

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 11. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 03.03.2015  
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  
Max Leuprecht  
Stefan Roßteuscher  
Kristin Sauter  
Josef Schmid  
Johann Schweiger  
Otto Steffl  
Florian Weber

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Heidi Benda  
Ellen Fischer  
Elisabeth Geßner  
Josef Glaser  
Erwin Kühnel  
Stephan Schlier

von der Verwaltung

Andreas Krämer

**Abwesend:**

---

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. Antrag Astrid und Josef Auer auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Kellerberg" im Bereich der Fl.-Nrn. 155/1, 155/T und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling  
- Änderungs- und Auslegungsbeschluss
2. 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  
- erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss
3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Aibling für zwei Teilbereiche "Parkgelände Mietraching" und "Ortsteil Willing Brechstubenweg"  
- Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit  
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
4. Antrag B & O Parkgelände GmbH zur Errichtung eines Spielplatzes auf dem Parkgelände Mietraching auf den Fl.-Nrn. 268, 268/14 und 268/16 der Gemarkung Mietraching (Dietrich-Bonhoeffer-Straße)  
- Beschluss über Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB
5. Umbaumaßnahme Schule am Hofberg  
- Beschluss über die Entwurfsplanung
6. Beschluss über die Bewirtschaftung der P+R-Anlage am Haltepunkt "Kurpark"
7. Verschiedenes

### **TOP 1**

#### **Antrag Astrid und Josef Auer auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Kellerberg" im Bereich der Fl.-Nrn. 155/1, 155/T und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling - Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Durch den Grundeigentümer wird im Rahmen eines Bebauungsplanänderungsverfahrens beantragt, im Bereich des „MI 1“ östlich der Kellerstraße ein 5. Staffelgeschoss zuzulassen mit einer Wandhöhe von 18,40 m, gegenüber vorher 15,40 m.

Der Antragsteller begründet dies wie folgt:

Der Bebauungsplanumgriff betrifft im Wesentlichen den Kernbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, nämlich die Überbauung der bestehenden dreigeschossigen Tiefgarage. Er umfasst die Fl.-Nrn.

155/1, 155/Teilfläche und 1450/3/Teilfläche Stadt Bad Aibling. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist gemäß Baugrenzen, Abgrenzungslinien und zeichnerischen Festsetzungen eine insgesamt viergeschossige Bebauung möglich, die ab dem 2. Obergeschoss auf der Süd- und Westseite staffelartig zurückspringt.

Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung, verbunden mit den statischen Vorgaben, ist es notwendig, die zurückgesetzten Geschosse in sich etwas zu verschieben. In der Bebauungsplanänderung soll aus statischen Gründen (Stützenraster) die südliche Baugrenze/Abgrenzungslinie im 2. und 3. Obergeschoss etwas nach Süden verschoben werden, dafür wird die westliche Baugrenze/Abgrenzungslinie etwas nach Osten verschoben. Durch die letztgenannte Verschiebung der Gebäudekante um ca. 1,00 m ergibt sich vom Kreisel aus in der Fußgängerperspektive eine bessere Blickbeziehung zu den denkmalgeschützten Gebäuden der ehemaligen Brauerei, hier das Sud- und Malzhaus, sodass diese Veränderung auch im Sinne des Denkmalschutzes positiv zu bewerten ist.

Im rückwärtigen Bereich ist eine Erweiterung der Ebene 1. Obergeschoss für Nebenräume (Technik und Müllraum) geplant, die jedoch aus topografischen Gründen als Kellerbauwerk realisiert und von Grünflächen überdeckt wird und so in die Geländegestaltung ohne große erkennbare Auswirkungen integriert werden kann. Dadurch erhöht sich die überbaubare Grundfläche um 75 m<sup>2</sup>.

Im Gesamtzusammenhang der Bebauungsplanänderung soll auch die Errichtung eines - deutlich zurückliegenden und auch in der Größe deutlich geringeren Ausformung - 4. Obergeschosses ermöglicht werden. Dieses zusätzliche Geschoss soll möglichst transparent gehalten werden; daher sind auch in den textlichen Festsetzungen entsprechende gestalterische Vorgaben zur Ausgestaltung dieses Geschosses getroffen. Das 4. Obergeschoss rückt an allen Seiten, auch an der Ostseite, von den darunterliegenden Gebäudekanten deutlich ab. Die Terrassenflächen sind ebenfalls deutlich gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt, sodass im Gesamten dieses zusätzliche Geschoss aus der Fußgängerperspektive entlang der Rosenheimer Straße bzw. des Kreisels nicht, bzw. kaum in Erscheinung tritt.

Im Zuge der Entwurfsplanung und auch an dem dafür angefertigten Modell wird zudem erkennbar, dass das zusätzliche Geschoss auch gestalterisch eine Abrundung des Baukörpers darstellt. Dies ist vor allem aus der nördlichen Ansicht bzw. Perspektive erkennbar. Diese Ansicht ist aufgrund der Anordnung der öffentlichen Stellplätze nördlich des Kindergartens und des öffentlichen, wichtigen Fußwegs, der in Ostwestrichtung unter dem Zwischenbau des Malzhauses und dem Sudhaus durchführt, von gestalterischer Bedeutung. Dafür wird auch die im rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Überdachung an der Nordseite als Verbindung zwischen dem Baukörper über der Tiefgarage und dem Malzhaus zurückgenommen.

Das Landesamt für Denkmalpflege hat sich in seiner Stellungnahme vom 18.11.2010 ablehnend zu einem 5. Geschoss geäußert.

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat sich mit Schreiben vom 30.11.2010 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahre 2010 als Träger öffentlicher Belange zu der Bebauung über der Tiefgarage wie folgt geäußert: „*Es wird nach wie vor die massive Überbauung der bestehenden Tiefgarage als problematisch angesehen und hier insbesondere der Aufbau eines Penthauses als 5. Geschossebene. Zu diesem Bauvolumen, als Bauteil S bezeichnet, besteht aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde kein Einverständnis.*“

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der Ludwigsplatz stellt neben dem Marienplatz einen der wichtigsten und beachtenswertesten Orte der Innenstadt dar. Die um diesen Platz entstehende Bebauung ist daher aus städtebaulicher Sicht von überdurchschnittlicher Bedeutung. Sofern die Untere Denkmalschutzbehörde wie auch das Landesamt für Denkmalpflege die abgeänderte Planung tolerieren sollten, ist eine Wohnnutzung für diesen Bereich auszuschließen, da an dieser dominanten Stelle nach unserer Auffassung unbedingt eine öffentliche Nutzung in Form eines Gastronomiebetriebes entstehen muss. Die Formulierung in der Begründung des Antragstellers, dass im Gesamten dieses zusätzliche Geschoss aus der Fußgängerperspektive entlang der Rosenheimer Straße bzw. des Kreisels nicht, bzw. kaum in Erscheinung tritt, teilen wir nicht. Auch wenn das Gelände zurückgesetzt wird, lassen sich bei einer Wohnnutzung diverse Gegenstände, wie z. B. Sonnen- und Sichtschutzeinrichtungen, Wäscheständer und ähnliche Utensilien des allgemeinen Wohngebrauchs innerhalb der Außenfläche kaum untersagen.

Wir empfehlen daher eine Zustimmung mit der Maßgabe, dass diese Fläche ausschließlich für eine gewerbliche Einrichtung mit öffentlicher Nutzung vorbehalten ist und die Außenfassade zu einem großen Anteil verglast ist. Diese Auffassung vertritt im Übrigen auch Architekt von Angerer, der in

seiner Stellungnahme schreibt: „Es ist zu prüfen, ob das 4. Obergeschoß ausschließlich für Gastronomiezwecke genutzt werden soll. In diesem Fall müsste die Wohnnutzung für das 4. Obergeschoß ausgeschlossen werden“.

Die Bauausschussmitglieder sind sich einig, dass die jetzt vorliegende Gestaltung der Fassade nicht tragbar ist an dieser exponierten Stelle. Außerdem soll in jeden Fall nur eine öffentliche Nutzung, wie Speise- oder Schankwirtschaft, im 4. Obergeschoß zulässig sein.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Kellerberg“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 155/1, 155/T und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling entsprechend dem Plan des Architekturbüros Ludwig Labonte, Rosenheim, vom 24.02.2015 mit Begründung gleichen Datums, gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit folgenden Maßgaben einzuleiten:

- Die Fläche im 4. Obergeschoß ist festzusetzen wie folgt:
  - a) Gewerbliche Einrichtung mit öffentlicher Nutzung (z. B. Schank- und Speisewirtschaften).
  - b) Die Glasanteile der Außenfassade müssen mindestens 50 % der Gesamtfassade betragen.
- Die Antragsteller verpflichten sich zur Übernahme der durch diese Änderung verursachten Bekanntmachungskosten.
- Vor dem Satzungsbeschluss ist ein Fassadenwettbewerb durchzuführen.

Die entsprechend geänderte Planung ist samt Begründung 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 u.3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 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 Buchst. 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).

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

## **TOP 2**

### **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** **- erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

#### **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.

In der Sitzung des Bauausschusses vom 03.02.2015 wurde der Tagesordnungspunkt zurückgestellt, weil die Planung noch zu überarbeiten war (Ausgleichsflächen, Abbiegespur). Die beanstandeten Punkte wurden eingearbeitet. Weiterhin wurde auf Antrag des Automobilclubs Bad Aibling der Wunsch nach einem Betriebsgebäude östlich des bestehenden Sanitär- und Umkleidegebäude (ehem. „Chicken Joe“) in den Änderungsplan aufgenommen.

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 Kartslalom 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 Kartslalom 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 Verkehrserziehungsplatz festgesetzt werden sollen. Durch die jetzige Planung ist der Club nicht beeinträchtigt.

c) AMC vertreten durch Herrn Kirner, Stellungnahme vom 04.02.2015:

Der Club wünscht die Aufnahme eines Nebengebäudes für die Kartbahn.

