



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

---

über die 13. Sitzung  
des Stadtrates Bad Aibling  
am Donnerstag, 26.03.2015  
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

Beginn der Sitzung war 18:00 Uhr. Die Sitzung war öffentlich.  
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß eingeladen.

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Felix Schwaller

#### Mitglieder

Heidi Benda

Wilhelm Bothar

Dieter Bräunlich

Ellen Fischer

Dr. Ralf Freiburger

Rudolf Gebhart

Elisabeth Geßner

Stefan Glas

Josef Glaser

Kirsten Hieble-Fritz

Thomas Höllmüller

Petra Keitz-Dimpflmeier

Erwin Kühnel

Richard Lechner

Max Leuprecht

fehlt auf Zeit

Rosemarie Matheis

Kristin Sauter

Stephan Schlier

Josef Schmid

Johann Schweiger

Otto Steffl

Markus Stigloher

Florian Weber

#### Schriftführer

Peter Schmid

#### von der Verwaltung

Thomas Jahn

Andreas Krämer

Andreas Mennel

#### Gäste

Alexandra Birklein

zu Tagesordnungspunkt 1, öffentlicher Teil

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Stefan Rossteuscher

entschuldigt

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

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

### **Tagesordnung:**

#### Öffentlicher Teil

1. Bericht des Stadtmarketings zur Planung 2015 und zum Weihnachtsmarkt 2014
2. Tourismusbericht 2014
3. Kind- und buchungszeitbezogene Förderung nach BayKiBiG  
Gewährung des Qualitätsbonus plus
4. 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
5. 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
6. 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
7. Umbaumaßnahme Schule am Hofberg  
- Beschluss über die Entwurfsplanung
8. Verschiedenes

## Öffentlicher Teil

### TOP 1

Bericht des Stadtmarketings zur Planung 2015 und zum Weihnachtsmarkt 2014

**Stadtrat Leuprecht erscheint zur Sitzung.**

#### **Sachverhalt:**

Frau Alexandra Birklein berichtet über die Planungen des Stadtmarketings für das Jahr 2015 und den Weihnachtsmarkt 2014 und beantwortet die Fragen der Stadtratsmitglieder.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**ohne Abstimmung**

### TOP 2

Tourismusbericht 2014

#### **Sachverhalt:**

Herr Kurdirektor Jahn gibt den Tourismusbericht 2014 bekannt.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

**ohne Abstimmung**

### TOP 3

Kind- und buchungszeitbezogene Förderung nach BayKiBiG  
Gewährung des Qualitätsbonus plus

#### **Sachverhalt:**

Der Ministerrat hat am 15. Juli 2014 beschlossen, die gesetzliche Leistung einer Erhöhung des Zuschusses zu den Elternbeiträgen in Kindertageseinrichtungen zunächst zurückzustellen und die vorgesehenen Mittel stattdessen für Qualitätsverbesserungen einzusetzen.

Die Umsetzung erfolgt durch einen optionalen Aufschlag auf den Basiswert (**Qualitätsbonus plus**) im Rahmen der kindbezogenen Förderung in dem online-gestützten Bewilligungsverfahren KiBiG.web.

Die staatliche Förderung würde vorläufig 53,69 € pro Kind bei einer Buchungszeit von 3 – 4 Stunden für den Bewilligungszeitraum 2015 betragen.

Diese wird speziell für jedes Kind angepasst und kann variieren.

Voraussetzung für die Bewilligung des **Qualitätsbonus plus** ist, dass:

- die Gemeinde den kommunalen Förderanteil gleichfalls in der Höhe des staatlichen Qualitätsbonus plus gewährt und

- erklärt, dass die zusätzlichen Mittel zur Qualitätsverbesserung eingesetzt werden.

Eine Definition hinsichtlich der „Qualitätsverbesserung“ besteht nicht. Da es sich bei der Auszahlung des Qualitätsbonus plus um eine freiwillige Aufgabe der Kommune handelt, steht es dieser frei, die Förderung von bestimmten Maßnahmen zur Qualitätsverbesserung abhängig zu machen und entsprechende Vereinbarungen mit den Trägern abzuschließen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die Stadt Bad Aibling soll beim Freistaat Bayern den **Qualitätsbonus plus** für die städtischen Kindertageseinrichtungen und für die Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet von Bad Aibling beantragen.

Die kommunale Förderung wird in gleicher Höhe wie die staatliche Förderung - mit dieser - an die Träger ausbezahlt.

Diese zusätzliche Förderung soll zum Wohle der Kinder und zur Qualitätsverbesserung eingesetzt werden.

Bevor der **Qualitätsbonus plus** erstmals ausbezahlt wird, sollen die betroffenen Träger ein Konzept für die Verwendung der zusätzlichen Förderung bzgl. Qualitätsverbesserung der Stadtverwaltung vorlegen.

#### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, den staatlichen **Qualitätsbonus plus** zu beantragen und diesen den städtischen Kindertageseinrichtungen und den Kindertageseinrichtungen im Stadtgebiet von Bad Aibling zu gewähren.

Die Höhe der kommunalen Förderung beträgt gleichfalls die Höhe der staatlichen Förderung.

Bevor der **Qualitätsbonus plus** erstmals ausbezahlt wird, sollen die betroffenen Träger ein Konzept für die Verwendung der zusätzlichen Förderung bzgl. Qualitätsverbesserung der Stadtverwaltung vorlegen.

Die überplanmäßigen Ausgaben werden genehmigt.

**Abstimmung: angenommen 24 : 0**

#### **TOP 4**

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 Meter, gegenüber vorher 15,40 Meter.

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 Flur-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 Gastronomie zwecke genutzt werden soll. In diesem Fall müsste die Wohnnutzung für das 4. Obergeschoß ausgeschlossen werden“.*

### **Beschluss:**

Der Stadtrat beschließt, 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:

- a) Vor dem Satzungsbeschluss ist ein Durchführungsvertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Kellerberg“ rechtsverbindlich zu unterzeichnen und anschließend unverzüglich umzusetzen. In diesem Vertrag sind die Erstellung der städtebaulichen Planung und die Durchführung eines Fassadenwettbewerbes nebst jeweiliger Kostentragung sowie der Zeitrahmen der Ausführung des privaten Bauvorhabens zu regeln.
- b) Die Antragstellerinnen werden bei diesem Vertrag neben dem Grundstückseigentümer Vertragspartner der Stadt Bad Aibling.
- c) Die Antragsteller verpflichten sich zur Übernahme der durch diese Änderung des Bebauungsplanes verursachten Bekanntmachungskosten.

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 und jeweils Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 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 24 : 0**

## TOP 5

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 Kartslalom 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 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 Kartschlalom-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:**

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

**Beschluss:**

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 22 : 2**

## TOP 6

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 Regionalplanzielen 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 beigelegt.

- 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 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.

### **Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt der Beschlussempfehlung bezüglich des Teilbereichs „Parkgelände Mietraching“ mit

**20 : 4**

und bezüglich des Teilbereichs „Ortsteil Willing-Brechstubenweg“ mit

**23 : 1**

Stimmen zu.

### **TOP 7**

#### 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 entsprechend den Wünschen der Schulleitung mit zwei Klassen und einer Mittagsbetreuung mit Küchenzeile kann 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 7 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 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.

Stadtrat Schlier stellt namens der CSU-Fraktion den Antrag, auf die Errichtung des Aufzugs zu verzichten.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, der Entwurfsplanung zum Umbau der Schule Am Hofberg mit geschätzten Gesamtbaukosten in Höhe von 1.860.000,00 € zuzustimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage (Alternative 3 Anbau mit Walmdach) eine Baugenehmigung zu beantragen. Der Aufstellung von Schulcontainern während der Bauphase auf dem Gelände der Luitpoldschule wird zugestimmt. Die zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 100.000,00 € sind im Haushaltsplan 2016 einzustellen.

Die Erneuerung der Heizung soll wiederum als Gasheizung ausgeführt werden.

**Abstimmung: angenommen 13 : 11**

### **Beschluss:**

Der Stadtrat stimmt dem Beschlussvorschlag zu mit der Maßgabe, dass auf die Erstellung des Aufzugs verzichtet wird.

## **TOP 8**

### Verschiedenes

#### **TOP 8.1**

Bericht über die Erledigung der in der vorhergehenden Sitzung zu Punkt "Verschiedenes" vorgebrachten Angelegenheiten:

Stadtrat vom 26.02.2015, TOP 9

##### TOP 9.11

Die Mülltonnen sind ausreichend, da sie ständig überprüft werden. Sind die Mülltonnen voll, wurden sie geleert. Leider werden die Mülltonnen von Aiblinger Gastronomen und Bürgern mitbenutzt. Abhilfe ist hier nicht möglich.

##### TOP 9.12

Die Angelegenheit wurde am 12.03.2015 erledigt.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 8.2**

Bekanntgabe der in der letzten nichtöffentlichen Sitzung gefassten Beschlüsse des Stadtrates:

Erschließungsvertrag zur Herstellung der Straße „Ellmosener Straße/Östlich der Hofmühlstraße“

Bericht des Veranstalters über die geplante Großveranstaltung „Echelon 2015“

Ermächtigung zur Kreditaufnahme

Grundstücksangelegenheiten; Verkauf der Fl.Nr. 575/21 der Gemarkung Willing – Parzelle 5, Südlich der Aiblinger Straße

Grundstücksangelegenheiten;

Verkauf Gebäude Kranzhornstraße 16, Erbpachtgrund und Grundschuldbestellung

Grundstücksangelegenheiten; Antrag der Schön Klinik wegen Anpachtung oder Kauf des städtischen Grundstücks Fl.Nr. 1976/3 der Gemarkung Bad Aibling wegen zusätzlichem Parkplatzbedarf

Beschluss über Vereinbarung Feldwegeverlegung im Bereich nördlich des Parkgeländes Mietraching

Beschluss über städtebaulichen Vertrag mit Erschließungsvereinbarung betreffend Teilbereich 11 des Bebauungsplanes Nr. 76 „Parkgelände Mietraching“ – City of Wood 2“

Beschluss über die Vereinbarung einer Abbiegespur mit Querungshilfe auf der Staatsstraße 2089 in Mietraching

**ohne Abstimmung**

### **TOP 8.3**

#### Aktion "Naturnahes Grün" mit Herrn Dr. Witt: Anlage von Blumenwiesen auf gemeindlichen Flächen

Erster Bürgermeister Schwaller informiert den Stadtrat über das Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 25.03.2015.

**ohne Abstimmung**

### **TOP 8.4**

#### Unterschriftensammlung Carl-von-Ossietsky-Straße

Stadtrat Lechner übergibt einen Antrag der Anlieger der Carl-von-Ossietsky-Straße mit der Bitte, dass die vorhandenen Stellplätze erhalten bleiben.

**ohne Abstimmung**

### **TOP 8.5**

#### Thürhamer Straße: elektronischer Zeigefinger

Auf erneute Anfrage von Stadtrat Lechner teilt Stadtbaumeister Krämer mit, dass der elektronische Zeigefinger umgehend aufgestellt wird.

**ohne Abstimmung**

### **TOP 8.6**

#### Laternen in der von-Prant-Straße

Stadtrat Weber bittet um Prüfung, ob das Streichen der Laternen erforderlich ist.

**ohne Abstimmung**

### **TOP 8.7**

#### Schrottauto in der Maxlrainer Straße

Stadtrat Kühnel moniert die lange Bearbeitungszeit bis zur Entfernung des Fahrzeugs.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 8.8**

### Krötenschutzschilder

Stadträtin Benda bittet, in der Thürhamer-/ Hofmühlstraße die Hinweisschilder auf die Krötenwanderung wieder aufzustellen.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 8.9**

### Unterstützung des Tierheims

Stadträtin Keitz-Dimpflmeier bittet, die Zusage der Vorsitzenden des Tierheims auf Verzicht auf künftige Rechnungen schriftlich einzuholen.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 8.10**

### Gießkannenwagen für den städtischen Friedhof

Stadträtin Keitz-Dimpflmeier berichtet über die Einführung von Gießkannenwagen in Kolbermoor und bittet, die Kosten und den Erfolg zu erfragen.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 8.11**

### Freilaufende Hunde im Ghersburgwald

Stadträtin Keitz-Dimpflmeier bittet, deutlich auf das Verbot und die eventuellen Folgen hinzuweisen.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Stadtrates um 20:45 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Peter Schmid  
Verwaltungsoberamtsrat