Ein Gebäude sei um ein Geschoss reduziert, was aber den direkten Anliegern nicht helfe.

Es werden folgende Vorschläge unterbreitet:

Reduzierung des nordöstlichen Gebäudekörpers auf zwei Geschosse, den mittleren östlichen Gebäudekörper mit drei Geschossen belassen und den mittleren südlichen Gebäudekörper um ein Geschoss erhöhen.

Alternativvorschlag 1:

Den nordöstlichen Gebäudekörper auf zwei Geschosse reduzieren und um 3 Meter nach Süden und 4,7 m nach Osten verschieben.

Alternativvorschlag 2:

Den nordöstlichen Gebäudekörper auf zwei Geschosse reduzieren und das hierfür vorgesehene Baufenster auf 16 m x 15 m verkleinern, wobei die dann wegfallende Wohnfläche bei dem mittleren östlichen und dem mittleren südlichen Gebäudekörper ausgeglichen wird.

Weiter sei der Bauträger zu verpflichten, vor Baubeginn die Häuser nördlich des Plangebietes von einem unabhängigen Gutachter auf Schäden zu begutachten.

Nachdem die geplante Tiefgarage schätzungsweise drei Viertel der Oberfläche des Baugrundstücks versiegelt werde, werde für die Zukunft befürchtet, dass bei Starkregen die Siedlung überschwemmt werde. Nicht auszuschließen sei auch, dass durch die massive Bebauung eine enorme Verdrängung des Grundwassers stattfindet. Deshalb sei vom Bauträger eine mindestens 10 Jahre laufende Haftpflichtversicherung zugunsten der Anlieger abzuschließen.

**Beschluss:**

Die Stadt Bad Aibling nimmt das Schreiben von Familie A. vom 07.12.2014 vollinhaltlich zur Kenntnis.

Die Planung im Plangebiet wurde im Einzelnen und ausführlich im Stadtrat diskutiert und hierzu Beschluss gefasst. Durch die aktuelle Beschlusslage (Beschluss des Stadtrates vom 25.09.2014) ist der im Schreiben vom 07.12.2014 angesprochene Beschluss des Stadtrates vom 31.07.2014 überholt. Die Stadt Bad Aibling sieht in der vorliegenden Planung eine städtebaulich verträgliche und dem konkreten Standort entsprechende Planung, die auch in ausreichender Weise auf nachbarliche Belange Rücksicht nimmt. Die Abstände der beiden nördlichen Bauräume zur nördlich an das Plangebiet anschließenden Bebauung sind so bemessen, dass keine rechtlich auch nur im Ansatz problematische Einschränkung der Belichtung, Besonnung und Belüftung erfolgt. In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan ausdrücklich die Beachtung der gesetzlichen Abstandsvorschriften nach Art. 6 BayBO vorschreibt. Auch sind die Baukörper im Plangebiet so angeordnet, dass zwischen den Baukörpern Freiflächen verbleiben, die ohne Weiteres der vorhandenen Siedlungsstruktur entsprechen. Die Stadt Bad Aibling sieht in der Planung unter Berücksichtigung aller Umstände eine gute städtebauliche Lösung, an der festgehalten wird.

Der Stadt Bad Aibling steht keine Möglichkeit offen, den Grundstückseigentümer des Plangebietes durch Festsetzungen im Bebauungsplan dazu zu verpflichten, vor Beginn der eigenen Bautätigkeit Beweissicherungsgutachten für die angrenzende Bebauung einzuholen. Hierbei handelt es sich um eine klassische zivilrechtliche Nachbarthematik. Jedem Eigentümer steht es ohnehin frei, in eigener Entscheidung ein solches Gutachten einzuholen.

Eine Überschwemmung der Nachbargrundstücke bei Starkregenereignissen infolge der geplanten Tiefgarage ist durch den Bebauungsplan nicht zu besorgen. Der Grundstückseigentümer im Plangebiet ist kraft Gesetzes zur ordnungsgemäßen Entsorgung auch des anfallenden Niederschlagswassers verpflichtet. Technische Lösungen hierfür stehen zur Verfügung. In diesem Zusammenhang sei auch darauf hingewiesen, dass der Eigentümer ein ureigenes Interesse an der ordnungsgemäßen Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers hat, weil sonst als Allererstes Überschwemmungen der eigenen Gebäudekörper zu besorgen wären.

Anhaltspunkte für einen Grundwasseraufstau sind nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Behandlung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim hingewiesen.

Der Stadt Bad Aibling steht auch keine Möglichkeit offen, den Grundstückseigentümer zum Abschluss einer Haftpflichtversicherung zugunsten der Anlieger zu verpflichten. Auch insoweit gilt, dass es sich um eine alleine zivilrechtliche Thematik handelt.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

2. Frau B., Schreiben vom 07.12.2014

Gegen den ausgelegten Bebauungsplan werde Einspruch erhoben.