Beschluss:

Zur Errichtung eines Nebengebäudes wird auf der Fläche für das „Trainingsgelände Kartslalom-Verkehrserziehung“ eine überbaubare Fläche mit einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> und für das Bestandsgebäude eine GR von 100 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufgrund der beschlossenen Änderungen ist eine erneute Auslegung im vereinfachten Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Stadtrat Lechner führt aus, dass das Inhaltsverzeichnis nicht mit den Textseiten übereinstimmt (Anzahl der Seitenzahlen), außerdem müsse es Baumschutzverordnung und nicht Baumschutzsatzung heißen. Der Text sollte insgesamt vor der Offenlage korrigiert werden.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse sowie folgenden Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 mit Begründung wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt und soll auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt und den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erneut zur Stellungnahme vorgelegt werden. Das Verfahren ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchzuführen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 3**

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

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

### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 30.10.2014 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling im Teilbereich Parkgelände Mietraching zur Darstellung eines Parkplatzes und eines Mischgebietes und im Teilbereich Ortsteil Willing (Brechstubenweg) zur Darstellung einer Wohnbaufläche und einer Fläche für Landwirtschaft zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht. Die Planung des Architekturbüros von Angerer, München, vom 01.10.2014 mit Begründung selben Datums, wurde in der Zeit vom 18.12.2014 bis 19.01.2015 öffentlich ausgelegt und den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange bis 12.01.2015 zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Offenlage brachte folgende Einwände:

#### **A. Träger öffentlicher Belange**

##### **1. Folgende Träger öffentlicher Belange haben ihr Einverständnis mit der vorliegenden Planung mitgeteilt:**

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim  
Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet III / 1, Wasserrecht  
Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde  
Richard Schwank, Kreisbrandrat, Landkreis Rosenheim

Hier ist kein Beschluss notwendig, die Schreiben müssen lediglich zur Kenntnis genommen werden.

## **2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Hinweise abgegeben:**

- a) Bund Naturschutz, Kreisgruppe Rosenheim, Stellungnahme vom 11.01.2015:  
Es wird auf die Stellungnahmen zu den entsprechenden Bebauungsplänen "Parkgelände Mietraching" und "Ortsteil Willing - Brechstubenweg" hingewiesen.  
Beschluss:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Bundes Naturschutz werden bei der Abwägung zu den entsprechenden Bebauungsplänen berücksichtigt.
- b) Feuerwehr Bad Aibling, Stellungnahme vom 05.12.2014:  
Hinweis, dass die Planunterlagen an Herrn Bernd Sebastian und an Herrn Andreas Wieser in Mietraching und Willig weitergegeben wurden.  
Beschluss:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
- c) Wasserwirtschaftamt Rosenheim, Stellungnahme vom 12.01.2015:  
Hinweis, dass im Änderungsbereich "Ortsteil Willing - Brechstubenweg" bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum zugehörigen Bebauungsplan Stellung genommen wurde. Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes ist bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis nicht betroffen. Bei extremen Hochwasserereignissen kann es aber zu Überflutungen durch die Mangfall bzw. dem Mühlbach kommen. In diesem Bereich ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen.  
Beschluss:  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zu den hohen Grundwasserständen und zur Problematik bei extremen Hochwasserereignissen aufgenommen.

## **3. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen vorgebracht:**

- a) Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 12.12.2014:  
Zum Änderungsbereich "Ortsteil Willing - Brechstubenweg" wird hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenimmissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen aus Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger könnte daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.  
Beschluss:  
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zum Teilbereich "Parkgelände Mietraching"

Der Änderung im nördlichen Bereich des Planungsgebietes kann nur zugestimmt werden, wenn eine neue, verkehrssichere Erschließung zur St 2089 geschaffen wird. Solange keine verkehrssichere Erschließung errichtet ist, muss der Parkplatz über den Kreisverkehr innerhalb der Ortsdurchfahrt von Mietraching erschlossen werden. Daher muss eine direkte Erschließung des Parkplatzes zur St 2089 unterbunden werden.

Beschluss:

Es ist der Stadt bekannt, dass eine Zufahrt zum Parkplatz im Norden des B&O-Geländes nur über eine verkehrssichere Anbindung an die St 2089 möglich ist. Die Stadt wird sich weiterhin darum bemühen, die ursprünglich geplante Kreisverkehrslösung umzusetzen. Solange dies nicht realisierbar ist, wird, wie vom Staatlichen Bauamt gefordert, die Erschließung über den Kreisverkehr innerhalb der Ortsdurchfahrt erfolgen.



- b) Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern, Stellungnahme vom 04.12.2014:  
Wasserwirtschaft: Der Planungsbereich im Ortsteil Willing liegt im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Trinkwasser Feldkirchen-Westerham/Bruckmühl/Bad Aibling. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen. Zudem befindet sich der nördliche Teil des Planungsbereichs laut RP 18 B IV 5.3 (Z) in einem Überschwemmungsgebiet. Wegen des hinweisenden Charakters der Karte 2 des RP 18 und wegen des genauen Grenzverlaufs, wird um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt gebeten. Die Planung steht den oben genannten Regionalplanziele nur dann nicht entgegen, wenn die Fragen zum Trink- und Hochwasserschutz sowie zum Überschwemmungsgebiet mit dem Wasserwirtschaftsamt geklärt werden können.  
Natur und Landschaft: Im Bereich der Mischgebietserweiterung befindet sich eine Ausgleichsfläche der Stadt Bad Aibling. Mit der Unteren Naturschutzbehörde ist abzustimmen, ob die Planung in diesem Bereich mit dieser Fläche vereinbar ist.  
Bei Berücksichtigung der genannten Punkte steht die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.  
Beschluss:  
Die Belange der Wasserwirtschaft und von Natur und Landschaft wurden bei der Planung berücksichtigt. Sowohl das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim als auch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Rosenheim haben ihre Zustimmung zur Planung mitgeteilt.
- c) Landratsamt Rosenheim, Abteilung IV / R, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 22.12.2014:  
Hinweis, dass die Begründung allgemein sprachlich und rechtlich noch überarbeitet werden sollte, z. B.: S. 3 keine "Aufstellung eines Änderungsverfahrens", S. 4 vorletzter Satz, S. 6 u. a. im FNP werden Flächen dargestellt und nicht ausgewiesen; die Grundzüge der Umweltprüfung und des Umweltberichts sind der Begründung des FNP beizufügen.  
Beschluss:  
Die Begründung wird sprachlich und rechtlich noch überarbeitet, die Grundzüge der Umweltprüfung und des Umweltberichts werden der Begründung der Flächennutzungsplanänderung beigefügt.
- d) Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Rosenheim - Holzkirchen, Stellungnahme vom 09.01.2015:  
Für den Ortsteil Willing ist darauf zu achten, dass hierdurch keine Einschränkungen oder Behinderungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe aufgrund von Emissionen und Immissionen entstehen. Im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan sollte eindeutig auf die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung hingewiesen werden.  
Für das Parkgelände Mietraching wird darauf hingewiesen, dass bei dem dort geplanten Parkplatz eine Begrünung durch Laubbäume sich vor allem an der Grenze zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen nachteilig für diese auswirkt (Schattenwurf, herabfallendes Laub und Äste). Empfohlen wird eine Begrünung durch eine Hecke.  
Bei beiden Teilbereichen muss bei Zuwegungen darauf geachtet werden, dass Straßen- und Wegebreite auch für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge ausgelegt wird.  
Beschluss:  
Die Anregungen zum Baugebiet Brechstubenweg werden in dem parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufzustellenden Bebauungsplan berücksichtigt. Es wird auch auf mögliche Immissionen von Seiten der Landwirtschaft hingewiesen. Auch für den Bereich "Parkgelände Mietraching" werden die Anregungen überprüft und die Eingrünung des Parkplatzes so vorgenommen, dass möglichst die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

## **B. Anregungen von Bürgern**

Es gingen keine Anregungen ein.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und folgenden Billigungs- und Auslegungsbeschluss: Die Änderung des Flächennutzungsplanes für die zwei Teilbereiche "Parkgelände Mietraching" und "Ortsteil Willing - Brechstubenweg" in der Planfassung des Architekturbüros von Angerer, München, vom 01.10.2014 einschließlich Begründung selben Datums, wird einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt und soll auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt und den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Aus den Reihen des Bauausschusses wird gebeten, über die beiden Teilbereiche getrennt abzustimmen.

Die vorgenannte Beschlussempfehlung hinsichtlich der Einzelbeschlüsse sowie des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses wird dem Stadtrat hinsichtlich des Teilbereichs Mietraching mit **7 : 4** Stimmen und hinsichtlich des Teilbereichs Willing mit **11 : 0** Stimmen empfohlen.

### **TOP 4**

#### **Antrag B & O Parkgelände GmbH zur Errichtung eines Spielplatzes auf dem Parkgelände Mietraching auf den Fl.-Nrn. 268, 268/14 und 268/16 der Gemarkung Mietraching (Dietrich-Bonhoeffer-Straße)**

#### **- Beschluss über Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Die B&O Parkgelände GmbH beantragt die Errichtung eines Spielplatzes auf dem Parkgelände Mietraching auf Fl.-Nrn. 268, 268/14 und 268/16 Gemarkung Mietraching, Dietrich Bonhoeffer Straße.

Auf der im Bebauungsplan Nr.76 vorgesehenen öffentlichen Grünfläche, westlich des neuen Dorfladens, soll auf den Teilflächen Fl.-Nrn. 268, 268/14 und 268/16 Gemarkung Mietraching ein Spielplatz mit ca. 1500 m<sup>2</sup> errichtet werden.

Auf dem gesamten Parkgelände ist keine direkte Spielfläche für Kinder vorgesehen. Der Antrag soll im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt werden.

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

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar, da auch der Spielplatz als Freifläche mit Grünanteilen und einem bestehenden Baumbestand zu sehen ist. Die Fläche ist öffentlich nutzbar und dient somit dem Allgemeinwohl. In der unmittelbaren Nachbarschaft zur geplanten Spielfläche befinden sich ein Dorfladen mit Café, ein Kindergarten der Diakonie und das Bildungshaus, die alle von einem Spielplatz profitieren. Die Abweichung ist somit auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belange vertretbar.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 5

### Umbaumaßnahme Schule am Hofberg - Beschluss über die Entwurfsplanung

#### Sachverhalt:

Die Schule am Hofberg soll im Nachgang zur Sanierung der Luitpoldschule umgebaut und erweitert werden, um eine nachhaltige und den aktuellen Bedürfnissen der Schule angepassten Nutzung zu gewährleisten. Der Entwurf wurde mit der Schulleitung abgestimmt.

Neben der Erfüllung der gesetzlich vorgeschriebenen brandschutzrechtlichen Auflagen soll im Bereich der Nordfassade ein Teilabbruch erfolgen und an etwa gleicher Stelle ein neuer Anbau zur Aufnahme eines Fluchttreppenhauses mit Nebenräumen entstehen.

Im nordwestlichen Teil des Gebäudes soll ein Teilbereich aufgestockt werden, um einen weiteren Schulraum zu gewinnen.

Die vollkommene Barrierefreiheit könnte durch die Installation eines neuen Aufzuges im Bereich der Westfassade gewährleistet werden (Alternative 2), welches jedoch Mehrkosten in Höhe von ca. 105.000,-€ erzeugt.

In Absprache mit der Schulleitung wird vorerst die Hofbergschule zu 100 % als Schulgebäude genutzt.

Die Maßnahmen im Einzelnen:

#### 1. Erdgeschoss:

Das Raumprogramm kann entsprechend den Wünschen der Schulleitung mit zwei Klassen und einer Mittagsbetreuung mit Küchenzeile umgesetzt werden.

- Eingang Ost bleibt ; zusätzlicher Eingang West mit Foyer schafft Raum (Alternative 2)
- Behinderten-WC im EG
- Aufzug an Westseite wird nur von Behinderten genutzt - Schlüsselschaltung (Alternative 2)
- flexibler Grundriss ermöglicht späteren Umbau bzw. Abtrennung, z. B. zur Kinderkrippe
- Sanitärräume für Kinderkrippe können vorgerichtet werden
- Heizung wird auf Pellets umgestellt

#### 1.Obergeschoss

- drei Klassen und Lehrmittelraum wie im Bestand bleiben
- Zugang Aufzug über offenen Laubengang (Alternative 2)
- WC Anlage für Mädchen mit sieben Kabinen
- im neuen Treppenhaus Nord sind Lehrer-WCs und Teeküche mit Kopierer geplant
- Lehrzimmer im Westtrakt mit Büro

#### 2.Obergeschoss

- drei Klassen und Lehrmittelraum wie im Bestand bleiben
- WC Jungen und ein Erste-Hilfe Raum
- im Westtrakt neuen Spiel-/Turnraum durch Aufstockung schaffen

Sonstiges

- Ein Umzug in Schulcontainer während der Bauphase ist wegen Baulärm und nicht unterbrochenem Bauablauf gewünscht und sinnvoll (zus. Kosten!)

Nach Erteilung der Baugenehmigung und nach Vorlage eines Förderbescheides werden die entsprechenden Ausschreibungen vorbereitet.

Der Beginn der Bauarbeiten ist für Februar/März 2016 vorgesehen. Der Fertigstellungstermin wird für September 2016 angestrebt. Während der Baumaßnahme sollen in Absprache mit der Schulleitung auf dem Grundstück der Luitpoldschule mehrere Raumzellen in Containerbauweise aufgestellt werden, um den Schulbetrieb ungestört aufrechterhalten zu können (Mehrkosten!).

Der Stadtrat hat für diese Maßnahme im Haushaltsjahr 2015 100.000,-€ und im Haushaltsjahr 2016 weitere 1.800.000,-€ zur Verfügung gestellt.

Lt. einer ersten überschlägigen Kostenschätzung durch das Bauamt betragen die Gesamtkosten ca. 1.663.500,-€ brutto.

Hinzu kommen der lt. Schulleitung zwingend erforderliche neue Spiel- und Sportraum (Neubau/Aufstockung) mit geschätzten Kosten von ca. 91.500,-€.

Sofern vom Stadtrat eine vollkommene Barrierefreiheit gewünscht wird, so sind für die Aufzugsanlage mit Nebenanlagen weitere ca. 105.000,-€ bereit zu stellen.

Die Barrierefreiheit im Erdgeschoss kann durch Bau einer Rampe gewährleistet werden.

Alternative 1 (ohne Aufzug) = ca. 1.755.000,-€

Alternative 2 (mit Aufzug) = ca. 1.860.000,-€

Zu bemerken ist hierbei, dass die Gesamtplanung durch das Bauamt erstellt wird und somit ca. 120.000,-€ an Honorarkosten für Architektenleistungen entfallen.

Sofern der Stadtrat einer Aufstellung von Schulcontainern während der Bauphase zustimmt, fallen weitere Kosten an, die noch ermittelt werden und nicht im Gesamtbudget enthalten sind.

Im Haushalt wurden Gesamtkosten mit 1.900.000,- € angemeldet.

Aus den Reihen des Bauausschusses werden verschiedene Anregungen gebracht, ob die Lage des Aufzugs oder eine Einhausung der Zugänge im Freien umgeplant werden könnten oder ob nicht andere Dachformen und eine andere Gestaltung des Anbaus möglich wären.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, zu beschließen wie folgt:

1. Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, der Entwurfsplanung zum Umbau der Schule Am Hofberg mit geschätzten Gesamtbaukosten in Höhe von 1.860.000,-€ zuzustimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage (Alternative 2) eine Baugenehmigung zu beantragen. Der Aufstellung von Schulcontainern während der Bauphase wird zugestimmt. Die zusätzlichen Kosten sind zu ermitteln.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

2. Der Ausbau im nördlichen Bereich ist architektonisch dem historischen Bestand anzupassen.

**Abstimmung: angenommen 9 : 2**

3. Die Erneuerung der Heizung soll wiederum als Gasheizung ausgeführt werden.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 6**

### **Beschluss über die Bewirtschaftung der P+R-Anlage am Haltepunkt "Kurpark"**

#### **Sachverhalt:**

In Bad Aibling wird in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Haltepunkt „Kurpark“ der Bau einer Tiefgarage mit 50 öffentlichen P+R-Stellplätzen sowie weiteren 25 oberirdischen Park- und Ride-Stellplätzen errichtet und entsprechend ausgewiesen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über eine offene Rampe über die Rosenheimer Straße. Die oberirdischen Stellplätze sind entlang der Rosenheimer Straße und der Milchhäuslstraße angeordnet.

Im Bereich des Haltepunkts „Kurpark“ befindet sich der Parkplatz (P4), welcher mit seinen 81 Stellplätzen zwar gebührenfrei ist, durch die Bewirtschaftung mit der Parkscheibe ist die Parkdauer jedoch auf zwei Stunden zeitlich limitiert. Damit ist dieser Parkplatz für P+R-Kunden nicht geeignet. Diese

Regelung ist derzeit wegen der laufenden Bauarbeiten bis zur Fertigstellung des neuen P+R-Parkplatzes aufgehoben.

Das Bauvorhaben hat ein Stadium erreicht, wo notwendige Leitungsführungen geplant und umgesetzt werden. Der Vorhabensträger fragt nunmehr bei der Stadt nach, inwieweit in dem Bereich der öffentlichen Tiefgarage eine Bewirtschaftung oder Schrankenanlage gewünscht ist, damit die entsprechenden Vorkehrungen und Einbauten hierfür getroffen werden können.

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

Für die Strecke der Mangfalltalbahn wurden im Dezember 2013 weitreichende Veränderungen durchgeführt. Die Veolia Verkehr Regio GmbH hat die Strecke und den Betrieb übernommen (Vertragslaufzeit zwölf Jahre). Die Attraktivierung des Schienenverkehrs mit der direkten Verbindung nach München und der Verdichtung des Taktes bewirkt nicht nur eine steigende Nachfrage für den Berufsverkehr der Pendler, sondern führt auch zu einer wachsenden Nachfrage für die Verkehre zum Einkauf, zu Veranstaltungen und der Freizeitgestaltung. Auch wenn diese Bedürfnisse schwerpunktmäßig an anderen Wochentagen und zu anderen Tageszeiten auftreten, ist mit zusätzlichen Anforderungen zu rechnen, für die Reserven im Angebot für P+R vorgehalten werden sollten. Durch die genannten Entwicklungen und daraus resultierenden Steigerungen der Fahrgastzahlen, sollte der künftige P+R-Parkplatz sinnvoll bewirtschaftet werden. Die Parkraumbewirtschaftung hat die Aufgabe, die Parkraumnachfrage zielnah zu befriedigen und den Parksuchverkehr zu reduzieren.

Es wird daher vorgeschlagen, die Bewirtschaftung über insgesamt zwei zentrale Parkscheinautomaten (1 x oberirdisch, 1 x Tiefgarage) umzusetzen. Eine Schrankenlösung ist aus wirtschaftlichen und technischen Gründen nicht sinnvoll. Die Parkgebühr - oberirdisch - könnte z. B. 1,00 € für eine Tageskarte und in der Tiefgarage z. B. 2,00 € für eine Tageskarte kosten. Bei zu hohen Kosten für das Parken besteht die Gefahr, dass die Nachfrage für das Parkangebot nicht ausreichend angenommen wird. Diese Parkgebühr sollte nur von Montag bis Freitag und von 6 bis 18 Uhr gelten. Samstags, sonntags und an Feiertagen wird empfohlen, dass die öffentlichen Stellplätze gebührenfrei genutzt werden können.

An der Zufahrt muss eine Beschilderung für P+R-Anlagen lt. Bescheid von 09.12.2014 über die Zuwendungen nach dem Bayerischen Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (BayGVFG) und nach dem Finanzausgleichsgesetz (FAG) der Regierung von Oberbayern errichtet werden. Eine Überwachung der P+R-Anlage für die zweckbestimmte Nutzung der Parkplätze ist dringend geboten, um Missbrauch zu verhindern.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt der Bewirtschaftung der P+R-Tiefgarage am Bahnhaltelpunkt Kurpark mit einem Parkscheinautomaten zu.

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

## **TOP 7**

### **Verschiedenes**

#### **Erneuter Beschluss über Bauantrag Josef Lohmayr**

#### **Errichtung eines Doppelhauses mit Carport Lagerhaus-/Sonnenstraße, Flurstück Nr. 494/6 der Gemarkung Bad Aibling**

Der Bauausschuss hatte dem oben genannten Vorhaben in seiner Sitzung vom 02.12.2014 unter anderem mit der Maßgabe zugestimmt, dass zur Schaffung eines ausreichenden Einmündungstrichters bzw. eines Sichtdreiecks ca. 7 m<sup>2</sup> Straßengrund abzutreten seien.

Das Landratsamt Rosenheim teilte mit Schreiben vom 10.02.2015 mit, dass der Bauherr hierzu nicht bereit sei. Auch die Bauaufsichtsbehörde teilte die Auffassung, dass dieses Baugrundstück auch ohne diese Grundabtretung ausreichend erschlossen sei und die Abtretung deshalb nicht im Rahmen des

Bauantragsverfahrens gefordert werden könnte. Das Landratsamt beabsichtige deshalb, das gemeindliche Einvernehmen zu ersetzen. Deshalb wurde angeregt, die Angelegenheit nochmals im Bauausschuss zu behandeln und bis spätestens 13.03.2015 nochmals über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden und das Ergebnis dem Landratsamt mitzuteilen.

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

Durch die Bebauung des neuen Maximilianplatzes am Bahnhof, der fast ausschließlich über die Lagerhausstraße erschlossen wird, erhält diese Straße eine ganz andere Erschließungsfunktion als bisher. Über die Lagerhausstraße werden zukünftig auch Bahnbusse und ggf. Schulbusse fahren müssen, was wegen des bestehenden Einmündungswinkels von der Sonnenstraße aus fast unmöglich ist. Bereits jetzt besteht dort ein stahlverarbeitender Betrieb, der mit den größten Lkw nur über die Lagerhausstraße angefahren werden kann. Derzeit entstehen eine Reihe von Wohn- und Geschäftshäusern, Gaststätten und Cafés sowie eine große Fußgänger- und Fahrradunterführung am Maximiliansplatz, der über die Lagerhausstraße angefahren wird. Auch an der Lagerhausstraße selbst werden laufend neue Gebäude errichtet, weshalb aus Gründen der ausreichenden Erschließung städteplanerisch zwingend der Einmündungsbereich aus der Sonnenstraße und das Sichtdreieck verbessert werden müssen, um dem neuen Verkehrsaufkommen gerecht werden zu können. Die Stadt hat im Rahmen des Vollzugs des Bauplanungsrechtes im Rahmen der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens abgesehen von einer Enteignung ohnehin nur sehr wenige Instrumente, im unbeplanten Innenbereich des § 34 BauGB ihre städtebaulichen Erfordernisse durchzusetzen. Das eine ist das Einfügungsgebot und das andere die ausreichende Erschließung eines Vorhabens. Gerade letzteres ist hier bei der von Herrn Lohmayr geplanten dichten Bebauung mit einem Doppelhaus und der entsprechend notwendigen Anzahl an Stellplätzen ohne die Straßengrundabtretung gerade nicht mehr gegeben. Die dort entstehende Nachverdichtung erfordert aufgrund des daraus resultierenden erheblich erhöhten Verkehrsaufkommens städtebaulich zwingend ein Mindestmaß an Anpassung der infrastrukturellen Gegebenheiten in Form der Schaffung eines ausreichend dimensionierten Einmündungsbereiches, damit hier überhaupt ein Begegnungsverkehr vernünftig ermöglicht wird.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss hält an seiner Forderung der Abtretung von ca. 7 m<sup>2</sup> Straßengrund aus dem Grundstück Fl.-Nr. 494/6 der Gemarkung Bad Aibling zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung dieses Vorhabens im Einmündungsbereich der Lagerhausstraße in die Sonnenstraße fest, weil die Entschärfung des spitzen Einmündungswinkels städtebaulich zwingend erforderlich ist. Zur weiteren Begründung wird auf die oben stehende Begründung in der Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 7.1**

### **Verschiedenes**

#### **Sachstandsbericht der beabsichtigten Maßnahmen in 2015 zum Hochwasserschutz und zur Kanalsituation im Ortsteil Mietraching**

##### **Schmutzwasserkanal:**

Im ersten Halbjahr 2015 werden die Untersuchungsergebnisse nochmals überprüft, um endgültige Gewissheit zu haben. Anschließend werden dann auch erste Maßnahmen durchgeführt.

Fakt ist, dass bei einigen Kanalanschlüssen von Anwesen an den Schmutzwasserwerkanal festgestellt wurde, dass laufend klares Wasser eingeleitet wird. Dies kann von Drainagen oder Quellen herrühren. Erste Maßnahmen werden ca. nach Ostern 2015 anlaufen:

1. Austausch von den Kanaldeckeln beim Schmutzwasserkanal mit Öffnungen. Hier werden solche Deckel eingebaut, die dicht sind (ohne Löcher), sodass bei Starkregenereignissen kein Oberflächenwasser mehr in den Schmutzwasserkanal fließen kann.
2. Einige Schächte werden zusätzlich so abgedichtet, dass kein Grundwasser an den Schachtringen mehr eindringen kann.

3. Einleitungen von privaten Grundstücken werden zusätzlich kontrolliert und zusammen mit den Besitzern nach einer entsprechenden Lösung gesucht.

#### Leitungsnetz:

Eine optische Überprüfung des Kanalsystems auf dem B & O Parkgelände ist 2012/2013 erfolgt. Ergebnisse hierzu liegen der Stadt nicht vor. Die Stadt wurde informiert, dass die Kanalisation in einem guten Zustand ist. Dieses Kanalsystem ist noch nicht im Besitz der Stadt. Nach Übergabe an die Stadt werden alle Nachweise über Qualität und Güte des Systems verlangt.

Eine rechnerische Überprüfung des Schmutzwasserkanalsystems von Mietraching soll im Zuge des neuen Generalentwässerungsplanes in den Jahren 2015/2016 erfolgen. Die alte Überrechnung aus dem Jahr 1992 sagt aus, dass es auch mit der Einleitungsmenge von dem ehemaligen „US Gelände“ keine Probleme im Schmutzwasserkanalsystem vom Ortsteil Mietraching und somit auch von Bad Aibling gibt.

Untersuchungen sowohl zum Schmutzwasserkanal als auch zum verrohrten Dorfbach im Ort Mietraching - das Parkgelände ausgenommen - liegen in aktueller Form bereits vor. Ebenso wurden Sanierungsmaßnahmen in beiden Leitungssystemen als Folge bereits durchgeführt.

#### Hochwasserschutz:

Zum Umbau/Verbesserung des Moosbachufers wird gerade ein Plan vom GUV, Herrn Hoffmann, gezeichnet und eine Kostenschätzung erarbeitet.

Die Eckpunkte hierzu sind:

Entfernung des Betonwehrs und neue Uferbefestigung bis zur Eberberger Straße (teilweise auch Verbreiterung). Die Maßnahme ist mit dem WWA abgestimmt.

Die Vorgabe soll sein: Die Stadt beauftragt und reicht die Kosten dem GUV ein. Ein Zuschuss in Höhe von 30 % wurde in Aussicht gestellt. Die übrigen Kosten in Höhe von 70 % sollen von der B & O Parkgelände GmbH übernommen werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahme sind auf ca. 30.000,-€ bis 40.000,-€ geschätzt.

Diese Maßnahme soll evtl. noch bis März 2015 durchgeführt werden.

Das Gutachten für den Hochwasserschutz der Glonn wurde zwischenzeitlich vom WWA an ein Ingenieurbüro vergeben. Die Stadt hat den Auftrag um die Untersuchung für den „Hochwasserschutz Moosbach“ erweitert. Erste Ergebnisse sind nicht vor Sommer 2015 zu erwarten.

Stadtrat Bräunlich berichtet, dass der Hochwasserschutz laut Wasserwirtschaftsamt für Mangfall und Glonn zusammenhängend betrachtet werden müsse.

Stadtrat Lechner führt zum Austausch der Kanaldeckel aus, dass es nicht nur um das Eindringen von Oberflächenwasser in den Kanal gehe, sondern auch sichergestellt werden müsse, dass aus dem Kanal nicht über die Deckel Wasser auf die Straßen austreten dürfte. Dies wird geprüft.

Stadtrat Bräunlich bittet, dass ihm die Unterlagen der Voruntersuchungen zur Verfügung gestellt werden. Herr Krämer sichert ihm dies zu. Er solle sich an Herrn Platzer wenden.

**ohne Abstimmung**

## TOP 7.2

### Verschiedenes

#### Elektronischer Zeigefinger in der Thürhamer Straße

Stadtrat Lechner führt aus, dass dieser zu weit unten unmittelbar vor dem Kurvenbereich bei der Einmündung der Hofmühlstraße situiert sei. Hier könne ohnehin keine hohe Geschwindigkeit mehr gefahren werden. Er bittet, den elektronischen Zeigefinger sinnigerweise nach Osten zu verlegen, knapp südlich der querenden Eichenstraße, wo höhere Geschwindigkeiten gefahren werden können.

**ohne Abstimmung**

### **TOP 7.3**

#### **Verschiedenes** **City of Wood II**

Stadtrat Lechner erläutert, dass die dort neuen Gebäude im Genehmigungsverfahren eingereicht werden könnten. Er fragt, wie und wann dann die große Tiefgarage gebaut werde. Herr Krämer erläutert, dass vorerst nur die Doppelhäuser gebaut werden sollten, die keinen Bedarf an einer Tiefgarage auslösen. Der Bau der Tiefgarage solle erst später erfolgen. Hier ist dann die Baugenehmigungspflicht festzustellen und zu entscheiden, welche Stellplätze in dieser Tiefgarage noch nachzuweisen sind. Herr Krämer sagt aus, dass der Bau der Tiefgarage später über eine Änderung des Bebauungsplanes erfolgen soll.

**ohne Abstimmung**

### **TOP 7.4**

#### **Verschiedenes** **Bepflanzungen im Rahmen der Hochwasserschutzmaßnahmen**

Stadtrat Leuprecht fragt an, wann diese Bepflanzungen durchgeführt werden.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:07 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat