

STADT BAD AIBLING



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

über die 21. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 12.01.2016
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

Beginn der Sitzung war 17:00 Uhr. Die Sitzung war öffentlich.
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß eingeladen.

Anwesend:

Vorsitzender

Felix Schwaller

Mitglieder

Dieter Bräunlich
Thomas Höllmüller
Richard Lechner
Max Leuprecht
Stefan Roßteuscher
Kristin Sauter
Josef Schmid
Johann Schweiger
Otto Steffl
Florian Weber

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Heidi Benda
Elisabeth Geßner
Josef Glaser
Erwin Kühnel
Stephan Schlier
Markus Stigloher

von der Verwaltung

Andreas Krämer

Abwesend:

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

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

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 94 "Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
 - Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
 - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
2. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Kellerberg" im Bereich der Fl.-Nrn. 155/1 und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling
 - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
 - Änderung der Planung
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
3. 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" zur Errichtung weiterer Bauflächen
 - Ergebnis der 5. (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB)
 - Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
4. Antrag Johann Staber auf 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im vereinfachten Verfahren im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1645/2 und 1646/3 der Gemarkung Willing (Staudhausener Straße)
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
5. 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 415 der Gemarkung Harthausen (Flurstr. 28)
 - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
 - Satzungsbeschluss
6. Antrag Irmgard und Alois Mader auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" im vereinfachten Verfahren im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 575/15 und 572/6 der Gemarkung Willing zur Veränderung der Baugrenzen zum Erhalt einer festgesetzten Eiche
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
7. Antrag Bürklin auf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" im vereinfachten Verfahren im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 575/22, 575/23, 583/2 und 575/24 der Gemarkung Willing
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

8. Beschluss über geänderten Bauantrag Barbara und Johann Loidl
Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und Außenstellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 444 und 445 der Gemarkung Bad Aibling (Bahnhofstr. 28 u. 30)
9. Beschluss über Bauantrag Wendelstein Käsewerk GmbH
Neubau eines Werksverkaufsgebäudes mit Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nr.1187 der Gemarkung Bad Aibling (Maxlrainer Str. 18)
10. Beschluss über Bauantrag Roswitha und Albert Weichinger
Neubau eines Milchviehlaufstalles auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2537 der Gemarkung Willing (Westerham)
11. Beschluss über Bauantrag Albert Weichinger
Neubau eines Stahlbetonbehälters, 12,00 m Durchmesser, mit befahrbarer Decke auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2537 der Gemarkung Willing (Westerham)
12. Beschluss über Bauantrag Vollert Rosemarie und Eder Ursula
Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern (10 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 48/2 und 48/4 der Gemarkung Bad Aibling (Ellmosener Str. 12)
13. Beschluss über Antrag Erich Kühbandner auf Ablösung von zwei Stellplätzen für das Bauvorhaben an der Gerberstraße
14. Beschluss über Antrag Stadtrat Stigloher auf Behandlung städtischer Bauvorhaben im Stadtrat bzw. in den Ausschüssen, wenn Flachdächer vorgesehen sind
15. Beschluss über Ausbau der Wennerbergstraße
16. Verschiedenes

TOP 1

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 94 "Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
- Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung vom 23.09.2015 beschlossen, dass der Entwurf dieses Bebauungsplanes des Architekten Hertreiter vom 27.07.2015 mit Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Bürger gemäß § 13 a Abs. 2, § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt sowie den betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden sollte.

Die Planung lag in der Zeit vom 12.11.2015 bis 14.12.2015 öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit zwischen 27.10.2015 und 30.11.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das vorgezogene Beteiligungsverfahren brachte folgende Ergebnisse:

A) Träger öffentlicher Belange

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben erklärt, dass keine Einwände bzw. Bedenken gegen die Planung erhoben würden:

1. Freiwillige Feuerwehr Bad Aibling, Stellungnahme vom 27.10.2015
2. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 18.11.2015

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

1. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, Stellungnahme vom 28.10.2015:
Die Höhere Landesplanungsbehörde führte aus, dass die Stadt hier eine maßvolle Nachverdichtung des Plangebiets zulassen wollte. Der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellte Bereich sei komplett von weiterer Wohnbebauung umgeben. Die Planung stünde den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
Beschluss:
Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.
2. Landratsamt Rosenheim, Wasserrechtsabteilung, Stellungnahme vom 10.11.2015:
Die Wasserrechtsabteilung führte aus, dass keine Einwendungen erhoben würden. Für von der Baugenehmigungspflicht freigestellte Bauvorhaben im 60-m-Bereich der Glonn sei eine wasserrechtliche Genehmigung im Sachgebiet Wasserrecht am Landratsamt Rosenheim zu beantragen.
Beschluss:
Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Auch die Pflicht zur Einholung einer wasserrechtlichen Genehmigung im 60-m-Bereich der Glonn wird im Bebauungsplan hingewiesen.
3. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 30.11.2015:
Die Bauleitplanung erhob keine Einwände gegen die Planung, gab aber folgende Empfehlungen: Drei Schreibfehler seien auszubessern (Punkt 2.2 „Oberkante“, bei 2.4 „festgesetzt“ und bei 3.1 „Fällen“). Außerdem wies sie darauf hin, dass ein Freiflächengestaltungsplan nur gefordert und vollzogen werden könnte, wenn der Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Freiflächengestaltung/Grünordnung enthielte.
Beschluss:
Die drei Schreibfehler sind zu korrigieren. Da keine grünordnerischen Regelungen im Bebauungsplan enthalten sind, hat der Hinweis 3.2 (Freiflächengestaltung) zu entfallen. Es ist festzusetzen, dass pro jeden zusätzlich zum Bestand zu errichtenden Baukörper mindestens zwei heimische Laubbäume (StU 20/25 cm) auf dem Baugrundstück zu pflanzen sind.

B) Öffentlichkeit:

Aus der Öffentlichkeit gingen keine Einwände gegen die Planung ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Einarbeitung der Korrekturen und Wegfall des Hinweises könnte die gebilligte Planung erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und **billigt** den Bebauungsplan Nr. 94 „Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße“ samt Begründung in der Planfassung des Architekten Hertreiter, Planfassung 27.07.2015 einschließlich der vorgenannten Änderungen, die in diese Planung bereits eingearbeitet sind. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung samt Begründung, beide in der Fassung vom 27.07.2015, auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB öffentlich auszulegen und den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme aus der Sicht ihres Aufgabenbereichs vorzulegen (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB).

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 2

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Kellerberg" im Bereich der Fl.-Nrn. 155/1 und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling

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

- Änderung der Planung

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.03.2015 beschlossen, das Verfahren zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Flur-Nrn. 155/1, 155/T und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB mit Maßgaben einzuleiten (Abschluss eines Durchführungsvertrages mit Kostentragung sowie Zeitrahmen, die Antragstellerinnen werden Vertragspartner neben dem Grundstückseigentümer).

Die Planung lag in der Zeit vom 29.04.2015 bis 29.05.2015 öffentlich zur Einsichtnahme aus und wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Änderung betroffen sind, zur Stellungnahme bis 14.05.2015 vorgelegt.

Es gab ausschließlich Einwände von der Unteren Denkmalschutzbehörde.

In der Sitzung vom 24.06.2015 fasste der Stadtrat alle in dieser Sitzung zu den Einwänden empfohlenen Einzelbeschlüsse und beschloss, dass die Planung entsprechend den Einwänden auf die Grenzen des Urbebauungsplanes weitestgehend zurückversetzt wird. Die gerügten Einzelbauteile sollten in Absprache mit der unteren Denkmalschutzbehörde entsprechend optimiert werden.

Mit diesem Beschluss war die Familie Auer keinesfalls einverstanden. Die Bebauungsplanänderung sollte entsprechend ihrem Entwurf gebilligt werden. Die Stadt sollte die Einwände der Unteren Denkmalschutzbehörde entsprechend abwägen.

Auf Wunsch von Herrn Ersten Bürgermeister Schwaller soll der Stadtrat den Plan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Kellerberg entsprechend den Vorstellungen der Familie Auer billigen, damit das Bauvorhaben nicht von der Stadt behindert würde.

Hierzu müsste der Stadtrat in Abänderung seines Beschlusses vom 24.06.2015 den folgenden Einwand anders abwägen.

Landratsamt Rosenheim, Untere Denkmalschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.05.2015:

Das Denkmalschutzamt führte aus, dass die Zurücknahme der Gebäudefluchten entlang dem Kellerberg positiv gesehen werde, da hier die Sichtachsen von der Fußgängerperspektive geringfügig verbessert würden.

Grundsätzlich sei jedoch die Maßstäblichkeit der Platzbebauung auch unter ortsplanerischen Gesichtspunkten, besonders aber hinsichtlich der Beeinträchtigung der Baudenkmäler bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan am äußersten Rand einer schweren Beeinträchtigung. Die Verschiebung der Staffelgeschosse 2. und 3. Obergeschoss zum Platz/Kreisel hin würde im ausgeführten Zustand als weitaus massiver wahrgenommen werden, als die derzeitige Zulässigkeit. Die Änderung sei nicht mehr geringfügig. Die vorgebrachten Argumente (Stützraster, Tragwerksplanung) seien zu prüfen und objektiv zu bewerten. Hier werde unter wirtschaftlichen Optimierungsgedanken das öffentliche Interesse (hier die Grundsätze des Denkmalschutzgesetzes) verletzt. Soweit eine Baumaßnahme zur „Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen“, könne die Erlaubnis in der **N ä h e D e n k m a l** versagt werden. Die Bedenken wurden bisher weitreichend hinter das Interesse der Stadt Bad Aibling

für eine Neuordnung des Ortseingangs und Revitalisierung einer Stadtbrache zurückgestellt und die Beeinträchtigung hingenommen. Die erneute Ausdehnung müsse daher abgelehnt werden.

Die Untere Denkmalschutzbehörde führte weiter aus, dass die Erweiterung des 1. Obergeschosses mit keilförmigem Näherrücken zum Baudenkmal grundsätzlich abgelehnt werde. Einer Überdeckung bzw. topografischen Einbindung werde kein Glauben geschenkt. Die zulässige Wandhöhe liege im Mittel 3,00 m über Straßenkante, in gleicher Höhe mit dem Eingangspodest zum Kinderhaus „Camino“. Zum Baudenkmal hin entstände ein schluchtartiger Bereich. An dieser Stelle werde ein bewusster planerischer Umgang mit dem Bestand an der Schnittstelle zum Neubau schwer vermisst. Besonders in der beschriebenen „weiteren Entwurfsphase“ sollten solche sensiblen Bereiche nun denkmalgerecht überplant werden.

Das Denkmalamt wies darauf hin, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes ohne Genehmigungsverfahren (Freistellungsverfahren) eine Erlaubnis nach Denkmalschutzgesetz erfordere. In diesem Verfahren würden bei Maßnahmen am und in der Nähe der Baudenkmäler weitere (Detail-)Abstimmungen erforderlich werden. Dies könne mit Verzögerungen einhergehen. Es wurde deshalb empfohlen, jeden weiteren Planungsschritt mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan sei geboten.

Beschluss:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes - auch im Genehmigungsverfahren - ist jeweils eine Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz einzuholen. Im Vorfeld sollen die weiteren Planungsschritte zur Vermeidung von Verzögerungen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden. Im Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufzunehmen.

Zur Bautechnik führte die Untere Denkmalschutzbehörde noch aus, dass im Übrigen Wert darauf gelegt werde, dass die Wandhöhen beim Flachdach die tatsächlichen Oberkanten der Brüstungen beschreiben, wie diese in Art. 6 der BayBO geregelt seien. Eine entsprechende Klarstellung in der Legende des Bebauungsplanes sei nicht erkennbar.

Beschluss:

In der Legende des Änderungsplanes ist die Definition der Wandhöhen entsprechend zu präzisieren.

Stellungnahme RA Friedel als Vertreter der Antragsteller vom 28.12.2015:

„1.

Verschiebung des 2. und 3. OG hin zum Platz/Kreisel

Diese Verschiebung bewertet die Untere Denkmalschutzbehörde als mehr als geringfügig. Die von unseren Mandanten vorgebrachten Argumente seien zu prüfen und objektiv zu bewerten. Ohne jedoch diesen selbst gesetzten Ansatz umzusetzen, unterliegt die Denkmalschutzbehörde einem Vorurteil und kommt sogleich zu dem Ergebnis, dass hier der kaufmännische Optimierungsgedanke das öffentliche Interesse verletze. Eine objektive Bewertung ergibt jedoch etwas anderes.

Die Tiefgarage ist 2004 für eine vollflächige Aufstockung um nur zwei Vollgeschosse statisch geplant und später ausgeführt worden.

Eine solche Baugestaltung von nur zwei Vollgeschossen wird an dieser Stelle in der jetzigen Zeit als stadtplanerisch verfehlt angesehen. Um die Geschossigkeit der Planung, wie sie der 1. Änderung zugrunde liegt, umzusetzen und die Standsicherheit des Tiefgaragenaufbaus und der Tiefgarage selbst gewährleisten zu können, ist es essentiell, dass neben einer Verstärkung der bestehenden Tragkonstruktion in den Ebenen der Tiefgarage sowie einer Lastweiterleitung bis zu den Fundamenten hin die bereits 2004 festgelegten Parameter zum Aufbau der Tiefgarage eingehalten werden. Hierzu gehört vor allem eine Weiterführung des Stützenrasters in die Obergeschosse; diese ist unverzichtbar. Eine solche Weiterführung wird durch die Baukonstruktion gemäß der 1. Änderung sichergestellt. Aus statischer Sicht wird daher von einer Verschiebung der Außenwände im 2. und 3. OG abgeraten.“

Eine mit vorgelegte Stellungnahme des Statikers Michael Perla - Büro Haumann & Fuchs - vom 23.12.2015 und das in Bezug genommene Schreiben vom 18.06.2004 belege dies.

Die für diese Planung sprechenden Argumente sind daher sachbezogen und gewichtig.

2.

Erweiterung des 1. OG mit keilförmigem Näherrücken zum Baudenkmal hin

Hierzu führt die Untere Denkmalschutzbehörde aus, dass einer Überdeckung bzw. topografischen Einbindung kein Glaube geschenkt werde.

Die Bewertung dieser Planung sollte jedoch nicht auf Glaubenskriterien gestützt werden sondern auf sachbezogener Grundlage vorgenommen werden. Hierzu ist vorzutragen:

Die Kellerstraße steigt vom Kreisel bis zur Durchfahrt zwischen Sudhaus und Malzhaus auf eine Höhe von ca. +7,7 m an. Die maximal zulässige Höhe dieses Bauteils ist wie im Bebauungsplan fixiert mit 8,50 m angegeben. Es ist der Grundgedanke dieser Planung, einen breiten Weg - dieser ist mit 10 m Breite geplant - entlang der Westseite von der vorgenannten Höhe bei der Durchfahrt bis hin zur Kolbermoorer Straße zu führen. Hierzu sind großzügige Treppen geplant. In diesem Zusammenhang ist es auch das Ziel, bei dem Malzhaus die untere tiefer liegende Ebene auf einer Höhe von ca. 5,20 m (gemessen vom Kreisel) zu erschließen und hier mit neuen verlängerten Fenstern bzw. Zugängen die Erschließung zu ermöglichen.“

Rechtsanwalt Friedel bezog sich hierbei auf eine beigelegte Westansicht mit Ansicht auf Sud-/Malzhaus, dem neuen Zwischenbau und der Dependance, auf der diese Geländeabstufung erkennbar ist.

„Um vom Durchgang den Zugang zu den Kellerbergterrassen auf dem Niveau +8,50 m zu ermöglichen muss zu der 10 m breiten Passage eine Stützwand oder ähnliches errichtet werden. Dies kann architektonisch sinnvoll mit der keilförmigen Erweiterung des 1. OG gut vereinbart werden.

Es wird keine „Schlucht“ entstehen sondern bei einer Breite von 10 m eine attraktive Passage mit Baumpflanzungen geschaffen, die auch die ehemaligen Gewölbe Richtung Kolbermoorer Straße erschließt.

3.

Die Untere Denkmalschutzbehörde stellt in Aussicht, die Erlaubnis nach Art. 6 Abs. 1 Satz 2 Bayer. Denkmalschutzgesetz zu versagen, weil die Umsetzung der Planung gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 das überlieferte Erscheinungsbild oder die künstlerische Wirkung eines Baudenkmals beeinträchtigen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprächen.

Die große Mehrheit der Bürger von Bad Aibling dürfte dagegen der Meinung sein, dass eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes nicht wünschenswert ist. Es handelt sich jetzt schlicht um eine städtebaulich unerwünschte Baulücke, die das überlieferte Erscheinungsbild der Baudenkmalerschädigt.

Das dürfte im Ergebnis auch die Untere Denkmalschutzbehörde so sehen. Es macht deshalb keinen Sinn, dass sie sich hinter formelhaften Redewendungen versteckt. Hinter dem Willen unserer Mandanten, an der bisherigen Planung festzuhalten, stehen handfeste statische und architektonische Gesichtspunkte. Ich erinnere daran, dass unsere Mandanten dem Gestaltungswillen der Stadt dadurch entgegen gekommen sind, dass die Fassade in einem Wettbewerb festgelegt wird, an dem auch die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt ist.“

Beschluss:

Aus den vorgenannten Gründen ist die Verschiebung der Staffelgeschosse der 2. und 3. Obergeschosse zum Ludwigsplatz planerisch nicht zurückzunehmen, da sie mit denkmalgeschützten Belangen als noch vereinbar angesehen werden und die Verwirklichung des Bauvorhabens Kellerberg für die Stadt von enormer Wichtigkeit ist. Dies gilt ebenso für die Erweiterung des 1. OG mit keilförmigem Näherrücken zum Baudenkmal hin.

Das Denkmalamt teilte mit, dass die Zulässigkeit des 4. Geschosses als allseits zurückgenommenes Staffelgeschoss unter Verweis auf den anstehenden Fassadenwettbewerb und die bereits erhebliche Höhe/Geschossigkeit des Bauteils M (Zwischenbau zwischen Brauerei und „Kellerhaus“) als hinnehmbar betrachtet werde. Der Denkmalschutz sollte im Wettbewerbsverfahren entsprechendes Gewicht und Einfluss erhalten.

Beschluss:

Die Zustimmung zum 4. Geschoss wird zur Kenntnis genommen. Der Denkmalschutzbehörde ist im Wettbewerbsverfahren zur Fassadengestaltung entsprechendes Gewicht und Einfluss einzuräumen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus ortsplanerischen Gesichtspunkten teilen wir zu 100 % die Auffassung der unteren Denkmalschutzbehörde und halten ein weiteres Heranrücken der Gesamtbaumaßnahme für bedenklich. Auch zur Vermeidung eventuell möglicher Schadenersatzansprüche für den Fall, dass die Bebauungsplanänderung aus Denkmalschutzgründen (hier ist trotz Bebauungsplanänderung eine denkmalschützerische Genehmigung erforderlich) nicht umgesetzt werden könnte, lehnt die Bauverwaltung das weitere Heranrücken der Gesamtbaumaßnahme an den Ludwigsplatz ab. Die vom Antragsteller bzw. seines Rechtsbeistands vorgebrachten Argumente hinsichtlich der statischen Auswirkungen auf den Gesamtkomplex sind grundsätzlich nachvollziehbar, können aber weder bestätigt noch widerlegt werden. Dies ist vom Stadtrat abzuwägen. Die Planung ist entsprechend der vorgenannten Einzelbeschlüsse bis zur Stadtratssitzung umzuzeichnen. Die so geänderte Planung könnte der Stadtrat billigen und die Verwaltung beauftragen, die Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden) durchführen.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:
Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt, dass die Planung entsprechend angepasst wird. Die entsprechend zu ändernde Planung ist gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, an seinem Beschluss vom 24.06.2015 festzuhalten.

Abstimmung: angenommen 10 : 1

TOP 3

14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" zur Errichtung weiterer Bauflächen - Ergebnis der 5. (eingeschränkten) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4 a Abs. 3 BauGB) - Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.11.2015 alle Einzelbeschlüsse zu den Einwänden und Anregungen aus dem 4. Beteiligungsverfahren gefasst und erneut die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Berbling“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Planfassung der Architekten PKZ und des Landschaftsarchitekten Huprich vom 26.11.2015 samt Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung dieser Planer vom 26.11.2015 einschließlich der bereits eingearbeiteten vorgenannten Änderungen g e b i l l i g t .

Da nach den planerischen Zielvorstellungen der Stadt diese 14. Änderung des bestehenden Bebauungsplans mit beschränkter Ausweisung von noch sechs weiteren Baurechten nur vertretbar ist, wenn der ausgewiesene Grund und Boden ausschließlich durch die derzeitigen Eigentümer selbst bzw.

von Bauwilligen aus dem Kreis der am wenigsten begüterten einheimischen Bevölkerung bebaut bzw. genutzt wird, in einem Fall aber die betreffende vertragliche Regelung definitiv nicht unterschrieben wird und auch keine Bauabsichten bestehen, fehlte für die Ausweisung neuen Baurechts auf der fraglichen Teilfläche T 3 die Geschäftsgrundlage. Ohne Beteiligung am sog. Berblinger Modell sollte die 14. Änderung des Bebauungsplanes nach dem Willen der Dorfgemeinschaft Berbling und der Stadt Bad Aibling nicht durchgeführt werden. Weil der bestehende Bebauungsplan faktisch als Erhaltungsbebauungsplan konzipiert wurde und dies ortsplanerisch bleiben soll, sollte er im geplanten Umfang (also nicht nur im Einzelfall für ein einzelnes Gebäude) nur unter dieser Prämisse geändert werden. Deswegen wurde in dieser Sitzung beschlossen, auch aus Gleichbehandlungsgründen das Baufeld T3 aus dem Bebauungsplanentwurf ersatzlos zu entfernen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, den in diesem Punkt noch zu ändernden Plan zur 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Berbling“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Planfassung der Architekten PKZ und des Landschaftsarchitekten Huprich vom 26.11.2015 samt Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung erneut einzusehen und den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen (§ 4 a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauBG). Für die Offenlage wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu der Entnahme des Baufeldes T3 abgegeben werden können. Darauf war in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen.

Diese entsprechend geänderte Planung samt Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung, alles Planfassung vom 02.12.2015, lag in der Zeit vom 16. 12.2015 bis 29.12.2015 öffentlich aus und wurde dem Landratsamt als einziger davon betroffener Behörde in der Zeit zwischen dem 07.12.2015 und dem 22.12.2015 zur Stellungnahme vorgelegt.

Stellungnahmen konnten von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange ausschließlich zur Entnahme der Baufläche T 3 abgegeben werden.

Die eingeschränkte Offenlage brachte folgende Ergebnisse:

A) Träger öffentlicher Belange:

1. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 08.12.2015:

Die Naturschutzbehörde führte aus, dass gegen die Änderung aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht keine Einwände bestünden.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 23.12.2015:

Die Abteilung Bauleitplanung führte Folgendes aus: „zur „Entnahme“ des Baufeldes keine Anmerkungen.“

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Weiter wurde angemerkt:

„Die Ausführungen im Beschluss vom 26.11.2015 sind z.T. nicht verständlich, zumal mit unseren Hinweisen keine formalen Einwände vorgebracht werden.

Es geht dabei um die Unterstützung zur richtigen Anwendung der planungsrechtlichen Rechtsgrundlagen.

Vor diesem Hintergrund noch folgende Anmerkungen zum Planentwurf und seinen Festsetzungen insgesamt:

- Garagenbauflächenfestsetzung innerhalb bzw. zusätzlich zur überbaubaren Fläche ist rechtlich ohne Wirkung bzw. widerspricht sich (T1)

- die mehr als die Hälfte der Grundstücksfläche belegende großzügige Baugrenze auf Flnr. 1592 steht im Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung Bestandsicherung und begrenzte Bauflächen.

Hier wären jetzt z. B. 4 Einzelbaukörper als EFH in beliebiger Ausrichtung zulässig!?

- PlanZ Nutzungsabgrenzung nicht eindeutig bzw. vollständig, z.B. Flnr 1627
- B 2.1 Grundflächenfestsetzung für Hauptanlage: sh. hierzu BayVGH Anhang)
- B 2.3 entbehrlich, gesetzliche Regelung, keine BPL Festsetzung
- B 2.4 überflüssig, da eindeutig definierte Planzeichen vorhanden
- B 2.5 was sind entgegenstehende Festsetzungen? Hier besteht ein grundsätzlicher Widerspruch zu B 6.1. Letztere Regelung würde auch zum Wegfall eines Ersatzbaurechts für mehr als 15 bestehende (Neben)Gebäudebaukörper ohne Baufläche führen.
- B 3.1 bedeutet keine Freistellung in diesen Fällen möglich (Ausnahmetatbestand festgesetzt)
- B 4.1 Für eine derartige Nachweisverpflichtung gibt es keine Rechtsgrundlage im Bauplanungsrecht
- B 4.2 Das LRA setzt keine Geländeoberflächen fest – BPL regelt abschließend!
- B 4.3 Was ist die Wandhöhe nach BayBO? Sh. § 18 BauNVO = planungsrechtliche Festsetzung! Wie oder wo ist „Hanglage“ definiert oder gegeben? Festsetzung zu unbestimmt!
- B 4.4 Was ist „hängiges“ Gelände; was soll das LRA im Freistellungsverfahren festlegen – BPL regelt abschließend!
- B 10 ist keine zulässige Festsetzung, widerspricht § 9 BauGB und § 23 BauNVO. BPL kann ggfs konkretes Ausmaß von Überschreitungsflächen definieren, aber nicht auf unbestimmte „betriebswirtschaftliche Gründe“ abstellen.
- B 12.6 unverständlich und rechtlich zweifelhaft ist, dass sich die Stadt als Plangeber für ihre öffentlichen Verkehrsflächen selbst detaillierteste Gestaltungsvorschriften macht.“

Beschluss:

Fehlt noch. Bis zur Stadtratssitzung ist abzuklären welche Änderungen hierzu redaktionell festgesetzt werden können.

B) Öffentlichkeit:

Von der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen während der Offenlage ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das 14. Änderungsverfahren könnte nach Abwägung der Stellungnahmen und Einwände nach Einarbeitung einiger redaktioneller Änderungen in die Planung mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Berbling“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Planfassung der Architekten PKZ und des Landschaftsarchitekten Huprich vom samt den darin bereits eingearbeiteten vorgenannten redaktionellen Änderungen gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **S a t z u n g** und die Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung vom 02.12.2015 hierzu. Der Beschluss über die 14. Änderung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Damit tritt die Änderung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 4

Antrag Johann Staber auf 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im vereinfachten Verfahren im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1645/2 und 1646/3 der Gemarkung Willing (Staudhausener Straße)

- Änderungsbeschluss

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Herr Johann Staber beabsichtigt auf den vorgenannten Grundstücken direkt an der Staudhausener Straße ein Doppelhaus zu errichten mit jeweils zwei Garagen an einer Stelle, an der im Bebauungsplan keine Bebauung vorgesehen ist. Er begründet dies damit, dass er und seine Schwester Marianne seit Geburt ortsansässig wären und auch dort ortsansässig bleiben wollten. Er hätte eine Frau und zwei Kinder und wollte nicht zur Miete wohnen. Dadurch würden neue Baugrenzen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bauausschuss der Stadt Bad Aibling hatte bei einer Ortsbegehung in Berbling am 10.09.2013, bei der alle bis dahin vorgebrachten Bauwünsche eingehend mit den Planern begutachtet wurden, eine Bebauung an der nun beantragten Stelle als nicht vorstellbar erachtet. Hier sollte eine Grünfläche festgesetzt werden.

Grundsätzlich wäre ortsplanerisch ein zusätzlicher Baukörper an dieser Stelle noch vertretbar. Nach Auffassung der Bauverwaltung könnte hier aber allenfalls ein Einfamilienhaus mit integrierter Doppelgarage, entsprechend des nördlich festgesetzten Baukörpers (T4) errichtet werden. Die beantragte Errichtung eines Doppelhauses löst einen Bedarf von vier bis sechs einzeln anfahrbaren Stellplätzen aus, was auf dem verhältnismäßig kleinen Grundstück mit der hohen Versiegelung nicht darstellbar ist. Auch die beantragte Grundfläche des Hauptbaukörpers von 150 m² ist deutlich zu hoch. Der Baukörper wäre deshalb entsprechend dem Baufeld T4 im Norden zu reduzieren. Es sollte zwingend ein Einfamilienhaus festgesetzt werden, das maximal drei Stellplätze auslöst. Außerdem ist entsprechend dem 14. Änderungsverfahren die im Bebauungsplan festgesetzte Straßengrundfläche im Bereich dieser beiden Grundstücke insgesamt an die Stadt Bad Aibling zur ausreichenden Erschließung vor einem möglichen Satzungsbeschluss abzutreten.

Durch die beabsichtigte Änderung würden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden könnte.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Berbling“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1645/2 und 1646/3 der Gemarkung Willing zur Zulassung eines Einfamilienhauses mit Stellplatz und Garagen entsprechend dem Antrag von Herrn Johann Staber vom 17.11.2015 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit folgenden Maßgaben **einzuweisen**:

1. Die Grundfläche ist auf insgesamt maximal 150 m² zu beschränken, welches einen Anteil von 95 m² für die Wohneinheit und 55 m² für den zu integrierenden Garagenanteil bedeutet.
2. Es ist von einem bauvorlageberechtigten Planfertiger eine Bebauungsplanänderung entsprechend den Vorgaben zu zeichnen (es fehlen die Baugrenzen, es fehlt die Bezeichnung MD, maximal zwei Vollgeschosse, maximale Grundfläche des Hauptbaukörpers und die Festsetzung der Garagen bzw. Stellplätze).
3. Die zur Erschließung notwendige Grundabtretung ist bereits in den Änderungsplan entsprechend einzuzeichnen (mindestens 5 m Aufstellflächen vor Garagen, vor Stellplätzen ist dies nicht erforderlich).
4. Als Ersatz für die Versiegelung sind auf dem Baugrundstück mindestens vier heimische Laubbäume mit Stammumfang 20/25 cm im Änderungsplan festzusetzen.
5. Der Änderungsplanung ist eine Begründung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben beizufügen.

Der entsprechend geänderte Plan ist samt Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt sein können, vorzulegen (§ 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

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

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

Beschluss:

Der Antrag wird zurückgestellt. Es ist von einem bauvorlageberechtigten Planfertiger eine entsprechend den fünf vorgenannten Maßgaben erstellte Bebauungsplanänderung erneut einzureichen. Die Antragsteller haben sich notariell noch vor dem Satzungsbeschluss zur Eigennutzung entsprechend dem „Berblinger Modell“ und zur Ausweisung der notwendigen Ausgleichsflächen zu verpflichten. Der Bauausschuss stellt eine Änderung für die Errichtung eines Gebäudes für zwei Familien in Aussicht. Es sollen Varianten für ein Zweifamilienhaus und ein Doppelhaus vorgelegt werden.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 5

16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 415 der Gemarkung Harthausen (Flurstr. 28)

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

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.05.2015 beschlossen, das Verfahren zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Kreuth“ im Bereich des Grundstückes Fl.-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.

Die Planung samt Begründung lag auf die Dauer eines Monats öffentlich aus und wurde den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorgelegt (§ 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB).

Während des Auslegungsverfahrens gingen von Seiten der Öffentlichkeit keine Einwände gegen die Bebauungsplanänderung ein. Die Nachbarn haben der Planung zugestimmt.

Folgende Behörden haben Anmerkungen und Einwände vorgebracht:

Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 30.11.2015:

Die Bauleitplanungsbehörde brachte folgende bauleitplanungsrechtliche Anmerkungen zum Planentwurf vor:

A 3.1 GR zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO), d. h. Haupt- und Nebengebäude = 120 qm.

A 3.6 Wohneinheitenbeschränkung gilt nur bei Errichtung von Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) und nicht für das Wohngebiet.

A 7.4 geplante Grundstücksgrenze ist keine Festsetzung.

A 7.5 Grundabtretung kann nicht festgesetzt werden (hier: Festsetzung der Fläche als öffentliche Verkehrsfläche).

Für den Gebäudebestand Hauptgebäude und die Garagenbaufläche im Süden des Plangebietes ist keine Firstrichtung festgesetzt!?

Für den neu vorgesehenen Garagenbaukörper im Norden (Grenzbauweise), ist von einer Satzungsfestsetzung i. S. von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO auszugehen. Da die Länge der möglichen Grenzbebauung > 9m betragen kann, muss dies städtebaulich unter Berücksichtigung der im Abstandsflächenrecht beachtlichen Belange begründet und ggfs. abgewogen werden. Die Begründung enthält dazu keine Angaben.

Beschluss:

Die vorgebrachten Anmerkungen wurden wie folgt redaktionell umgesetzt: Bei Ziffer A 3.1 wurde ergänzt „für Hauptbaukörper“. Unter Ziffer A 3.6 wurde „maximal in diesem Wohngebiet“ durch „pro Wohngebäude“ ersetzt. Die geplante Grundstücksgrenze wurde als Hinweis unter Ziffer B 5 aufgenommen. Der abgetretene Straßengrund wurde als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Firstrichtungen beim Bestandsgebäude wurden aufgenommen, die Garage im Süden des Änderungsbereichs erhält ein Flachdach und wurde als solches festgesetzt. Die Länge der Garage im Norden wurde auf 7,50 m reduziert; anstelle der Doppelgarage im Osten wurden eine Einzelgarage und ein Stellplatz festgesetzt.

Redaktionell ist anstelle der festgesetzten zwei Vollgeschosse als Höchstmaß anzugeben zwei Geschosse als Höchstmaß.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 01.12.2015:

Die Untere Naturschutzbehörde wandte ein, dass sich im Plangebiet ein Gehölzbestand befindet, der im Zuge der geplanten Baumaßnahmen teilweise beseitigt werden soll. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume europäischer Vogelarten befinden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigung von Vögeln) ausschließen zu können, sind ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume sind Laubbäume gemäß den Festsetzungen zu pflanzen. Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Baumaßnahmen zu schützen (vgl. DIN 18920).

Beschluss:

Der Einwand wurde in der Bebauungsplanänderung redaktionell als Hinweis aufgenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bebauungsplanänderung entspricht somit den Anforderungen des Landratsamtes. Darüber hinaus wurde die private Zufahrt nun ebenfalls redaktionell als privater Wohnweg von begrenzter Länge festgesetzt. Das Bauleitplanverfahren könnte nun mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasst die oben genannten Einzelbeschlüsse und folgenden Satzungsbeschluss:

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

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Kreuth“
im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 415 der Gemarkung Harthausen

§ 1

Im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 415 der Gemarkung Harthausen werden drei Baukörper mit Garagen und Carports entsprechend dem Plan der Architekten Guggenbichler + Wagenstaller vom 21.12.2015 und Begründung vom April 2015 zugelassen.

§ 2

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen

§ 3

Mit der Änderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

§ 4

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 6

Antrag Irgard und Alois Mader auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" im vereinfachten Verfahren im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 575/15 und 572/6 der Gemarkung Willing zur Veränderung der Baugrenzen zum Erhalt einer festgesetzten Eiche

- Änderungsbeschluss

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Die Eheleute Mader haben das oben genannte Grundstück von der Stadt Bad Aibling gekauft. Dort sollen ein Verlag und die Betriebsleiterwohnung errichtet werden. Es hat sich nun gezeigt, dass die vom Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, geforderte zwingend zu erhaltende Eiche nur dann erhalten werden kann, wenn der Baukörper um 90° gedreht und verschoben wird.

Da die Stadt, die Untere Naturschutzbehörde und das Ehepaar Mader den Baum erhalten wollen, bedarf es hierzu der Einzeichnung neuer Baugrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch das Drehen des Baukörpers mit leichter Verschiebung wird gerade der Festsetzung entsprochen, diese wertvolle Eiche erhalten zu können. Durch diese Änderung der Baugrenzen und die andere Anordnung der Stellplätze werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb die Änderung als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Aufgrund der Baukörperdrehung ist die Grundfläche auf 130 m² zu reduzieren, damit die Abstandsflächen eingehalten werden können. Die Anordnung der Stellplätze widerspricht noch der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling. Die nördlich an der Aiblinger Straße gelegenen Längsstellplätze sind deshalb umzuplanen.

Erster Bürgermeister Felix Schwaller führt aus, dass städtebaulich vereinbart werden soll, dass ein Kaufpreis nachzuentrichten sei, wenn die Eiche nicht mindestens zehn oder 15 Jahre stehen bliebe.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, ein Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Südlich der Aiblinger Straße“ entsprechend dem Plan der BS+K Generalplanungsgesellschaft mbH vom 11.12.2015 samt Begründung zur Änderung der Baugrenzen zum Erhalt einer festgesetzten Eiche und zur anderen Anordnung der Stellplätze mit den Maßgaben **einzuweisen**, dass

- die nördlich an der Aiblinger Straße gelegenen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling anzuordnen sind und, dass
- die Nutzungsschablone wie im Urbebauungsplan festgesetzt und dargestellt wird (MI-1, II, WH = 6,50 m, ausschließlich gewerbliche Nutzung), aber darin die GR auf = 130 reduziert wird

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 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 7

Antrag Bürklin auf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" im vereinfachten Verfahren im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 575/22, 575/23, 583/2 und 575/24 der Gemarkung Willing

- Änderungsbeschluss

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Die Familien Bürklin und Eichelberger beabsichtigen, von der Stadt Bad Aibling die beiden Doppelhaushälften, Parzellen 8 und 9, im Bebauungsplangebiet südlich der Aiblinger Straße zu erwerben. Mit der Änderung soll der Baukörper geringfügig vergrößert werden, aber vor allen Dingen um ca. 40° nach Südosten gedreht werden, um die offenbar nicht beabsichtigte Härte der ungleich verteilten solaren Gewinne Haus Nord zu Haus Süd des Bebauungsplanes zu entschärfen. Hierzu ist die Einzeichnung neuer Baugrenzen notwendig. Durch die Drehung des Gebäudes wird auch die sehr große Zufahrtsfläche etwas reduziert, die Baugrundstücke werden dadurch etwas größer. Zugleich soll die Grundfläche des Doppelhauses von 140 auf 160 m² vergrößert werden, damit notfalls auch ohne Keller ausreichend Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung, weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB möglich erscheint.

Die Änderung entspricht einer besseren Ausnutzung des Grundstücks und ist von der Dichte her städtebaulich vertretbar (dieser Baukörper hat eine geringere Grundflächenzahl als beispielsweise das nördliche Gebäude bislang im Bebauungsplan aufgewiesen).

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

Erster Bürgermeister Felix Schwaller hat den Bauwerbern signalisiert, dass diese Bebauung von der Stadt gewünscht sei.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur vereinfachten Änderung gemäß § 13 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 90 „Südlich der Aiblinger Straße“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 575/22, 575/23, 575/24 und 583/2 der Gemarkung Willing zur Drehung des dort festgesetzten Doppelhauses und zur Vergrößerung der Baugrenzen mit anderer Anordnung der Stellplätze, bzw. Carports oder Garagen entsprechend dem Plan des Dipl.-Ing (FH) Markus Bürklin vom 08.07.2015 samt Begründung **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 der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Änderungsbeschluss ergeht weiter unter Maßgabe, dass sich die Antragsteller zur Übernahme der durch dieses Änderungsverfahren verursachten Bekanntmachungskosten verpflichten.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage durchzuführen und die Planung den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 8

Beschluss über geänderten Bauantrag Barbara und Johann Loidl Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage und Außenstellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 444 und 445 der Gemarkung Bad Aibling (Bahnhofstr. 28 u. 30)

Sachverhalt:

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 01.12.2015 beschlossen, den Antrag zurückzustellen, um in den Antrag die Vorgaben des Vorbescheides hinsichtlich der maximalen Höhenentwicklung einzuarbeiten. Alle Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung in Anzahl und vor allem in den Ausmaßen einzutragen.

Lt. Schreiben des Architekten wurde die Planung überarbeitet und alle offenen Punkte eingearbeitet.

1. Die Stellplätze in der Tiefgarage und oberirdisch wurden bemaßt und entsprechen alle den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung. Für die Geschäfte im EG kann ein Stellplatz nicht nachgewiesen werden, hier wird die Ablöse beantragt.
2. Die Fahrradabstellplätze gemäß Stellplatzsatzung sind nachgewiesen. Es werden insgesamt 17 Fahrradeinstellplätze errichtet.
3. Zur Höhenentwicklung: In der Bauvoranfrage wurden für das rückwärtige Gebäude drei Vollgeschosse mit einem Walmdach beantragt. Die Wandhöhe war ca. 1,40 m höher als die Wandhöhe des benachbarten Gebäudes, Sedanstr. 3 (Weißbräu).

Die Bauvoranfrage wurde in dieser Form von der Stadt Bad Aibling befürwortet, vom Landratsamt jedoch abgelehnt wegen genau dieser Höhenentwicklung, mit der Begründung, dass sich die Wandhöhe nicht in die Umgebungsbebauung einfügt. Diesem Einwand wurde beim Bauantrag Rechnung getragen. Die Wandhöhe des rückwärtigen Gebäudeteils wurde entsprechend reduziert und entspricht exakt der Wandhöhe des Anwesens Sedanstr. 3 mit rund 8,70 m.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, der geänderten Planung entsprechend den Maßgaben und Auflagen des Vorbescheides zuzustimmen. Der beantragten Ablöse für einen Stellplatz wird entsprochen.

Abstimmung: angenommen 10 : 0

Stadtrat Roßteuscher nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Planer) an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 9

Beschluss über Bauantrag Wendelstein Käsewerk GmbH Neubau eines Werksverkaufsgebäudes mit Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nr.1187 der Gemarkung Bad Aibling (Maxlrainer Str. 18)

Sachverhalt:

Es wird der Neubau eines Werksverkaufsgebäudes der Firma Bergader beantragt. Das Gebäude mit den Abmessungen 16,00 m x 11,40 m und einer Wandhöhe von 3,77 m soll auf der südwestlichen

Grundstücksfläche errichtet werden. Hierzu sollen vier Bestandsbäume gefällt werden. Nördlich des Gebäudes sind zehn neue Stellplätze geplant.

Der erdgeschossige Baukörper sieht eine ca. 80 m² große Ladenfläche vor. Weiterhin werden Flächen für ein Büro, einen Sozialraum, Technik- und Lagerräume sowie eine Kühlzelle geplant.

Stellungnahme der Verwaltung:

Grundsätzlich wird das Vorhaben befürwortet. Es wird vorgeschlagen, den Baukörper ca. 5,00 m nach Norden zu verschieben, um die bestehende Baumreihe nicht zu unterbrechen und im Bestand zu erhalten.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass der Baukörper soweit nach Norden zu verschieben ist (ca. 5,00 m), um die bestehende Baumreihe nicht zu gefährden und zu unterbrechen. Eventuell sollte der Baukörper so gedreht werden, dass er parallel zum Straßenverlauf zur Ausführung kommt.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 10

**Beschluss über Bauantrag Roswitha und Albert Weichinger
Neubau eines Milchviehlaufstalles auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2537 der Gemarkung Willing
(Westerham)**

Sachverhalt:

Es wird der Neubau eines Milchviehlaufstalles südlich der Göttinger Straße, Fl.-Nr. 2537 der Gemarkung Willing, beantragt.

Der Stall hat Abmessungen von 25,10 m x 40,83 m mit einer Traufhöhe von 4,20 m.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 11

**Beschluss über Bauantrag Albert Weichinger
Neubau eines Stahlbetonbehälters, 12,00 m Durchmesser, mit befahrbarer Decke auf dem
Grundstück Fl.-Nr. 2537 der Gemarkung Willing (Westerham)**

Sachverhalt:

Es wird der Neubau eines Stahlbetonbehälters im Zusammenhang mit dem Bau des Milchviehlaufstalles südlich der Göttinger Straße, Fl.-Nr. 2537 der Gemarkung Willing, beantragt.

Der Behälter hat einen Durchmesser von 12,00 m und eine Höhe von 4,40 m. Eine Stahlbetonplatte wird als Abdeckung verwendet und der Behälter wird in das Erdreich eingebaut.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist gem. § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 12

Beschluss über Bauantrag Vollert Rosemarie und Eder Ursula Errichtung von 2 Mehrfamilienhäusern (10 WE) mit Tiefgarage und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 48/2 und 48/4 der Gemarkung Bad Aibling (Ellmosener Str. 12)

Sachverhalt:

Der Bauausschuss stimmte in seiner Sitzung vom 04.11.2014 einem Antrag auf Vorbescheid zum Bau von einem viergeschossigen und einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu. Das Landratsamt Rosenheim teilte der Antragstellerin mit Schreiben vom 19.01.2015 mit, dass ein viergeschossiger Baukörper sich aufgrund der umliegenden Bebauung nicht einfügt und daher abzulehnen sei.

Der Bauantrag sieht nunmehr eine entsprechend geänderte Planung von zwei Mehrfamilienhäusern mit jeweils fünf Wohneinheiten und den Bau einer Tiefgarage vor. Beide Baukörper haben drei Geschosse. Gemäß Stellplatzsatzung sind für die Wohneinheiten 19 Stellplätze zzgl. 20 % für Besucher auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese 23 Stellplätze werden mit 14 Stellplätzen in der Tiefgarage und mit weiteren neun Stellplätzen oberirdisch nachgewiesen.

Eine Esche und ein Nussbaum müssen gefällt werden.

Der Freiflächengestaltungsplan sieht überwiegend wasserdurchlässige Beläge vor und die Pflanzung von vier heimischen Laubbäumen (STU 20/25). Ein Kleinkinderspielfeld wurde entsprechend Art. 7 Abs. 2 BayBO eingeplant.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 9 : 1

Stadtrat Roßteußer nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Planer) an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 13

Beschluss über Antrag Erich Kühbandner auf Ablösung von zwei Stellplätzen für das Bauvorhaben an der Gerberstraße

Sachverhalt:

Folgender Ablauf zeigt die einzelnen Verfahrens- und Genehmigungsschritte chronologisch auf:

04.11.2014 Beschluss des Bauausschusses zum Bauantrag:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Bauantrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass vor Erteilung einer Baugenehmigung zur ausreichenden Erschließung ca. 23 m² Straßengrund an die Stadt abzutreten sind.

Verschiedenes – Bauausschuss am 03.02.2015

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

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

Abstimmung: angenommen 10 : 0

- **Baugenehmigung vom 24.04.2015 mit der Auflage einer Grundabtretung**
- **Baugenehmigungsbescheid vom 10.06.2015 mit der Zurücknahme der Auflage für eine Grundabtretung.**

05.05.2015 – Beschluss des Bauausschusses zum Tekturantrag (Praxis statt Wohnflächen):

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 drei 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 fünf Stellplätze können abgelöst werden.

Herr Kühbandner teilt in einem Schreiben vom 03.01.2016 Folgendes mit:

„Zu oben genanntem Bauvorhaben haben wir nach erteilter Genehmigung eine Nutzungsänderung beantragt, damit die Praxis Armin und Renate Zißler in das erste Obergeschoß einziehen kann. Zum Betrieb einer Praxis waren gegenüber der ursprünglichen Planung 5 zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. In unserem Antrag auf Nutzungsänderung werden 3 zusätzliche Stellplätze nachgewiesen. Diese 3 Stellplätze genügen den Anforderungen der Stadt Bad Aibling und werden demnach vom Landratsamt genehmigt. Es verbleiben damit noch 2 weitere nachzuweisende Stellplätze. Diese Stellplätze würden wir gerne ablösen.

In unserem Termin am 10.12.2015 zu diesem Thema bei Ihnen im Haus haben Sie -quasi als Bedingung für eine positive Beurteilung einer Ablöse der beiden Stellplätze Ihrerseits spontan den nachstehenden Vorschlag entwickelt. Ihre Hauptsorge galt dabei dem "Bürgerschutz auf Grund des Schwerlastverkehrs in diesem Bereich".

Zur Klarheit: Der nachstehend behandelte Vorschlag betrifft nicht die beiden abzulösenden Stellplätze, sondern zwei Stellplätze, die in Übereinstimmung mit der Stellplatzordnung Bad Aibling auf unserem Grundstück nachgewiesen werden.

Vorschlag der Stadt

Der öffentliche Fußweg in der Gerberstraße soll auf unserem Grund entlang des geplanten Baukörpers verlaufen. Im Gegenzug dazu sollen zwei unserer (privaten) Stellplätze zum Teil auf öffentlichen Grund - dort, wo aktuell der Gehweg ist - verlegt werden. Ein echter Grundstückstausch ist nicht geplant. Das Modell soll über die Eintragung gegenseitiger Dienstbarkeiten umgesetzt werden.

Beurteilung

Wir hatten zugesagt, diesen Vorschlag rechtlich und architektonisch zu prüfen:

Die Abbildung über gegenseitige Dienstbarkeiten ist mit einem erheblichen Aufwand zur Regelung der Details und damit auch mit erheblichem Konfliktpotential behaftet:

1. Zu klären wären unter anderem Fragen der Baulasten, der Unterhaltslasten und Verkehrssicherungslasten auf den mit Dienstbarkeiten belasteten Grundstücken.
2. Die Eintragung von Dienstbarkeiten wäre eine aus unserer Sicht unnötige Belastung von privatem und öffentlichem Eigentum.

Vor allem aber inhaltlich halten wir den Vorschlag nicht für zielführend:

3. Bei dem Vorschlag wurde zunächst nicht bedacht, dass die Fußgänger nach dem nur ca. 10 m langen Abschnitt dann in der Färbergasse wieder zwischen zwei Autos hindurch auf die Straße treten müssen, da es in der Färbergasse ebenfalls keinen Fußweg gibt.
4. Die Fußgänger in diesem Bereich sind es gewohnt, auf der Straße zu gehen. Was die Akzeptanz der vorgeschlagenen Lösung anbelangt, ist nicht davon auszugehen, dass der nur 10 Meter lange Fußweg zwischen den Autos und dem Gebäude angenommen wird.
5. Der gesamte Straßenzug Gerberstraße-Färbergasse wurde von der Stadt Bad Aibling vor nicht allzu langer Zeit unter finanzieller Beteiligung der Anlieger als verkehrsberuhigter Bereich oder "Spielstraße" gestaltet (nicht "Zone 30", wie bisweilen fälschlicher Weise angenommen). Entlang der gesamten Gerberstraße wurde offensichtlich bewusst auf beiden Straßenseiten auf einen Gehweg zu Gunsten

von öffentlichen und privaten Parkplätzen verzichtet. Die Fußgänger werden dort gezwungen, auf der Straße zu gehen -siehe Photo auf der nächsten Seite.

6. Der einzige Abschnitt, auf dem den Fußgängern tatsächlich ein Gehweg zur Verfügung steht, ist der Bereich vor unserem Haus. Der Gehweg bleibt durch unser Bauvorhaben selbstverständlich erhalten. Auf nachstehendem Bild ist auch die neue Gebäudekante eingezeichnet. Wie mehrfach erwähnt, springt das neue Gebäude gegenüber dem alten Baukörper im Erdgeschoß um 2,5 m zurück, im Obergeschoß um 1,5 Meter.

Im Ergebnis aller Überlegungen können wir uns dem vorgeschlagenen Modell als Bedingung für eine Ablöse der beiden zusätzlichen Stellplätze nicht anschließen.

Unser Antrag

Wir bitten Sie, die Entscheidung über die Ablöse der beiden noch erforderlichen Stellplätze dem Bauausschuss wie von uns beantragt zur Entscheidung vorzulegen; also nicht bedingt auf das oben geschilderte Modell und die Verlegung unserer privaten Stellplätze auf öffentlichen Grund. Falls der Bauausschuss der Ablöse zustimmt, erhält die Praxis Zißler neue Räume und die Stadt Bad Aibling bereichert sich um eine moderne Praxis im Zentrum der Stadt Bad Aibling. Die Praxis verfügt an neuer Stelle dann über immerhin 7 Stellplätze im Vergleich zu 3 Stellplätzen in der aktuellen Situation. Zudem erhält die Stadt eine Ablösesumme von 20.000 EUR. Falls die Zustimmung versagt wird, ist beides hinfällig.

Unabhängig von der Entscheidung des Bauausschusses können die privaten Stellflächen auch bei einer reinen Wohnnutzung des Gebäudes natürlich wie von uns geplant genutzt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Wir beziehen uns auf den Beschluss des Bauausschusses vom 05.05.2015, wo dieser Antrag zur Ausweisung von Stellplätzen im Bereich der Gerberstraße/Färbergasse einstimmig abgelehnt wurde.

Die Inaussichtstellung einer Ablöse war verbunden mit der Abtretung einer Grundstücksfläche. Da der Bauantrag ohne die Abtretung genehmigt wurde, heißt das nicht automatisch, dass dort nun der Stellplatznachweis erbracht werden kann.

An dem Sachverhalt, dass im Bereich des gefährdeten Kurvenbereichs Fahrzeuge abgestellt werden, was die Fußgänger im Kurvenbereich dazu zwingt, auf die Fahrbahn auszuweichen, hat sich nichts geändert. Außerdem sind diese Stellplätze lt. der aktuellen Stellplatzsatzung nicht genehmigungsfähig. Siehe hierzu die §§ 8 und 9, wo Folgendes festgesetzt ist:

§ 8

(2) Stellplätze sind durch Bepflanzung zu öffentlichen Verkehrsflächen hin abzuschirmen.

Die notwendige Fläche für eine Abschirmung ist nicht vorhanden

§ 9

(1) Jeder Stellplatz muss einzeln anfahrbar sein, um auf die notwendige Anzahl angerechnet werden zu können.....

Mindestens einer der drei Stellplätze müsste über den bestehenden Gehweg angefahren werden.

Uns ist von einer Genehmigung des Tekturantrages durch das Landratsamt Rosenheim, wo an dieser Stelle Stellplätze nachgewiesen werden dürfen, nichts bekannt.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit können wir dem Bauausschuss in seiner Sitzung vom 12.01.2016 keine Zustimmung zu Anlegung von drei Stellplätzen im Kurvenbereich der Gerberstraße/Färbergasse empfehlen.

Alternativ schlagen wir eine Ablöse von fünf Stellplätzen vor.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Antrag zum Nachweis auf drei zusätzliche Stellplätze im Bereich der Gerberstraße/Färbergasse abzulehnen, da sie zum einen der städt. Stellplatzsatzung widersprechen und Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen.

Beschluss:

Auf Antrag von Stadtrat Leuprecht wird der Antrag zurückgestellt. Es ist ein Nachweis zu führen, ob nicht einzelne Stellplätze an der Straße errichtet werden könnten (beispielsweise P1 fiele weg, P2 und P3 wären möglich). Es sollen Schleppkurven geprüft werden und die Möglichkeit des Begegnungsverkehrs.

Abstimmung: angenommen 6 : 5

TOP 14

Beschluss über Antrag Stadtrat Stigloher auf Behandlung städtischer Bauvorhaben im Stadtrat bzw. in den Ausschüssen, wenn Flachdächer vorgesehen sind

Sachverhalt:

Stadtrat Stigloher stellte mit Schreiben vom 25.11.2015 einen Antrag an den Stadtrat, dass dieser Folgendes beschließen möge:

„Die Stadt Bad Aibling plant und erbaut nur Gebäude mit Flachdächern (<7°Neigung), wenn über Ausführung, Form und Art des Daches vorher im Stadtrat oder entsprechenden Ausschüssen positiv darüber abgestimmt wurde.

Die jeweilige Abstimmung hat als eigenständiger Tagesordnungspunkt zu erfolgen.“

Er begründet seinen Antrag wie folgt:

„Um Schaden von unserer Stadt abzuwenden sehe ich mich gezwungen einen Antrag zur Verhinderung von zukünftigen städtischen Flachdachbauten im Stadtrat einzubringen.

Das Flachdach ist technisch immer noch nicht so ausgereift um gegenüber unseren Witterungsverhältnissen langfristig widerstehen zu können. Das führt zu einer komplizierten und aufwändigen Konstruktion die zur Herstellung des Flachdachaufbaues notwendig ist. Durch den Bedarf einer fortwährenden Wartung und Instandhaltung entstehen im Vergleich zu anderen Dachformen überdurchschnittlich hohe Kosten.

Die Instandhaltung und Wiederherstellung kaputter Dächer verschlingt Milliarden Euro.

Der lachende Dritte an dieser Misere ist die chemische Industrie mit ihrem unerschöpflichen Angebot an Bauchemieprodukten. Dieser Cocktail aus Asphalt und Kunststoffen landet auf dem Dach und wird durch Verwitterung an die Umwelt abgegeben.

Wie werden unsere Nachfahren mit den zu entsorgenden „Reststoffen“ einmal umgehen?

All diese Umstände führen zu einem volkswirtschaftlichen Schaden für unser Land.

Ursachen/Fehlerquellen von Flachdachschäden:

25 Prozent Planungsfehler!!!
40 Prozent Ausführungsfehler!!
25 Prozent Materialfehler
10 Prozent sonstige Fehler

(Quelle: Wohnungswirtschaft.heute 10/2010)

Als Beweis für meine aufgeführten Mängel möchte ich euch gerne unten aufgeführte links aus dem Internet empfehlen:

1. Laut einem Gutachten(1996) des Bundeslandes NRW das durch den damaligen Bauminister Dr. Vesper(Grüne) in Auftrag gegeben wurde, ist der finanzielle Aufwand für Instandsetzung und Wiederherstellung von Flachdächern dreimal so hoch als die Erstellungskosten.
http://www.hs-auesburg.de/architektur_bau/bauingenieurwesen/studienfaecher_bau/siwawi/wordpress/wp-content/uploads/2008/05/GBK_Flachdaecher/Flachdaecher_Seiten_1-41.pdf
2. Seit 2008 gilt eine neue Richtlinie für die Abdichtung von Flachdächern. Diese aktuelle Richtlinie führt aber offensichtlich zu keiner Verbesserung der Qualität.
Nachzulesen in einer kritischen Stellungnahme des Gutachters Ing. Moritz Schumacher.
<http://www.vbd-ev.de/inhalte/Mitgliederbereich/images/2009/VBDinfo/Info-2-09-Flachdachrichtlinie-kritische-Betrachtungen.pdf>
3. Ausführungen über die Dauerhaftigkeit von Flachdächern vom Sanierungsfachmann Ing. Konrad Fischer aus Hochstadt/Main.
Ein netter Potpourri / Kaleidoskop der typischen Flachdachschäden.
<http://www.konrad-fischer-info.de/212bau7.htm>

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bauverwaltung hat auch in der Vergangenheit städtische Vorhaben zur Beschlussfassung den städtischen Gremien vorgelegt und wird auch weiterhin so verfahren.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat stimmt dem oben stehenden Antrag von Herrn Stadtrat Stigloher vollinhaltlich zu.

Abstimmung: angenommen 10 : 1

TOP 15

Beschluss über Ausbau der Wennerbergstraße

Sachverhalt:

Die Wennerbergstraße liegt zwischen der Kolbermoorer Straße und der Flurstraße.

Sie hat eine Länge von ca. 190 m und weist im Bestand eine Fahrbahnbreite von ca. 5,00 m - 5,50 m und einen Gehweg (ostseitig) von ca. 1,50 m Breite auf.

Die Straße befindet sich in einem sehr schlechten Zustand mit zahlreichen Aufgrabungen, Spurrinnen, Flickstellen und erheblichen Unebenheiten.

Im Juni 2014 wurde ein Baugrundgutachten erstellt und dabei festgestellt, dass die Fahrbahn nur mit einer 3 cm dicken Asphaltsschicht befestigt ist, der Kieskoffer nur 37-42 cm dick ist und nicht den Anforderungen bezüglich Frostsicherheit entspricht.

Eine Straßentwässerung existiert nicht.

Nach Beauftragung der Planungsleistungen wurde im Mai 2014 die Bestandsvermessung durchgeführt und anschließend die Vorentwurfsplanung ausgearbeitet.

Am 13.10.2015 hat eine Anliegerbesprechung stattgefunden, bei welcher die betroffenen Grundstückseigentümer über die geplante Maßnahme informiert wurden.

Es wurden zwei Varianten vorgestellt, wovon eine Variante nur die öffentliche Fläche beinhaltet und die zweite die in Privatbesitz befindliche Gehwegfläche mit einbezieht.

Im Nachgang wurde eine Befragung wegen der erforderlichen Grundstücksabtretung der derzeitigen Gehwegfläche durchgeführt. Hierbei haben sich alle Grundstückseigentümer gegen eine Abtretung ihrer Flächen entschieden.

Die Entwurfsplanung wurde deshalb auf der Basis der vorhandenen öffentlichen Flächen entwickelt und beinhaltet eine Fahrbahnbreite von 4,00 m und wechselseitig angeordnete Stellplätze mit 2,00 m Breite. Diese Entwurfsplanung wird noch bis zur Ausführungsplanung optimiert.
Die Planung und Ausführung wurde auch bereits mit den betroffenen Spartenträgern besprochen.

Folgende Arbeiten sind im Zuge der Baudurchführung geplant:

Straßenbau

- Kompletter Straßenbau einschl. Versickerung des Straßenoberflächenwassers
- Erneuerung der Straßenbeleuchtung

Versorgungsleitungen

- Erneuerung der Hauptwasserleitung, bei Bedarf Erneuerung der Hausanschlüsse
- Bau einer Gasleitung nach Bedarf (Rundschreiben an Haushalte erfolgt demnächst)
- Erneuerung der Niederspannungsleitung, bei Bedarf Erneuerung der Hausanschlüsse
- Kabelauswechslung bzw. -umverlegung und Verlegung eines Leerrohres durch Telekom, Abbruch Kabelschacht und Versetzen KV-Schrank an der Einmündung Kolbermoorer Straße

Die Ausführung der Maßnahme soll im Jahre 2016 erfolgen.

Die Gesamtkosten betragen brutto (incl. Baunebenkosten) 310.000 €.

Im Haushalt ist die Maßnahme wie folgt eingeplant:

Jahr 2015	40.000 €
Jahr 2016	<u>220.000 €</u>
Gesamt	260.000 €

Weitere 50.000 € sind wegen nicht eingeplanter Sanierung des Schmutzwasserkanals und einer komplexeren Versickerung des Niederschlagswassers (Straßenentwässerung) einzuplanen.

Herr Krabichler erläutert, dass anhand der geschätzten Kosten sich vermutlich ein Straßenausbaubeitrag in Höhe von ca. 17,- € pro m² anrechenbarer Grundstücksfläche errechnet. Es sollten mit Beginn der Maßnahme Vorausleistungen von 70 % der zu erwartenden Beiträge erhoben werden.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen und der Durchführung der Gesamtmaßnahme im Jahr 2016 mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von ca. 310.000,- € zuzustimmen.

Beschluss:

Auf Antrag von Stadtrat Weber beschließt der Bauausschuss nach eingehender Diskussion, den Tagesordnungspunkt zurückzustellen und eine erneute Anliegerversammlung durchzuführen.

Abstimmung: angenommen 6 : 5

TOP 16

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in den Sitzungen vom 04.08.2015 und 01.12.2015 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 5.3 vom 04.08.2015:

Nach Rücksprache mit Frau Schweinsteiger vom Landratsamt Rosenheim ist der Pkw bereits entfernt worden. Kontrolle durch Frau Schweinsteiger am 16.11.2015.

Bauverwaltung zu TOP 12.4 vom 01.12.2015:

Zum BOS-Funkmast im Ghersburgwald teilte das Staatliche Bauamt Rosenheim Folgendes mit: „Der Basisstandort für den Digitalfunk auf der Fl.-Nr. 2115 der Gmkg. Bad Aibling (Ghersburgwald) wurde entsprechend der Stellungnahme des Luftamts Südbayern vom 20.06.2012 und dem Zustimmungsbescheid der Regierung von Oberbayern vom 11.03.2013 nicht mit einer Flugbefeuerung ausgestattet.“

Bauverwaltung zu TOP 12.5 vom 01.12.2015:

Die Poller am Bahnhofsvorplatz waren notwendig, da es oft Beschwerden von Fußgängern, Rollstuhlfahrern und älteren Personen mit Gehhilfe/Rollator wegen falsch parkenden Fahrzeugen gab. Fahrzeuge der Taxizentrale Wendelstein behinderten ebenfalls häufig den Gehwegbereich. Des Weiteren sollten die Poller den prägenden Kastanienbaum schützen. Die Taxis rangierten häufig um den betroffenen Baum, um zum Taxiparkplatz zu gelangen oder parkten direkt am Baum (trotz freier Taxi-Stellplätze). Beobachtungen vor Ort haben dies mehrmals bestätigt. Rücksprachen mit der Geschäftsführung haben hier leider keine Besserung gebracht.

Der Standort für die Bautafel wurde gemeinsam mit der Bauamtsleitung vor Ort festgelegt. Das Einsteigen in ein Taxi auf der Beifahrerseite ist bei den ersten zwei Fahrzeugen nach wie vor ohne Einschränkungen möglich. Beim dritten Fahrzeug kann es je nach Fahrzeuglänge bzw. Position vorkommen, dass sich die Fahrertür nicht ganz öffnen lässt. Dies stellt jedoch kein Problem dar, da in der Regel Personen immer in das erste Taxi einsteigen und nicht in das letzte.

Durch die vorhandenen Poller wird das Umfahren der Mittelinsel für LKW und Busse nicht erschwert. Der Fahrbahnbereich ist großzügig bemessen und für größere LKW sowie Busse problemlos befahrbar. Nach Rücksprache mit den Busunternehmen liegen keinerlei Probleme vor. Erschwerte Verhältnisse entstehen lediglich durch falsch parkende Fahrzeuge. Dies war aber früher auch schon der Fall.

ohne Abstimmung

TOP 16.1

Verschiedenes

Behinderung bei der Abholung von Personen vom Bahnhof

Stadtrat Lechner führt aus, dass wegen der Poller am Bahnhof es bei Regen sehr unangenehm sei, Personen, vor allem mit viel Gepäck, vom Zug abzuholen oder dorthin zu bringen, weil wegen der Poller und des teilweise unzulässigen Parkens der Taxifahrzeuge nur relativ weit weg vom Bahnhof angehalten werden könnte.

Außerdem moniert Stadtrat Lechner, dass das Baustellenschild für die Unterführung 6500,- € gekostet hätte, was viel zu hoch sei. Außerdem seien die Fixierung und die Fundamentierung dieses Schildes absolut überdimensioniert.

ohne Abstimmung

TOP 16.2

Verschiedenes

Erneuerung der Aufmarkierungen 30 km/h auf den Fahrbahnen

Stadtrat Lechner teilt mit, dass in der Lindenstraße die Zahlen 30 auf der Fahrbahn im Bereich zwischen Bahnübergang und Bahnhofstraße z. T. kaum mehr lesbar seien. Er bittet, diese möglichst schnell und unbürokratisch einfach wieder nachzumarkieren.

ohne Abstimmung

TOP 16.3

Verschiedenes

Mindestgrößen für Bautafelschilder

Stadtrat Lechner will von Herrn Krämer wissen, ob es Mindestgrenzen für diese Bautafeln gäbe. Herr Krämer soll dies prüfen.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:00 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler
Verwaltungsamtsrat