Wie schon in einem früheren Schreiben formuliert, werde die Grundwassersituation am Hofberg zum geplanten Bauvorhaben als kritisch beurteilt. Durch die Einbringung der massiven Baukörper der Tiefgarage sei eine Verlagerung der Grundwasserläufe zu befürchten, die zu Schäden der umliegenden

Bebauung führe. Zudem sei bei Starkregen die starke Versiegelung problematisch. Wer hafte, wenn die Häuser durch die Veränderung der Grundwassersituation Setzrisse bekämen oder bei Starkregen aufschwimmen würden. Eine Verkleinerung des gesamten Bauvorhabens inklusive Tiefgarage werde gefordert. Zudem werde gewünscht, dass die Stadt im Rahmen ihrer Fürsorgepflicht den Bauträger dazu verpflichte, dass er für Schäden an der umliegenden Bebauung hafte, falls diese nach der Erstellung der Anlage aufgrund der oben genannten Gefahren entstehe. Der Bauträger habe eine länger laufende Haftpflichtversicherung, mindestens 10 Jahre, zugunsten der Anlieger abzuschließen.

Offen bleibe, wer die Kosten für Gutachten übernehme, die den Ist-Zustand vor Baubeginn dokumentierten.

Leider sei die am 31.07.2014 beschlossene Reduzierung der Gebäudegeschosse am 25.09.2014 zurückgenommen worden. Es sei auch noch der unsinnige Beschluss gefasst worden, das mittlere östliche Gebäude um ein Geschoss zu reduzieren, was niemandem helfe. Eine Reduzierung mache nur bei dem nordöstlichen Gebäudekörper Sinn. Deshalb werde dringend gebeten, dem Vorschlag 1 von Herrn A. zu folgen.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Bad Aibling nimmt das Schreiben von Frau B. vom 07.12.2014 vollinhaltlich zur Kenntnis.

Das Schreiben von Frau B. entspricht inhaltlich im Wesentlichen der Stellungnahme der Familie A. vom 07.12.2014, auf welche hinsichtlich einer Alternative (Variante 1) auch ausdrücklich verwiesen wird.

Grundsätzlich verweist die Stadt Bad Aibling damit auf die Behandlung der Stellungnahme der Familie A. vom 07.12.2014.

Da im Schreiben von Frau B. über die Wassersituation und die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung hinaus nichts weiter angesprochen ist, sind zusätzliche Erwägungen entbehrlich.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

### 3. Familie P., Schreiben vom 08.12.2014

Nach wie vor sei unverständlich, mit welcher Begründung auf diesem Areal eine Bebauung in dieser Größenordnung mit drei bis vier Vollgeschossen geplant werde. An zwei Seiten grenze dieses Grundstück an ein Wohngebiet mit kleinen Einfamilienhäusern, die maximal zwei Vollgeschosse aufwiesen. Westlich gelegen grenze das Areal an den denkmalgeschützten Park, der zum denkmalgeschützten Schlosschen Prantseck gehöre. Im Süden befänden sich zwei Sonderbauten, das o.g. Schlosschen Prantseck und das ehemalige Wohnheim (Leoheim). Die größere Bebauung im Bereich der Sonderbauten sei erst in jüngster Zeit genehmigt worden. Offensichtlich sei hier ein System und ein Muster zu erkennen, ohne die unmittelbare Bebauung im nördlichen und östlich angrenzenden Bereich zu berücksichtigen.

In der Baunutzungsverordnung seien Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung festgelegt. Für die Kennzahlen im Bereich des Bebauungsplanentwurfes seien offensichtlich nur die Kennzahlen der Wohnbebauung im Bereich der Ellmosener Straße und die der neu genehmigten Bebauung für einen Vergleich herangezogen worden. Alleine aus dem Luftbild sei ersichtlich, dass die Kennzahlen extrem viel höher lägen, wenn man die Bebauung nördlich und östlich des Baugebietes mit einbeziehe. Der Bebauungsplan entspreche nicht der übrigen Bebauung der näheren Umgebung, die wesentlich von Einfamilienhäusern geprägt sei. Darüber hinaus würden von dem geplanten Bauvorhaben negative Wirkungen auf das Verkehrsaufkommen ausgehen. Die kleine Seitenstraße der Ellmosener Straße sei für ein weiteres Verkehrsaufkommen von weiteren 50 Wohneinheiten nicht ausgelegt.

Die größte Sorge bereite allerdings die extreme Verdichtung auf diesem Baugrundstück. Mit der großen Tiefgarage entstehe eine großflächige Bauverdichtung unterhalb der Erdoberfläche. Die Tiefgarage und die unterkellerten Wohngebäude bildeten zur Hangkante eine Absperrung für das Wasser, wel-

ches Richtung Hangkante und Richtung Glonn fließe. Bereits südlich im Bereich des ehemaligen Leoheims seien Tiefgaragen in beachtlicher Größe gebaut worden.

Bereits jetzt gebe es erhebliche Probleme mit dem Wasser bei länger anhaltenden Regenfällen und bei Starkregen/Hagel. Die Häuser östlich der Tiefgarage hätten in der Vergangenheit bereits mehrmals Wassereintritte in die Kellerräume. Das ansteigende Grundwasser sei über die Kellerfenster in die Häuser und in die Tiefgarage eingedrungen. Vor allem bestehe für die kleinen Häuser, bei weiterer Verdichtung, die Gefahr des „Aufschwimmens“. Laut Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes seien die Grundwasserverhältnisse in diesem Teil Bad Aiblings sehr inhomogen. Es stelle sich deshalb die Frage, wer Verantwortung und Kosten übernehme, wenn an den Häusern der umliegenden Nachbarbebauung Schäden auftreten würden. Die Anlieger bräuchten nachhaltige Sicherheiten.

Bei dem Thema des verdichteten Bauens in der Stadt bestünden für die Städte und Gemeinden immer noch Freiräume, um die Bedürfnisse der Anwohner zu schützen oder ein Kleinod in der Stadt zu erhalten. Wie sehe es aus, wenn in der Stadt keine zusammenhängenden Grünflächen mehr vorhanden seien. Eine dichte Wohnbebauung lasse sich nicht so einfach wieder rückgängig machen. Auch wenn das Gebiet auf dem Papier zur Stadtmitte gehöre, handle es sich doch schon eher um das Randgebiet mit ländlichem Charakter. Bei der Zustimmung zur neuen Bebauung sollte sich die Wohnqualität der „alten Anlieger“ nicht verschlechtern.

**Beschluss:**

Die Stadt Bad Aibling nimmt das Schreiben der Familie P. vom 08.12.2014 vollinhaltlich zur Kenntnis.

Auch im Schreiben der Familie P. werden Einwände gegen die Höhenentwicklung/ die Dichte der Planung vorgetragen und nachteilige Veränderungen für den Grundwasserabfluss vorgetragen bzw. die Gefahr von Schäden an der umliegenden Bebauung geäußert. Inhaltlich entsprechen die Einwände der Familie P. ebenfalls dem Vortrag der Familie A. im Schreiben vom 07.12.2014. Auf die Behandlung dieses Schreibens wird wiederum grundsätzlich Bezug genommen.

Die Stadt Bad Aibling ist sich bewusst, dass mit der Planung im Plangebiet nicht unmittelbar die vorhandene Bebauung insbesondere nördlich des Plangebietes aufgenommen wird. Das Plangebiet wird allerdings auch von der anderen umliegenden Bebauung städtebaulich geprägt und die Stadt sieht in der vorliegenden Planung eine gute städtebauliche Lösung, welche die verschiedenen städtebaulichen Prägungen des Bereiches aufnimmt und zu einer insgesamt auch aus nachbarlicher Sicht verträglichen Lösung führt. Dabei spielt es keine Rolle, wie hoch die GRZ und/oder die GFZ bei den nördlich angrenzenden Grundstücken liegt. Der vorliegende Bebauungsplan definiert das zulässige Maß der baulichen Nutzung selbst, wobei das Nutzungsmaß, wie bereits ausgeführt, unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls in städtebaulich verträglicher Weise bestimmt wird.

Zur Thematik Grundwasserabfluss/Schäden durch Hochwasser an den Nachbargrundstücken, werden im Schreiben der Familie P. keine zusätzlichen Gesichtspunkte vorgetragen, so dass auf die entsprechende Behandlung dieser Thematik im Schreiben der Familie A. vom 07.12.2014 verwiesen werden kann.

Zur Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße liegt ein Verkehrsgutachten vor. Bedenken bestehen nicht.

Die Stadt Bad Aibling ist sich darüber im Klaren, dass durch die Realisierung der vorliegenden Planung der Bereich des Plangebietes gegenüber der jetzigen Situation verändert wird und dies auch die städtebauliche Situation der Umgebung beeinflusst. Es ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass aus Sicht eines Nachbarn die Beibehaltung eines gegenwärtigen, als günstig empfundenen Zustandes als wünschenswert angesehen wird. Hieran kann sich jedoch eine moderne, an den heutigen Anforderungen ausgerichtete Stadtplanung nicht orientieren. Insgesamt bleibt die Stadt Bad Aibling dabei, dass es sich um einen Planung handelt, die in ausreichender Weise auf die umliegende Bebauung Rücksicht nimmt und gut in die vorhandene städtebauliche Situation eingebunden ist.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.



#### 4. Familie K., Schreiben vom 04.12.2014

Dem Bebauungsplan werde nicht zugestimmt.

Den Anwohnern seien die Gründe nicht mitgeteilt worden, weshalb der Stadtrat in der Sitzung vom 25.09.2014 den vorangegangenen Beschluss des Stadtrates vom 31.07.2014 zurückgenommen habe.

Als Anlieger sei man von der Höhe, Größe und Art der nördlichen Bebauung im Plangebiet eingeschränkt. Eine Geschossreduzierung sei erforderlich, damit noch Licht zum Grundstück gelange und Sichtschutz möglich sei. Es werde folgender Vorschlag unterbreitet:

Reduzierung des nordöstlichen Gebäudes auf zwei Geschosse, Belassen des mittleren Gebäudes der östlichen Bebauungsreihe mit drei Geschossen und Erhöhen des mittleren Gebäudes der südlichen Bebauungsreihe um ein Geschoss. Weiter werden die Alternativvorschläge 1 und 2 der Familie A. vorgetragen.

Der Bauträger sei zu verpflichten vor Baubeginn die Häuser nördlich des Plangebietes von einem unabhängigen Gutachter auf Schäden, wie z.B. Risse begutachten zu lassen.

Aufgrund der Größe der Tiefgarage sei nicht auszuschließen, dass es bei Starkregen zu Überschwemmungen der Siedlung komme. Es werde gehofft, dass der Bauträger eine langjährige Versicherung abschließt, damit eventuell auftretende Schäden reguliert werden könnten.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Bad Aibling nimmt das Schreiben der Familie K. vom 04.12.2014 vollinhaltlich zur Kenntnis.

Inhaltlich, insbesondere auch hinsichtlich der Planungsvorschläge, entspricht das Schreiben vollständig den Einwendungen der Familie A. im Schreiben vom 07.12.2014. Weitergehende Gesichtspunkte sind nicht vorgetragen.

Die Stadt Bad Aibling verweist auf die Behandlung der Einwendungen der Familie A.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

#### 5. Frau Pr., undatiertes Schreiben

Es werde Einspruch wegen zu massiver, zu dichter und zu hoher Bebauung erhoben.

Laut Mangfallboten vom 13.08.2014 habe der Stadtrat in seiner Sitzung mit 12:10 Stimmen die Reduzierung der beiden Häuser an der Hangkante und der nördlichen Baukörper auf zwei Geschosse gefordert. Die anderen drei Häuser dürften maximal drei Geschosse aufweisen. Eine solche Bebauung würde sich noch eher der Umgebung anpassen. Was habe den Stadtrat veranlasst, diesen Beschluss zurückzunehmen und einer Bebauung von fünf Häusern mit drei Geschossen und einem Gebäude mit sogar vier Geschossen zuzustimmen? Eine Mindestforderung scheine zu sein, wenigstens den nördlichen Baukörper um ein Geschoss zu reduzieren.

Insgesamt sei die Bebauung dieses Geländes viel zu massiv und zu dicht. Es sei auch unfassbar, dass die Fällung von 40 Bäumen genehmigt werde.

Die Versiegelung des Bodens durch die große Tiefgarage berge Gefahren für die bestehende Bebauung. Ein wesentlicher Punkt sei auch der durch die rege und übertriebene Bautätigkeit rapide ansteigende Verkehr, den die Stadt bald nicht mehr bewältigen könne. Eine Kurstadt sollte ihren Gästen etwas Gemütlichkeit und Erholungsmöglichkeiten bieten.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Bad Aibling nimmt das undatierte Schreiben von Frau Pr. vollinhaltlich zur Kenntnis.

Inhaltlich entspricht auch dieses Schreiben dem Vortrag in den bereits behandelten Einsprüchen einzelner Bürger. Auf die zuvor gefassten Beschlüsse wird verwiesen.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

#### 6. Rechtsanwalt Heidbreder, Schreiben vom 08.12.2014 für die Familie H.

Nach der rechtlichen Würdigung könne die Aufstellung des Bebauungsplans nicht gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Dies insbesondere nicht ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Hierzu sei z.B. die Größe der innerörtlichen Fläche bzw. das angedachte Bauvorhaben und dessen Auswirkungen auf die Nachbarschaft sowie Umwelt zu erheblich.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim habe mit Schreiben mitgeteilt, dass die Grundwasserverhältnisse in diesem Teil Bad Aiblings sehr inhomogen seien. Greifen große Baukörper, wie Tiefgaragen, in den Untergrund ein und sperrten wasserführende Schichten ab, könne es zu einer Veränderung der Grundwasserverhältnisse kommen. Durch die geplante große Tiefgarage würden sich die Grundwasserverhältnisse nachteilig negativ ändern. Die bisherigen Oberflächen- und Grundwasserverhältnisse hätten schon mehrfach zu schadenauslösenden Überschwemmungen bzw. Wassereintrüben geführt. Das geplante Bauvorhaben dürfe keine Verschlechterung der Situation bei den Anliegern zur Folge haben. Insbesondere werde darum gebeten, das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und alle sonstigen Fachabteilungen an der Planung in ausreichendem Umfang zu beteiligen. Um die Grundwassersituation zumindest einigermaßen in den Griff zu bekommen, könnte wohl nur Ableitung des Oberflächenwassers und des sich stauenden Grundwassers in Richtung Hofmühlstraße erfolgen. Eine reine Oberflächenableitung, wie bisher über den Hang, dürfte zu nachhaltig schlechteren Verhältnissen für die Anwohner in der Hofmühlstraße führen.

Soweit es auf Grundlage eine noch zu genehmigenden Bebauungsplanes in Zukunft zu Schäden oder Überflutungen oder drückendes Grundwasser komme, behalte man sich vor, sowohl gegenüber den Bauherren, den Eigentümern und der Stadt Bad Aibling die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen zu erheben.

Abschließend werde noch darauf hingewiesen, dass die rechtlichen Voraussetzungen für einen wirksamen Billigungs- und Auslegungsbeschluss nicht vorlägen. In der Bekanntmachung vom 22.10.2014 habe sich im letzten Absatz der Seite 1 ein Internetlink befunden. Über diesen Link seien die notwendigen Unterlagen nicht einzusehen gewesen.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Bad Aibling nimmt das Schreiben des Rechtsanwalts Heidbreder vom 08.12.2014 vollinhaltlich zur Kenntnis.

Zunächst ist festzuhalten, dass die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes rechtmäßig erfolgte. Bei dem Hinweis auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanentwurfes im Internet handelt es sich lediglich um ein freiwilliges Angebot der Stadt Bad Aibling. Etwaige technische Unzulänglichkeiten haben keinen Einfluss auf die Durchführung der Bürgerbeteiligung. Im Übrigen wurde auch in der Bekanntmachung ausdrücklich darauf hingewiesen, dass den ausgelegenen schriftlichen Planungsunterlagen Vorrang zukommt.

Der vorliegende Bebauungsplan darf zu Recht im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Auf die Behandlung dieser Thematik im Zusammenhang mit der Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, wird Bezug genommen. Vorliegend liegen die qualitativen Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 1 S. 1 BauGB und die quantitativen Voraussetzungen gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB eindeutig vor.

Die Thematik Grundwasser und etwaige Schäden an der umliegenden Bebauung wurde mehrfach vorgetragen. Auf die entsprechende Behandlung wird Bezug genommen. Soweit Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim im Verfahren erbeten wurde, kann festgehalten werden, dass das Was-

serwirtschaftsamt Rosenheim als Behörde im Aufstellungsverfahren beteiligt wurde; auf die Behandlung der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wird verwiesen.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

#### 7. Familie Sch., Schreiben vom 08.12.2014

Gegen den Bebauungsplan werde Einspruch erhoben.

Es sei unverständlich, dass nicht das nordöstlichste Haus im Plangebiet in der Höhe reduziert wurde, sondern das mittlere der östlichen Bebauungszeile. Nur eine Geschossreduzierung bei dem nordöstlichsten Haus hätte einen nachvollziehbaren Sinn.

Weiterhin bestünden große Bedenken bzgl. der massiven Versiegelung der Grundstücksoberfläche durch die neue Tiefgarage und die Häuser. Bei Starkregen sei zu befürchten, dass die angrenzenden Häuser noch häufiger und durch leicht steigendes Grundwasser überschwemmt würden. Es sei enorm wichtig, dass entsprechende Maßnahmen zur Verhütung solcher Fälle getroffen würden und der Bau-träger hierzu verpflichtet werden. Der Bau-träger sollte außerdem verpflichtet werden, vor Baubeginn die Häuser nördlich des Plangebietes von einem unabhängigen Gutachter auf Schäden untersuchen zu lassen.

Zudem sollte der Bau-träger verpflichtet werden, eine länger laufende Haftpflichtversicherung mindestens 10 Jahre zugunsten der Anlieger abzuschließen.

Nicht zuletzt sei es enorm wichtig, dass der alte Baumbestand, der beibehalten werden soll, auch wirklich erhalten bleibe.

#### **Beschluss:**

Die Stadt Bad Aibling nimmt das Schreiben der Familie Sch vom 08.12.2014 vollinhaltlich zur Kenntnis.

Auch diese Stellungnahme entspricht im Wesentlichen den bereits behandelten Bürgerstellungnahmen, insbesondere der Stellungnahme der Familie A. vom 07.12.2014. Auf die Behandlung dieser Bürgerstellungnahmen wird ausdrücklich Bezug genommen.

Hinsichtlich des Baumbestandes wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan den zu erhaltenden Baumbestand im Einzelnen festsetzt. Damit sind die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um diese Bäume auch tatsächlich zu erhalten.

Änderungen der Planung sind nicht veranlasst.

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

Das Verfahren könnte mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden. Vor dem Satzungsbeschluss sind die städtebaulichen Vereinbarungen (hauptsächlich zur Erschließung des Bereiches) zu beschließen.

Bis zur Stadtratssitzung ist zu klären, ob in diesem Bereich ein Trennsystem oder ein Mischsystem für den Kanal besteht.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat von Bad Aibling fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt den Bebauungsplan Nr. 52 NEU „Östlich der Hofmühlstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Planfassung der Planlust- Architekten Lowitzki + Wunderlich sowie der Landschaftsarchitekten Maurer + Maurer, Planungsstand 29.01.2015 einschließlich vorgenannten redaktionellen Änderung gemäß

§ 10 BauGB als **S a t z u n g** und die Begründung, Planungsstand 25.09.2014 sowie die Darstellung der Auswirkungen für Natur und Landschaft, Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Planungsstand 25.09.2014, hierzu.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung entsprechend anzupassen. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**Abstimmung: angenommen 6 : 4**

### **TOP 3**

#### **Antrag Josef Kuttendreier auf 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im Bereich der Fl.-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing (südlich Bergweg 8 a) - Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

##### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage. Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49 „Berbling“. Das Gebäude an sich entspricht diesem Bebauungsplan, nicht aber die Lage des Baufensters. Die Stadt Bad Aibling befürwortete einen entsprechenden Bauantrag und stimmte einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung der nördlichen Baugrenze zu. Nach Auffassung des Landratsamtes Rosenheim ist im vorliegenden Fall eine Befreiung nicht möglich, es müsste ggf. der Bebauungsplan geändert werden.

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

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (es bleibt weiterhin ein Dörfliches Mischgebiet), weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Die Lage des Baukörpers ist im rechtskräftigen Bebauungsplan weit im Süden des Grundstücks vorgesehen. Mit der Bebauungsplanänderung sollen die Zufahrt im Norden verkleinert und die Gartenfläche im Süden vergrößert werden. Das Verschieben der Baugrenzen nach Norden ist ortsplanerisch verträglich.

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

##### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Berbling“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing zur Verschiebung der Baugrenzen nach Norden entsprechend dem Plan des Architekten Reinhard Gunnesch, Bad Aibling vom 19.01.2015 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren einzuleiten.

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

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

Der Beschluss ergeht unter der Maßgabe, dass sich der Antragsteller zur Übernahme der durch diese Änderung verursachten Bekanntmachungskosten verpflichtet.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## TOP 4

### **Beschluss über Bauantrag Marcus Wöls Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 508/8 der Gemarkung Bad Aibling (Geschwister-Scholl-Str. 8)**

#### **Sachverhalt:**

Auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Str. 8 ist der Neubau eines Fünffamilienhauses mit einer Tiefgarage geplant.

Geplant ist ein dreigeschossiger Baukörper mit einem Satteldach. Das Dachgeschoss wird um ca. 1,30 m an den Längsseiten und um ca. 4,00 m an der Südseite abgesetzt, zu Gunsten einer Dachterrasse. Für die fünf Wohneinheiten sind laut Stellplatzsatzung insgesamt elf Stellplätze nachzuweisen. Laut Planung werden in der Tiefgarage zehn Stellplätze und oberirdisch weitere zwei Stellplätze errichtet. Die Grundstücksfläche liegt im ungeplanten Innenbereich und ist gem. BauGB nach § 34 Abs. 1 zu bewerten. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch zwei- bis viergeschossige Wohnbaukörper, überwiegend mit ausgebauten Satteldächern.

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

Das Vorhaben fügt sich nach dem Maß und der Art der umliegenden Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Für die Freiflächenplanung wird empfohlen, zu fordern:

1. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwei heimische Laubbäume (STU 20/25) zu pflanzen sind.
2. Die Oberflächenbeläge im Außenbereich aus versickerungsfähigem Material erstellt werden.

Stadtrat Roßteuscher bittet das Bauamt, bei Fällen, in denen nicht ganz klar, ob sich ein Gebäude mit seiner Höhenentwicklung in die umliegende Bebauung einfügt, vom Bauwerber ein Aufmaß der umliegenden Gebäudehöhen (Wandhöhen und Giebelhöhen) anzufordern.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit den Maßgaben zuzustimmen, dass

1. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zwei heimische Laubbäume (STU 20/25) zu pflanzen sind.
2. Die Oberflächenbeläge im Außenbereich aus versickerungsfähigem Material erstellt werden.

**Abstimmung: angenommen 9 : 1**

## TOP 5

### **Beschluss über Tekturantrag Traumhauspartner Immobilien und Wohnbau GmbH Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 8 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 812 der Gemarkung Bad Aibling: Änderung der Dachform (Sonnen- str. 30)**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und einer Tiefgarage wurde mit Bescheid des Landratsamtes Rosenheim vom 13.10.2014 genehmigt. Voraussetzung hierfür war eine geänderte Planung vom 09.07.2014, wo statt eines Flachdaches ein leicht geneigtes Walmdach geplant wurde.

Der Antragsteller beantragt nunmehr, statt des genehmigten Baukörpers mit einem Walmdach, das ursprünglich beantragte Flachdach zu errichten.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, den Antrag abzulehnen, da hierdurch das Ortsbild negativ beeinträchtigt wird.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## **TOP 6**

### **Beschluss über straßenrechtliche Verfügung - Namensvergabe und nach Fertigstellung Widmung der neuen Straße im Baugebiet östlich der Hofmühlstraße**

#### **Sachverhalt:**

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 Neu „Östlich der Hofmühlstraße“ wird die Zufahrtsstraße erstmalig hergestellt i. S. d. Erschließungsbeitragsrechts. Die neue Erschließungsstraße östlich der Hofmühlstraße mit der Fl.-Nr. 1274/2, 36/4 und Teilfläche der Fl.-Nr. 1273 wird nach Beendigung der Baumaßnahmen vom Erschließungsträger hergestellt. Sie sollte einen eigenständigen Namen bekommen. Die formelle Widmung erfolgt dann nach Beendigung der Baumaßnahmen, damit die Straße rechtlich dem öffentlichen Verkehr zugänglich gemacht werden kann.

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

Nach Art. 53 Nr. 3 BayStrWG sollten die jetzt schon dort befindlichen Anlieger über die Namensgebung und neuen Hausnummern informiert werden, weil sie derzeit Hausnummern der Ellmosener Straße haben. Aus dem Archiv des Bauamtes liegt ein Namensvorschlag „Anna-Stadler-Straße“ (Klavierpädagogin) von Herrn Schnitzlbaumer vor. Das Bauamt schlägt den Namen „Am Schlossberg“ mit dem Bezug auf das Schloss Prantseck vor.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Für die mit Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 Neu „Östlich der Hofmühlstraße“ entstehende Erschließungsstraße wird der Name „Am Schlossberg“ vergeben (Art. 53 Nr.3 BayStrWG).

Der Lageplan vom 21.01.2015 zeigt den Verlauf der Straße auf.

Träger der Straßenbaulast für diese Verkehrsfläche bleibt die Stadt Bad Aibling.

**Abstimmung: abgelehnt 4 : 6**

## **TOP 7**

### **Beschluss über Namensvergabe einer neu entstehenden Ringstraße in "City of Wood 2" im B&O-Parkgelände**

#### **Sachverhalt:**

Im Zuge der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Parkgelände Mietraching“ ist für den Bereich City of Wood 2 eine Ringerschließung vorgesehen. Diese Straße soll mit einem Namen gewidmet werden.

Der Investor, Herr Dr. Böhm, hält einen Namen für die Ringstraße für nötig. Er ist dafür, dass für die Namensvergabe weitere Kriegsgegner genommen werden und schlägt den Schreinermeister Johann Georg Elser, der am fehlgeschlagenen Attentat am 08.11.1939 im Bräukeller beteiligt war, für die Namensvergabe vor.

Stadtrat Kühnel beantragte mit E-Mail vom 27.01.2015, in Ergänzung zu den bereits vorhandenen Straßennamen im Parkgelände die neue Straße als „Pater-Rupert-Mayer-Straße“ zu benennen. Mit E-Mail vom 02.02.2015 beantragte Stadtrat Gebhart, die neue Straße mit „Moosbachring“ zu benennen, weil bereits sieben von den acht fließenden Gewässern in Bad Aibling einen dazugehörigen Straßennamen hätten.

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

Die im Eigentum der B&O-Gruppe befindliche Straße ist noch nicht hergestellt, soll aber laut Bebauungsplan inklusive der Linksabbiegespur auf der Ebersberger Straße (St 2089) realisiert werden. Deshalb soll jetzt ein neuer Straßename vergeben werden.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Für die nach dem Bebauungsplan entstehende Ringstraße im Bereich City of Wood 2 kommt die Namensvergabe „Johann-Georg-Elser-Straße“ mit **1 : 9** Stimmen nicht zustande.

Für die nach dem Bebauungsplan entstehende Ringstraße im Bereich City of Wood 2 wird der Name „Pater-Rupert-Mayer-Straße“ vergeben (Art. 53 Nr. 3 BayStrWG).

Der Lageplan vom 21.01.2015 zeigt den Straßenverlauf, für den der Name vergeben wird.

Träger der Straßenbaulast für diese Verkehrsfläche bleibt bis zur Übergabe an die Stadt die B&O-Gruppe.

**Abstimmung: angenommen 8 : 2**

### **TOP 8**

#### **Verschiedenes**

##### **Grundabtretung beim Bauantrag Kühbandner, Gerberstraße**

Herr Krämer erläutert, dass das Landratsamt den Antrag ohne zusätzliche Grundabtretung genehmigen will.

Der Bauausschuss beschließt hierzu, dass an seinem Beschluss vom 04.11.2014 zu diesem Bauantrag vollinhaltlich festgehalten wird, da ohne diese Grundabtretung in der Nähe des gefährlichen Kurvenbereiches Fahrzeuge abgestellt werden, was die Fußgänger im Kurvenbereich dazu zwingt, auf die Fahrbahn auszuweichen. Hier findet nicht zuletzt wegen des Bauhofes auch ein starker Lkw-Verkehr statt. Deshalb hält die Stadt Bad Aibling weiterhin die Straßengrundabtretung für zwingend erforderlich, dass damit das Vorhaben ausreichend erschlossen ist.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

### **TOP 8.1**

#### **Verschiedenes**

##### **Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in den Sitzungen vom 02.12.2014 und 13.01.2015 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:**

Bauverwaltung zu TOP 7.3 v. 02.12.2014:

Das Architekturbüro Schultze-Naumburg nahm mit Schreiben vom 23.01.2015 wie folgt Stellung: Die Freiflächen sind aktuell nur in den östlichen Bereichen von Schlosspark I erstellt worden. Im Zuge der

Baufertigstellung der Bauabschnitte II und III werden die Flächen gemäß Freiflächengestaltungsplan ausgeführt. Der voraussichtliche Baufertigstellungstermin von Bauabschnitt II (Ostgebäude) wird Mitte dieses Jahres sein. Der Fertigstellungstermin von BA III (Westgebäude) wird voraussichtlich im Frühjahr 2016 sein.

Bauverwaltung zu TOP 7.6 v. 13.01.2015):  
Die Niederschrift wurde am 02.02.2015 berichtigt.

Bauverwaltung zu TOP 7.7 v. 13.01.2015:  
Es wurde im betroffenen Bereich keine Leuchte entfernt. Es fand lediglich eine Umrüstung (auf LED, vom gelben auf weißes Licht) statt.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 8.2**

### **Verschiedenes** **Gestaltungssatzung**

Stadtrat Weber fragt den Sachstand nach. Herr Krämer erläutert, dass Herr von Angerer bei der Regierung diesbezüglich bereits nachgefragt habe. Hier könnte es möglicherweise eine 60 %ige Förderung geben. Derzeit müssen die Ausschreibungen vorbereitet werden.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 8.3**

### **Verschiedenes** **Kanal, Hochwasserschutz, Regenwasserkanal, Glonn im Bereich Mietraching**

Stadtrat Lechner fragt nach, was in den oben genannten Bereichen von der Verwaltung bislang konkret beauftragt wurde oder noch beauftragt werde.  
Stadtrat Bräunlich berichtet hierzu, dass das Wasserwirtschaftsamt bis Juli 2015 einen Bericht über Hochwasserschutzmaßnahmen an der Glonn geben wolle.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 8.4**

### **Verschiedenes** **Überquerung des Marienplatzes von der Bäckerei Anders zum Rathaus**

Stadtrat Roßteuscher, teilt mit, dass dort viele Fußgänger Probleme bei der Querung hätten, vor allem Schüler und ältere Menschen. Eventuell sollte nochmals nachgedacht werden, inwieweit sich das Shared-Space-Konzept bewährt habe. Hierüber wäre auch angedacht gewesen, eine Zwischenbilanz zu ziehen. Außerdem seien die unterschiedlichen Beläge farblich kaum voneinander zu unterscheiden. Stadtrat Bräunlich fragt ergänzend nach, wann das Blindenleitsystem installiert werde. Erster Bürgermeister Felix Schwaller berichtet hierzu, dass der Auftrag bereits vergeben sei. Im Frühjahr 2015 werde mit dieser Maßnahme begonnen.

**ohne Abstimmung**



Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:20 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat