

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 15. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 07.07.2015  
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

Kirsten Hieble-Fritz

Vertretung für Herrn Dieter Bräunlich

Richard Lechner

Max Leuprecht

Stefan Rossteuscher

Kristin Sauter

fehlt auf Zeit

Stephan Schlier

als Vertreter für Stadtrat Steffl

Josef Schmid

Johann Schweiger

Florian Weber

#### Schriftführer

Hubert Krabichler

#### Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Heidi Benda

Ellen Fischer

Elisabeth Geßner

Erwin Kühnel

#### von der Verwaltung

Andreas Krämer

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Dieter Bräunlich

entschuldigt

Thomas Höllmüller

entschuldigt

Otto Steffl

entschuldigt

Markus Stigloher

entschuldigt als Vertreter für Stadtrat Höllmüller

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

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

### **Tagesordnung:**

#### Öffentlicher Teil

1. 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" mit integriertem Grünordnungsplan zur Festlegung der Nutzungsflächen im Sportpark Bad Aibling
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Satzungsbeschluss
2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Westlich der Katharinenstraße" gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Verringerung des Geltungsbereiches und zur Änderung der Festsetzungen des Parkdecks/Tiefgarage
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Satzungsbeschluss
3. 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Satzungsbeschluss
4. Antrag Johann Mittermiller auf 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Binderweg" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 12 der Gemarkung Willing (Binderweg 11)
  - Änderungsbeschluss
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Aibling für die Teilbereiche "Parkgelände Mietraching" und "Ortsteil Willing Brechstubenweg"
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im 2. Auslegungsverfahren
  - Feststellungsbeschluss
6. Beschluss über Bauantrag Petra und Franz Widhammer  
Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Altenteil und zwei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2536 der Gemarkung Willing (Kreuzackerweg, Mitterham)
7. Bebauungsplan Nr. 52 NEU "Östlich der Hofmühlstraße"
  - Umsetzung der Baumaßnahmen und der Wegeführungen
8. Verschiedenes

## Öffentlicher Teil

### TOP 1

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

##### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung vom 28.08.2014 das Änderungsverfahren nach § 13 BauGB eingeleitet. In der Sitzung vom 26.03.2015 wägte der Stadtrat alle Einwände der vorgezogenen Beteiligung ab. Die Planung wurde entsprechend abgeändert und lag erneut zwischen 29.04.2015 und 29.05.2015 öffentlich aus. Während dieser Zeit wurde die Planung auch den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt.

##### **A) Träger öffentlicher Belange**

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

Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz  
Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde  
Landratsamt Rosenheim, Bauabteilung - Bauleitplanung  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistung der Bundeswehr

##### **2. Folgende Träger öffentlicher Belange haben Anregungen und Einwände vorgebracht:**

##### **a) Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 24.04.2015:**

- Im Bereich der Sichtfelder 15m x 200 m (bitte im Teil B des Bebauungsplanes korrigieren; Grund: Neue Richtlinie) der Zufahrt zur St 2089 darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort Sichthindernisse errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für Zäune (sh. § 19 Abs. 2 Bpl. Textteil).
- Die Zufahrt zu den Stellplätzen muss so ausgebildet werden, dass es zu keinen Rückstauungen auf die St 2089 kommen kann. Die Zufahrt zur ersten Stellplatzreihe ist demnach umzuplanen (Art. 26 BayStrWG, § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
- Wie in unserer Stellungnahme vom 09.10.2014 gefordert, wurde eine Linksabbiegespur in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur genauen baulichen Ausführung gemäß den geltenden Richtlinien sowie der Kostentragung muss eine Vereinbarung mit dem StBa Rosenheim abgeschlossen werden.

##### **Beschluss:**

Die Sichtfelder werden in der vom Staatlichen Bauamt gewünschten Größe im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits Hinweise zur Freihaltung von Sichtfeldern enthalten. Eine Änderung ist daher nicht veranlasst. Der im Bebauungsplan festgesetzte Parkplatz wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und ist damit nicht Gegenstand der Änderung. Trotzdem wird in der Änderung ein Hinweis mit aufgenommen, dass die Gestaltung des Parkplatzes mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen ist. Der Hinweis, dass zum Bau der Linksabbiegespur eine entsprechende Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abgeschlossen werden muss, wird zur Kenntnis genommen.

## **B) Beteiligung der Öffentlichkeit**

### a) Dorfgemeinschaft Mietraching, Stellungnahme vom 23.10.2014:

Die Dorfgemeinschaft legte nochmals ihren Einwand vom 2014 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:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Dorfgemeinschaft Mietraching keine Einwendungen gegenüber der Nutzung und dem maßvollen Ausbau des Sportparks hat und einer maßvollen Erweiterung ausdrücklich zustimmt.

Zu Punkt 1 - Gewässerentwicklung Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Zu diesem Thema hat die Stadt bereits einen Auftrag zur Überprüfung des Hochwasserschutzes im Bereich des Dorfbaches in Auftrag gegeben. Konkrete Vorschläge aus der laufenden Untersuchung werden in einem späteren Änderungsverfahren im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu Punkt 2 - Auslastung Schmutzwasserkanal

In den geplanten Maßnahmen im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 wird sich die Situation bei den Schmutzwasserkanälen nicht wesentlich ändern. Es darf noch darauf hingewiesen werden, dass durch umfangreiche Entsiegelungsmaßnahmen im Parkgelände die Situation deutlich verbessert wurde gegenüber dem früheren Zustand. Die Stadt wird auch weiterhin darauf hinwirken, dass die bestehenden Kanäle entlastet und ggf. auch erneuert werden.

Zu Punkt 3 - Erschließung / Verkehr

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 wurde festgelegt, dass der Sportpark eine eigene Zufahrt von der Staatsstraße erhält.

Die Erschließung des Technologieparks ist nicht Gegenstand des 6. Änderungsverfahrens.

Zu Punkt 4 - Radwegnetze, Parkgestaltungsformen

Auch dieser Punkt ist nicht Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplanes.

### b) Dorfgemeinschaft Mietraching, weitere Stellungnahme vom 29.05.2015:

Die Dorfgemeinschaft führte aus, dass sie sich bei der 1. Auslegung zur 6. Änderung gründlich missverstanden fühlte. Der Einspruch bezog sich sehr wohl auf die 6. Änderung. Die Vorkommnisse der letzten Wochen und Monate zeigten, dass eine Beteiligung der Bevölkerung im Vorfeld absolut notwendig sei. Sie forderten eine vorausschauende Planung in Abstimmung und Gesprächen mit den Stadtratsparteien, wie bereits kürzlich beim Thema Asyl geschehen.

