

STADT BAD AIBLING



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

über die 13. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 05.05.2015
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

Elisabeth Geßner

(als Vertreterin für Stadtrat Johann Schweiger)

Josef Glaser

(ab 17.45 Uhr für 3. Bürgermeisterin Kristin Sauter)

Kirsten Hieble-Fritz

(als Vertreterin für Stadtrat Dieter Bräunlich)

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Max Leuprecht

Stefan Roßteuscher

Kristin Sauter

(bis 17.45 Uhr)

Stephan Schlier

(als Vertreter für 2. Bürgermeister Otto Steffl)

Josef Schmid

Florian Weber

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Heidi Benda

Josef Glaser

Erwin Kühnel

Rosemarie Matheis

von der Verwaltung

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Dieter Bräunlich

(entschuldigt)

Johann Schweiger

(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. Bebauungsplan Nr. 79 "Südlich der Altwasserstraße" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes
 - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im 2. Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
 - Erneute Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse
2. Antrag Westpark GmbH, Baiern, auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB im Bereich südlich der Ludwig-Thoma-Straße (Teilbereich) für geförderten Wohnbau, Vergrößerung des Netto-Marktes und Errichtung eines Parkdecks mit Park und Ride-Parkplätzen
 - Beschluss zur Einleitung des Verfahrens
 - Aufstellungsbeschluss
3. Antrag auf 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Flur-Nr. 1781/Teilfläche, Gemarkung Bad Aibling, Flurstraße
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
4. Antrag Christine Schnitzenbaumer auf 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1777/T der Gemarkung Bad Aibling
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
5. 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im Bereich der Flur-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing
 - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
 - Satzungsbeschluss
6. Antrag Christian und Thomas Vollmann auf 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 415 der Gemarkung Harthausen, Flurstraße
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
7. Beschluss über Bauantrag Schön Klinik Bad Aibling GmbH & Co. KG
Neubau eines provisorischen Parkplatzes als Vorabmaßnahme für den Neubau Haus 2 auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1980, 1980/3, 1980/2 und 1789/28 der Gemarkung Bad Aibling
8. Beschluss über Tekturantrag Karin und Erich Kühbandner
Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE in ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 WE und einer Praxis im 1. OG auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 254 und 255 der Gemarkung Bad Aibling (Gerberstr. 1)

9. Beschluss über Bauantrag Michael Holzmaier
Neubau eines Stahlbetonbehälters, Durchmesser 18 m, mit befahrbarer Decke auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1027 der Gemarkung Dettendorf (Abel 28)
10. Beschluss über Bauantrag Michael Holzmaier
Neubau einer Rinderstallung zur artgerechten Tierhaltung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1027 und 1030 der Gemarkung Dettendorf (Abel 28)
11. Verschiedenes

TOP 1

Bebauungsplan Nr. 79 "Südlich der Altwasserstraße" sowie Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im 2. Beteiligungsverfahren (nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)
- Erneute Billigungs- und Auslegungsbeschlüsse

Sachverhalt:

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung vom 30.10.2014 die Einwände im vorgezogenen Auslegungsverfahren abgewägt und den Bebauungsplan sowie den Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich dieses Bebauungsplanes einschließlich der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen gebilligt. Auf Beschluss des Stadtrates lagen der Bebauungsplan samt Begründung und Umweltbericht sowie der Entwurf des Änderungsplanes zum Flächennutzungsplan samt Begründung in der Zeit vom 21. Januar 2015 bis 23. Februar 2015 öffentlich zu jedermanns Einsicht aus.

Die Offenlage brachte folgende Ergebnisse:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Folgende Träger öffentlicher Belange haben erklärt, dass sie keine Einwände oder Anregungen vorbringen:

Markt Bruckmühl, Stellungnahme vom 04.02.2015,
Bayernwerk, Stellungnahme vom 15.01.2015,
Untere Denkmalschutzbehörde Landratsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 13.01.2015

Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Bedenken bzw. Hinweise vorgebracht:

1. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau, Stellungnahme vom 26.01.2015:
Zur Flächennutzungsplanänderung wurde ausgeführt, dass sich das Planungsgebiet innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen (O.D.E.) von Bad Aibling an der Kreisstraße RO 24, Abschnitt 100, Station 0,000 bis ca. 0,235 und ca. 0,445 bis ca. 0,575 befänden. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung bestehe von der Tiefbauabteilung des Landkreises grundsätzlich Einverständnis, sofern Folgendes beachtet werde:
 - Es sei auszubessern, dass es sich um die Kreisstraße RO 24 und nicht um die Kreisstraße RO 13 handle.
 - Weitere Auflagen und Hinweise behielt sich das Amt im Bebauungsplanverfahren vor.

Beschluss:

Im Flächennutzungsplan wird anstelle der falsch zitierten Kreisstraße RO 13 richtigerweise die Kreisstraße RO 24 redaktionell eingetragen.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde Folgendes ausgeführt:

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen O.D.E. von Bad Aibling an der Kreisstraße RO 24 Abschnitt 100, Station 0,000 bis ca. 0,275 und ca. 0,475 bis ca. 0,565 befinden. Mit dem Bebauungsplan besteht von der Tiefbauabteilung des Landkreises grundsätzlich Einverständnis, sofern Folgendes beachtet werde:

- a) Der auf Flur-Nr. 777/2 und 582/9 geplante ca. 8,00 m hohe Werbepylon dürfe weder blinken noch blenden, um den Straßenverkehr nicht zu beeinträchtigen. Lt. Planung solle der Werbepylon unmittelbar an der Grenze zum Landkreisgrund aufgestellt werden. Hier sei ein Detailplan vorzulegen. Es wurde auch empfohlen, dass ein Mindestabstand entsprechend der Höhe des Pylons vom Fahrbahnrand der Kreisstraße RO 24 eingehalten würde.

Beschluss:

Es wird eine Festsetzung aufgenommen, dass der Werbepylon nicht blinken und blenden darf und einen Mindestabstand entsprechend seiner Höhe zum Fahrbahnrand der Kreisstraße RO 24 einzuhalten hat. Der Standort wird im Plan entsprechend geändert.

- b) Mit den geplanten Sichtdreiecken von jeweils 3,00 m x 70,00 m im Bereich der neuen Zufahrt zur Altwasserstraße und des Eigentümerweges in die Aiblinger Straße besteht Einverständnis. Innerhalb dieser Sichtdreiecke seien Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig. Auch hochstämmige Bäume stellen insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser eine Sichtbehinderung dar.

Beschluss:

Die Zustimmung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind bei der Baugenehmigung und der Bauausführung zu beachten. Es sind keine Änderungen der Planung erforderlich.

Die Festsetzungen zu den Beschränkungen in Sichtdreiecken sind im Plan enthalten. Es sind keine Bäume in den Sichtdreiecken geplant.

- c) Die Kreistiefbauabteilung führte aus, dass im Einmündungsbereich der Kreisstraße RO 24 in die Staatsstraße St 2078 Sichtdreiecke mit 10,00 m (aufgemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) x 85,00 m textlich und zeichnerisch festzusetzen seien. Innerhalb dieser Sichtdreiecke seien Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig. Auch hochstämmige Bäume stellen insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser eine Sichtbehinderung dar. Eventuell seien die o.g. Sichtdreiecke auch bereits in der Planfeststellung der St 2078 im Zuge der Umfahrung Bad Aibling festgesetzt worden. Es wurde hierzu eine entsprechende Abstimmung mit der Staatlichen Bauamt Rosenheim empfohlen.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes lautete Sichtdreiecke 3 m x 110 m. Diese wurden so festgesetzt, ebenfalls die angesprochenen Beschränkungen im Sichtdreieck. Die zweireihige Hochstamm-pflanzung wurde vom Staatlichen Hochbauamt akzeptiert und soll so bleiben.

- d) Die Anschlussbereiche der neuen Zufahrt in die Aiblinger Straße und des Eigentümerweges in die Aiblinger Straße seien so zu asphaltieren oder zu pflastern und nach den bestehenden gesetzlichen Vorschriften und allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten. Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Zufahrten bis zum Fahrbahnrand der Kreisstraße obliegen dem Veranlasser. Dem Landkreis Rosenheim dürften wegen dieser Straßenanschlüsse keinerlei Kosten und Verbindlichkeiten entstehen.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Bauausführung werden bei der Straßenplanung berücksichtigt.

Es ist keine Planänderung notwendig.

- e) Der Kreisstraße oder deren Entwässerungseinrichtung dürfe kein Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden. Der Abfluss des Oberflächen-

wassers dürfe nicht behindert oder verschlechtert werden.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung der Planung veranlasst.

f) Der Straßenverkehr auf der Kreisstraße verursache Lärmemissionen. Kosten für Schutzmaßnahmen entlang der Kreisstraße würden vom Landkreis nicht übernommen.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wurde gutachterlich abgeklärt (siehe Schalltechnische Untersuchung Büro Greiner. Es ist keine Planänderung erforderlich.

2. Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 30.01.2015:

Das Staatliche Bauamt führte aus, dass auf den angrenzenden Grundstücken ein Betretungsrecht einzuräumen sei, um Bauwerksprüfungen, Erneuerungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Lärmschutzwand der St 2078 durchführen zu können. Sämtliche Anlagen und Gegenstände dürften unter Berücksichtigung der Fundamente der Lärmschutzwand, jedoch in einem Abstand von mindestens 2,00 m von der Lärmschutzwand entfernt errichtet werden, um eine Begehung und evtl. Arbeiten zu ermöglichen. Bei einer Erneuerung oder Sanierung des Tunnelbauwerkes könne aus technischen Gründen, wie bereits bei dem Bau des bestehenden Tunnels auch, der Einsatz von Ankern notwendig sein. Diese kämen dann gegebenenfalls unter den an den Tunnel angrenzenden Grundstücken zum liegen. Die Verankerung sei von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Beschluss:

Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf den angrenzenden Grundstücken am Tunnel der St 2078 ist dem Staatlichen Bauamt ein Betretungsrecht einzuräumen, um Bauwerksprüfungen, Erneuerungs- und Instandhaltungsarbeiten an der Lärmschutzwand der St 2078 durchführen zu können. Sämtliche Anlagen und Gegenstände dürften unter Berücksichtigung der Fundamente der Lärmschutzwand, jedoch in einem Abstand von mindestens 2,00 m von der Lärmschutzwand entfernt errichtet werden, um eine Begehung und evtl. Arbeiten zu ermöglichen. Bei einer Erneuerung oder Sanierung des Tunnelbauwerkes könne aus technischen Gründen, wie bereits bei dem Bau des bestehenden Tunnels auch, der Einsatz von Ankern notwendig sein. Diese kämen dann gegebenenfalls unter den an den Tunnel angrenzenden Grundstücken zum liegen. Die Verankerung ist von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Hierzu ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem betroffenen Grundeigentümer und dem Staatlichen Bauamt abzuschließen.

Im Bereich der Sichtfelder (3,00 m x 110,00 m) der Zufahrt (Altwasserstraße in St 2078) dürfe die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürften dort Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Beschluss:

Eine Festsetzung bezüglich der Sichtdreiecke und der Beschränkungen bezüglich der Sichthindernisse ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

Die Sichtfelder werden an der Altwasserstraße mit 3,0 m x 110 m festgesetzt.

Die St 2078 besitze im Bereich des Tunnelbauwerkes sowie im Bereich der Rampen und Stützwände eine funktionierende Straßenentwässerung. Die Entwässerung der Bauflächen müsse durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass kein Oberflächenwasser der St 2078 bzw. dem Tunnelbauwerk samt Entwässerungseinrichtungen zufließen könne (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG). Im Bereich der Zufahrt der Altwasserstraße in die St 2078 befinde sich eine Ausstellfläche für Pkws. Diese liege innerhalb der Anbauverbotszone. Da in diesem Bereich ein Unfallhäufungspunkt sei, sollte über entsprechende Maßnahmen nachgedacht werden, um die Verkehrsteilnehmer vor Ablenkung durch Werbung zu schützen (Sichtschutz) bzw. die Ausstellfläche entfernt werden. Dies wurde bereits in der Stellungnahme des Amtes vom 25.09.2014 angeregt. Mit der aktuellen Planung, zwei Baumreihen zu pflanzen, erklärte sich das Amt einverstanden. Es wurde gebeten um Einhaltung der Sichtdreiecke in diesem Zusammenhang. Anpflanzungen entlang der St 2078 bzw. im Bereich des Tunnel-

bauwerks seien nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim (Sachgebiet S 15) vorzunehmen. Es wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befinde. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger könnten daher gemäß der Verkehrslärmverordnung (16. BImSchV) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Dass die zweireihige Baumpflanzung bleiben kann, wird begrüßt. Eine Verlegung der Ausstellungsfläche ist nicht möglich. Die bereits bestehende sowie die zusätzlich geplante Bepflanzung ist jedoch bereits ein Sichtschutz. Der Werbepylon wird auf die Entfernung der Pylonhöhe von der Straße abgerückt. Die Ausstellungsfläche selbst wird in einheitlicher, ruhiger Schotterrasenfläche erstellt, um die Verkehrsteilnehmer nicht abzulenken.

3. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 29.01.2015:

Zum Bebauungsplan:

Herr Liepold führte aus, dass die Festsetzung zur Firstrichtung im Bereich der Flur-Nr. 576/5 überprüft werden sollte (über die kurze Grundrissseite eines langgestreckten Baukörpers?).

Beschluss:

Da die Fa. Lang nun eigene Bauwünsche anregt, die dieses Gebäude betreffen, wird die Planung noch geändert. Der Planer wird beauftragt, soweit ortsplanerisch und entsprechend den Möglichkeiten aufgrund der Ergebnisse der saP möglich, Änderungen in den Plan einzuarbeiten.

Das PlanZ 7.3 grenze hier nicht nur unterschiedliche Arten der Nutzung ab, sondern auch verschiedene Nutzungsmaße.

Beschluss:

Das Planzeichen wird geändert in Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung.

C 2.4 müsse richtig lauten: Überschreitung der Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO) nicht der Grundflächenzahl.

Beschluss:

Dies wird redaktionell geändert.

C 3.3 „hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung“ sei nicht die Bauweise nach § 22 ff BauNVO; welche konkreten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen seien hier gemeint oder erforderlich (evtl. Höhenlage)?; ansonsten seien technische Maßnahmen/Hinweise zur Bauausführung nicht Gegenstand von planungsrechtlichen Festsetzungen.

Beschluss:

Die Festsetzung C.3.3. wird in die Hinweise aufgenommen.

C 8: Hier wird hinterfragt ob die sehr niedrige Höhe (1,00 m) zugelassener Einfriedungen für Gewerbe- und Mischgebietsflächen bedarfsgerecht seien.

Beschluss:

Aus ortsplanerischen Gründen soll die Einfriedung bei maximal 1,0 m Höhe bleiben.

Zur Flächennutzungsplanänderung:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes führte Herr Liepold aus, dass die Begründung eines Bauleitplanes u.a. dazu diene, Abwägungsvorschläge/-entscheidungen nachvollziehbar zu dokumentieren. Zum Thema Immissionsschutz sei trotz vorgenommener Untersuchung keinerlei inhaltliche Aussage getroffen; orientiert an den Anforderungen einer rechtmäßigen Abwägung, sollten Ermittlung, Bewertung, Gewichtung und Gegenüberstellung der abzuwägenden Belange zumindest zusammengefasst auch Gegenstand einer Flächennutzungsplan-Begründung sein. Desweiteren soll die Begründung auf den aktuellen Stand der fachlichen Informationen fortgeschrieben werden, z.B. Angaben des Wasserwirtschaftsamtes zum fertiggestellten 100 jährlichen Hochwasserschutz. Der Hinweis auf die notwendigen Inhalte der Planbegründung (z.B. Planungshilfe der OBB) bleibe daher bestehen.

Beschluss:

Die Begründung wird entsprechend ergänzt.

(Aktueller Stand der Fachlichen Informationen sowie Aussagen zum Hochwasserschutz).

4. Freiwillige Feuerwehr Bad Aibling, Stellungnahme vom 13.01.2015:
Herr Höfler teilte mit, dass er zuständigkeithalber die Daten an Herrn Wieser weitergeleitet habe, der hierzu eine Stellungnahme abgeben würde. Innerhalb der Auslegungsfrist ging keine Stellungnahme ein.
Beschluss:
Es wird zur Kenntnis genommen, dass offensichtlich keine Einwände bestehen.
5. Regierung von Oberbayern, Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 15.01.2015:
Die Landesplanungsbehörde führte aus, dass auch bei der vorherigen Stellungnahme vom 11.08.2014 grundsätzlich keine Bedenken gegenüber der Planung erhoben würden. Sie wies jedoch darauf hin, dass auf Grund des Vorhandenseins eines Biotops im Nordosten des Planungsgebietes die Planung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sei. Es wurde ebenfalls darauf hingewiesen, dass sich das Planungsgebiet vollständig in einer Hochwassergefahrenfläche (HQ 100), in einem wassersensiblen Bereich, gemäß Regionalplan Südostoberbayern in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz und in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet für Trinkwasser befinde. Die Planung sei diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Laut Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des Stadtrates vom 30.10.2014 solle bezüglich des Biotops sowie der angemessenen landschaftlichen Einbindung der Ausgleich in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie mit der unteren Naturschutzbehörde ausgeführt werden. Bezüglich des Hochwasserschutzes würden in Anlehnung an die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes die Hinweise im Bebauungsplan mit aufgenommen, dass der Planungsbereich durch Hochwasserschutzmaßnahmen bis zu einem 100 jährlichen Hochwasserereignis geschützt sei. Auch nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahme könne es bei Extremereignissen zu Überflutungen kommen, weshalb der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen werde. Zudem sei im Bereich des Bebauungsplanes mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, weshalb empfohlen werde, die Keller wasserdicht auszuführen und gegen das Eindringen von Grundwasser zu sichern.
Beschluss:
Die grundsätzliche Zustimmung und die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass die Bauleitplanung den Erfordernissen der Raumordnung, wie in der Stellungnahme ebenfalls formuliert, nicht entgegenstünden.
Die Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim wurden vollständig berücksichtigt. Die Planung wurde mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim abgestimmt. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Plan überwiegend berücksichtigt.
6. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Stellungnahme vom 10.02.2015:
Die Kabel Deutschland teilte mit, dass gegen die Bauleitpläne keine Einwände geltend gemacht würden. Sie wies darauf hin, dass im Planungsbereich Telekommunikationsanlagen ihres Unternehmens lägen. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet würden dazu Stellungnahmen mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.
Beschluss:
Die Zustimmung sowie der Hinweis werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Stellungnahme vom 04.02.2015:
Das Amt führte aus, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Einwendungen gegen das Vorhaben bestünden. Auch der Bereich Forsten hätte ausgeführt, dass aus forstwirtschaftlicher Sicht ebenfalls keine Einwendungen gegen das Vorhaben bestünden.
Beschluss:
Die Zustimmungen werden zur Kenntnis genommen. Planänderungen sind nicht veranlasst.
8. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Wasserrecht, Stellungnahme vom 13.02.2015:
Die Wasserrechtsabteilung teilte zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit, dass für freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen im 60-m-Bereich der Mangfall sowie im Bereich der Ausgleichsfläche im Überschwemmungsgebiet der Glonn eine wasserrechtliche Ge-

nehmung beim Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Rosenheim zu beantragen sei.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Bauantragsverfahren berücksichtigt.

9. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Stellungnahme vom 13.02.2015:

Die HWK begrüßt die Planungsabsicht, weitere Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auszuweisen, um damit u.a. dem Unternehmen Boxhammer die Möglichkeit zur Betriebserweiterung zu gewähren. Die Bemühungen der Gemeinde zur Förderung der betrieblichen Standortsicherung und Weiterentwicklung eines bereits ortsansässigen Handwerksbetriebs sind positiv hervorzuheben.

Es wäre wünschenswert, auf den neu zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen vor allem auch kleinen und mittelständischen Betrieben durch bedarfsgerechte bzw. kleinteilige Parzellierung eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Bei der Ausweisung von Grundstücken als Mischbaufläche sollte berücksichtigt werden, dass der vorgesehene Planungsumgriff des Mischgebietes (MI gem. § 6 BauNVO) nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung entsprechend seiner typischen Eigenart für das Wohnen und das nichtstörende Gewerbe gleichermaßen im Sinne einer Gleichwertigkeit und einer Gleichgewichtigkeit beider Nutzungsarten entwickelt wird und Gewerbenutzung - insbesondere kleine und mittelständische Handwerksbetriebe - nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen müssen. In diesem Zusammenhang gilt entsprechend des Gebietscharakters das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme; der Störgrad im Mischgebiet richtet sich nach beiden gleichrangigen sowie gleichberechtigten Nutzungsarten.

Wir bitten Sie, im Rahmen der Planungen zudem darauf zu achten, dass keine Nachteile - auch im Hinblick auf potenzielle Weiterentwicklungsmöglichkeiten - für die sich im räumlichen Umgriff befindenden Betriebe entstehen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs. Insbesondere dürfen für bestehende Betriebe - auch im angrenzenden Gewerbegebiet - keine weiteren immissionsschutzrechtlichen Auflagen gemacht oder die festgesetzten Emissionskontingente herabgesetzt werden.

Beschluss:

Die Handwerkskammer ist grundsätzlich mit der Planung einverstanden. Im Rahmen der Festsetzungen des Planes zum Mischgebiet ist die Wahrung des Gebietscharakters eines Mischgebietes sichergestellt. Durch die Festsetzungen aus der Schalltechnischen Untersuchung ist sichergestellt, dass die gesetzlichen Vorgaben zu Schallemissionen eingehalten werden. Es ist keine Planänderung notwendig.

10. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 18.02.2015:

2.2. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 10.09.2014.

2.4. Auf Grundstück Flurnr. 577 der Gemarkung Willing befand sich ein gesetzlich geschützter Auwaldbestand, der gemäß Bescheid des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wieder aufzuforsten wäre. Rechtsgrundlagen § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG.

Wie in unserer Stellungnahme vom 10.09.2014 ausführlich erläutert, ist im Bereich des Grundstückes Flurnr. 577 der Gemarkung Willing ca. 4.000 m² Auwald wieder herzustellen. Die Fläche für Pflanzung von Hartholzauwald mit Strauchgürtel im Bereich des Eingriffsbebauungsplanes, die nach derzeitiger Planung 1.973 m² umfasst, ist entsprechend zu vergrößern.

2.5. Um die Qualität der Eingrünungsmaßnahmen zu sichern, sind Grünflächen darzustellen und festzusetzen, auf denen sämtliche Nebennutzungen (z.B. Stellplätze, Ausstellungsflächen) ausgeschlossen sind. Es sind zur Gestaltung der Eingrünungsflächen Bepflanzungsmaßnahmen mit autochthonen Laubgehölzen bzw. Ansaaten von standortgerechten, artenreichen Wiesenmischungen auf magerem Substrat festzusetzen.

Beschluss:

Die Ausgleichsberechnung wurde in der Begründung ausführlich erläutert und der Ausgleich dargestellt. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim hat die Ausgleichsplanung und Berechnung vollumfänglich akzeptiert. Trotzdem hat sich der Grundeigentümer bereit erklärt, die Auwaldfläche auf Fl.Nr. 577 von 1.973 m² auf 2.406 m² zu vergrößern und die Eingriffsfläche zu verringern. Eine weitere Reduzierung der Bebauung auf Fl.Nr. 577 zugunsten

eines Ausgleichs ist betriebstechnisch nicht mehr möglich und wurde vom Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Rosenheim auch nicht mehr gefordert. Die bisherige Forderung zur Wiederaufforstung ruht aufgrund des Bauleitplanverfahrens.

Auf den Grünflächen werden autochthone Laubgehölze und artenreiche Wiesenmischungen auf magerem Substrat festgesetzt.

Auf den privaten Grünflächen werden Nebennutzungen ausgeschlossen.

Bezüglich des Verweises auf die Stellungnahme vom 10.09.2014 wird auf die bereits gefassten Beschlüsse des Stadtrates verwiesen.

B) Von der Öffentlichkeit gingen Einwände gegen die Planung ein.

1. Rechtsanwalt Helmut Menche, München, Stellungnahme vom 16.02.2015:

Stellungnahme für Frau Sabine Lang, Herrn Hubert Lang, Aiblinger Straße 23, Bad Aibling und Maschinenbau Ing. Lang GmbH, Altwasserstraße 9, Bad Aibling

A. Allgemeines

Der Bebauungsplan dient vorrangig dazu, auf dem Grundstück Fl.Nr. 577 (mit Fl.Nr. 582/8 und .../9) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Autohauses mit allen erforderlichen betrieblichen Nutzungen und Gebäuden zu schaffen (Autohaus Boxhammer).

Bekanntlich befand sich auf diesen Grundstücken bis ins Jahr 2001 hinein ein ökologisch wertvoller Auwald, der widerrechtlich gerodet wurde. Einem Wiederaufforstungsverlangen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wurde nicht nachgekommen.

Es wurden hier in der Vergangenheit vollendete Tatsachen im Hinblick auf die Erzeugung einer ödnisgleichen Brache geschaffen, was erst den Anlass für die Planung erzeugte.

Dies schließt zwar die jetzige Planungsbefugnis der Stadt nicht aus. Es ist aber kritisch zu bewerten, dass die Stadt diese Entwicklung zugelassen hat und jetzt mit der Schaffung wertvollen Baulandes diese Entwicklung unwiderruflich abzuschließen gedenkt.

Politisch und Stadtentwicklungspolitisch ist ein solches Verhalten der Beteiligten aus Sicht meiner Mandanten unververtretbar.

Beschluss:

Die Planungsfläche würde sich auch für andere gewerbliche Nutzungen eignen. Sie liegt isoliert im Norden, Westen und Süden, umgeben von Straßen. Die Fläche war früher nur teilweise mit Auwald bestockt. Ein weiterer Teil der Fläche Boxhammer war gärtnerisch genutzt, landwirtschaftlich genutzt und ein Teil des Waldes war nicht standortgerechter Fichtenwald. Somit bietet sich die Fläche im Anschluss an die gewerbliche Nutzung im Norden und Osten sowie der Tatsache, dass sie von drei Seiten von Straßen umgeben ist, auch wegen der vorhandenen hervorragenden Erschließung optimal als Gewerbefläche an. Die Fläche war bereits ökologisch stark beeinträchtigt bevor die Restwaldflächen gerodet wurden. Im Übrigen wird hier auch auf die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim verwiesen, die ausdrücklich keine Einwendungen gegen die Planung hat. Außerdem ruht aufgrund des nun eingeleiteten Bauleitplanverfahrens die Wiederaufforstungsforderung.

B. Zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Allgemeinen

I. Höhenentwicklung im GE und GEe

Die Höhenentwicklung vor allem im GE auf Fl.Nr. 577 mit der WH 10 m und der FH 12 m wird abgelehnt. Im Osten des GE ist ein massiver Baukörper als vorgeschlagen dargestellt, der in Zusammenschau mit der zulässigen Wand- und Firsthöhe völlig unmaßstäblich für die Umgebung ist und den vorgegebenen Rahmen sprengt. Es ist nicht nachvollziehbar begründet, weshalb es dieses massiven Bauvolumens bedarf. Speziell im Winter bei tiefstehender Sonne kommt es zu einer massiven Verschattung der östlich angrenzenden Grundstücke.

Auch hinsichtlich des vorgeschlagenen Baukörpers im Norden des GE an der Altwasserstraße fehlt ebenfalls eine städtebauliche Begründung für dessen Höhe.

Auch im straßenabgewandten Innenbereich des GEe (Fl.Nr. 575/2) kann angesichts der Festsetzungen in diesem Bereich ein unmaßstäblicher Baukörper entstehen. Eine städtebauliche Begründung hierfür fehlt.

Beschluss:

Die Höhenentwicklung von First- und Wandhöhen, 10 m bzw. 12 m, entspricht einer gängigen

Höhenfestsetzung für ein Gewerbegebiet. Zudem findet zur Fa. Lang hin eine ortsplanerisch gewollte Abstufung der Wandhöhe im GEE auf 8,0 m und der Firsthöhe auf 10,0 m sowie im Mischgebiet auf 6,5 m Wandhöhe und 9,0 m Firsthöhe statt.

Eine Beeinträchtigung der Grundstücke der Fa. Lang findet nicht statt. Der Abstand einer möglichen Halle mit max. 10 m Wandhöhe und max. 12 m Firsthöhe zum nächstgelegenen Gebäude der Fa. Lang beträgt mindestens 70 m.

Unmittelbar an das Grundstück Boxhammer mit der max. Wandhöhe von 10 m und max. Firsthöhe 12 m angrenzende Grundstücke sind nicht bebaut bzw. sind gewerblich genutzt. Die hier noch nicht bebauten Grundstücke werden hier als eingeschränktes Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet mit der Teilfläche Wohnnutzung unzulässig ausgewiesen. Auf der GEE-Fläche ist die GRZ auf 0,6 beschränkt; somit ist ausgeschlossen, dass ein größerer Gebäudekomplex als der der Fa. Lang entstehen kann.

II. Zulässige Nutzungen im MI

Es wird angeregt, Schank- und Speisewirtschaften im MI auszuschließen. Schank- und Speisewirtschaften sind potentiell in der Lage, erheblichen Ziel- und Quellverkehr auch des Nachts zu erzeugen. Wird dieser über die Aiblinger Str. geführt, führt dieser Verkehr an den beiden Wohnhäusern Aiblinger Str. 21 und 23 vorbei. Die prognostizierten Werte gem. Tabelle 1: Emissionskenndaten der maßgebenden Straßen während der Tages- und Nachtzeit aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 212121/5 v. 29.04.2014) dürften bei Zulassung einer Gastinensiven Schank- und Speisewirtschaft obsolet werden.

Beschluss:

Schank- und Speisewirtschaften können ausgeschlossen werden.

C. Festsetzungen betreffend die Grundstücke meiner Mandanten

1. Bürogebäude im GEE

Wir bitten darum, den Bauraum für das bestehende Bürogebäude im GEE nach Norden um 7 m aufzuweiten. Eine entsprechende Erweiterung des bestehenden Bürogebäudes wäre ohne Eingriff in die gem. Ziffer 6.5 festgesetzte Fläche "zu erhaltender geschlossener Baum- und Strauchbestand" möglich. Die Bauraumerweiterung würde der Maschinenbau Ing. Lang GmbH eine betriebliche Erweiterung für ihre Verwaltung ermöglichen und dieses betriebliche Interesse eines eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebes berücksichtigen.

Beschluss:

Ortsplanerisch wäre eine Erweiterung um 7 m möglich. Allerdings wurden auf dem Grundstück der Fa. Lang im Rahmen der laufenden saP Anzeichen für geschützte Tierarten gefunden, die noch näher untersucht werden müssen. Ob damit eine Erweiterung möglich ist, müssen die Untersuchungen zeigen.

2. Carport

In der nach Ziffer 6.5 festgesetzten Fläche steht auf Fl.Nr. 601/28 ein genehmigter Carport. Es wird gebeten, den Carport im zutreffenden Maßstab als Bestandsgebäude darzustellen und die Festsetzung nach Ziffer 6.5 entsprechend anzupassen.

Die Größe der nach Ziffer 6.5 festgesetzten Fläche ist zu überprüfen; sie erscheint meinen Mandanten zu groß und damit fehlerhaft festgesetzt.

Beschluss:

Der Carport auf Fl.Nr. 601/28 wird nachgetragen. Die Größe des zu erhaltenden Baum- und Strauchbestandes wird nochmals überprüft und ggf. korrigiert.

3. MI (Fl.Nr. 576/5)

a) Bauraumfestsetzung

Die jetzige Festsetzung nur eines straßenseitigen Bauraumes wird abgelehnt. Das bestehende Wohnhaus Aiblinger Str. 21 ist völlig intakt. Ein Anbau an der Westseite ist wegen der Belichtungssituation (befensterte Westfassade) nicht möglich. Da eine Beseitigung dieses Wohnhauses mittel- und langfristige nicht beabsichtigt ist, ist die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit durch die Festsetzung eines entsprechenden Bauraumes sinnlos.

Es wird stattdessen beantragt, im südwestlichen Bereich dieses Grundstücks einen eigenständigen Bauraum in ausreichender Größe - mindestens 10 x 8 m - festzusetzen. Dies würde eine ver-

nünftige weitere Bebauung des Grundstücks ermöglichen.

Würde dies mit der Festsetzung des in der Südwestecke des Grundstücks zu erhaltenden Baumes in Konflikt treten, ist diese Festsetzungen zugunsten der möglichen Bebauung aufzugeben. Begründet werden kann dies in der Abwägung damit, dass die Festsetzung Ziff. 6.5 ausschließlich die Grundstücke meiner Mandanten betrifft, so dass diese im Vergleich zu den anderen Grundstückseigentümern für die Grünausstattung des Planungsgebietes überobligationsmäßig in Anspruch genommen werden.

Es wird ferner gebeten, im rückwärtigen Grundstücksbereich der Fl.Nr. 576/5 einen weiteren ausreichend großen Bauraum festzusetzen. Frau und Herr Lang haben Kinder. Es wäre auf dem Familiengrundstück die Errichtung eines weiteren Gebäudes für eines der Kinder möglich. Dies ist ohne Widerspruch zur Festsetzung Ziff. 6.4 möglich.

Denn

b) Festsetzung "zu erhaltender Baumbestand"

Der straßenseitig mittig als zu erhalten festgesetzte Baum existiert nicht. Ebenso wenig bestehen die nördlich des Wohnhauses als zu erhalten festgesetzten drei Bäume. Diese Festsetzungen sind fehlerhaft und aufzuheben. Da die drei Bäume nördlich des Wohnhauses nicht existieren, eröffnet sich die Möglichkeit der Festsetzung des vorgenannten Bauraumes.

Beschluss:

Auf Fl.Nr. 576/5 kann aus ortsplanerischer Sicht anstelle der Vergrößerung des Bauraumes um das bestehende Gebäude auch ein zweiter Bauraum eingezeichnet werden, falls die laufenden Untersuchungen der saP kein Ergebnis bringt, die dem entgegensteht.

Auch im rückwärtigen Grundstück von Fl.Nr. 576/5 könnte ein weiterer Bauraum ausgewiesen werden, wenn die Ergebnisse der saP dies nicht verhindern. Die Bäume sind hier kein Hindernis. Der als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand wird nochmals überprüft und ggf. korrigiert.

D. Sonstige Bedenken und Anregungen

I. Grundwasser

In der Begründung wird ausgeführt, dass über den Grundwasserstand keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen. "Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens soll jedoch noch ein Bodengutachten mit Grundwasseraufschluss erstellt werden."

Derzeit befindet sich das Bebauungsplanverfahren in der wesentlichen Phase der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB, ohne dass ersichtlich ist, dass dieses Gutachten vorliegt. Wann soll es denn vorliegen und wie soll es der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden? Insbesondere ist es den Nachbarn ohne Kenntnis des avisierten Gutachtens nicht möglich, eventuelle Gefährdungen ihrer Grundstücke durch Einflüsse auf das Grundwasser durch die hinzutretenden Gebäude zu beurteilen.

Während des Pfingsthochwassers 2013 kam es zu erheblichen Vernässungen der Grundstücke im Planungsgebiet, wie meine Mandanten zu berichten wissen. Es kann folglich nicht ausgeschlossen werden, dass es z.B. bei Starkniederschlägen zu Problemen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung, hochdrückendem Grundwasser, Versickerungsfähigkeit des Bodens und hinzutretender Versiegelung kommen kann.

Derzeit kann dieser abwägungserhebliche Belang nicht rechtssicher abgewogen werden.

Die Ausführungen zu dieser Thematik in Ziffern 4 und 5 aus dem Beschluss des Stadtrates vom 30.10.2014 genügen den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung nicht, weil offen bleibt, wie nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser durch die neuen Vorhaben in Bezug auf die Bestandsbebauung vermieden oder ausgeglichen werden können.

Beschluss:

Der Grundwasserstand liegt ca. 1,50 m unter OK Gelände. Damit kann bei fachgerechter Oberflächenwasserbeseitigung, bei dem immer die einschlägigen Gesetze und Richtlinien zu beachten sind, eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden. Auch das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat hier bezüglich der Auswirkungen durch die Neubebauung keine Bedenken vorgebracht.

II. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Diese wird ausweislich der Begründung für verzichtbar gehalten, ohne jedoch ausreichend zu erläutern, warum diese Prüfung verzichtbar ist. Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG ist hier eine entsprechende Prüfung durchzuführen.

Beschluss:

Eine saP wird durchgeführt. Erste Begehungen weisen darauf hin, dass auf dem Grundstück der Fa. Lang geschützte Tierarten vorhanden sein könnten. Bis zu abschließender Beurteilung sind auf dem Grundstück der Fa. Lang bis ca. Ende Juli 2015 Untersuchungen notwendig.

III. Naturschutzrechtlicher Aspekt

Im Hinblick auf die Beseitigung des wertvollen Auwaldes auf dem Grundstück Fl.Nr. 577 genügt der hierfür angesetzte Ausgleichsfaktor 1,0 nicht den Vorgaben des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des BayStMI für Landesentwicklung und Umweltfragen. Angesichts der Wertigkeit ist hier u.E. der Ausgleichsfaktor 3,0 oder höher anzusetzen.

Beschluss:

Der naturschutzrechtliche Aspekt wurde umfangreich in der Begründung zum Bebauungsplan abgehandelt. Entsprechend den Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde wurde der Eingriff nochmals reduziert und der Ausgleich vergrößert. Im Übrigen hat das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, das ebenfalls für den Ausgleich des Auwaldes zuständig ist, die Planung vollumfänglich akzeptiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da durch die Einwände des Vertreters der Nachbarn Lang zusätzliche Baukörper im Bebauungsplan aufgenommen werden sollen, erfordert dies eine erneute Offenlage. Auch der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung soll erst zusammen mit dem Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt, den Bebauungsplan Nr. 79 „Südlich der Altwasserstraße“ in der Planfassung vom 05.05.2015 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Planfassung vom 18.12.2014 einschließlich der vorgenannten redaktionellen Änderungen erneut nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 und 4 a Abs. 3 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 2

Antrag Westpark GmbH, Baiern, auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB im Bereich südlich der Ludwig-Thoma-Straße (Teilbereich) für geförderten Wohnbau, Vergrößerung des Netto-Marktes und Errichtung eines Parkdecks mit Park und Ride-Parkplätzen

- Beschluss zur Einleitung des Verfahrens

- Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Nachbareinwand Hoffmann vom 24.04.2015 wird verlesen.

Die Westpark GmbH beantragte mit Schreiben vom 11.03.2015 die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Areal östlich der Westendstraße und südlich der Ludwig-Thoma-Straße. Lt. Entwurf eines diesbezüglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen im westlichen Bereich dreigeschossige Wohngebäude für geförderten Wohnbau errichtet werden. Hier gibt es bereits Kontakte mit der Regierung von Oberbayern. Das erste Wohngebäude werde voraussichtlich 18 Wohneinheiten aufnehmen. Die Belegung solle entsprechend den Förderrichtlinien und der genehmigten Warteliste mit dem Landratsamt Rosenheim abgestimmt werden. Das Bauvorhaben soll bereits im Laufe des Jahres angefangen und 2016 bezugsfertig sein. Darüber hinaus soll der Netto-Markt mit einem groß-

flächigen Einzelhandel nunmehr 1.500 m² Nutzfläche ausweisen. Der Netto-Markt wird in Zukunft als Vollsortimenter und Nahversorger für den gesamten Bereich südlich der Bahn einen wichtigen Versorgerstandort darstellen. In diesem Bereich soll zusätzlich, auch im Obergeschoss, eine gewerbliche Nutzung für eine entsprechende Durchmischung von Gewerbe und Wohnen vorgesehen werden. Dieses neue Gebäude soll vier Stockwerke erhalten. Auf dem südwestlichen Grundstücksbereich soll in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern ein geförderter Park und Ride-Parkplatz mittels eines Parkdecks entstehen mit drei Vollgeschossen. Hier könnten auch ca. 60 Stellplätze für die Öffentlichkeit neben den notwendigen Stellplätzen für die gewerbliche Nutzung und die Vergrößerung des Marktes bereit gestellt werden. Durch die sehr günstige Lage nahe dem Aiblinger Hauptbahnhof und die gute Anbindung durch Fuß- und Radweg sei der Standort ideal für Pendler und somit ein wichtiger Bestandteil für ein ökologisches Pendlerverhalten. Außerdem wäre die Parkanlage in der Nähe der Aiblinger Kinowelt, was auch abends zu einer erheblichen Entlastung der Stellplatzsituation um den Bahnhof beitragen würde. Die Durchführung der Maßnahmen würde mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan geschehen ebenso mit einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bereich ist im derzeit laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes als Mischgebietsfläche und südlich davon als Grünfläche ausgewiesen. Insofern bedürfte es auch einer Flächennutzungsplanänderung im Teilbereich der Grünfläche zur Mischfläche. Hier ist noch zu prüfen, ob die Großflächigkeit des Marktes in einem Mischgebiet zulässig ist, oder ob hierfür ein Teil als Sondergebiet ausgewiesen werden muss. Grundsätzlich ist ein dreigeschossiges Parkdeck mit einer max. Wandhöhe von 7,00 m an der vorgesehenen Stelle städtebaulich vertretbar, zumal dadurch sichergestellt werden kann, dass für die gewerblichen Einheiten ausreichende Stellplätze zur Verfügung gestellt werden. Außerdem könnte die Stadt Bad Aibling dort zusätzliche Pendlerstellplätze anbieten. In einem begleitenden Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan sollten folgende Punkte geregelt werden:

1. Festlegung der Eigentumsverhältnisse mit den entsprechenden Rechten und Pflichten
2. Übernahmeerklärung über Rechtsberatung und Planungskosten
3. Regelungen über Unterhalt und Nutzung der Parkflächen

Stadtrat Lechner wendet gegen den Antrag ein, dass der Stadtrat mehrfach beschlossen habe, dass der westliche Teil der Schrebergärten bestehen bleiben soll und auch als solche im neuen Flächennutzungsplan aufgenommen werden sollen. Er befürchtet weiter, dass die Stellplätze für das Gesamtobjekt keinesfalls ausreichen würden. Außerdem würden große Konflikte entstehen, wenn im bestehenden Gewerbegebiet Wohngebäude entstünden, die zudem noch wesentlich höher als der Bestand ist.

Stadtrat Roßteuscher ist ebenfalls der Auffassung, dass das Wohnen im Gewerbegebiet nicht vereinbar sei. Auch er erachtet die Gesamtanzahl der Stellplätze als zu wenig.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt zustimmend zur Kenntnis und beschließt:

Auf den Antrag des Vorhabenträgers, der Westpark GmbH, Bergstraße 58, 85625 Baiern, vom 11.03.2015 wird das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Nr. 96 und der Bezeichnung „Südlich der Ludwig-Thoma-Straße“ gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB eingeleitet. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Südlich der Ludwig-Thoma-Straße“ wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt (Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB). Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Vorentwurf des Architekturbüros Klaus Kunze vom 11.03.2015. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß §§ 12 und 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, weil es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von gut 8.000 m². Grundlage der Planung soll der Planentwurf des Architekten Klaus Kunze vom 11.03.2015 sein.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist ebenfalls ortsüblich bekanntzumachen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll; außerdem hat die Bekanntmachung gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu erfolgen. Der Stadtrat beschließt weiter, dass die anwaltliche Begleitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Herrn Prof. Dr. Kuchler übertragen werde soll.

In einem begleitenden Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind u. a. folgende Punkte zu regeln:

1. Festlegung der Eigentumsverhältnisse mit den entsprechenden Rechten und Pflichten
2. Übernahmeerklärung über Rechtsberatung und Planungskosten
3. Regelungen über Unterhalt und Nutzung der Parkflächen.

Beschluss:

Der Bauausschuss lehnt den Antrag mit **3:8** Stimmen ab.

TOP 3

Antrag auf 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Flur-Nr. 1781/Teilfläche, Gemarkung Bad Aibling, Flurstraße

- Änderungsbeschluss

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Ab diesem Tagesordnungspunkt wird 3. Bürgermeisterin Sauter von Stadtrat Glaser vertreten.

Das dreiseitig von Bebauung umgebene Grundstück soll bebaut werden. Im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1959 ist eine nach heutigen Maßstäben sehr lockere Bebauung mit großen Grundstücken festgesetzt, die nicht mehr der heutigen Entwicklung entspricht. Auf der Westseite des betroffenen Bereiches wurde mit der Errichtung des dort vorhandenen Kindergartens eine zweite Bauungsreihe eröffnet. Nun sollen fünf Baukörper entstehen mit jeweils einer Grundfläche von 260 m² und Wandhöhen von bis zu max. 9,00 m, wobei das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss bei den nördlichen drei Baukörpern sein darf. Es soll zusätzlich ein Spielplatz errichtet werden. Außerdem soll der Bereich als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Zusammenhang mit der Änderung dieses Bebauungsplanes soll auch das nordsüdverlaufende Teil der Flurstraße auf das nötige Maß von 5,50 m verbreitert und entsprechend festgesetzt werden.

Im nordwestlichen Baukörper soll eine Kinderbetreuungsanlage untergebracht werden.

Für das gesamte Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden. Im Norden anschließend an die Bebauung soll eine Grünfläche mit Bepflanzung nach pädagogischen Konzepten der Kinderhäuser und Fachplanungen der Stadt Bad Aibling erfolgen, sowie eine Ortsrandeingrünung zur freien Fläche nach Norden hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Änderung der Planung werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt, weshalb eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB möglich ist. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt und ist auch ortsplanerisch vertretbar. Durch das Änderungsverfahren wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, weshalb das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden kann. Von einer vorgezogenen Offenlage und einer Umweltprüfung kann deshalb nach § 13 BauGB abgesehen werden.

Die Festsetzungen sind wie folgt zu ändern:

Unter Punkt 09. „Örtliche Bauvorschriften“ ist der Begriff „Dächer“ zu ändern in „Dachform“ mit der Festsetzung: Bei den Wohngebäuden ohne Staffelgeschoss sind Sattel- und Walmdächer mit einer

max. Dachneigung von 12° zulässig. Begründung: Bei einer zulässigen Wandhöhe von 9,00 m und einem ausgebauten Dachgeschoss mit einer Neigung von 30° sprengt der Baukörper den vorgegebenen Rahmen.

Der Begriff „Dachgauben“ und „Zwerchgiebel / Standgiebel“ ist zu streichen, da kein ausgebautes Dach zulässig ist.

Es ist in den Festsetzungen zu ergänzen, dass die Tiefgaragenzufahrt allseitig einzuhausen ist.

Stadtrat Leuprecht fordert grundsätzlich eine höhere Begrünung und eine Reduzierung der Dichte.

Stadtrat Lechner schlägt vor, einen Baukörper im Norden zu verschieben.

Stadtrat Leuprecht führt aus, dass die Baukörper insgesamt verkleinert werden sollten.

Aus den Reihen des Bauausschusses werden Gestaltungsalternativen für die nördliche Baureihe gefordert.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße“ im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 1781/Teilfläche der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung von fünf Baukörpern mit Tiefgarage, Stellplätzen, Spielplatz etc. entsprechend dem Plan des Architekten Franz Fuchs (Entwurf) vom 16.02.2015 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit folgenden Maßgaben einzuleiten:

1. Anstelle von WR ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen.
2. Es sind maximal drei Geschosse festzusetzen.
3. Unter Punkt 09. „Örtliche Bauvorschriften“ ist der Begriff „Dächer“ zu ändern in „Dachform“ mit der Festsetzung: Bei den Wohngebäuden ohne Staffelgeschoss sind Sattel- und Walmdächer mit einer max. Dachneigung von 12° zulässig.
4. Der Begriff „Dachgauben“ und „Zwerchgiebel / Standgiebel“ ist zu streichen, da kein ausgebautes Dach zulässig ist.
5. Es ist festzusetzen, dass die Tiefgaragenzufahrt allseitig einzuhausen ist.
6. Die Bezeichnung GR ist zu ersetzen durch „Grundfläche des Hauptbaukörpers“ mit Angabe der Quadratmeter.
7. Der Antragsteller muss sich zur Übernahme der durch diese Änderung verursachten Bekanntmachungskosten verpflichten.

Die entsprechend geänderte Planung 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 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 im § 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).

In einem begleitenden städtebaulichen Vertrag sind Regelungen über die Abwicklung der „Gemeinbedarfsfläche“ für den nordwestlichen Baukörper zu formulieren.

Beschluss:

Dieser Beschlussvorschlag wird mit **0 : 11** Stimmen abgelehnt.

Beschluss:

Der Antrag wird abgelehnt. Dem Bauwerber wird aufgegeben, Alternativen für die nördliche Baureihe vorzulegen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 4

Antrag Christine Schnitzenbaumer auf 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1777/T der Gemarkung Bad Aibling

- Änderungsbeschluss

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

An der Flurstraße befindet sich eine größere Baulücke, die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung geschlossen werden soll nach Auffassung des Antragstellers. Das Grundstück Flur-Nr. 1777 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 aus dem Jahre 1959. Der bestehende Bebauungsplan weist für die vorgeschlagenen Baukörper sehr große Grundstücksflächen aus, die nicht mehr zeitgemäß sind. Die Teilfläche dieses Grundstücks soll daher in Anlehnung an die benachbarte Bebauung und die umgebende Grundflächenzahl nachverdichtet werden. Das Grundstück sei über die Flurstraße komplett erschlossen. Für die Bewirtschaftung der im Norden anschließenden landwirtschaftlichen Fläche wird eine Durchfahrt mit einer Breite von mindestens 4,00 m eingeplant. Eine Straßengrundabtretung (Flur-Nr. 1779/1) sei bereits erfolgt. Auf dem Grundstück sollen zwei Mehrfamilienhäuser und drei Einfamilienhäuser errichtet werden. Bei den Mehrfamilienhäusern sind die Wohneinheiten auf fünf Parteien beschränkt, damit auf Tiefgaragen verzichtet wird. Bei den Einfamilienhäusern ist nur die Lage der Carports und Garagen festgesetzt. Die Lage der Stellplätze muss im Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen werden. Auf einer Fläche von 3.700 m² soll eine Grundfläche von insgesamt 835 m² ausgewiesen werden, was einer GRZ von 0,225 entspricht, die unter dem Mittelwert der umliegenden Bebauung liegt. Die Mehrfamilienhäuser sollen drei Vollgeschosse, die Einfamilienhäuser zwei Vollgeschosse erhalten. Die Höhenstaffelung passe sich damit der bestehenden Bebauung, die im Westen etwas massiver ist, an. Da sich die Baukörper in Nord-Südrichtung orientieren, sollen auch Flachdächer zugelassen werden, um den Einsatz von Solarkollektoren und PV-Anlagen zu ermöglichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Änderung der Planung werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt, auch wenn im nordöstlichen Bereich der Bebauungsplan geringfügig erweitert wird, weil dies nur das Schließen einer praktisch vorhandenen Baulücke dient. Deshalb ist nach Auffassung der Bauverwaltung eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB möglich. Das Vorhaben entspricht den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt ist auch ortsplanerisch vertretbar. Durch das Änderungsverfahren wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, weshalb das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden kann. Von einer vorgezogenen Offenlage und einer Umweltprüfung kann deshalb nach § 13 BauGB abgesehen werden.

Wegen der geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereiches und der Nachverdichtung soll eine breite Ortsrandeingrünung mit Bäumen und insektenfreundlichen Sträuchern oder Hecken festgesetzt werden.

Die beiden Mehrfamilienhäuser mit jeweils 5 WE sollten auf max. 3 WE beschränkt werden, da die hohe Anzahl von oberirdischen Stellplätzen unmittelbar an der Flurstraße nicht ortsbildverträglich sind. Es sollten hier nicht mehr als insgesamt 12 oberirdische Stellplätze festgesetzt werden. Bei einer höheren Wohnnutzung ist für beide Gebäude eine Tiefgarage festzusetzen.

Entlang der Flurstraße sollten je Grundstück zwei heimische Laubbäume festgesetzt werden, um eine Aufwertung für das Straßenbild zu erreichen.

Aus den Reihen des Bauausschusses wird gefordert, dass keine Flachdächer zulässig sein sollen. Nur leicht geneigte Dächer mit maximal drei Vollgeschossen (Walm- oder Satteldächer mit maximaler Dachneigung 12°).

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße“ im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 1777/Teilfläche der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung von zwei Mehrfamilienhäusern und drei Einfamilienhäusern mit Carports und Garagen entsprechend dem Plan der Petzenhammer Architekten und Stadtplaner vom 16.04.2015 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit folgenden Maßgaben einzuleiten:

1. Im Änderungsbereich sind pro Einfamilienhaus zwei heimische Laubbäume (Stammumfang 20/25 cm) festzusetzen. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser hat eine aufwendigere Grünordnung zu erfolgen.
2. Die beiden Mehrfamilienhäuser sind auf jeweils 3 WE zu beschränken, sofern keine Tiefgarage errichtet wird. Bei mehr als 4 WE je Baukörper ist eine gemeinsame Tiefgarage zu bauen. Die oberirdischen Stellplätze sind auf max. 12 zu beschränken.
3. Entlang der Flurstraße sind je Grundstück 2 heimische Laubbäume (STU 20/25) festzusetzen.
4. Da sich der Bebauungsplan um mindestens ein Einfamilienhaus erweitert und hierfür ökologischer Ausgleich zu leisten ist, soll der gesamte Änderungsbereich im Norden mit einer festzusetzenden Ortsrandeingrünung nördlich der bestehenden Geltungsbereichsgrenze ergänzt werden. Der Geltungsbereich ist deshalb um die Ortsrandeingrünung im Norden zu erweitern.
5. Für die Eingrünung des Ortsrandes sind auf einer Breite von mindestens 10 m Obstbäume versetzt zu pflanzen. Zusätzlich sind insektenfreundliche Hecken bzw. geschlossene Strauchreihen festzusetzen.
6. Die Bezeichnung GR ist zu ersetzen durch „Grundfläche des Hauptbaukörpers“ mit Angabe der Quadratmeter.
7. Es sind keine Flachdächer zulässig, sondern nur leicht geneigte Walm- oder Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 12°. Außerdem sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
8. Der Antragsteller muss sich zur Übernahme der durch diese Änderung verursachten Bekanntmachungskosten verpflichten.

Die entsprechend geänderte Planung 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 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 im § 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 8 : 3

TOP 5

16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im Bereich der Flur-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing

- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 03.02.2015 beschlossen, das Verfahren zur 16. Änderung dieses Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Flur-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.

Die Planung samt Begründung lag vom 05.03.2015 bis 07.04.2015 öffentlich zur Einsichtnahme aus und wurde den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zwischen 04.03.2015 und 08.04.2015 vorgelegt.

Während der Offenlage ging von Seiten der Öffentlichkeit kein Einwand gegen die Änderung ein.

Vom Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, ging eine Stellungnahme vom 01.04.2015 ein. Herr Liepold machte bauplanungsrechtlich nochmals auf die bekannte Problematik des Grundbebauungsplanes aufmerksam. Er wies nochmals auf die fehlerhafte Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, die auch die neuerliche Parzelle Änderungsplanung betraf, hin. Er empfahl nochmals die Überarbeitung des Gesamtbebauungsplanes in Berbling, da die grundsätzliche Anwendbarkeit des vorhandenen Planes und seiner Änderung in Frage zu stellen wäre.

Beschluss:

Der Grundbebauungsplan Nr. 49 „Berbling“ wurde mittlerweile vollkommen neu digital erstellt. In dieser Fassung wurden alle bislang vorgebrachten Einwände abgewägt und eingearbeitet. Dem Einwand der Abteilung Bauleitplanung wurde somit voll entsprochen.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss fasst folgenden Satzungsbeschluss:

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

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Nr. 49 „Berbling“ im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing

§ 1

Im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing wird die Verschiebung der Baugrenzen nach Norden entsprechend dem Plan des Architekten Reinhard Gunnesch vom 19.01.2015 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 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

§ 4

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt. Die zulässigen Geschossflächen in der 16. Änderung und in der Gesamtüberarbeitung im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Berbling sind aufeinander abzustimmen. Die Angaben müssen übereinstimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 6

Antrag Christian und Thomas Vollmann auf 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 415 der Gemarkung Harthausen, Flurstraße

- Änderungsbeschluss

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Die Antragsteller wollen drei Gebäude errichten mit zwei Vollgeschossen anstelle des im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens. Dies erfordert die Einzeichnung neuer Baugrenzen sowie einer neuen Zufahrt. Es sollen auch Flächen für Garagen und Carports festgesetzt werden. Dies erfordert eine Änderung des Bebauungsplanes.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, es wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter vor. Aus diesem Grunde ist die Änderung im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB möglich. Die Änderung ist städteplanerisch vertretbar und entspricht heutigen Gepflogenheiten hinsichtlich der Nachverdichtung. Die Dichte der geplanten Bebauung entspricht der umliegenden Bebauung.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Kreuth“ im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 415 der Gemarkung Harthausen zur Zulassung von drei Baukörpern mit Garagen und Carports entsprechend dem Plan der Architekten Guggenbichler + Wagenstaller vom 21.04.2015 und Begründung vom April 2015 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren einzuleiten. 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 um vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt weiter unter der Maßgabe, dass sich der Antragsteller zur Übernahme der Kosten des Änderungsverfahrens verpflichtet.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 7

Beschluss über Bauantrag Schön Klinik Bad Aibling GmbH & Co. KG

Neubau eines provisorischen Parkplatzes als Vorabmaßnahme für den Neubau Haus 2 auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1980, 1980/3, 1980/2 und 1789/28 der Gemarkung Bad Aibling

Sachverhalt:

Die Schön Klinik Bad Aibling beantragt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 95 vorab den Neubau eines Parkplatzes auf dem Flurstück Nr. 1980.

Als Begründung wird aufgeführt, dass gemäß Bodengutachten sich unter einer dünnen Oberbodendecke, eine zwischen 0,80 m bis 2,20 m starke Torfschicht befindet.

Gemäß den einschlägigen Richtlinien muss der Untergrund von Verkehrsflächen und befestigten Freiflächen Mindestanforderungen bezüglich Verdichtungsgrund und Verformungsmodul genügen. Dieser Wert kann auf den im Parkplatzerweiterungsbereich überwiegend anstehenden Torfböden nicht erreicht werden. Durch die Geländeauffüllungen wird es im Zuge des Parkplatzbaus zu Setzungen kommen. Um Setzungsschäden im Oberbau zu vermeiden, ist die Bauweise/Oberflächenbefestigung auf die Untergrundverhältnisse abzustimmen.

Der Gutachter empfiehlt eine Schwimmende Gründung: "Der Parkplatzunterbau wird mit Geokunststoffen bewehrtem Kieskoffer ausgebildet, der Kieskoffer muss eine Mindestmächtigkeit von ca. 80 cm aufweisen. Als Oberflächenbefestigung wird Fräsasphalt bzw. Bindekies aufgebracht. Nach Abklingen der Setzungen unter Betrieb wird nach ein bis zwei Jahren, die endgültige Oberflächenbefestigung hergestellt."

Da im Rahmen der Baumaßnahme des Hauses 2 der größte Teil des bestehenden Parkplatzes verloren geht, soll das vorab aufgefüllte Areal nicht nur der Setzungsberuhigung dienen, sondern auch als Ersatz der entfallenden Parkplätze der Neurologischen Klinik. Durch die Vorabmaßnahme soll zudem der Baustellenverkehr, von dem Kreisverkehr am Ortseingang, der Krankenhausverkehr der Neurologischen Klinik und des Schmelmerhofes entkoppelt werden.

Das Areal des geplanten Parkplatzes wird derzeit landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Das Gelände fällt nach Osten ab. Der eingemessene Baumbestand (zwei Birken) ist im Freiflächengestaltungsplan dargestellt und wird von den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

Der provisorisch aufgeschüttete Parkplatz und die Baustelleneinrichtungsfläche liegen aufgrund der vorgenannten Bodensituation auf dem Torfhorizont mindestens 80 cm über dem Gelände (zur Entwässerung der Stauzone auf der Torfschicht).

Sämtliche Fahrspuren und Stellplätze werden in der provisorischen Ausbildung wasserdurchlässig ausgebildet. Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt über die Verkehrsfläche in Mulden, die über die Flächendränage und zusätzlich über Dränrohre zur östlich angrenzenden Retentions- und Versickerungsmulde geführt wird. Überschüssiges Wasser läuft in den entlang der Flurstücksgrenze verlaufenden Graben. Das überschüssige Wasser wird dem ökologisch höchstinteressanten Erlen-Weidenbruchgehölz zugeführt. Das wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des B-Planverfahrens abgestimmt.

Die Fahrspuren und Stellplätze werden mit einer ca. 10 cm starken Fräsasphaltschicht ausgebildet und die Versickerungsmulde im Randbereich mit Oberboden angedeckt und mit autochthonem Wiesen-saatgut angesät. Im Wasserrückstaubereich der Mulde wird der bauseitige Torf belassen.

Die Baustellenein- und -ausfahrt werden mit einer Asphaltdecke versehen, die als Sauberlaufzone fungiert. Die Baustellenzufahrt und die Baustelleneinrichtung werden vom Parkplatz mit einem Bauzaun abgegrenzt. Der Parkplatz soll mit Stangengeländern gegliedert werden, um ein geordnetes Parken zu ermöglichen.

Aus dem Grund der aller Voraussicht nach erfolgten Setzungen des Baugrundes kann die Baumpflanzung erst nach Abschluss des Setzungsprozesses erfolgen. Die Bäume würden aufgrund der fortwährenden Setzungen schräg stehen und sich auf das Setzungsverhalten auf die Feinwurzelbildung der Bäume auswirken. Durch die andauernden Setzungen besteht die Gefahr, dass die Feinwurzeln immer wieder abreißen und somit die Bäume nicht anwachsen können. Hierdurch ist eine starke Abschwächung der Pflanzen bzw. sogar ein Absterben vieler Bäume zu erwarten.

Die Baugenehmigung zur endgültigen Parkplatzausbildung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Gesamtbaumaßnahme des Neubaus Haus 2 beantragt und die Planung in diesem Verfahren fundiert nachgewiesen. Die Anzahl der geplanten Parkplatzbäume entspricht exakt der Forderung, die sich aus der Stellplatzsatzung ergibt (der Nachweis und eine entsprechende Erläuterung wird dann eingereicht).

Die in der Bauausschusssitzung im April geforderte Erhöhung der notwendigen Stellplätze auf mindestens 450 im Bebauungsplangebiet wurde mittlerweile umgesetzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Vorhaben könnte nach § 33 Abs. 1 BauGB zugestimmt werden, da der Bebauungsplan am 30.04.2015 Satzung beschlossen wurde, das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkannt hat.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag zum Neubau eines provisorischen Parkplatzes gem. § 33 Abs. 1 BauGB als Vorabmaßnahme für den Neubau Haus 2 entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 95 „Bad Aibling - Schönklinik“ aus den vorgenannten Gründen zuzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 8

Beschluss über Tekturantrag Karin und Erich Kühbandner Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE in ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 WE und einer Praxis im 1. OG auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 254 und 255 der Gemarkung Bad Aibling (Gerberstr. 1)

Sachverhalt:

Der Nachbareinwand Winter-Olbrich (Eingang: 05.05.2015) wird verlesen.

Der Antrag auf Tektur der Baugenehmigung sieht die Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses mit 5 WE in ein Wohn- und Geschäftshaus mit dann 3 WE und einer Praxis im 1. Obergeschoss vor. Der Bauausschuss hat dem Bauantrag in seiner Sitzung am 04.11.2014 mit der Maßgabe zugestimmt, dass vor Erteilung einer Baugenehmigung zur ausreichenden Erschließung ca. 23 m² Straßengrund an die Stadt abzutreten sind.

Mit einem einstimmigen Beschluss des Bauausschusses vom 03.02.2015 wurde dem Landratsamt Rosenheim mitgeteilt, dass der Ausschuss an seinem Beschluss vom 04.11.2014 vollinhaltlich festhält, da ohne diese Grundabtretung in der Nähe des gefährdeten Kurvenbereichs Fahrzeuge abgestellt werden, was die Fußgänger im Kurvenbereich dazu zwingt, auf die Fahrbahn auszuweichen.

Mit dem Tekturantrag sollen nunmehr auf der abzutretenden Grundstücksfläche die zus. Stellplätze für das Vorhaben erbracht werden.

Für die geplante Praxis werden 9 Stellplätze benötigt und für die verbleibenden 3 Wohnungen weitere 7 Stellplätze. Statt der erforderlichen 16 Stellplätze werden nur 14 Stellplätze nachgewiesen, wovon 3 Stellplätze auf der an die Stadt Bad Aibling geforderter abzutretender Straßenfläche nachgewiesen werden.

Für 2 Stellplätze wird eine Doppelnutzung beantragt. Begründung: *„Da die Praxis tagsüber genutzt wird und die Wohnungseigentümer hauptsächlich nachts im Haus sein werden“.*

Beschluss:

Der Tekturantrag wird abgelehnt, da die nachzuweisenden 16 Stellplätze auf dem Grundstück nicht realisierbar sind.

Eine Doppelnutzung scheidet aus Gründen eines Präzedenzfalles aus. Weiterhin wird der Nachweis von 3 Stellplätzen im Bereich der Gerberstraße/Färbergasse abgelehnt, da es sich hierbei um die Straßenfläche handelt, welche aus Gründen einer gesicherten Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer an die Stadt abzutreten ist.

Der Bauausschuss stellt die Zustimmung für eine Nutzungsänderung wie beantragt in Aussicht, sofern der erforderliche Straßengrund abgetreten ist. Die nicht auf dem Grundstück nachzuweisenden 5 Stellplätze können abgelöst werden.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 9

Beschluss über Bauantrag Michael Holzmaier Neubau eines Stahlbetonbehälters, Durchmesser 18 m, mit befahrbarer Decke auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1027 der Gemarkung Dettendorf (Abel 28)

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Stahlbetonbehälters auf dem Grundstück Abel 28, Gemarkung Dettendorf.

Es handelt sich hierbei um ein privilegiertes Vorhaben entsprechend § 35 Abs. 1 BauGB für eine bestehende Landwirtschaft.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag zuzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 10

Beschluss über Bauantrag Michael Holzmaier Neubau einer Rinderstallung zur artgerechten Tierhaltung auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1027 und 1030 der Gemarkung Dettendorf (Abel 28)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Rinderstallung für eine artgerechte Tierhaltung auf dem Grundstück Abel 28, Gemarkung Dettendorf.

Der Stall umfasst eine Länge von 59,58 m und eine Breite von 21,12 m. Die Wandhöhe beträgt 6,00 m und die Firsthöhe 9,84 m.

Es handelt sich hierbei um ein privilegiertes Vorhaben entsprechend § 35 Abs. 1 BauGB für eine bestehende Landwirtschaft.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass die westliche Eingrünung des Rinderstalls in der Baugenehmigung aufgeführt wird.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 11

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 14.04.2015 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 14.2, 14.7 und 14.9:

Das Hochwasserproblem der Glonn wird im Auftrag des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim untersucht. Gleichzeitig hängt sich die Stadt Bad Aibling mit der Untersuchung des Moosbaches an das Projekt dran. Ganz klar ist, dass beides zusammen untersucht werden muss. Nur so ist es möglich, eine Aussage über gezielte Maßnahmen zu treffen. Erste Ergebnisse sind nicht vor Juli/August 2015 zu erwarten.

Im Zuge des Gewässerunterhalts Moosbach (in Abstimmung mit dem Gewässerentwicklungsplan der Stadt Bad Aibling und des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim) wird das Wehr am Moosbach im Parkgelände abgerissen. Dadurch wird der Aufstau des Moosbaches Richtung Adlfurt um ca. 50-80 cm verringert. Diese Maßnahme hat nichts mit „Retentionsmaßnahmen“ oder „Hochwasserschutz“ zu tun.

Bei dieser Maßnahme „Strukturverbesserung am Moosbach“ wird zwischen dem Wehr und der Staatsstraße der normale Gewässerunterhalt durchgeführt: Abbau des Wehrs, Ausbau der Anlandungen im Bachbett, Ufersicherung, Verbesserung des Abflusses beim Durchlass an der Staatsstraße.

Die Maßnahme „Strukturverbesserung Moosbach“ wird ca. 32.000,- € kosten. 45 % werden über den Zweckverband „Gewässerunterhalt“ bezuschusst. Die restlichen 55 % übernimmt B & O.

Bauverwaltung zu TOP 14.3:

Anschlusseisen entfernt. Sitzgelegenheit aus Bauhof-Bestand, außerhalb der Fallschutzzone aufstellen. Bauhof montiert Holzblende bis KW 18.

Bauverwaltung zu TOP 14.4:

Hausmeister Haagen soll Feldbegrenzung bestellen. Beachvolleyball ist öffentlich, wenn Freibad geschlossen ist.

Bauverwaltung zu TOP 14.6:

Die Niederschrift wird berichtigt.

Bauverwaltung zu TOP 14.8:

Für das laufende Jahr sind keine Oberflächenbehandlungen vorgesehen. Ausnahme, die mit Stadtrat Schweiger abgestimmten Wege.

ohne Abstimmung

TOP 11.1

Verschiedenes

Mangfalldämme zwischen Radwegbrücke und Brücke Willinger Straße

Stadtrat Lechner bittet um Aufstellung von je einer Bank zwischen den oben genannten Brücken auf beiden Mangfallufeln. Die Bänke sollten heuer noch aufgestellt werden.

ohne Abstimmung

TOP 11.2

Verschiedenes

Internet-Link bei Bekanntmachungstexten

Stadtrat Lechner bittet um Überprüfung und Anpassung des Pfades in den amtlichen Bekanntmachungen, mit dem auf die Darstellung auf der Webseite der Stadt hingewiesen wird. Der Link ist exakt so zu beschreiben, dass der Besucher direkt bis zur entsprechenden Seite geführt wird.

ohne Abstimmung

TOP 11.3

Verschiedenes

Vorbeseid und Bauantrag beim Bauvorhaben Leoheim

Stadtrat Lechner fragt an, ob es grundsätzlich so sei, dass der Bauausschuss auch den Bauantrag eines Vorhabens vorgelegt bekäme, wenn er schon über eine Bauvoranfrage entschieden habe. Herr Krämer bejaht dies. Stadtrat Lechner bittet um Überprüfung, ob es bei dem oben genannten Vorhaben Leoheim auch so der Fall gewesen sei, dass der Bauausschuss auch den Bauantrag noch gesehen hat.

ohne Abstimmung

TOP 11.4

Verschiedenes

Verschmutzung der künftigen Straße "Am Leoheim"

Stadtrat Glaser führt aus, dass die Verschmutzung der oben genannten Straße extrem sei. Herr Krämer führt aus, dass dort eine sogenannte Autowaschanlage gefordert werde.

ohne Abstimmung

TOP 11.5

Verschiedenes

Sperrung des Lehrerparkplatzes Realschule-Gymnasium an Wochenenden

Stadtrat Lechner teilt mit, dass an Wochenenden der Hausmeister dort die Parkflächen absperre, auch wenn Sportveranstaltungen stattfänden. Der Landkreis solle gebeten werden, dass diese Parkplätze auch am Wochenende bei Veranstaltungen nutzbar gemacht würden.

ohne Abstimmung

TOP 11.6

Verschiedenes

Straßenreinigung Lagerhausstraße

Stadtrat Lechner führt aus, dass die private Straßenreinigung wegen der Baumaßnahme Daxeder in der Lagerhausstraße unzureichend sei. Dies müsste verbessert werden, weil es dort enorm staube.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:34 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler
Verwaltungsamtsrat