Die grundsätzliche Ausgestaltung des Sportparks bleibe in unserem Sinne. Gleichmaßen schließe dies aber auch z.B. das Baseballfeld und Grünflächen wie den Fußballplatz ein. Sie forderten deshalb eine Planung, die gewährleistet, dass dies nicht nur mittelfristig, wie von der Stadtverwaltung formuliert, sondern grundlegend berücksichtigt werde.

#### Beschluss:

Bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich lediglich um die Festlegung des inzwischen fertiggestellten Trainingsgeländes "Kartslalom - Verkehrserziehung". Ein weiterer Änderungsbereich schafft die Möglichkeit der Errichtung einer Tennishalle zwischen den beiden bestehenden Hallen. Mit den beiden Änderungen bleibt die Nutzung des Baseballplatzes nach wie vor erhalten.

Falls weiterer Planungsbedarf besteht, kann in weiteren Änderungsverfahren der Bebauungsplan im Bereich des Sportparks angepasst werden.

- c) Rechtsanwalt Karl in Vertretung der B&O Parkgelände GmbH, Stellungnahme vom 29.04.2015:  
Rechtsanwalt Karl nahm einwendend mit ausdrücklicher Bezugnahme auf das Einwendungsschreiben vom 21.10.2014 Stellung und bat um Berücksichtigung der mitgeteilten Einwände, soweit diesen bisher nicht entsprochen wurde.

Die B&O Parkgelände GmbH hat Rechtsanwalt Karl gebeten, im laufenden Auslegungsverfahren zu der 6. Änderung des Bebauungsplans Mietraching, die in Teilbereichen den bisher als Teilgebietsfläche 15 gekennzeichneten Nutzungsbereich „Sport und Veranstaltung“ im Parkgelände betrifft, Stellung zu nehmen und im Interesse einer Klarheit und Rechtsbeständigkeit der Änderungsplanung mit dem Ziel einer Berücksichtigung bei der weiteren Planung auszuführen was folgt:

- (1) Die skizzierte Tennishalle soll nach hier bekannter Information nicht zur Ausführung kommen. Nicht bekannt ist hier, ob und in welchem Umfang die Outdoorkartbahnfläche konkret benötigt wird. Insoweit stellt sich bauplanungsrechtlich die Frage nach der Erforderlichkeit der Änderung.

Die Outdoorkartbahnfläche führt zum Verlust einer erheblichen Anzahl von bisher für das Sportparkgebiet ausgewiesenen Stellplätzen - ohne dass die Notwendigkeit einer Outdoorkartbahnfläche deutlich wird.

Flächen für Verkehrserziehung von - wohl - Schülern und Jugendlichen sind sicherlich zu begrüßen.

Eine Fläche für Verkehrserziehung ließe sich aber durchaus auch auf dem südwestlichen Vorplatzbereich vor Sport- und Veranstaltungshallen, der gegenwärtig befestigt ist, vergleichsweise wenig aufwendig einordnen mit dem Vorteil, dass dann die bisher festgesetzten ca. 350 Stellplätze beibehalten blieben und nicht auf nunmehr lediglich 180 Stellplätze - wie in der Planung vorgesehen - verringert werden müssten.

Im Hinblick darauf, dass ohnehin nicht vollständig klar ist, welchen Stellplatzbedarf die Nutzungen im Planungsbereich der Teilgebietsfläche 15 (Sportpark) gegenwärtig schon auslösen und bei Nutzungsintensivierung weiter auslösen werden, wird hier angeregt und angeraten, den maßgeblichen Stellplatzbedarf konkreter festzulegen - auch für spätere Fortschreibung bei dieser und weiterer Änderung.

Die Freiflächen südwestlich der Sport- und Veranstaltungshallen eignen sich weniger für Stellplatzzwecke und sollen solchen Zwecken auch nicht dienen. Dieser Freibereich wird vielfach gerade bei Veranstaltungen im Bereich der Sport- und Veranstaltungshalle für die spezifischen Veranstaltungszwecke genutzt werden. Darüber hinaus würde eine Stellplatznutzung dort auch die angrenzende Nutzung der Sport- und Spielflächen beeinträchtigen.

Soweit an der Ausweisung einer Outdoorkartbahnfläche - auch mit weiteren Beschränkungen - festgehalten werden sollte ist eine optische, funktionale und akustische Abgrenzung zu den angrenzenden Nutzungsbereichen - auch im Sportparkgelände erforderlich. Es gilt im wechselseitigen Interesse sicherzustellen, dass weder der Außensportbetrieb noch der Veranstaltungsbetrieb durch den Outdoorkartbahnbetrieb gestört oder beeinträchtigt werden. Auch der Kartbahnbetrieb muss im Eigeninteresse genügend abgeschirmt werden. Deshalb sollten zeichnerisch wie auch textlich festgesetzte Vorgaben für optische, funktionale und akustische Abgrenzung bei Planzeichnung, Planzeichen nach Nr. 5.6. sowie in der textlichen Festsetzungen (etwa bei § 14 private Grünordnung und/oder § 18 Immissionsschutz) aufgenommen werden.

- (2) Der aus der Planzeichnung festzustellende Zwischenbau reicht bis an die aktuelle Grund-

stücksgrenze. Insoweit ist klarzustellen, dass hier eine bauplanungsrechtliche Überlagerung der bauordnungsrechtlichen Abstandsanforderungen nicht beabsichtigt ist.

- (3) Bei den Planzeichen und dortigen Kurzbeschreibungen ist der Begriffsinhalt „Trainingsgelände Kartslalom - Verkehrserziehung inhaltlich nicht genügend bestimmt. Auch aus den weiteren Festsetzungen und aus der Begründung lassen sich hierzu keine ergänzenden Erläuterungen entnehmen. Es wird deshalb angeregt, das, was hier zugelassen sein soll, konkret darzulegen.

Soweit ein Verkehrserziehungsplatz inmitten steht lässt dieser sich auf den oben angesprochenen Freiflächen einordnen und es müssten nicht erforderliche Stellplatzbereiche aufgegeben werden.

- (4) In § 16 der textlichen Festsetzungen sind Minimierungsflächen angesprochen, die nicht im Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes sich finden. Insoweit kann auf solche Minimierungsflächen hier nicht abgestellt werden.
- (5) Die in § 18 Abs. 6 der textlichen Festsetzungen neu eingefügten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen betreffen das so bezeichnete „Trainingsgelände für Kartslalom - Verkehrserziehung“. Nachtbetrieb wird - was nachvollziehbar und sinnvoll ist - ausgeschlossen.

Nicht ausgeschlossen ist dort allerdings der Betrieb an Sonn- und Feiertagen sowie während sogenannter Ruhezeiten zur Tagzeit; viel spricht dafür, dass solcher Ausschluss aber erforderlich ist.

Die einschränkende Festsetzung eines Lautsprecherbetriebs bei Wettkämpfen lässt annehmen, dass eine übliche Outdoorkartbahn hier zugelassen werden soll - was aber nach der übrigen Beschreibung nicht sinnvoll - und im Übrigen nicht gebietsverträglich wäre.

Angeregt wird darüber hinaus, dass die in § 18 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen für „Sportanlage“ aufzugebene schalltechnische Nachweisführung auch für das hier so bezeichnete „Trainingsgelände Kartslalom - Verkehrserziehung“ gilt.

- (6) In der Begründung zur 6. Änderung ist nach hiesiger Einschätzung durchaus deutlicher insbesondere die vorgesehene Nutzung und Funktion des „Trainingsgeländes Kartslalom - Verkehrserziehung“ herauszuarbeiten und darüber hinaus ist - wie bereits ausgeführt - auch die Frage des Stellplatznachweises im interessierenden Plangebiet näher und konkreter zu behandeln.

#### Beschluss:

Zu Punkt 1:

Inwieweit die im Bebauungsplan neu festgesetzte Halle zwischen den beiden bestehenden Hallen realisiert wird oder nicht, ist derzeit nicht bekannt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll jedoch die Möglichkeit der Errichtung einer Halle an dieser Stelle geschaffen werden. Die Stadt bleibt daher bei der bisherigen Festsetzung für die Unterbringung einer zusätzlichen Halle.

Mit der inzwischen errichteten Fläche für das Trainingsgelände Kartslalom und Verkehrserziehung wurde ein Teil der bisher nur geplanten aber noch nicht bestehenden Parkplätze in Anspruch genommen. Für die derzeitigen Einrichtungen reichen die provisorischen Stellplatzflächen derzeit aus. Vor der Umsetzung des im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzes wird eine genaue Analyse der notwendigen Stellplätze vorgenommen und dann ein Konzept erstellt. Sollte die Unterbringung zusätzlicher Stellplätze eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen, wird

dies in einem eigenen Verfahren durchgeführt. Nachdem das Trainingsgelände Kartslalom und Verkehrserziehung bereits fertiggestellt ist, erübrigen sich die übrigen Anregungen.

Zu Punkt 2:

Nach dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Planzeichnung dahingehend geändert, dass die neu festgesetzte Halle einen ausreichend großen Grenzabstand zum B&O Gelände einhält.

Zu Punkt 3:

Auf eine detailliertere Festlegung zu den zulässigen Einrichtungen auf dem Trainingsgelände Kartslalom und Verkehrserziehung kann verzichtet werden, da im Genehmigungsbescheid die zulässigen Einrichtungen präzisiert sind.

Zu Punkt 4:

Nachdem die 6. Änderung des Bebauungsplanes bereits während des Aufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 begann, wurden bereits im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 die entsprechenden Minimierungsflächen für die 6. Änderung festgesetzt.

Zu Punkt 5:

Die Zulässigkeit der Nutzung des Trainingsgeländes Kartslalom und Verkehrserziehung richtet sich nach der inzwischen vorliegenden Genehmigung zur Errichtung dieser Anlage.

Zu Punkt 6:

Die Anregung in der Begründung zur 6. Änderung, die vorgesehene Nutzung und Funktion des Trainingsgeländes Kartslalom und Verkehrserziehung darzustellen und noch Aussagen zur Frage des Stellplatznachweises darzulegen, wird aufgenommen. Die Begründung wird dementsprechend redaktionell angepasst.

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

Nach Abwägung der Einwände könnte das Verfahren mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Stadtrat Lechner hat folgende Anregungen:

- Die Umsetzung eines Radweges nach Westen aus dem Parkgelände sollte nun angegangen werden.
- Die anvisierte teilweise Öffnung des Dorfbaches sollte in Angriff genommen werden.
- Anzudenken ist, ob nicht die zweite Erschließung zum Technologiepark bei irgendeiner der nächsten Änderungen geprüft werden sollte.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Parkgelände Mierraching“ mit integriertem Grünordnungsplan des Architekturbüros von Angerer mit A Planzeichnung, B Textteil und C Begründung alle Planfassung vom 26.02.2015 einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen redaktionellen Änderungen gemäß § 13 i.V.m. § 10 BauGB und Art. 23 Gemeindeordnung (GO) als **S a t z u n g**.

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen. 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).

Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

**Abstimmung: angenommen 9 : 0**

## TOP 2

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Westlich der Katharinenstraße" gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Verringerung des Geltungsbereiches und zur Änderung der Festsetzungen des Parkdecks/Tiefgarage** **- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit** **- Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung vom 25.09.2014 beschlossen, einen Bebauungsplan zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes mit Begründung aufzustellen im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). In seiner Sitzung vom 30.04.2015 fasste der Stadtrat die Einzelbeschlüsse zu den Einwänden, die während der vorgezogenen Offenlage zwischen 19.11.2014 und 22.12.2014 eingegangen waren (die Behörden hatten Zeit bis 05.12.2014). Weiterhin billigte der Stadtrat den Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Westlich der Katharinenstraße“ in der Planfassung des Architekturbüros von Angerer vom 25.03.2015 einschließlich Begründung selben Datums. Die Planung sollte gemäß § 13 a BauGB und §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, zur Stellungnahme vorgelegt werden. Die Offenlage fand zwischen 20.05.2015 und 22.06.2015 statt. Den Trägern öffentlicher Belange wurde vom 08.05.2015 bis 09.06.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **A) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Das Änderungsverfahren brachte folgende Ergebnisse:

1. Die Immissionsschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim (Stellungnahme vom 18.05.2015), sowie die Untere Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim (Stellungnahme vom 09.06.2015) erklärten, dass keine Anmerkungen bzw. keine Äußerungen abgegeben würden.
2. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Wasserrecht, Stellungnahme vom 20.05.2015:  
Herr Feichtner teilte mit, dass für freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen im 60 m Bereich des Glonn-Mühlbaches eine wasserrechtliche Genehmigung beim Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Rosenheim zu beantragen sei.  
Beschluss:  
Der erneute Hinweis hierauf wird zur Kenntnis genommen. Ein diesbezüglicher Hinweis ist bereits im Änderungsplan aufgenommen.
3. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 29.05.2015:  
Herr Liepold führte aus, dass er keine Anmerkungen zum Änderungsentwurf habe. Da es eine Festsetzung „Aufhebungsbereich“ nach § 9 BauGB oder BauNVO nicht gäbe, sollte diese nur als Hinweisplanzeichen angeführt werden; maßgeblich sei der Wegfall von Bauflächen.  
Beschluss:  
Der Stadtrat folgt dem Hinweis des Landratsamts nach Rücksprache mit dem Rechtsberater der Stadt, Rechtsanwalt Prof. Dr. Kuchler, nicht. Der Teil des ursprünglich geltenden Geltungsbereichs, der aufgehoben werden soll, muss durch eine rechtsverbindliche Festsetzung aufgehoben werden. Ein bloßer Hinweis reicht für diese Aufhebung nicht aus. Der Teil des Geltungsbereichs, der aufgehoben werden soll, muss auch räumlich eindeutig bestimmt sein. Dem dient die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung „Aufhebungsbereich“. Für diese Festsetzung gibt es auch eine Rechtsgrundlage. Denn § 1 Abs. 8 BauGB regelt ausdrücklich, dass alle Vorschriften des



BauGB für die Aufstellung von Bauleitplänen auch für die Aufhebung von Bauleitplänen gelten. Deshalb kann und muss auch ein Aufhebungs-Bebauungsplan einen Geltungsbereich haben; dieser Geltungsbereich ist der festzusetzende Aufhebungsbereich.

## **B) Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von der Öffentlichkeit gingen keine Einwände oder Anregungen hinsichtlich der Planung während der Auslegungsfrist ein.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Änderungsverfahren könnte deshalb mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Westlich der Katharinenstraße“ in der Planfassung des Architekturbüros von Angerer vom 25.03.2015 einschließlich Begründung vom 25.03.2015 einschließlich der in der heutigen Sitzung beschlossenen und noch einzuarbeitenden redaktionellen Änderung als Änderungsplan der Innenentwicklung gemäß § 10 i. V. m. § 13 a BauGB als **S a t z u n g**.

Dieser Bebauungsplan-Änderungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

**Abstimmung: angenommen 8 : 1**

## **TOP 3**

### **16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1693/5 und 1689/2 der Gemarkung Willing** **- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen 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 betreffe, 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.

In der Bauausschusssitzung vom 05.05.2015 wurde die Fassung des Satzungsbeschlusses zurückgestellt. Die zulässigen Geschossflächen in der 16. Änderung und in der Gesamtüberarbeitung im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Berbling waren aufeinander abzustimmen. Diese Angaben müssten übereinstimmen.

Das Bauamt hat daraufhin Anfang Mai 2015 Architekt Tunat gebeten, den Planer der Änderung Kuttendreier, Herrn Gunnesch, zu kontaktieren, damit dieser die digitalen Daten und Maße auch in seiner 16. Änderung übernehmen kann. Herr Kuttendreier wurde mit der rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplanes Berbling eine Geschossfläche von 250 m<sup>2</sup> per Festsetzung zugestanden. Diese Festsetzung der baulichen Nutzung musste in der Bearbeitung der 14. Änderung des Bebauungsplanes durch das Architekturbüro PKZ nach der Baunutzungsverordnung neu geregelt werden, da anstatt einer Geschossfläche die Grundfläche anzugeben war, bei der die integrierten Garagen in der Geschossfläche mitzurechnen waren. Für die Bebauung auf Fl.-Nr. 1693/5 (Kuttendreier) ist in der genehmigten 7. Änderung festgesetzt: Geschossfläche 250 m<sup>2</sup> ohne integrierte Garage 6,0 x 9,0 m. Durch die Lageveränderung sollte ja grundsätzlich nicht die Masse der genehmigten Bebauung reduziert werden. In der 14. Änderung des Bebauungsplanes ist festgesetzt: Geschossfläche 250 m<sup>2</sup> zuzüglich integrierte Garage 6 x 9 m = 250 m<sup>2</sup> + 54 m<sup>2</sup> = 304 m<sup>2</sup>. Entsprechend der Planung des Architekturbüros Gunnesch sei eine GF von 317 m<sup>2</sup> incl. Vorbau im Süden vorgesehen. Aus der Planung Gunnesch sei ersichtlich, dass über der Garage keine Nutzung vorgesehen sei (= E). Demnach ergibt sich nach Herrn Tunat folgende Festsetzung nach Planung Gunnesch:

Wohnbau ohne Anbau GR 109,25 m<sup>2</sup>, GF 218,50 m<sup>2</sup>

integrierte Garage GR 85,50 m<sup>2</sup>

GF gesamt 304 m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung des Bauwunsches und der Abstimmung setzte deshalb Herr Tunat als Entwurf fest:

Wohnhaus (E+1) GR 110 m<sup>2</sup>

integrierte Garage (E) GR 85,50 m<sup>2</sup>

Mit dieser Festsetzung sei es ausgeschlossen, den Luftraum über der Garage nachträglich zu nutzen. Aus der vorliegenden Ansicht „Norden“ seien zwei Giebelfenster ersichtlich. Für den Bauantrag wurde deshalb eine Überarbeitung der Fassade empfohlen, da diese Fenster zur Aussage eines Scheunenanbaus nicht stimmten.

Nach der Erläuterung von Architekt Tunat entspricht die Planung von Herrn Gunnesch, die der genehmigten 7. Änderung mit Geschossfläche 250 m<sup>2</sup> entspricht, der nun neu festgesetzten Grundfläche 110 m<sup>2</sup> (Wohnhaus E+1) + GR 85,50 m<sup>2</sup> (integrierte Garage mit Erdgeschoss).

In der Sitzung des Bauausschusses vom 09.06.2015 wurde dieser Tagesordnungspunkt abgesetzt, weil die Planung noch nicht aktualisiert war.

Stadtrat Lechner führt aus, dass die schriftliche Festsetzung unter 4. nicht mit der Planzeichnung übereinstimme, weil hier unter anderem von Carports die Rede sei, die in der Planzeichnung nicht mehr vorgesehen sind und eine Fläche für freistehende Garagen festgesetzt wird, die in der Planzeichnung ebenfalls nicht mehr vorhanden ist. Deshalb sollte die Ziffer 4 redaktionell hinsichtlich der Carports und der „freistehenden“ Garagen gestrichen werden.

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

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

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, dass in Ziffer 4 der Festsetzungen durch Planzeichen das Symbol CA samt dem Beschrieb „Fläche für bestehenden Carport“ redaktionell gestrichen werden soll, da kein Carport mehr zugelassen ist lt. Planzeichnung. Das Symbol GA soll nur mit dem Wort „Garagen“ beziffert werden, die Worte Fläche für freistehende Garagen sind ebenfalls redaktionell zu streichen, weil nur eine ans Haus angebaute Garage in der Planzeichnung festgesetzt ist.

Weiter fasst der Bauausschuss 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 12.06.2015 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.

**Abstimmung: angenommen 9 : 0**

#### TOP 4

**Antrag Johann Mittermiller auf 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Binderweg" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 12 der Gemarkung Willing (Binderweg 11)**  
**- Änderungsbeschluss**  
**- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl.-Nr. 12 der Gemarkung Willing ein Einfamilienhaus (E+DG, 13 x 10 m) mit einer Doppelgarage und zwei Stellplätzen zu errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 41 „Binderweg“ sieht an dieser Stelle keine Bebauung vor. Die umliegende Nachbarschaft hat dem Änderungsantrag durch Unterschrift zugestimmt.

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

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (Mischgebiet), weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Als Ersatz für den zu fällenden Baumbestand und für die zusätzliche Versiegelung ist eine ausreichende Ersatzpflanzung in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim festzusetzen.

Die Anordnung der beiden Stellplätze widerspricht § 8 Abs. 3 der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling. Sie sind um 90° gedreht festzusetzen und zwingend über die Garagenzufahrt anzufahren. Auf der Änderungsplanung fehlt die Angabe eines genauen Datums.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 24. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Binderweg“ im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 12 der Gemarkung Willing zur Zulassung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und zwei Stellplätzen entsprechend dem Plan von Herrn Heinrich Hinmüller, Bad Aibling, vom Juni 2015 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit folgenden Maßgaben **e i n z u l e i t e n** :

1. Als Ersatz für den zu fällenden Baumbestand und für die zusätzliche Versiegelung ist eine ausreichende Ersatzpflanzung in vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim festzusetzen.
2. Die beiden Stellplätze sind um 90° gedreht festzusetzen und zwingend über die Garagenzufahrt anzufahren.
3. Der Plan ist mit einem Tagesdatum zu versehen.

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 Nrn. 2 und 3 BauGB).

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

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## **TOP 5**

### **Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Aibling für die Teilbereiche "Parkgelände Mietraching" und "Ortsteil Willing Brechstubenweg"** **- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im 2. Auslegungsverfahren** **- Feststellungsbeschluss**

#### **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.

In der Zeit vom 18.12.2014 bis 19.01.2015 fand die vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Unterlagen bis 12.01.2015 zur Stellungnahme vorgelegt.

Der Stadtrat fasste in seiner Sitzung vom 26.03.2015 alle Einzelbeschlüsse zu den vorgebrachten Einwänden 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 dieser 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.

Die Offenlage fand in der Zeit vom 29.04.2015 bis 29.05.2015 statt. Die Planung wurde den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme bis 14.05.2015 vorgelegt.

Die Offenlage brachte folgende Ergebnisse:

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

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

Bayernwerk AG  
Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern  
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim  
Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

#### **Beschluss:**

Die Zustimmungen werden zur Kenntnis genommen.

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

a) **Staatliches Bauamt Rosenheim, Stellungnahme vom 30.04.2015:**

Das Staatl. Bauamt wies darauf hin, dass die Einwände vom 12.12.2014 berücksichtigt und umgesetzt wurden. Zur genauen baulichen Ausführung gemäß den geltenden Richtlinien sowie der Kostentragung müsse eine Vereinbarung mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abgeschlossen werden.

#### **Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vereinbarung wurde zwischenzeitlich bereits abgeschlossen.

b) **Kommandant der Feuerwehr Stadt Bad Aibling, Stellungnahme vom 13.04.2015:**

Herr Höfler wies darauf hin, dass die Unterlagen an Herrn Wieser (Willig) und an Herrn Sebastian (Mietraching) mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme weitergeleitet wurden.

#### **Beschluss:**

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Einwände wurden nicht vorgebracht.

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

a) **Landratsamt Rosenheim, SG III/2 Immissionsschutz, Stellungnahme vom 15.05.2015:**

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht gäbe es keine Anmerkungen zu den folgenden Änderungen:

Bereich Parkgelände Mietraching

Fläche für die Landwirtschaft in Willing (Pullacher Straße)

Zu den folgenden Änderungen bestehen Bedenken; schädliche Umwelteinwirkungen können nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Aufstellung von B-Plänen sind weitergehende Prüfungen und evtl. Maßnahmen erforderlich. In Einzelfällen könnten sich im Rahmen von Beschwerden, Einzelbauvorhaben, etc. höhere Schutzansprüche ergeben, auch wenn keine B-Pläne erstellt werden.

Wohngebiet östlich Brechstubenweg: Überprüfung der Schutzansprüche gegenüber Gerüchen ausgehend vom landwirtschaftlichen Betrieb (Flur-Nr. 84); die erforderlichen Abstände betragen 80 m zum MI oder WA und 40 m zum MD sowie Überprüfung der Schutzansprüche gegenüber Verkehrslärm ausgehend von der St 2078.

#### **Beschluss:**

Sowohl zum Bebauungsplan "Brechstubenweg" als auch zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 "Parkgelände Mietraching" wurden schalltechnische Untersuchungen erstellt. Die Aussagen dieser Untersuchungen sind in den Bebauungsplänen berücksichtigt. Auch die Abstände zu den landwirtschaftlichen Betrieben im Bereich Brechstubenweg wurden im Rahmen des 1. Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 4 Abs. 1 BauGB nicht beanstandet. Dies hängt damit zusammen, dass in der Nähe der landwirtschaftlichen Betriebe bereits Wohngebäude in näherem Abstand liegen.

- b) Landratsamt Rosenheim, Bauabteilung – Bauleitplanung, Stellungnahme vom 11.05.2015:  
Herr Liepold führte aus, dass die Befassung mit den von der Höheren Landesplanungsbehörde auf Grund der Regionalplandarstellungen angesprochenen Themenbereiche Trinkwasserschutz, Überschwemmungsbereich, überplante Ausgleichsfläche weder im Beschluss noch in der Begründung dokumentiert sei. Angaben zu den Inhalten der Belangeprüfung fehlten und sollten in der Begründung aufgeklärt und erwähnt werden.

Beschluss:

Die Begründung wird um die genannten Punkte redaktionell ergänzt.

## **B) Anregungen von Bürgern**

Margit Waldinger, Fachanwältin in Vertretung von Frau Maria Knorr, Brechstubenweg 1 a, Stellungnahme vom 28.05.2015:

Frau Waldinger führte Folgendes aus:

Die Einwendungen richten sich gegen die mit der Änderung vorbereitete Errichtung eines Geh- und Radweges im Bereich des Grundstücks unserer Mandantin Fl.Nr. 79.

Im Rahmen des Flächennutzungsplans wird die Errichtung dieses Geh- und Radweges vorbereitet. Angeblich soll dieser zwar nicht so ausgebaut werden, dass er eine baurechtliche Erschließung schaffen würde. Unabhängig davon aber beeinträchtigt auch die angedachte Wegenutzung das Grundstück unserer Mandantin erheblich. Mit einer dafür notwendigen Grundabtretung besteht kein Einverständnis. Insbesondere würde dieser Weg nahe am bestehenden Wohngebäude vorbeiführen, so dass sich negative Auswirkungen auf den gesamten Grundstückswert ergeben würden, auch die Nutzung deutlich beschränkt wäre. Ein Bedürfnis für die Errichtung dieses Geh- und Radweges ist für uns nicht ersichtlich.

Es ist lediglich für die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 80 für landwirtschaftliche Zwecke ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück eingetragen. Eine weitergehende Benutzung ist weder notwendig noch von unserer Mandantin hinnehmbar.

Dies ist auch bereits im Rahmen des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen.

Beschluss:

Die Gehwegverbindung ist in der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt und damit auch nicht Gegenstand. Die Flächenausweisung funktioniert auch ohne Gehweg. Die Einwände müssen daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die Einwände nur eine redaktionelle Änderung bedingen, könnte die Flächennutzungsplanänderung festgestellt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadt fasst die vorgenannten Einzelbeschlüsse und stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Aibling für den Teilbereich "Parkgelände Mietraching" in der Planfassung des Architekturbüros von Angerer, München, vom 01.10.2014 einschließlich Begründung selben Datums mit Einarbeitung der vorgenannten redaktionellen Änderungen  
f e s t .

Die Flächennutzungsplanänderung ist dem Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, zur Genehmigung vorzulegen.

**Abstimmung: angenommen 8 : 2**

Die Stadt fasst die vorgenannten Einzelbeschlüsse und stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Aibling für den Teilbereich "Ortsteil Willing Brechstubenweg" in der Planfassung des Architekturbüros von Angerer, München, vom 01.10.2014 einschließlich Begründung selben Datums mit Einarbeitung der vorgenannten redaktionellen Änderung f e s t .

Die Flächennutzungsplanänderung ist dem Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, zur Genehmigung vorzulegen.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## TOP 6

### **Beschluss über Bauantrag Petra und Franz Widhammer Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Altenteil und zwei Ferienwohnungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2536 der Gemarkung Willing (Kreuzäckerweg, Mitterham)**

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau eines Betriebsleiterwohnhauses mit Altenteil und 2 Ferienwohnungen am Kreuzäckerweg im Ortsteil Mitterham.

Der Neubau hat die Abmessungen von 30,86 m x 13,00 m und einer Wandhöhe von 7,30 m. Neben der beantragten Wohnnutzung werden noch Garagen, eine landwirtschaftliche Maschinenhalle und Abstellräume in das Gebäude integriert.

Es handelt sich um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 Abs. 1 BauGB.

#### **Beschluss:**

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

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Wasserschutzgebiet und im Überschwemmungsgebiet des Feldbachs befindet.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## TOP 7

### **Bebauungsplan Nr. 52 NEU "Östlich der Hofmühlstraße" - Umsetzung der Baumaßnahmen und der Wegeführungen**

#### **Sachverhalt:**

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 52 „Östlich der Hofmühlstraße“ wird unterschieden in:

1. Änderung des Bebauungsplans, welches den Bereich nördlich der Adalbert-Stifter-Str. betrifft und
2. Bebauungsplan Nr. 52 „NEU“, der den Bereich südwestlich der von-Prant-Straße betrifft.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit Satzungsbeschluss durch den Stadtrat am 28.07.2011 beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 52 „NEU“ wurde mit Satzungsbeschluss durch den Stadtrat am 26.02.2015 beschlossen.

Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden folgende Anträge gestellt:

1. Bauvoranfrage Bayern Wohnen Stadt villen GmbH Neubau von 59 Wohneinheiten für betreutes Wohnen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 36, 1273/4 und 1274/3 der Gemarkung Bad Aibling (ehem. Leoheim)

Beschluss (14.06.2012): *Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid zuzustimmen und die Nutzung als "betreutes Wohnen", wie beantragt, zuzulassen. Zur Sicherung des städtischen Regenwasserkanals*

*(ehemaliger Stadtgraben) ist auf Kosten des Antragstellers eine Verlegung nach Vorgabe der Stadt Bad Aibling zu erfolgen. Weiterhin ist für eine gesicherte öffentliche Erschließung entlang der Adalbert-Stifter-Straße eine Fläche von ca. 200 m<sup>2</sup> an die Stadt Bad Aibling abzutreten.*

Mit diesem Beschluss wurde der Abweichung vom Bebauungsplan hinsichtlich Verlegung der überdachten Tiefgaragenzufahrt nach Süden zugestimmt.

2. Bauantrag – Bayern Wohnen Stadt villen GmbH, Umbau und Erweiterung des best. Gebäudes und Neubau einer Tiefgarage

Zugestimmt durch Bürgermeister am 05.02.2013 entsprechend Beschluss des Bauausschusses vom 14.06.2012 und genehmigten Vorbescheid vom 12.09.2012.

Beantragt wurden hierbei geringfügige Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Anordnung der überdeckten Tiefgaragenzufahrt im Bereich der Stellplatzflächen inkl. unterirdischer Anbindung an die Tiefgarage (wurde bereits beim Antrag auf Vorbescheid behandelt).
- Anordnung der Tiefgarage im westlichen und östlichen Bereich des Grundstücks. Hier werden die festgesetzten Baugrenzen (unterirdisch) überschritten. Dies ist erforderlich wegen der insgesamt zur Verfügung zu stellenden Tiefgaragenplätze.
- Antrag auf Abweichung:

Es wird eine Abweichung von der Herstellungspflicht für Kinderspielplätze (Art. 7 BayBO (2) 1) beantragt, da dies im konkreten Fall wegen der Art und Nutzung der Wohnungen gemäß Art. 7 BayBO (2) 2 nicht erforderlich ist. Bei betreutem Wohnen ist aufgrund der zu erwartenden Altersstruktur der Bewohner damit zu rechnen, dass ein eigener Spielplatz nicht erforderlich ist.

Genehmigt durch Landratsamt am 11.03.2013

3. Bauantrag Nuova Casa Classica GmbH Sanierung und Umnutzung Schloss Prantseck zu einem Mehrfamilienhaus und Schlossteich auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 34 und 33/T der Gemarkung Bad Aibling am 11.09.2012

*Beschluss: Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag auf Umnutzung zu einem Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen und Schlossteich zuzustimmen. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird befürwortet. Für eine gesicherte öffentliche Erschließung ist entlang der Adalbert-Stifter-Straße eine Fläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und im Bereich der Hofmühlstraße eine noch zu vermessende Fläche für die Anlegung eines Gehweges an die Stadt Bad Aibling abzutreten. Es muss das öffentliche Wegerecht so grundbuchrechtlich gesichert werden, wie es bei Aufstellung des Bebauungsplanes städtebauliche Vorgabe war. Auch über die weiteren Kosten der Brückensanierung sind vertragliche Regelungen zu treffen.*

Genehmigt durch Landratsamt Rosenheim am 06.06.2013

4. Bauantrag – Bayern Wohnen Stadt villen GmbH zur Errichtung von 2 Wohngebäuden für betreutes Wohnen und Anbau von Nebenräumen an die Tiefgarage entsprechend Genehmigungsfreistellung.

Am 22.10.2013 durch das Landratsamt nach Art. 58 BayBO freigestellt.

Der Antragsteller und Grundeigentümer wird sich exakt an den Freiflächengestaltungsplan halten und noch darüber hinaus weitere Bäume und Heckengewächse pflanzen. Dies wurde bei einem Ortstermin mit dem Bauamt besprochen. Der jetzige Zustand dient ausschließlich einer geordneten Baustellenzufahrt und gesicherten Erschließung für die bereits bezogenen Wohneinheiten.

5. Bauantrag Nuova Casa Classica GmbH zur Errichtung einer Garage und 6 Außenstellplätzen an der Adalbert-Stifter-Str. 6 -Beschluss über Planzusammenstellung zum Bauantrag Hanggarage

09.04.2013 - *Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag zuzustimmen. Die Vorgaben des Freiflächengestaltungsplanes sind unbedingt einzuhalten. Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen.*

Genehmigt durch Landratsamt Rosenheim am 18.07.2013



6. Beschluss über Antrag Wohnpark Prantseck GmbH & Co. KG Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Ellmosener Straße, Fl.-Nrn. 1274, 36/2, 3613 der Gemarkung Bad Aibling am 02.07.2013

*Beschluss: Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit folgenden Maßgaben zuzustimmen:*

1. *Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung ist ein ca. 1,50 m breiter Streifen entlang der gesamten Straßenlänge an die Stadt abzutreten.*
2. *Die auf dem Grundstück stehende Transformatorstation ist vor Baubeginn zu Lasten des Antragstellers durch die Stadtwerke Bad Aibling außer Betrieb zu nehmen und die Mittelspannungslinien an geeigneter Stelle wieder zu verbinden. Die Abrechnung dieser Arbeiten erfolgt nach tatsächlichem Aufwand.*
3. *Für den westlichen 5 m breiten Grundstücksstreifen ist ein Geh- und Fahrrecht für die Stadt Bad Aibling zum Zwecke eines öffentlichen Wegenetzes einzutragen.*
4. *Die Stellplätze im Norden müssen öffentlich zugänglich bleiben, dürfen aber als Besucherstellplätze angerechnet werden, weil die Anordnung ansonsten der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling widerspricht.*

*Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 52 "Östlich der Hofmühlstraße" in der Fassung der ersten Änderung wird gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zur Zulassung eines Teilstücks eines Baukörpers auf einer privaten Verkehrsfläche zugestimmt, weil sie städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Planung ist mit der derzeit anstehenden Änderung des Bebauungsplanes abgestimmt.*

Genehmigt durch Landratsamt Rosenheim am 08.11.2013

7. Am 22.05.2015 wurde der entsprechend dem Bebauungsplan Nr. 52 „NEU“ und ursprünglich im Genehmigungsverfahren eingereichte Bauantrag der SW Projekt GmbH zum Neubau von 6 Stadtvillen seitens der Stadt, durch den Ersten Bürgermeister als Bauantrag befürwortet, da eine geringfügige Befreiung einer Überschreitung der Grundfläche um 0,94 % beantragt wurde. Ansonsten entsprach der Antrag exakt dem vom Stadtrat beschlossenen Bebauungsplan.

In einem weiteren Plan, wurden beide Änderungsbereiche zusammengeführt, um eine bessere Gesamtübersicht zu erhalten. Hierbei sind auch die Wegebeziehungen entsprechend Bebauungsplan ersichtlich.

Die Gehrechte zu Gunsten der Stadt müssen durch die Stadt (Liegenschaftsamt) noch grundbuchrechtlich gesichert werden. Eine Umsetzung soll in Kürze erfolgen.

Stadtrat Lechner bittet Herrn Krämer um Prüfung der Geschäftsordnung, ob er so große Abweichungen zulassen durfte. Er hätte in der Geschäftsordnung hierzu nichts gefunden.

In der Dienstbarkeit Endreß sei der bestellten Dienstbarkeit statt 5,00 m nur ein 2,00 m breites Wege-recht eingetragen worden.

Weiterhin übergibt Stadtrat Lechner einen Antrag zur rechtlichen Absicherung der Wegerechte der Stadt Bad Aibling im Bereich des Bebauungsplanes „Östlich der Hofmühlstraße“ vom 07.07.2015 mit folgendem Inhalt:

1. Die Beschlüsse des Stadtrats und seiner Ausschüsse zu diesem Baugebiet sowie die Verträge mit Grundstückseigentümern bzw. dort tätigen Bauträgern und die Genehmigungen von Bauvorhaben sind auf jeweils beschlossene, vereinbarte oder zur Auflage gemachte Geh- und Fahrrechte der Stadt Bad Aibling zu überprüfen.

2. Soweit diese Rechte nicht bereits durch Bebauungsplan auch hinsichtlich des genauen Ausübungsbereiches abgesichert sind, ist die grundbuchmäßige Absicherung zu überprüfen und nötigenfalls baldmöglichst nachzuholen. Bloße Vormerkungen im Grundbuch genügen hierfür nicht, auch nicht eine Grunddienstbarkeit, deren Inhalt der Ziffer 1 nicht entspricht.
3. Dem Bauausschuss ist über die Ergebnisse zu Ziffer 1 und 2 bis zur endgültigen Erledigung zu berichten, erstmals spätestens in der Septembersitzung.

**Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.**

**ohne Abstimmung**

**TOP 8**

Verschiedenes

**TOP 8.1**

Verschiedenes

**Baugenehmigung Kühbandner für Gerberstraße 1**

Herr Krämer erläutert dem Ausschuss, dass das Landratsamt Rosenheim die Auflage C 3 seiner Baugenehmigung vom 24.04.2015 zurückgenommen habe. Dies bedeute, dass die an die Stadt Bad Aibling abzutretende Fläche (Straßengrund) nun vom Landratsamt nicht mehr gefordert werde. Das Landratsamt begründete die Abänderung des Bescheides damit, dass auf Einwand von Herrn Kühbandner die Rechtslage nochmals geprüft worden sei. Dabei sei festgestellt worden, dass die Straßengrundabtretung für die ordnungsgemäße Erschließung nicht erforderlich sei. Deshalb gäbe es keine Rechtsgrundlage für diese Auflage.

**ohne Abstimmung**

**TOP 8.2**

Verschiedenes

**Schwimmbad Harthausen, Volleyballplatz**

Stadtrat Roßteuscher moniert, dass die Feldmarkierung beim Volleyballplatz im Schwimmbad immer noch nicht angebracht worden sei. Es sollte auch nachgedacht werden, ob nicht wieder ein Startblock oder ein Rutsche am Schwimmbad angebracht werden könnte.

Herr Krämer erläutert, dass die Bänder für die Feldmarkierung bereits der Stadt vorlägen. Der Bademeister habe sie aber noch nicht angebracht. Für einen Startblock fehle die Wassertiefe, weshalb dieser sicherheitsrechtlich nicht zulässig sei. Wegen der Platzverhältnisse im engen Schwimmbad sei auch die Anbringung einer Rutsche nicht möglich, weil man einen ausreichenden Sicherheitsbereich für diese Rutsche nicht darstellen könnte.

**ohne Abstimmung**

### TOP 8.3

#### Verschiedenes

#### Antrag Stadtrat Lechner zur rechtlichen Absicherung der Wegerechte der Stadt Bad Aibling im Bereich Bebauungsplan "Östlich der Hofmühlstraße"

Stadtrat Lechner fragt, was nun mit seinem Antrag geschehe, weil bei der vorherigen Behandlung nicht darüber abgestimmt worden sei.

Dem Antrag wird zugestimmt.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

### TOP 8.4

#### Verschiedenes

#### Weg an der Baustelle Maximiliansplatz

Stadtrat Lechner führt aus, dass der provisorische Weg dort mit Brechschotter befestigt worden sei, der viel zu rau sei. Schüler könnten beispielsweise mit den Rollern mit kleinen Rädern den Weg kaum befahren.

Herr Krämer führt aus, dass dies der Firma Daxeder mitgeteilt werde. Der Ausschuss ist der Auffassung, dass der Weg geteert werden sollte.

**ohne Abstimmung**

### TOP 8.5

#### Verschiedenes

#### Raiffeisenstele

Stadtrat Lechner fragt an, warum diese Stele, seit dem Bauausschussbeschluss vom 01.04.2014 immer noch nicht aufgestellt worden sei.

Herr Krämer führt aus, dass es Probleme mit dem Prallschutz gäbe, der sich als sehr teuer herausgestellt habe. Die Raiffeisenbank wolle diese enormen Kosten nicht tragen, weshalb die Stele aus Sicherheitsgründen etwas kleiner ausfallen solle. Noch in diesem Jahr soll eine Stele aufgestellt werden.

**ohne Abstimmung**

### TOP 8.6

#### Verschiedenes

#### Pilotprojekt Regelgeschwindigkeit 30km/h

Stadtrat Lechner bittet, über das Ergebnis dieses Projekts, auch wenn es unerfreulich sei, in einer öffentlichen Sitzung berichtet werden sollte.

Erster Bürgermeister Schwaller erwidert, dass er die schriftliche Stellungnahme hierzu erst abwarten wolle. Er habe die Regierungsvizepräsidentin Maria Els darauf angesprochen, dass ein Sachbearbeiter in der Regierung von Oberbayern den Bad Aiblinger Vorschlag so energisch ablehne, obwohl es eigentlich keine Probleme von Bürgern damit gäbe, dass in Straßen nur 30km/h schnell gefahren werden dürfe. Er führte aus, dass für eine flächendeckende 30km/h-Begrenzung die Zeit wohl noch nicht ganz reif sei. Die Stadt habe aber mit ihrem Antrag einen Anstoß in die richtige Richtung gegeben. Die Stadt sei in diesem Bereich ihrer Zeit weit voraus.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:25 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler