

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 25. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 03.05.2016  
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

Heidi Benda (bis 18.03 Uhr für Stadtrat Max Leuprecht)

Dieter Bräunlich

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Max Leuprecht (anwesend ab 18.03 Uhr)

Stefan Rossteuscher

Kristin Sauter

Stephan Schlier (als Vertreter für 2. Bürgermeister Otto Steffl)

Josef Schmid

Johann Schweiger

Florian Weber

#### Schriftführer

Hubert Krabichler

#### Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Heidi Benda (ab 18.03 Uhr)

Katharina Dietel

Elisabeth Geßner

Josef Glaser

Erwin Kühnel

#### von der Verwaltung

Thomas Gens

Andreas Krämer

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Otto Steffl (entschuldigt)

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

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

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

1. Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 96 im Bereich zwischen Zeller Weg und Pfarrer-Braun-Straße
  - Aufstellungsbeschluss
  - Entwurfsplanung
  - Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
2. Beschluss über Namensvergabe für neue Erschließungsstraße im künftigen Bebauungsgebiet zwischen Zeller Weg und Pfarrer-Braun-Straße
3. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 575/15 und 572/6 der Gemarkung Willing
  - Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
  - Satzungsbeschluss
4. Beschluss über formlose Bauanfrage Sozialwerk Heuser Verwaltungsges.mbH Errichtung einer Reihenhauanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2160 der Gemarkung Bad Aibling (Ghersburgstr. 9)
5. Beschluss über Bauvoranfrage Ingrid Weber Errichtung eines Ersatzbaus nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB auf dem Grundstück Fl.-Nr. 330/6 der Gemarkung Mietraching (Thürhamer Str. 6)
6. Erneuter Beschluss über Tekturantrag Fa. Rottmüller Verlagerung des Anbaus der Produktionshalle und Änderungen zum Betriebs- und Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1413/1 der Gemarkung Ellmosen (Thalacker 5)
7. Beschluss über Antrag Schön Klinik Bad Aibling auf Errichtung von Mitarbeiterparkplätzen an der Schwimmbadstraße
8. Neubau eines öffentlichen Parkplatzes westlich der Lindenstraße und südlich der Bahnlinie
  - Beschluss über die Zustimmung zur Planung und Ausführung
9. Beschluss über die ÖPNV-Anschlusssicherung der Ortschaft Berbling durch eine zusätzliche Haltestelle an der RO 24
10. Beschluss über die Variante einer neuen Straßenausbaubeitragssatzung aufgrund der Änderungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sowie zur Neufassung der Erschließungsbeitragssatzung
  - Stellungnahme der Bauverwaltung zur Situation in Bad Aibling
11. SUR - Arbeitsgemeinschaft Stadt- und Umlandbereich Rosenheim
  - Machbarkeitsstudie für Radschnellverbindungen in der Region Rosenheim
  - Finanzierungsvereinbarung
12. Verschiedenes

## TOP 1

### Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 96 im Bereich zwischen Zeller Weg und Pfarrer-Braun-Straße

- Aufstellungsbeschluss

- Entwurfsplanung

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

#### Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Gesamtverkehrsplanung und Umwelt Bad Aibling hatte in seiner Sitzung vom 18.11.2014 dem Stadtrat empfohlen, für das Gebiet südlich des Zeller Weges, zwischen Schönbergerstraße und ca. Ende des Friedhofes einen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Planung sollte das Büro Hertreiter aus Amerang beauftragt werden. Für die Baulanderschließung würde ein Umlegungsverfahren notwendig. Die Planungskosten und die Kosten der Gutachten etc. sollten durch einen städtebaulichen Vertrag ebenso wie die Kosten der gesamten Erschließung auf die Eigentümergemeinschaft übertragen werden. Rechtsanwalt Labbé aus München hat die Zustimmung aller in diesem Bereich vertretenen Grundstückseigentümer zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens einholen können. Die Eigentümer haben über Rechtsanwalt Labbé der Stadt auch vorab mit Schreiben vom 30.03.2015 bestätigt, dass sie der Stadt die entstehenden Kosten gemäß § 11 BauGB für von der Stadt vorgesehene Voruntersuchungen, vor allem im Rahmen eines städtebaulichen Konzepts, wegen der Beseitigung von Oberflächenwasser, unter Umständen auch Bodengrunduntersuchungen und allgemein notwendige Begutachtungen in voller Höhe erstatten werden.

Architekt Hertreiter hatte einen Entwurf vorgelegt, der auch mit dem Vertreter der Grundeigentümergemeinschaft, Rechtsanwalt Labbé, abgestimmt worden war in der Bauverwaltung.

Der Bebauungsplan sah eine 3-reihige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern sowie Carports und Garagen vor. Die Erschließung erfolgt über eine in Westostrichtung verlaufende Stichstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt werden könnte. Südlich des Zeller Weges ist eine Allee als Grünanlage an die Stadt Bad Aibling abzutreten, südlich anschließend an diese Allee entstünde ein 2,50 m breiter Geh- und Radweg.

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 01.12.2015 den Antrag zurückgestellt und beschlossen: Die Planung ist zu ergänzen. Es ist festzuhalten, dass die Oberflächenwasserproblematik gelöst werden muss für das bereits bestehende Baugebiet und für das neue Baugebiet. Der Zeller Weg ist so zu planen, dass er zur Verkehrsberuhigung beiträgt und dass die Ausgänge aus dem Friedhof für Fußgänger gefahrlos möglich sind. Hinsichtlich der Verträglichkeit des Bolzplatzes neben den Wohngebäuden ist ein Immissionsschutzgutachten durch die Antragsteller in Auftrag zu geben. Es sind Festsetzungen zu den notwendigen Ausgleichsflächen erforderlich. Diese sind zu ermitteln. In der Begründung ist anstelle Wohnbaufläche noch die im jetzigen Flächennutzungsplan dargestellte landwirtschaftliche Fläche einzutragen mit einem Zusatz, dass derzeit der Flächennutzungsplan in Wohnbaufläche geändert wird. In der Präambel ist auf das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB hinzuweisen. Die zwei Vollgeschosse sind als Höchstmaß festzusetzen. Es ist zu prüfen, ob eine Obergrenze für die Grundfläche festzusetzen ist. Am Zeller Weg ist auch zu überlegen, wie die Höhenunterschiede zwischen Fahrbahn und Friedhofsgelände (Graben) verkehrssicher gestaltet werden können. Die so abgeänderte Planung ist erneut dem Bauausschuss vorzulegen.

Die Änderungen wurden eingearbeitet.

Aufgrund mehrerer Anfragen sollte nun das Baugebiet um zwei Grundstücke nach Osten erweitert werden. Auch über die Art der Erschließungsstraße soll entschieden werden (Sackgasse oder durchgehende Straße).

Bei einer Anliegerversammlung wurde die anvisierte Fußgängerverbindung zur Pfarrer-Braun-Straße von den Anliegern einstimmig abgelehnt.

Architekt Hertreiter hat nun vorgelegt

- einen Bebauungsplan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 26.04.2016,
- eine Planungsvariante 1 (ohne Erweiterung nach Osten), davon a) mit Garagenhöfen und b) ohne Garagenhöfe,
- eine Planungsvariante 2 (mit Erweiterung des Baugebietes nach Osten, mit Wendeplatz, Retentionsfläche und Garagenhöfen) und
- eine detaillierte Straßenplanung des Zeller Weges.

(Verschiedenste Varianten hat er zusätzlichen aus allen Himmelsrichtungen dargestellt.)

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Für diesen Bereich sollte ursprünglich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 liegen vor, wenn es sich um geringfügig mehr als 20.000 m<sup>2</sup> Fläche handelt, aber auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 im BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Dies ist im Einzelfall vorzuprüfen. Wenn der Bebauungsplan nun erweitert wird nach Osten, schlägt die Bauverwaltung die Durchführung eines regulären Aufstellungsverfahrens vor.

Es ist nun von den Gremien zu entscheiden, ob das Baugebiet um die beiden östlichen Grundstücke erweitert werden soll, welche Garagenvariante ausgeführt werden soll und dass die Erschließungsstraße in einem Wendeplatz wendet. Der Wendeplatz wird von der Bauverwaltung gegenüber einer Durchgangsstraße favorisiert.

Planer Hertreiter hat zur Vorbereitung bereits die wichtigsten Behörden bei einem Scoping-Termin im Vorfeld abgefragt. Herr Hertreiter hat nun verschiedene Bebauungsvarianten vorbereitet. Wenn sich der Stadtrat auf eine Variante einigen kann, sollte das Verfahren mit der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit begonnen werden.

Stadtrat Roßteuscher fordert, dass im städtebaulichen Vertrag die Oberflächenentwässerung auf Kosten der Anlieger geregelt werden muss. Wie dies stattfinden soll, ist gutachterlich zu ermitteln.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

1. Im Bebauungsplangebiet soll die Variante mit den Garagenhöfen festgesetzt werden.  
**Abstimmung: angenommen 8 : 3**
2. Die Variante mit dem Wendehammer kommt mit **2 : 9** Stimmen **nicht** zustande. Die Erschließungsstraße soll eine Durchgangsstraße zum Zeller Weg werden.
3. Der Erweiterung des Baugebiets nach Osten wird grundsätzlich zugestimmt.  
**Abstimmung: angenommen 11 : 0**
4. Der Stadtrat stimmt der Straßenplanung Zeller Weg wie vorgelegt mit der Maßgabe zu, dass im Bereich der Erweiterung nach Osten dieselben Festsetzungen für Stellplätze, Geh- und Radweg sowie Grünfläche getroffen werden (auch der Erweiterungsbereich braucht Besucherstellplätze; die Retentionsfläche dient allen Grundstücken. Dies wird im Umlenungsverfahren berücksichtigt).  
**Abstimmung: angenommen 11 : 0**
5. Der Stadtrat beschließt, für den Bereich südlich des Zeller Weges zwischen Schönbergerstraße und nach dem Ende des Friedhofes einen qualifizierten Bebauungsplan mit der Nr. 96 und der Bezeichnung „Südlich des Zeller Weges“ zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO nach § 2 BauGB **aufzustellen**.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende allgemeine Planungsziele angestrebt:

- Strukturierung einer bislang unvollständigen städtebaulichen Entwicklung mit Schließung einer Baulücke
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für einheimische und zuziehende Bürger
- Abrundung des östlichen Stadtrandes

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Entwurf des Architekten Hertreiter in der Variante mit Erweiterung nach Osten mit Garagenhöfen und mit einer durchgehenden Erschließungsstraße vom 25.05.2016.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt

- Im Westen durch die Schönbergerstraße,
- im Norden durch den Zeller Weg,
- im Süden durch die Bebauung an der Pfarrer-Braun-Straße und
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes des Architekturbüros Hertreiter in der Variante mit **Erweiterung** nach Osten **mit Garagenhöfen** und **ohne Wendeplatz** vom 25.05.2016 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses. Der Geltungsbereich ergibt sich aus diesem Entwurf vom 25.05.2016.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB bekannt zu machen.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. Diese Planung berücksichtigt bereits diesen Bebauungsplan, ist aber noch um den Erweiterungsbereich nach Osten anzupassen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

6. Der Stadtrat stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 96 mit der Bezeichnung „Südlich des Zeller Weges“ des Architekturbüros Hertreiter aus Amerang, Planungsstand 25.05.2016, in der Variante mit **Erweiterung** nach Osten **mit Garagenhöfen** und **ohne** einem **Wendeplatz** mit Begründung vom 25.05.2016 zu und beschließt, die Planung samt Begründung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.  
Die Verwaltung wird beauftragt, die Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 2

### **Beschluss über Namensvergabe für neue Erschließungsstraße im künftigen Bebauungsgebiet zwischen Zeller Weg und Pfarrer-Braun-Straße**

#### **Sachverhalt:**

Für den Bereich zwischen Zeller Weg und Pfarrer-Braun-Straße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Im Geltungsbereich verläuft künftig eine neue Erschließungsstraße von Westen nach Osten. Für diese durchgehende/Sackstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden sollte, soll möglichst frühzeitig ein Straßename vergeben werden.

In seiner Sitzung vom 01.12.2015 hat der Bauausschuss diesen Tagesordnungspunkt zurückgestellt, bis die Planung spruchreif ist. Nun liegen beschlussfähige Pläne vor.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Nach Art. 52 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) können die Kommunen den Straßen Namen geben und Straßennamensschilder anbringen. Ein Schüler von Klavierlehrerin Stadler hat mit Schreiben vom 25.03.2015 nochmals seinen früheren Antrag auf eine Straßenbenennung nach der Bad Aiblinger Klavierpädagogin Anna Stadler bekräftigt. In seinem Schreiben stellte er die Bedeutung von Frau Stadler für die Bad Aiblinger Kultur und die Klavierschüler heraus.

Da im Bereich südlich des Zeller Weges einige Straßen Namensbezeichnungen führen (Pfarrer-Braun-Straße, Schönbergerstraße), schlägt die Verwaltung vor, für die neue Erschließungsstraße im künftigen Bebauungsplangebiet südlich des Zeller Weges den Straßennamen „Anna-Stadler-Straße“ zu vergeben, da es sich um lange Erschließungsstraße handelt, für die bei ca. 40 Wohneinheiten die Bezeichnung Weg nicht angemessen erscheint.

Stadtrat Weber schlägt für einen Straßennamen den Gründer der Pfadfinderbewegung Alexander Lion vor. Er übergibt der Verwaltung einen Auszug aus Wikipedia mit der Vita von Herrn Lion. Der Namensvorschlag für eine künftige Straße soll auf die Warteliste der Stadt gesetzt werden.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt in Anerkennung der Verdienste der Klavierpädagogin Anna Stadler, für die neue Erschließungsstraße im künftigen Bebauungsplangebiet südlich des Zeller Weges den Straßennamen „Anna-Stadler-Straße“ zu vergeben.

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

## **TOP 3**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Südlich der Aiblinger Straße" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 575/15 und 572/6 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 12.01.2016 beschlossen, das Verfahren zur 1. 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 im vereinfachten Verfahren mit den Maßgaben einzuleiten, 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.

Der Bauausschuss beauftragte die Verwaltung, die Offenlage nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB durchzuführen.

Mit der Planung vom 03.03.2016 wurden diese Maßgaben erfüllt.

Die Öffentlichkeit wurde zwischen 17.03.2016 und 18.04.2016 beteiligt. Den von der Änderung betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde zwischen 08.03.2016 und 11.04.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Wasserrechtsabteilung des Landratsamtes Rosenheim erhob mit Stellungnahme vom 16.03.2016 keine Einwände, ebenso das Staatliche Bauamt Rosenheim mit Stellungnahme vom 10.03.2016.

#### **Beschluss:**

Die Zustimmungen werden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 11.04.2016:

Die Untere Naturschutzbehörde teilte mit, dass aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht die Änderung begrüßt werde, da sie dem Erhalt der Eiche diene.

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Folgende Behörden erhoben Einwände und brachten Anregungen vor:

1. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanungsbehörde, Stellungnahme vom 14.03.2016:

Der Bebauungsplan setze für das Grundstück passive Schallschutzmaßnahmen fest, davon sei im Änderungsplan nichts berücksichtigt oder übernommen worden. In der sehr knappen Begründung werde auf den hier betroffenen Belang der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Wegfall der einschlägigen Festsetzungen nicht eingegangen. Es müsse derzeit von Verstößen gegen § 1 Abs. 3 und 7 BauGB ausgegangen werden. Die Einschränkung auf ausschließlich gewerbliche Nutzung sei ebenso nicht begründet (erforderlich aufgrund § 1 Abs. 4 ff. BauNVO).

Beschluss:

Im Änderungsplan ist festgesetzt, dass alle mit dieser Änderung nicht geänderten Festsetzungen des Urbebauungsplans weiterhin gelten. Deshalb ist zum Schallschutz redaktionell noch dieselbe gelbe Markierung an der Nordfassade, der West- und Ostfassade einzutragen, wie sie im Urbebauungsplan bereits eingetragen war. Auch ist die entsprechende textliche Festsetzung aufzuführen (passive Schallschutzmaßnahmen, gelbe Baugrenze mit textlicher Beschreibung wie im Urbebauungsplan). Dies ist redaktionell möglich, da dadurch keine neuen Betroffenheiten ausgelöst werden. Laut Ingenieur Greiner, der auch das Lärmschutzgutachten für den Urbebauungsplan erstellt hat, ergäben sich durch die Änderung des Bauraumes auf den Flurstücken Nrn. 575/15 und 572/6 keine maßgebenden Änderungen in Bezug auf die schalltechnischen Festsetzungen. Gemäß den damals getroffenen Festsetzungen wurden für das jetzt zu ändernde Plangrundstück erforderliche Gesamtschalldämm-Maße von 35 dB in Verbindung mit der Empfehlung von Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer, die keine Fenster an weniger geräuschbelasteten Fassaden besitzen, festgelegt. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse können dadurch weiterhin gewährleistet werden. Dem Einwand wurde deshalb entsprochen.

Die seinerzeitige Festsetzung der ausschließlich zulässigen gewerblichen Nutzung speziell dieses Gebäudes im MI war bei der Aufstellung des Bebauungsplanes notwendiges Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen zum Schutz der nördlich der Aiblinger Straße zulässigen gewerblichen Bebauung. Es besteht keine Veranlassung, diese Festsetzung zu ändern oder erneut zu begründen, weil sie aus dem Urbebauungsplan übernommen wird.

2. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Hoch- und Tiefbau, Stellungnahme vom 21.03.2016:

Das Planungsgebiet befände sich an der Kreisstraße RO 24. Mit der Änderung bestehe seitens der Tiefbauabteilung grundsätzlich Einverständnis, sofern Folgendes beachtet werde:

1. Die Auflagen der Stellungnahme vom 23.08.2013 seien zu beachten.
2. Für die beiden Auffahrten auf die Kreisstraße werden Sichtdreiecke mit 3 m (gemessen ab Fahrbahnrand der Kreisstraße) x 70 m textlich und zeichnerisch festzusetzen. Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Bebauung, Bepflanzung, Werbeanlagen und sonstige sichtbehindernde Gegenstände über 0,80 m Höhe sowie Stellplätze nicht zulässig. Auch hochstämmige Bäume stellen - insbesondere bei einem größeren Stammdurchmesser - eine Sichtbehinderung dar.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Die Sichtdreiecke werden mit der Planung eingehalten, werden aber, da es sich um Grundstücksausfahrten handelt und zwischen Fahrbahn der Kreisstraße und Baugrundstück der städtische Gehsteig liegt, nicht im Änderungsplan festgesetzt, da für die übrigen Grundstücksausfahrten im Urbebauungsplan auch keine Sichtdreiecke festgesetzt sind. Die übrigen Maßgaben werden bei der Bauausführung berücksichtigt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Bauleitplanverfahren könnte nach Einzeichnung der redaktionellen Änderung (gelb markierte Baugrenzen an der Nord-, West- und Ostfassade des betroffenen Baukörpers für Gesamtschalldämm-

Maße mit entsprechender textlicher Festsetzung) mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasst die vorgenannten Einzelbeschlüsse sowie folgenden Satzungsbeschluss:

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

S a t z u n g

über den Bebauungsplan Nr. 90 „Südlich der Aiblinger Straße“  
im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 575/15 und 572/6 der Gemarkung Willing

§ 1

Im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 575/15 und 572/6 der Gemarkung Willing wird eine Änderung der Baugrenzen zum Erhalt einer festgesetzten Eiche und zur anderen Anordnung der Stellplätze entsprechend dem Plan der BS+K Generalplanungsgesellschaft mbH vom 03.03.2016 samt Begründung 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 4**

**Beschluss über formlose Bebauungsanfrage Sozialwerk Heuser Verwaltungsges.mBH  
Errichtung einer Reihenhausanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2160 der Gemarkung Bad Aibling (Ghersburgstr. 9)**

**Sachverhalt:**

Es wird im Rahmen einer Bauvoranfrage die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Sondergebiet Kurgebiet II, südlich der Ghersburgstraße“ beantragt.

In der Nutzungsschablone „F“ ist lt. Bebauungsplan das bestehende Wohngebäude für die Geschäftsführung als „Wohnen“ festgesetzt.

Beantragt wird nun die südlich davon festgesetzte „private Grünfläche“ als Wohnbauland zu Errichtung einer Reihenhausanlage zu ändern.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist „Sondergebiet“ mit unterschiedlicher Nutzung festgesetzt. Allgemeine Wohnbauflächen sind in diesem Sondergebiet unzulässig. Daher kann die beantragte Änderung nicht befürwortet werden, da ansonsten die Sicherstellung des bestehenden „Sondergebietes Kur“ in Frage zu stellen ist.



### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, die Anfrage zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 abzulehnen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 5**

### **Beschluss über Bauvoranfrage Ingrid Weber**

#### **Errichtung eines Ersatzbaus nach § 35 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 6 BauGB auf dem Grundstück Fl.-Nr. 330/6 der Gemarkung Mietraching (Thürhamer Str. 6)**

### **Sachverhalt:**

Frau Weber beantragt, ihr bestehendes Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von nur 50 m<sup>2</sup> und einer Garage durch einen Neubau für ein Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 100 m<sup>2</sup> zu ersetzen. Es sollen auch drei Garagen errichtet werden, damit die größere Familie samt Pflegekraft dort untergebracht werden kann. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 05.04.2016 den Antrag abgelehnt, da er öffentliche Belange im Außenbereich beeinträchtigte. Nunmehr liegt eine erneute Bauvoranfrage vom 13.04.2016 vor, wo der Baukörper gedreht wurde, um die Traufseite des Gebäudes zur freien Landschaft auszurichten. Der neue Baukörper hat eine Grundfläche (Hauptbaukörper) von 80 m<sup>2</sup> und eine Doppelgarage mit Abstellraum. Das Gebäude hat EG + DG, Kniestock 2,00 m, Satteldach mit Neigung 18 – 35 Grad. Die Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke zu gestalten. Ausgenommen sind Fenster in Kniestockgeschossen. Es soll nur eine Wohneinheit zugelassen werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben befindet sich planungsrechtlich eindeutig im Außenbereich. Im Außenbereich ist ein nichtprivilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn seine Ausführung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Für das bestehende sehr kleine Gebäude mit E+D könnte nach § 35 Abs. 2 BauGB ein gleichartiges Wohngebäude an gleicher Stelle zugelassen werden, weil das vorhandene Gebäude zulässigerweise errichtet worden ist und Mängel aufweist. Da das bestehende Gebäude nur 50 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweist, ist nach Auffassung der Bauverwaltung eine Vergrößerung dieses Gebäudes auf maximal 80 m<sup>2</sup> Grundfläche vorstellbar.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag auf Vorbescheid nach § 35 Abs. 2 BauGB zuzustimmen, weil öffentliche Belange nicht berührt sind.

Die folgenden Maße sind verbindlich in der Genehmigung des Vorbescheides aufzunehmen, weil nur dann öffentliche Belange nicht beeinträchtigt sind:

Der neue Baukörper hat eine Grundfläche (Hauptbaukörper) von 80 m<sup>2</sup> und eine Doppelgarage mit Abstellraum. Das Gebäude hat EG + DG, Kniestock 2,00 m, Satteldach mit Neigung 18 – 28 Grad.

Die Fensteröffnungen sind als stehende Rechtecke zu gestalten. Ausgenommen sind Fenster in Kniestockgeschossen. Es darf nur eine Wohneinheit zugelassen werden. Das Dach muss ein Satteldach mit Vordach ausweisen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 6

### Erneuter Beschluss über Tekturantrag Fa. Rottmüller Verlagerung des Anbaus der Produktionshalle und Änderungen zum Betriebs- und Bürogebäude auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1413/1 der Gemarkung Ellmosen (Thalacker 5)

#### Sachverhalt:

Es wird der Neubau eines Betriebs- und Bürogebäudes beantragt.

Das Gebäude mit einer Grundfläche von 144 m<sup>2</sup> sieht im Erdgeschoss die Nutzung von Umkleide- und Technikräumen sowie Empfang- und Aufenthaltsräumen vor.

Im Obergeschoss sind Büroräume sowie Besprechungs- und Ausstellungsräume vorgesehen.

Das Gebäude soll südwestlich der bestehenden neuen Produktionshalle errichtet werden.

Der Baukörper mit den Abmessungen von 18,00 m x 8,00 m steht unmittelbar an der bestehenden Stützmauer, welche den Geländeunterschied zwischen Produktionsgelände und der südöstlich angrenzenden Grünfläche auffängt. Die Wandhöhe beträgt 5,49 m und ragt ca. 2,70 m über das Gelände hinaus. Das 15° geneigte Satteldach soll als Gründach ausgebildet werden.

Die Bauverwaltung hatte Zustimmung zum Antrag empfohlen. Der Bauausschuss lehnte in seiner Sitzung vom 04.08.2015 den Antrag mit 7 : 4 Stimmen ab.

Das Landratsamt Rosenheim teilte mit Schreiben vom 07.04.2016 Folgendes mit:

*„Die Erweiterung des Betriebes wurde letztmalig mit Bescheid vom 10.6.2011 (Teilbaugenehmigung Erdaushub) bzw. 13.9.2011 im Einvernehmen mit der Stadt genehmigt. Mit den Bauarbeiten wurde lt. der vorgelegten Baubeginnsanzeige am 17.10.2011 begonnen.*

*Bei einer am 17.10.2012 durchgeführten Baukontrolle, wurde festgestellt, dass in verschiedenen Punkten von den genehmigten Bauunterlagen abgewichen wurde. Der Großteil der Abweichungen und noch sonstige geringfügige Änderungen wurden mit Bescheid vom 26.3.2015 genehmigt. Mit Formblatt vom 10.7.2015 hat die Fa. Rottmüller eine nochmalige Änderungsgenehmigung zur Verlagerung des (bisher nicht errichteten) Anbaus der Produktionshalle und zur Änderung zu einem Betriebs- und Bürogebäude beantragt.*

*Zu diesem Änderungsantrag hat die Stadt Bad Aibling mit Beschluss des Bauausschusses vom 4.8.2015 das gemeindliche Einvernehmen verweigert.*

*Wir haben den Sachverhalt geprüft und halten den Antrag aus folgenden Gründen für genehmigungsfähig:*

*Gem. § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB kann die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes begünstigt (teilprivilegiert) genehmigt werden, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandene Gebäude und Betrieb angemessen ist. „Angemessen“ ist eine Erweiterung nach unserer derzeitigen Rechtsauslegung dann, wenn diese eine Fläche von max. 50 % des Bestandes nicht überschreitet. Es sind nach ständiger Rechtsprechung auch mehrfache Erweiterungen nicht ausgeschlossen sofern der Betriebsablauf es zwischenzeitlich erforderlich macht.*

*Wir haben den Sachverhalt eingehend geprüft und halten diese Voraussetzungen für erfüllt. Auf das beigegefügte nachvollziehbare Schreiben des Bauherrn wird in diesem Zusammenhang verwiesen.*

*Ausgehend von diesen Gesichtspunkten ist das verfahrensgegenständliche Vorhaben unseres Erachtens genehmigungsfähig.*

*Gemäß § 36 Abs. 2 BauGB darf das gemeindliche Einvernehmen nur aus den sich aus den §§ 31, 33, 34 und 35 BauGB ergebenden Gründen versagt werden. Derartige Gründe sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.*

*Wir beabsichtigen daher, das verweigerte Einvernehmen zu ersetzen. Aus diesem Grund regen wir die nochmalige Behandlung des Vorhabens im zuständigen Gremium der Stadt Bad Aibling an und geben hierzu i. S. d. Art. 67 Abs. 1 und 4 BayBO bis spätestens 13.5.2016 Gelegenheit, erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.“*

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Bauverwaltung teilt die Auffassung des Landratsamtes vollinhaltlich.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt dem Antrag zu. Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt.

**Abstimmung: abgelehnt 3 : 8**

## **TOP 7**

### **Beschluss über Antrag Schön Klinik Bad Aibling auf Errichtung von Mitarbeiterparkplätzen an der Schwimmbadstraße**

#### **Sachverhalt:**

Ab diesem Tagesordnungspunkt ist Stadtrat Leuprecht anwesend und übernimmt sein Amt.

Die Antragstellerin beabsichtigt den Bau weiterer Mitarbeiterstellplätze im Bereich der Schwimmbadstraße. Die Ideen wurden bereits den Fraktionen im Stadtrat vorgestellt.

Es handelt sich hierbei um zwei Parkplatzanlagen:

1. Bestehender Parkplatz am Schwimmbad Harthausen.  
Diese Fläche soll durch die Stadt (Vermieter) an die Schön Klinik (Mieter) vermietet werden. Vermietet wird die in § 1 des Vertragsentwurfs genannte Mietfläche an den Mieter jeweils jährlich ab dem 01.10. des Jahres bis einschließlich 30.04. des nächsten Jahres.  
In den Monaten Mai bis einschließlich September jeden Jahres ist die Mietfläche an den Mieter nicht vermietet und steht dem Vermieter zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung.  
Die Mietsache wird vom Vermieter dem Mieter im derzeitigen Zustand übergeben.  
Der Mieter ist berechtigt, die bestehenden Parkplätze auf der Mietfläche für 120 Stellplätze auszubauen, gemäß dem beigefügten Plan Nr. ... vom ... .  
Die Baumaßnahme ist in der anliegenden Baubeschreibung zum Mietvertrag dargestellt.  
Die Kosten für die Planung und Errichtung der Stellplätze trägt der Mieter.
2. Neuer Parkplatz nördlich des bestehenden Parkplatzes „Schmelmer Hof“.  
Auf dieser Fläche können entsprechend Planentwurf ca. 71 Stellplätze entstehen.  
Der Sachverhalt ist ähnlich wie unter Punkt 1., mit der Ausnahme, dass der Vermieter (Stadt) berechtigt ist, jeweils samstags und sonntags die Hälfte der vermieteten Stellplätze selbst zu nutzen bzw. Dritten zur Nutzung zur Verfügung zu stellen. Die Kosten für die Planung und Errichtung der Stellplätze trägt auch hier der Mieter.

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

Da der Parkplatz im Bereich des Schwimmbades Harthausen in naher Zukunft saniert werden muss, erscheint die Vermietung und Abgabe der Unterhaltslast an den Mieter für sinnvoll.  
Der Parkplatz am Schwimmbad wird ganzjährig für Freizeit und Erholung genutzt. Für diesen Personenkreis sollten vor der geplanten Schranke einige Stellplätze dauerhaft verbleiben und mit einer Beschilderung gegen Dauerparker gekennzeichnet werden.

Eine Verbreiterung der im Bereich der Schwimmbadstraße liegenden Engstelle, zwischen Schmelmer Hof und Schwimmbad Harthausen ist unbedingt anzustreben. Die tatsächlichen Grundstücksgrenzen sind aufzudecken und entsprechend auszubauen.

Der Parkplatz im Anschluss an den Parkplatz Schmelmer Hof führt zu einer insgesamt rund 150 m langen Stellplatzansammlung, zum Teil beiderseits der Straße. Sofern man dieser Parkplatzanlage zustimmt, ist eine dichte Eingrünung zur offenen Landschaft zwingend geboten. Die Pflanzung von

entsprechend vielen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 20/25 entsprechend Stellplatzsatzung sollte vertraglich geregelt werden.

Herr Stadtrat Lechner hat die dazugehörigen Mietverträge geprüft und empfiehlt folgende Änderungen bzw. Ergänzungen aufzunehmen:

- 1) In § 2 sollte die Untervermietung an Dritte ausgeschlossen werden.
- 2) § 6 bzw. § 7: Eine Absicherung der Mieterin im Grundbuch ist nicht erforderlich. Die Stadt Bad Aibling dürfte als seriös und vertragstreu anzusehen sein. Ein Mietvertrag geht auch auf den Rechtsnachfolger des Vermieters über, der an die gleichen vertraglichen Bestimmungen z. B. zur Laufzeit gebunden ist. Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit würde im Gegensatz zu einer Grunddienstbarkeit die Stellplätze auf dem dienenden Grundstück nicht für ein bestimmtes herrschendes Grundstück sichern, sondern für eine bestimmte natürliche oder juristische Person, die die Stellplätze auch für andere Objekte nützen könnte.
- 3) § 7 bzw. § 8: Die Formel für die Berechnung des Erstattungsbetrages bei vorzeitiger Vertragsauflösung ist richtig, ihre Anwendung im Beispiel falsch: Einzusetzen ist nicht die verstrichene Laufzeit, sondern die Restlaufzeit der auf 15 Jahre festgelegten Mietdauer.

Nach Auffassung der Liegenschaftsverwaltung sollten die Mietverträge mit den Schön-Kliniken analog mit vergleichbaren Mietverträgen anderer Mieter gestaltet werden.

Bei diesen Verträgen wurden die Herstellungskosten durch die Mieter (Pächter) getragen und trotzdem waren die Mieter an die Leistungen einer Miete und der Betriebskosten gehalten.

Es werden oder wurden Mietkosten in Höhe von 0,30 – 0,50 € je m<sup>2</sup> monatlich erhoben.

Aus Gleichheitsgrundsätzen sollte diese Praxis beibehalten werden.

Von einer dinglichen Sicherung sollte unbedingt Abstand genommen werden. Die Stadt schränkt sich ohne Not in ihren Rechten und weiteren Möglichkeiten ein.

Bei allen anderen Verträgen wurde immer eine Rückbauverpflichtung vereinbart. Diese Maßgabe sollte auch hier vertraglich geregelt werden.

Stadtrat Lechner führt aus, dass man sich bei der Vermietung des Schwimmbad-Parkplatzes an den tatsächlichen Öffnungszeiten des Schwimmbads orientieren sollte.

Stadtrat Roßteuscher bittet, dass im Zuge der Verbesserung des Parkplatzes Schwimmbadstraße auch der Zugang zum Skaterpark mit verbessert werden sollte. Vielleicht könnten hier einige Bäume in der Planung aufgenommen werden.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag vorerst nur für die Anlage des Parkplatzes Schwimmbadstraße unter folgenden Maßgaben zuzustimmen:

1. Eine Verbreiterung der im Bereich der Schwimmbadstraße liegenden Engstelle, zwischen Schmelmer Hof und Schwimmbad Harthausen ist zu untersuchen. Die tatsächlichen Grundstücksgrenzen sind aufzudecken und entsprechend auszubauen.
2. Der Entwurf des Mietvertrags ist wie folgt zu überarbeiten:
  - a) In § 2 ist die Untervermietung an Dritte auszuschließen.
  - b) § 6: Eine Absicherung der Mieterin im Grundbuch ist nicht erforderlich, da die Stadt Bad Aibling als seriös und vertragstreu anzusehen ist.
  - c) § 7: Bei der Berechnung des Erstattungsbetrages bei vorzeitiger Vertragsauflösung ist nicht die verstrichene Laufzeit, sondern die Restlaufzeit der auf 15 Jahre festgelegten Mietdauer einzusetzen.
  - d) Neben den Herstellungskosten ist der Mieter auch an die Leistungen einer Miete und der Betriebskosten gehalten. Es sind Mietkosten in Höhe von 0,30€ – 0,50 € je m<sup>2</sup> monatlich zu erheben.

Planung und Vertrag sind entsprechend der o. a. Maßgaben zu überarbeiten und dem Stadtrat zur erneuten Beratung und Entscheidung vorzulegen.

**Abstimmung angenommen: 8 : 1**

**Erster Bürgermeister Felix Schwaller und Stadtrat Leuprecht nehmen wegen persönlicher Beteiligung (Grundstücksnachbarn) an Beratung und Abstimmung nicht teil.**

Der zweite Antrag auf Erweiterung einer Parkplatzanlage nördlich des bestehenden Parkplatzes Schmelmer Hof wird derzeit zurückgestellt.

**Abstimmung: angenommen 9 : 0**

**Erster Bürgermeister Felix Schwaller und Stadtrat Leuprecht nehmen wegen persönlicher Beteiligung (Grundstücksnachbarn) an Beratung und Abstimmung nicht teil.**

## TOP 8

### **Neubau eines öffentlichen Parkplatzes westlich der Lindenstraße und südlich der Bahnlinie - Beschluss über die Zustimmung zur Planung und Ausführung**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat in seiner letzten Sitzung vom 5. April 2016 beschlossen, der empfohlenen Entwurfsplanung – ausschließlich Asphaltflächen mit Verlegung des Gehweges im Bereich der Linde – mehrheitlich zugestimmt.

Herr Stadtrat Lechner hat daraufhin einen Antrag an den Bürgermeister gestellt, worauf der Zustand des Gehweges an der Linde noch einmal zu überprüfen sei und die Rechtslage des Bebauungsplanes dem Bauausschuss hinsichtlich einer Genehmigungsfreistellung dargestellt wird.

Das Planungsbüro wurde daraufhin beauftragt, mit unserer Baumschutzsachverständigen die Situation um die Linde und den Gehweg abschließend und detailgetreu zu prüfen.

Das überraschende, aber letztendlich für die Gesamtplanung sehr zufriedenstellende Ergebnis liegt nun vor:

1. Lt. Gutachterin kann der bestehende Gehweg im Bereich der Linde bestehen bleiben, wenn er in keinsten Weise verändert wird.
2. Lt. Planungsbüro kann die Modellierung des Geländes so erfolgen, dass auf den bestehenden Gehweg Rücksicht genommen wird und eine entsprechende Anpassung erfolgt.

Durch diesen neuen Sachstand, der bedauerlicherweise zum Bauausschuss am 05.04.16 nicht bekannt war, können nun Kosten eingespart werden, da eine Verlegung des Gehweges nicht mehr notwendig ist. Durch diese Einsparung in Höhe von ca. 10.000,-€ könnten nunmehr die Stellplatzflächen mit Rasengittersteinen ausgeführt werden, was wiederum den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Durch die Einsparungen beim Gehweg können die Mehrkosten für die Stellplatzflächen in etwa kompensiert werden. Dem Wunsch nach Behindertenstellplätzen wurde nachgekommen. Es werden jetzt 45 Stellplätze und 2 Behindertenstellplätze errichtet.

Die Gesamtbaukosten liegen lt. Ingenieurbüro bei brutto 116.191,60 €.

Mit der Ausführung soll im Monat Juni 2016 begonnen werden.

Mit einer Fertigstellung ist im September/Oktober 2016 zu rechnen.

Stadtrat Weber bittet, dort keine Rasengittersteine einzubauen und das Geld hierfür zu sparen. Laut Erstem Bürgermeister Felix Schwaller müsse mit Rasengittersteinen gearbeitet werden, weil dies im Bebauungsplan so festgesetzt sei. Er erläutert, dass auch noch die Möglichkeit einer geringen Bewirtschaftung zur Vorsteuerabzugsberechtigung geprüft werde. Stadtrat Lechner führt aus, dass man bei der Abwicklung der letzten Beschlusslage in dieser Angelegenheit kein Freistellungsverfahren durchführen hätte können. Er regte in diesem Zusammenhang an, dass die beiden weiteren Parkplätze in diesem Bebauungsplangebiet ebenfalls mit Rasengittersteinen entsprechend dem Bebauungsplan ausgeführt werden sollten.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, unter Aufhebung seines Beschlusses vom 05.04.2016, dem Entwurfsplan mit Datum vom 27.04.2016 mit geschätzten Kosten von ca. 116.200,-€ zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

## **TOP 9**

### **Beschluss über die ÖPNV-Anschlusssicherung der Ortschaft Berbling durch eine zusätzliche Haltestelle an der RO 24**

#### **Sachverhalt:**

Mit einer Anfrage an die Stadt schlägt die DB Regio Bus (Region Bayern, Regionalverkehr Oberbayern GmbH, Rosenheim) vor, die Ortschaft Berbling mit einer zusätzlichen Haltestelle für die ÖPNV-Linie 9580 an der RO 24 anbinden.

Die Linie 9580 verbindet Bad Aibling und Bad Feilnbach und hält eine Anschlusssicherung Bahnhof Bad Aibling zum Zug/Bus. Auf Grund des immer höher werdenden Verkehrsaufkommens wird es für die Linie immer schwieriger, Anschlüsse zu halten. In der vergangenen Zeit wurden laut DB Regio Bus bei verschiedenen Kursen die Anbindung Berbling aus dem Fahrplan genommen, um Anschlüsse halten zu können. Die Zahlen der Fahrgastzählungen haben ergeben, dass außerhalb der Schüleranbindung wenige Fahrgäste von bzw. nach Berbling die Anbindung nutzen.

Aus diesem Grund wird Folgendes vorgeschlagen. An der südlichen Einmündung nach Berbling an der RO 24 soll eine neue Haltestelle mit der Bezeichnung "Abzw. Berbling" installiert werden, um die Anbindung Berbling immer zu gewährleisten. Alle Kurse in der Schülerbeförderung sowie die bei hohem Fahrgastaufkommen führen weiterhin über die Ortschaft Berbling. Es sollen lediglich die Kurse mit sehr wenig Fahrgastaufkommen die neue Haltestelle am Abzweig bedienen.

Die Lage der neuen Haltestelle wäre für die jeweilige Sicht der Fahrgäste bzw. Autofahrer sehr gut, so dass es laut der DB Regio Bus keine Gefährdung darstellen dürfte.

Das Busunternehmen Hollinger befürwortet den Vorschlag der DB Regio Bus.

Stadtrat Lechner teilt mit, dass die neue Haltestelle 400 m weiter weg vom Ort wäre als die alte und dass diese Strecke abends auch nicht beleuchtet sei, was sehr gefährlich sei. Stadtrat Schweiger führt aus, dass bei einer Haltestelle an der Kreisstraße diese von den Fahrgästen gequert werden müsste, wenn der Bus aus Richtung Dettendorf kommend auf der Ostseite der Kreisstraße halten würde. Dies sei bei den dort sehr hohen gefahrenen Geschwindigkeiten gefährlich.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dass an der bisherigen Haltestelle in der Ortschaft (Dettendorfer Straße) festgehalten werden soll, weil dieser für alle Bewohner Berblings, insbesondere für Kinder und ältere Leute, kürzere Weg weniger erschwerlich und dadurch sicherer ist.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 10

### Beschluss über die Variante einer neuen Straßenausbaubeitragsatzung aufgrund der Änderungen des Kommunalabgabengesetzes (KAG) sowie zur Neufassung der Erschließungsbeitragsatzung - Stellungnahme der Bauverwaltung zur Situation in Bad Aibling

#### Sachverhalt:

Die CSU-Fraktion beantragte mit Schreiben vom 29.10.2015 die Verwaltung zu beauftragen, die bestehende Straßenausbaubeitragsatzung zu überarbeiten bzw. neu zu formulieren. Dabei sollten die neuen gesetzlichen Vorlagen der Bayerischen Staatsregierung berücksichtigt werden. Das Ergebnis sollte dem Stadtrat im März 2016 präsentiert werden.

Zur Begründung wurde Folgendes ausgeführt:

„Aus Sicht der Fraktion ist die bestehende Straßenausbaubeitragsatzung nicht mehr zeitgemäß und führt auch zum Teil zu nicht unerheblichen Benachteiligungen von Grundstückseigentümern. Derzeit wird im Bayerischen Landtag dazu auch eine Gesetzesänderung (sh. Anlage) vorgenommen. Zudem werden die Ausbaubeiträge in anderen Kommunen schon heute anders berechnet bzw. abgewickelt wie bei der Stadt Bad Aibling.

Die Verwaltung wird gebeten die Modelle miteinander zu vergleichen und die Vor- und Nachteile, auch für den Haushalt, aufzuzeichnen. Dem Stadtrat sollen dann im März 2016 die Ergebnisse präsentiert werden. Der Stadtrat soll dann über die weitere Vorgehensweise bzw. die Gestaltung der neuen Straßenausbaubeitragsatzung entscheiden.“

Mittlerweile haben die kommunalen Spitzenverbände Stellungnahmen zu dem neuerabschiedeten Kommunalabgabengesetz abgegeben.

Für die Stadt Bad Aibling stellt sich die Situation folgendermaßen dar:

Der Bayerische Gemeindetag (BayGT) hat in seinem Rundschreiben Nr. 18/2016 vom 14. März 2016 die *Vorgeschichte* der KAG-Änderung wie folgt zusammengefasst:

*Auslöser der Gesetzesinitiative war die heftige Diskussion um den Straßenausbaubeitrag, welcher in Einzelfällen zu hohen Belastungen von Beitragspflichtigen führen kann. Aufgrund von Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG in Verbindung mit dem Grundsatz des Vorrangs der Einnahmebeschaffung aus besonderen Entgelten vor Steuern gemäß Art. 62 Abs. 2 Gemeindeordnung (GO) sind die Gemeinden bisher schon verpflichtet, für die Erneuerung und Verbesserung von Ortsstraßen Straßenausbaubeiträge zu erheben, es sei denn, sie verfügen über eine besonders herausragende und dauerhaft gesicherte Haushaltslage. Beitragspflichtig sind alle Grundstücke, denen durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer ausgebauten Ortsstraße ein besonderer Vorteil vermittelt wird. Von dem insgesamt beitragsfähigen Aufwand ist immer auch ein Eigenanteil der Gemeinde (Gemeindeanteil) abzuziehen, der dem Vorteil für die Allgemeinheit entspricht. Der umlagefähige Aufwand wird sodann vorteilsgerecht nach einem in der Ausbaubeitragsatzung festzulegenden Maßstab auf die beitragspflichtigen Grundstücke verteilt. Heftige Kritik an dieser Art der Refinanzierung von Investitionsaufwand für Ausbaumaßnahmen insbesondere von Bürgerinitiativen und Interessenvertretungen der Haus- und Grundeigentümer, aber auch aus den kommunalen Reihen führte zu einer Expertenanhörung im Landtag am 15. Juli 2015. Zuvor hatte die Stadt München medienwirksam und letztendlich unbeantwortet Ende 2014 ihre Straßenausbaubeitragsatzung aufgehoben.*

Eine Umfrage des Ministeriums des Innern, für Bau und Verkehr ergab, dass im **März 2015 ca. 73 % der Gemeinden über eine Straßenausbaubeitragsatzung verfügten**. Damit hatten zu diesem Zeitpunkt **etwa 500 Gemeinden keine Straßenausbaubeitragsatzung** in Bayern. Allerdings zeigten sich beim Vollzug erhebliche regionale Unterschiede. Während Unterfranken mit 97 % der Gemeinden eine fast vollständige Abdeckung aufwies, verfügten **in Niederbayern lediglich 39 % über eine Straßenausbaubeitragsatzung**. Trotzdem wurden in den Jahren 2013 und 2014 jeweils über 62 Mio. EUR über Straßenausbaubeiträge von bayerischen Gemeinden vereinnahmt. Diese Summen zeigen, dass der Straßenausbaubeitrag für die meisten Gemeinden ein notwendiges Refinanzierungsmittel ist. Nach einer Meinungsbildung aufgrund der Expertenanhörung legten alle vier Landtagsfrak-

tionen Ende 2015 jeweils einen eigenen Gesetzentwurf zur Änderung des KAG vor.

Der Bayerische Gemeindetag erläuterte in diesem Rundschreiben die KAG-Änderungen im Einzelnen:

- Einführung des Systems der **wiederkehrenden Beiträge** als Alternative zum Einmalbeitrag,
- Einbeziehung der vom gemeindlichen Personal erbrachten **Werk- und Dienstleistungen** für die technische Herstellung der Einrichtung in den beitragsfähigen Aufwand,
- Ergänzung des Art. 5 Abs. 1 Satz 2 KAG um den **Erforderlichkeitsgrundsatz**,
- Obliegenheit der Gemeinden zur **frühzeitigen Information der Anlieger** im Zusammenhang mit bevorstehenden Ausbaumaßnahmen,
- **Präzisierung** der Regelungen betreffend Ratenzahlung und Verrentung,
- Möglichkeit zur Erhebung von Kosten für die Gewährung von Ratenzahlung und Verrentung abseits sozialer Härten,
- **Neufassung der Vorschriften über die Erschließungsbeiträge einschließlich der Einführung einer zeitlichen Grenze** für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von 25 Jahren nach dem Beginn der erstmaligen Herstellung (Regelung tritt erst am 1. April 2021 in Kraft) mit einer anschließenden Fiktion der erstmaligen Herstellung unabhängig von der technischen Fertigstellung und damit Eröffnung der Abrechnung über Straßenausbaubeiträge,
- Möglichkeit zur Gewährung eines Teilerlasses in bestimmten Fällen von bis zu einem Drittel beim Erschließungsbeitrag für einen Übergangszeitraum,
- Ermächtigung der Gemeinden zur Ergänzung der Ausbaubeitragsatzung um eine **betragsmäßige Höchstgrenze für Straßenausbaubeiträge in Abhängigkeit vom Grundstückswert** (Erlass soweit der Beitrag das 0,4-fache des Verkehrswerts des Grundstücks überschreitet).

Zu nun möglichen wiederkehrenden Beiträgen führte der BayGT aus, dass die **Einführung der wiederkehrenden Beiträge** für die Herstellung, Anschaffung, Verbesserung und Erneuerung von Verkehrsanlagen im Sinne des Art. 5 Abs. 1 Satz 1 und 3 KAG **insbesondere den Gemeinden eine Alternative eröffnen soll, die bisher noch keine Straßenausbaubeitragsatzung erlassen haben**, aber aufgrund der Beibehaltung der „Soll-Regelung“ und mangels herausragender Haushaltslage zukünftig Straßenausbaubeiträge erheben müssen.

Der Gesetzgeber bietet den Gemeinden mit dem neu geschaffenen Art. 5 b KAG die Möglichkeit, anstatt oder neben den einmaligen Straßenausbaubeiträgen wiederkehrende Beiträge zu erheben. Voraussetzung hierfür ist, dass die Verkehrsanlagen des gesamten Gemeindegebietes oder abgrenzbarer Gemeindeteile zu einer **Einrichtungseinheit** zusammengefasst werden. Diese Einheit vermittelt allen Grundstücken, für die die Möglichkeit der Inanspruchnahme einer der Verkehrsanlagen besteht, denselben Vorteil (Bereitstellung des Verkehrsnetzes der gesamten Einrichtungseinheit) und fasst sie somit zu einer **Solidargemeinschaft** zusammen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass zur wegemäßigen Erschließung eines bestimmten Grundstücks allein die Straße, an der es liegt, regelmäßig nicht ausreicht. Vielmehr wird der Anschluss an das übrige Verkehrsnetz meist erst über mehrere Verkehrsanlagen vermittelt.

Der BayGT führte weiter aus, dass unabhängig davon, dass **der wiederkehrende Beitrag als in Frage kommendes System ohnehin zunächst nur von den Gemeinden geprüft werden sollte, in denen bisher keine einmaligen Straßenausbaubeiträge erhoben wurden**, die **Bildung von rechtmäßigen Einrichtungseinheiten** die größte Herausforderung darstellen wird. Über die Einführung des wiederkehrenden Beitrags sei in jedem Fall grundsätzlich sorgfältig unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten zu entscheiden.



Hier einige Auszüge aus einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zu wiederkehrenden Ausbaubeiträgen für alle Straßen ,Az. 1 BvR 668/10, 1 BvR 2104/10:

- Die Bildung einer einzigen Abrechnungseinheit im gesamten Gemeindegebiet durch Satzung ist dann gerechtfertigt, wenn mit den Verkehrsanlagen ein Vorteil für das beitragsbelastete Grundstück verbunden ist. Besteht ein solcher Vorteil wie in Großstädten oder Gemeinden ohne zusammenhängendes Gebiet nicht, läge in der Heranziehung aller Grundstücke zur Beitragspflicht eine Gleichbehandlung wesentlich ungleicher Sachverhalte.

aa) Der Wortlaut des §10a KAGRP steht einer solchen verfassungskonformen Auslegung nicht entgegen, da §10a Abs. 1 Satz4 KAG RP dem Satzungsgeber **ausdrücklich vorschreibt, die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen**. In Großstädten oder **Gemeinden ohne zusammenhängendes Gebiet** ist das eröffnete **Satzungsermessen zur Bildung einer einzigen Verkehrsanlage** im gesamten Gemeindegebiet insoweit von Verfassungs wegen **auf null reduziert**, als nur so dem Gebot eines zurechenbaren Sondervorteils auch bei Berücksichtigung des Typisierungs- und Vereinfachungsspielraums des Satzungsgebers Rechnung getragen werden kann. In dieser Auslegung ist § 10a KAG RP mit den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine Beitragserhebung (siehe oben B. I.2.) in Einklang zu bringen.

cc) Die Gemeinden werden zudem bei der Bildung der Abrechnungseinheiten **zu berücksichtigen** haben, ob dabei Gebiete mit **strukturell gravierend unterschiedlichem Straßenausbaaufwand** zusammengeschlossen werden, falls dies zu einer auch bei großzügiger Pauschalierungsbefugnis mit **Rücksicht auf das Gebot der Belastungsgleichheit nicht mehr zu rechtfertigenden Umverteilung von Ausbaulasten führen würde**. *(Anmerkung der Bauverwaltung hierzu: Selbst im inneren Kerngebiet von Bad Aibling bestehen bei fast allen Straßen strukturell so gravierend unterschiedliche Straßenausbau- und Kategorisierungsunterschiede - z.B. die schmale Glonngasse ohne Gehwege mit kaum Verkehr im Vergleich zu breiten Hauptverkehrsstraßen wie Münchner oder Rosenheimer Straße mit beidseitigen breiten Flaniergehwegen-, dass diese Straßen eigentlich nicht in einer Abrechnungseinheit zusammengeschlossen werden könnten, ohne das Gebot der Belastungsgleichheit bei der Verteilung der Ausbaukosten massiv zu verletzen. Welche Straßenbereiche sollten in Bad Aibling überhaupt gerecht zusammengefasst werden können?)*

Der Bayerische Gemeindetag hat in seinem Rundschreiben Nr. 18/2016 vom 14. März 2016 weiter mitgeteilt, dass dieses Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes mit Ausnahme des Art. 5a Abs. 7 Satz 2 KAG n. F. nun am 1. April 2016 in Kraft trat. Die Bayerische Staatsregierung und der Bayerische Landtag haben sich mit der Verabschiedung des Gesetzes klar zum Straßenausbaubeitragswesen bekannt. Straßenausbaubeiträge sind ein unverzichtbares Finanzierungsinstrument zur Erhaltung und Verbesserung des kommunalen Straßennetzes. Mit Inkrafttreten des Änderungsgesetzes steht den bayerischen Städten und Gemeinden auch ein neues System der wiederkehrenden Beitragserhebung als Option zur Verfügung. Die schon bisher vorgesehene einmalige Beitragserhebung ist weiter als Standard vorgesehen.

Zum einem Handlungsbedarf seitens der Gemeinden führt der BayGT Folgendes an:

#### Straßenausbaubeitragsrecht

Durch das Inkrafttreten der KAG-Änderungen zum 1. April 2016 besteht seitens der Gemeinden, die bisher Straßenausbaubeiträge aufgrund einer Satzung über die Erhebung von einmaligen Beiträgen erhoben haben, **kein akuter Handlungsbedarf**. Allenfalls ist zu prüfen, ob weitere Billigkeitsregelungen Eingang in die Satzung finden sollen. Wird die Einführung der wiederkehrenden Beiträge erwogen, so ist grundsätzlich von überstürzten Entscheidungen abzuraten, da hiermit nicht nur ein erheblicher Verwaltungsaufwand in der Einführungsphase, sondern auch ein hohes Prozessrisiko verbunden ist. Dies zeigt die zahlreiche Rechtsprechung aus anderen Bundesländern, die sich mit der Frage der zulässigen Bildung von Einrichtungseinheiten befasst.

#### Erschließungsbeitragsrecht

Die Satzungen über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind an die **Rechtsgrundlage des Art. 5 a KAG** anzupassen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Regelung über einen Teilerlass für den Übergangszeitraum bis 1. April 2021 aufzunehmen. In den nächsten fünf Jahren sollten die Gemeinden prüfen, bei welchen Erschließungsanlagen bereits vor 1996 die erstmalige technische Herstellung begonnen, aber nicht abgeschlossen wurde. Hier besteht nur noch bis zum 1. April 2021 die

Möglichkeit der Fertigstellung mit Erhebung von Erschließungsbeiträgen. Sind dann bereits 25 Jahre seit Beginn der erstmaligen Herstellung vergangen, so findet die **Herstellungsfiktion** Anwendung mit der Folge, dass auch für Maßnahmen, die faktisch der erstmaligen Herstellung einer Erschließungsanlage dienen, nur noch Straßenausbaubeiträge erhoben werden dürfen.

Abschließend noch ein Zitat zu wiederkehrenden Beiträgen aus der Zeitung Bayerischer Gemeindetag 9/2015:

„Ferner bleibt das Problem der Ungleichbehandlung in Gemeinden, die bisher einmalige Straßenausbaubeiträge erhoben haben (Manfred Hummerl)“.

Der **Bayerische Städtetag wirbt** in seinem Rundschreiben vom 22. März 2016 **für einen einheitlichen Vollzug der Soll-Bestimmung des Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG. Nach seiner Auffassung ist die einmalige Beitragserhebung das vorzugswürdige System.** Er teilt mit, dass mit dem folgenden Dokument die Mitglieder **auf die mit der Einführung wiederkehrender Beiträge verbundenen Schwierigkeiten hingewiesen** werden sollen und den Stadtverwaltungen eine Argumentationshilfe für Diskussionen in den Stadt- und Gemeinderäten zur Hand gegeben werden soll:

### **Die einmalige Beitragserhebung ist erste Wahl!**

**...mit Inkrafttreten des Änderungsgesetzes steht den bayerischen Städten und Gemeinden ein neues System der wiederkehrenden Beitragserhebung als Option zur Verfügung. Die schon bisher vorgesehene einmalige Beitragserhebung ist weiter als Standard vorgesehen. Der Bayerische Städtetag wirbt für einen einheitlichen Vollzug der Soll-Bestimmung des Art. 5 Abs. 1 Satz 3 KAG und weist seine Städte und Gemeinden auf die Risiken der Einführung wiederkehrender Beiträge hin.**

Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ist **erforderlich**. Straßenausbaubeiträge sind für die kommunalen Straßennetze ein unverzichtbares Finanzierungsmittel. Das Straßennetz kann allein durch Straßenunterhalt nicht derart aufrechterhalten werden, dass ein sicherer Verkehrsfluss andauernd gewährleistet ist. Ein beträchtlicher Teil des kommunalen Straßennetzes hat ein Alter von annähernd dreißig oder mehr Jahren erreicht. Eine Finanzierung ohne Heranziehung der Begünstigten ist nach der Haushaltstage einer Vielzahl der bayerischen Kommunen nicht möglich.

Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ist **sinnvoll**, weil dadurch eine kontinuierliche Erneuerung und Verbesserung des Straßennetzes sichergestellt wird. Ein funktionierendes Straßennetz trägt zur Verkehrssicherheit bei. Schlecht ausgeleuchtete und ausgebaute Straßenzüge stellen für Verkehrsteilnehmer, insbesondere für Radfahrer und Fußgänger, ein erhebliches Sicherheitsrisiko dar. Ein intaktes Straßennetz prägt das Ortsbild positiv.

Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen erscheint **gerecht**. Beiträge werden **dort** erhoben, wo ein **besonderer Vorteil** entsteht. Die Güte der Verkehrsanschließung entscheidet regelmäßig über den Wert des Eigentums. Ein Hauseigentümer kann dieses erst wirtschaftlich nutzen, wenn es erschlossen und in das Straßensystem eingebunden ist. Es kommt nicht darauf an, ob der Anlieger die konkrete Maßnahme subjektiv als besonders vorteilhaft empfindet. Es ist für einen Sondervorteil unschädlich, dass auch der Allgemeinheit durch die Nutzung der Ortsstraßen ein Vorteil entsteht. Dieser Vorteil ist ein allgemeiner Vorteil, der jedem Verkehrsteilnehmer zu Gute kommt, jedoch in der Intensität ein geringerer ist als der Sondervorteil des Anliegers. Der Inanspruchnahmefähigkeit der Allgemeinheit wird dadurch Rechnung getragen, dass die Gemeinde nach Art. 5 Abs. 3 KAG einen dem Vorteil der Allgemeinheit entsprechenden Anteil am Investitionsaufwand selbst zu tragen hat.

Die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen ist **sozial** und **hält Instrumente zur Vermeidung unbilliger Härten vor**. Bei erheblicher Härte sah das Gesetz schon bisher die Möglichkeit der Stundung und im Einzelfall sogar einen Erlass vor. 2014 wurden die vorgenannten Möglichkeiten

um die Verrentung des einmalig erhobenen Beitrags erweitert. Hohe Einmalbeiträge können nach Art. 5 Abs. 10 KAG bei Vorliegen einer unbilligen Härte in wiederkehrende Raten umgewandelt werden. Darüber hinaus können die Gemeinden in satzungsmäßig bestimmten Fällen eine Ratenzahlung gewähren. Damit stellt bereits das bestehende KAG ein geeignetes Instrument der Verrentung zur Verfügung.

**Gegen die Einführung wiederkehrender Beiträge sprechen gewichtige Argumente. Diese gelten vor allem für Städte und Gemeinden, die bereits einmalige Beiträge erheben sowie für Städte und Gemeinden mit mehreren, nicht klar abgrenzbaren oder heterogenen Ortsteilen.**

### **1. Der Schlüssel zu mehr Akzeptanz liegt in einer frühzeitigen und umfassenden Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger, nicht im Systemwechsel**

Es ist fraglich, ob die Akzeptanz aller Bürgerinnen und Bürger oder nicht vielmehr die Beitragsakzeptanz einiger weniger Bürgerinnen und Bürger, die in naher Zukunft zum einmaligen Beitrag herangezogen würden, durch die Einführung wiederkehrender Beitragserhebung erhöht wird. Das Beitragsrecht war bislang durchaus ein **Korrektiv überzogener Ausbauwünsche**, während die **wiederkehrende Beitragserhebung Erwartungen weckt, einen Straßenausbau möglichst „vor der eigenen Haustür“ zu erhalten**. Können diese Erwartungen nicht erfüllt werden, schmälert dies die Akzeptanz.

Anwohner an klassifizierten Straßen (Bundes-, Landes-, Kreisstraßen) werden voll zum wiederkehrenden Beitrag herangezogen, ohne jemals selbst aus diesem Topf einen Straßenbau zu erhalten. **Dennoch werden nicht alle Anlieger im Abrechnungsgebiet erfasst**. In die Solidargemeinschaft mit einbezogen werden können **nur Anlieger öffentlicher, zum Anbau bestimmter und endgültig hergestellter Straßen, während Anlieger von Außenbereichswegen oder von Straßen, denen der letzte Schliff einer endgültigen Herstellung fehlen, keinen Beitrag leisten**.

Erfahrungen aus anderen Bundesländern zeigen, dass die anfängliche Euphorie und Akzeptanz schnell verfliegt, zumal eine höhere Gesamtbelastung der Grundstückseigentümer trotz einer Verteilung des Aufwands auf mehrere Schultern zu befürchten ist und von einzelnen Verbänden bereits nachgewiesen sein möchte.

### **2. Ein Systemwechsel gibt keine Gestaltungsfreiheit, sondern nimmt dem Stadtrat Flexibilität**

Die Abrechnung wiederkehrender Beiträge erfolgt durch Spitzabrechnung nach den in der Abrechnungseinheit im Beitragsjahr tatsächlich entstandenen Kosten oder auf Grundlage eines bis zu fünf Jahren im Voraus festgelegten Investitionsprogramms durch Abrechnung der Durchschnittskosten mit einem späteren Ausgleich. **Die Festlegung eines langjährigen Investitionsprogramms begründet eine faktische Bindung des Stadtrats und erschwert eine Zurückstellung einzelner Ausbaumaßnahmen** zugunsten anderer, dringender Investitionen, die sich eventuell kurzfristig ergeben. Aber auch im Falle der Spitzabrechnung hat das OVG Rheinland-Pfalz entschieden, dass die **Erwartung der Grundstückseigentümer, die Straßen, auf deren Benutzung sie angewiesen sind, bei Bedarf in üblicher und angemessener Weise auszubauen**, bei der Entscheidung der Gemeinde **zu berücksichtigen sei**. Das Gericht spricht dabei von einem gebundenen Ermessen.

Der wiederkehrende Beitrag ist **kein Vorfinanzierungsinstrument**. Erforderliche Mittel müssen von der Gemeinde verauslagt werden, sofern nicht angemessene Vorauszahlungen - mit entsprechendem Aufwand - von allen Grundstückseigentümern einer Abrechnungseinheit verlangt werden. Auch die Erhebung eines wiederkehrenden Beitrags setzt eine gemeindliche Eigenbeteiligung voraus.

### **3. Ein Systemwechsel bringt Rechtsunsicherheit, keine Beitragsgerechtigkeit**

Das Bundesverfassungsgericht hat wiederkehrende Straßenausbaubeiträge für zulässig erklärt (Beschl. v. 25. Juni 2014 - 1 BvR 668/10, 1 BvR 2104/10), zugleich aber der Praxis einer großzügigen Bildung einheitlicher Abrechnungseinheiten auf dem Gemeindegebiet eine klare Absage erteilt. **Der Städtetag Rheinland-Pfalz rät derzeit seinen Mitgliedern von einem Systemwechsel ab**.

Das OVG Rheinland-Pfalz hat die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zu den Abrechnungseinheiten auf hoher Abstraktionsebene mit den Schlagworten einer Vermittlungsbeziehung, einer zusammenhängenden Bebauung und des Verbots einer Umverteilung von Baulasten konkretisiert. Beide Entscheidungen betreffen das Fundament der wiederkehrenden Beitragserhebung. Für den bayerischen Rechtsraum entfaltet das OVG Rheinland-Pfalz keinerlei Bindungswirkung, so dass abgewartet werden muss, wie die bayerischen Verwaltungsgerichte Streitfragen bewerten. Städte, die einen Systemwechsel wagen, leisten insofern Pionierarbeit.

Auch zum weiteren Vollzug der wiederkehrenden Beitragserhebung liegt weder ein Erfahrungsschatz bayerischer Städte und Gemeinden noch eine Rechtsprechung der bayerischen Verwaltungsgerichte vor. **Die jährliche Verbescheidung potenziert währenddessen die Klagemöglichkeiten.** Erfahrungen und gerichtliche Entscheidungen anderer Bundesländer können nur mit Vorsicht herangezogen werden, da das bayerische KAG teilweise von Regelungen anderer Bundesländer abweicht.

#### **4. Ein Systemwechsel sorgt für Verwaltungsaufwand, nicht für höhere Verwaltungseinnahmen**

Die Bildung von Abrechnungseinheiten setzt eine **umfassende Analyse des Gemeindegebiets** voraus. Die Bildung von Abrechnungseinheiten richtet sich nach dem durch den Straßenausbau vermittelten Vorteil, nach den örtlichen Gegebenheiten und nach dem strukturell bedingten Straßenausbauaufwand. Diese Analyse kann nicht schlicht durch einen Blick in Pläne oder Zahlen, sondern nur durch eine umfassende Ortsbesichtigung bewerkstelligt werden.

**Innerhalb der Abrechnungseinheiten muss der Grundstücksbestand hinsichtlich der Grundstücksgröße, des Maßes der baulichen Nutzbarkeit und der Art der Nutzung aufgenommen, bewertet und jährlich fortgeschrieben werden.** Darüber hinaus müssen die Eigentumsverhältnisse für die jährliche Beitragserhebung **fortlaufend geprüft** werden.

Erfolgt eine Abrechnung auf Grundlage eines mehrjährigen Investitionsprogramms, bedarf die Aufstellung dieses Programms **umfassender Vorarbeit und Nacharbeit durch anfallende Ausgleichszahlungen nach Ablauf des gewählten Zeitraums.** Erfolgt eine Spitzabrechnung, unterliegt der Beitrag erheblichen Schwankungen und erfordert eine jährliche Berechnung für alle Grundstückseigentümer.

Dieser Aufwand kann nicht bewältigt werden, ohne für einen Zeitraum **Planstellen in den Verwaltungen zu schaffen oder externe Dienstleister zu beauftragen.**

#### **5. Das System wiederkehrender Beitragserhebung verträgt sich nicht mit der Raumstruktur vieler bayerischer Städte und Gemeinden**

Die wiederkehrende Beitragserhebung ist für Städte und Gemeinden ohne zusammenhängendes Gebiet und mit heterogener Siedlungsstruktur nicht geeignet. In diesen Städten und Gemeinden müssen nach der obergerichtlichen Rechtsprechung mehrere Abrechnungseinheiten gebildet werden. Verbleiben kleinere, von dem restlichen Ortsgebiet losgelöste Ortsteile, die sich wegen ihrer Größe für eine wiederkehrende Beitragserhebung nicht eignen, müssten in diesem Ortsteil einmalige Beiträge erhoben werden. Dies wäre mit dem Gleichheitssatz nur schwer vereinbar, da in diesen Ortsteilen Anwohner klassifizierter Straßen nicht zum Beitrag herangezogen würden. Das OVG Rheinland-Pfalz führt in seiner Entscheidung (Urt. v. 20.12.2014 - 6 A 10853/14.OVG) aus:

*Angesichts der Notwendigkeit eines konkret zurechenbaren Vorteils im Sinne eines Lagevorteils für das veranlagte Grundstück durch die Möglichkeit der Nutzung der ausgebauten Straßen, wird der Satzungsgeber auch bei Gemeinden mit deutlich weniger als 100.000 Einwohnern sein Gestaltungsermessen im Allgemeinen nur durch Aufteilung des Gemeindegebiets in mehrere einheitliche öffentliche Einrichtungen von Anbaustraßen - selbstverständlich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten - fehlerfrei ausüben können. Denn in Rheinland-Pfalz verfügen ca. 70 von hundert Gemeinden über weniger als 1.000 Einwohner und ungefähr 90 v. H. der Gemeinden über nicht mehr als 3.000 Einwohner (vgl. Statistisches Jahrbuch RP, 2013, S. 36). Daraus lässt sich freilich nicht ableiten, nur in kleinen Gemeinden mit allenfalls 3.000 Einwohnern komme die Bildung einer einzigen öffentlichen Einrichtung der Anbaustraßen im gesamten Gemeindegebiet und damit ein Verzicht auf die Aufteilung in mehrere Abrechnungseinheiten in Betracht. [...]Die Möglichkeit, eine einzige öffentliche Einrichtung der Anbaustraßen des gesamten Gemeindegebiets zu*

***bilden, besteht danach regelmäßig in Gemeinden, die nur aus einem kleinen, zusammenhängend bebauten Ort bestehen; sie ist aber nicht zwingend auf solche Gemeinden beschränkt!***

Darüber hinaus **dürfen Gebiete mit strukturell gravierend unterschiedlichem Straßenausbauaufwand** bei der Bildung einer Abrechnungseinheit **nur zusammengeschlossen werden, wenn dies nicht zu einer Umverteilung von Ausbaulasten führt**. Dieses Kriterium des Bundesverfassungsgerichts bezieht sich auf "strukturelle" Unterschiede einzelner Gebiete, die sich beispielsweise in Baugebieten aus den Festsetzungen eines Bebauungsplans über die Art der baulichen Nutzung, über Straßenbreiten und Parkflächen, aber auch wegen eines einheitlichen Ausbauzustands aufgrund der ungefähr gleichzeitigen Herstellung der Straßen ergeben können.

Angesichts dieser differenzierenden Vorgaben **ist in Städten und Gemeinden mit mehreren, nicht klar abgrenzbaren oder heterogenen Ortsteilen dringend von der Einführung wiederkehrender Beiträge abzuraten**.

## **6. Es gibt keinen Weg zurück**

Entscheidet sich eine Stadt oder Gemeinde für die wiederkehrende Beitragserhebung, ist ein Weg zurück zur einmaligen Erhebung (faktisch) ausgeschlossen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Subjektive Stellungnahme von Hubert Krabichler, der seit 31 Jahren für die Stadt Bad Aibling Erschließungs- und Ausbaubeiträge abrechnet und bislang vor den Verwaltungsgerichten im Auftrag der Stadt Bad Aibling noch **keinen** Prozess verloren hat:

Die Einführung jährlich wiederkehrender Ausbaubeiträge für alle Grundeigentümer mag vor allem für kleinere Gemeinden mit einem einheitlichen geschlossenen Ortsgebiet sinnvoll sein, wenn diese Gemeinde bislang noch nie Ausbaubeiträge erhoben hat. Solche Gemeinden gibt es tatsächlich viele in Niederbayern und früher vor allem in Rheinland-Pfalz.

Die Tatsache, dass Bad Aibling neben dem Stadtgebiet einzelne Ortsteile und viele Weiler aufweist, macht es juristisch höchst schwierig, nachvollziehbare, rechtlich haltbare und bei den Bürgern vermittelbare Abrechnungseinheiten mit entsprechenden Grenzen zu bilden. Die Schaffung eines einzigen Abrechnungsgebiets für Bad Aibling von Harthausen bis Willing oder gar Berbling ist aufgrund der bislang ergangenen Urteile unzulässig.

Die Bauverwaltung rechnete in den letzten Jahren ca. 1-3 Straßen pro Jahr (Erschließungs- oder Ausbaubeiträge) ab, nachdem sie in den letzten Jahrzehnten auch bis zu 5 Straßen pro Jahr abgerechnet hat.

Dabei handelt es sich i.d.R. um 30 bis 100, manchmal auch bis zu 300 Einzelbescheide pro Straße. Derzeit sind alle ausgebauten Straßen auch abgerechnet.

Es müssen bei einem Mehrfamilienhaus mit unterschiedlichen Wohnungseigentümern für jede Wohnung, für jedes Kellerabteil, für jeden TG-Platz, ev. für jedes Speicherabteil und für jeden Miteigentumsanteil an einer Gemeinschaftsfläche **rechtlich jeweils einzelne Bescheide** erstellt werden nach i.d.R. Tausendstelanteilen, wie sie im Grundbuch eingetragen sind. Hierbei errechnen sich oft Einzelbescheide von unter 10 €, deren verwaltungsmäßiger Vollzug bis ggf. zur Durchsetzung von Mahnungen pro Bescheid rechnerisch allein Personalkosten von 100 € für einen Bescheid verursachen kann. Diese 150 bis durchschnittlich 300 Bescheide können von der mit drei bis vier Verwaltungskräften besetzten Bauverwaltung neben der anderen Arbeit bewältigt werden. Problematisch wird es bei dieser Anzahl von Bescheiden aber bereits jetzt, wenn nicht nur einzelne Beitragspflichtige, sondern – wie zunehmend zu verzeichnen – fast die Mehrheit der Beitragspflichtigen Widerspruch gegen die Bescheide einlegt. Dann ist rechtlich zu prüfen, ob dem Widerspruch abgeholfen werden kann, oder ob über das Landratsamt Rosenheim ein Widerspruchsbescheid zu erlassen ist, dessen Begründung inhaltlich die Stadt liefern muss. Wenn gegen den Widerspruchsbescheid geklagt wird, werden wieder rechtliche Begründungen auf den speziellen Einzelfall zugeschnitten erforderlich und gegebenenfalls eine Anwaltsbeauftragung und eine Teilnahme an Orts- und Gerichtsterminen notwendig.

Zur Verdeutlichung sei angeführt, dass alleine die Abrechnung der Gehwegkosten an der Ellmosener Straße wegen der Länge dieser Straße ca. 350 einzelne Bescheide erfordert hat. Diese Straße weist eine Länge von ca. 360 Metern vom Minikreisel bis zum nördlichen Ortsende auf.

Bei Betrachtung der vorgenannten Zahlen lässt sich hochrechnen, was es für die Verwaltung zur Folge hätte, wenn wiederkehrende Beiträge für das Stadtgebiet jährlich berechnet und durchgesetzt werden müssten: Bei 57 km reinen Ortsstraßen und 43 km Gemeindeverbindungsstraßen, an die oft auch angebaut ist (dadurch Möglichkeit der Beitragserhebung zum Teil auch im Außenbereich), bedeutet dies, dass jährlich zwischen 10.000 und 20.000 Ausbaubeitragsbescheide an Grundeigentümer erlassen und durchgesetzt werden müssten. Das wären bei ca. 220 Arbeitstagen täglich 45 bis 100 neu zu erstellende Bescheide, die berechnet, geschrieben, angewiesen, beigetrieben und deren Widersprüche bearbeitet werden müssen. Es ist davon auszugehen, dass gegen mindestens die Hälfte der Bescheide Widersprüche eingelegt würden, weil die Akzeptanz eines Bescheides für die Schwimmbadstraße im Osten Bad Aiblings für einen Wohnungseigentümer in der Madaustraße im Westen der Stadt nicht einsehbar und politisch kaum vermittelbar sein wird. Den durch wiederkehrende Bescheide zu erwartenden Unmut der gesamten Bevölkerung Bad Aiblings auf diese Beitragsvariante kann man sich sehr leicht ausmalen.

Sollte bei der Verteilung der sich jährlich ändernden Kosten pro Maßnahme ein Verteilungsfehler passieren – was bei der Fülle schier unvermeidlich ist –, müssten theoretisch alle Bescheide aufgehoben, abgeändert und erneut erlassen oder Beiträge teilweise niedergeschlagen werden.

Fakt ist, dass der Erlass von täglich ca. 100 Bescheiden (erstellen, Korrektur lesen, Kassenannahmeanordnungen schreiben, Widersprüche oder Klagen bearbeiten) definitiv neben der normalen Arbeit in der Bauverwaltung nicht zu leisten ist.

Da das Erschließungs- und das Straßenausbaubeitragsrecht unbestritten schwierige Rechtsmaterien darstellen, würden 100 zu erstellende Bescheide täglich die Einstellung eines gehobenen Verwaltungsbeamten oder Angestellten samt mindestens einer Schreibkraft erfordern allein im Bauamt, die außer Erstellen dieser Ausbaubeitragsbescheide keine anderen Tätigkeitsbereiche ausführen könnten (Urlaubs- oder Krankheitsvertretungen nicht mit gerechnet). Die Personalkosten allein im Bauamt dafür würden geschätzt 50.000,- bis 80.000,- € pro Jahr zusätzlich betragen, nicht mit gerechnet sind dabei die Kosten einer Vielzahl von Klagen, bei denen die Hinzuziehung eines Anwalts notwendig würde. Allein die Portokosten für die Bescheide würden 10.000,- Euro betragen. Auch die Stadtkasse müsste zur Bewältigung dieser zusätzlichen Bescheide zusätzliches Personal einstellen (vermutlich wieder zusätzlich mindestens 50.000,- € Kosten pro Jahr).

Hinzu kommt die Tatsache, dass in der Stadtverwaltung Am Klafferer 4 für dieses zusätzliche Personal gar keine Räumlichkeiten vorhanden sind.

(Die Finanzverwaltung teilte mit Mail vom 15.04.2016 hierzu mit, dass sie sich der Stellungnahme des Bauamts vom 08.04.2016 mit der genannten Beschlussempfehlung des Bauausschusses an den Stadtrat vollumfänglich anschließe. Ein zusätzlicher Personalbedarf für Bauamt und Finanzverwaltung bei einer möglichen Einführung von wiederkehrenden Ausbaubeiträgen sei unstrittig. Eine Personalbedarfsermittlung liege nicht vor.)

Außerdem gibt es einige Grundeigentümer, die ihre früheren Beiträge in Raten noch langfristig abbezahlen müssen. Diese müssten bei wiederkehrenden Beiträgen jedes Jahr zusätzlich für andere Straßen einige Hundert Euro aufbringen.

Außerdem käme auf die Stadt eine Flut von Ausbauwünschen zu, weil nachvollziehbar ist, dass Bürger, die bereits mehrere Jahre schon an anderen Straßen mitzahlen müssen, endlich auch die Straße vor ihrem Anwesen ausgebaut sehen wollten. Da die Stadt bei jeder Straße auch weiterhin einen angemessenen Eigenanteil an den Kosten tragen müsste, entstünden auch dadurch enorme Mehrkosten für die Stadt und die Personalbindung für zusätzliche Ausbaumaßnahmen. Bei der Beibehaltung einmaliger Ausbaubeiträge beantragt kaum ein Anlieger einen Ausbau „seiner“ Straße, den er dann zum Großteil selbst bezahlen muss.

Das Hauptargument für die Beibehaltung des Abrechnungsmodus ist nach Auffassung der Verwaltung die Verpflichtung zur Gleichbehandlung der Bad Aiblinger Bürger, von denen die meisten in den letzten 50 Jahren in irgendeiner Form einen Straßenbaubeitrag in beträchtlicher Höhe ausschließlich für die Straße bezahlt haben, durch die sie mittel- oder unmittelbar erschlossen sind. Dies hatte sich bundes- und bayernweit jahrzehntelang bewährt und war auch den Bürgern vermittelbar; machte sich dadurch ein gewisser Gegenwert für diesen Beitrag doch in jedem Fall in der Aufwertung des gesam-

ten Straßenbildes für den Anlieger dieser einzelnen Straße und auch seines Grundstückswertes bemerkbar.

Es macht auch nach unserer Auffassung überhaupt keinen Sinn, dass tausende Kommunen in Deutschland das Rad neu für neue kommunale Beitreibungsabteilungen mit enormen Kosten erfinden mit unzähligen notwendig werdenden Gutachten und jährlich wechselnden Berechnungen, welche Gemeindeteile und Straßenabschnitte rechtlich haltbar zusammengefasst werden dürfen, für wiederkehrende Ausbaubeiträge für alle Grundeigentümer, weil dies faktisch einer neuen Steuer für Immobilieneigentümer gleichkommt. Wenn dies gewollt wäre, sollte sinnigerweise auf die komplett vorhandene Finanzamtsinfrastruktur in Deutschland zurückgegriffen werden, ohne dass diese Behörden viele Mitarbeiter zusätzlich einzustellen bräuchten. Es käme nur in jedem Steuerbescheid für Grundeigentümer ein Prozentsatz in Abzug. Es gibt ja viele andere Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Brücken, Autobahnen, Kreis- und Staatsstraßen, die auch von der Allgemeinheit über Steuern finanziert werden. Die Gerichte haben jedoch entschieden, dass hierfür keine neue Steuer eingeführt werden dürfe.

Aufgrund der Änderung des KAGs müssen in einer zweifelsfrei notwendigen neuen Ausbaubeitragsatzung der Stadt auch Regeln aufgenommen werden, die die Stadt seit langem schon freiwillig durchgeführt hat:

- das Zulassen von Stundungen, Verrentungen und Teilzahlungen,
- die Verpflichtung zur frühzeitige Information der Anlieger und zur Durchführung von Anliegerversammlungen,
- weitreichende Härtefallregelungen.

Diese Forderungen sollten auch – ebenso wie

- eine Obergrenze von max. 0,4 des Grundstückswertes als Beitragsobergrenze,
- der Erforderlichkeitsgrundsatz,
- die Präzisierung der Regelungen betreffend Ratenzahlung und Verrentung,
- die Möglichkeit zur Erhebung von Kosten für die Gewährung von Ratenzahlung und Verrentung abseits sozialer Härten,

in einer neuen Straßenausbaubeitrags-Satzung der Stadt Bad Aibling aufgenommen werden.

Auch die Erschließungsbeitragsatzung der Stadt ist aufgrund der gesetzlichen Neuregelungen des KAGs neu zu erlassen.

Die Verwaltung wird diese Satzungen entsprechend ausarbeiten und den Gremien vorlegen, sobald brauchbare Mustersatzungen vorliegen, damit vermieden wird, dass die neu gefassten Satzungen kurz nach ihrem Inkrafttreten wieder für rechtswidrig in einzelnen Bereichen erklärt werden.

Ergänzung der Stellungnahme des Bauamtes zum Erlass einer neuen Straßenausbaubeitragsatzung aufgrund des am 02. Mai 2016 stattgefundenen Seminars hierzu in München.

In der Begründung zum neuen Kommunalabgabengesetz wurde festgelegt, dass künftig auch bei einmaligen Ausbaubeiträgen für Anliegerstraßen nur noch maximal 60 % Anliegeranteil, für Haupterschließungsstraßen nur noch maximal 50 % Anliegeranteil und für Hauptverkehrsstraßen nur noch maximal 20 % Anliegeranteil zulässig sind. Der Gesetzgeber wollte, dass hier die Kommunen einen angemessenen Eigenanteil zahlen müssen, weil in vielen Kommunen Bayerns für Anliegerstraßen 80 % verlangt wurden.

Frau Drescher vom Bayer. Gemeindegtag hat ausgeführt, dass das Satzungsmuster für die neue Straßenausbaubeitragsatzung frühestens im Juli 2016 vorliege. Dieses Muster sollte unbedingt abgewartet werden, da ansonsten die Gefahr bestehe, dass Satzungen wieder aufgehoben werden müssten. Der Präsident des Verwaltungsgerichts Halle an der Saale in Sachsen-Anhalt, Herr Meyer-Bockenkamp, referierte bei dieser Tagung, weil das Bundesland Brandenburg wiederkehrende Beiträge bereits seit 20 Jahren zugelassen hat. Er führte aus, dass in diesen 20 Jahren vor dem Verwaltungsgericht jeder dort gelandete Beitragsbescheid vom Gericht wegen Fehler aufgehoben wurde. Er führte auch aus, dass als Modell für wiederkehrende Beiträge immer das Bundesland Rheinland-Pfalz genannt würde. Dabei müsse man aber unbedingt berücksichtigen, dass in Rheinland-Pfalz 70 % der Gemeinden nur 1.000 Einwohner und 90 % aller Gemeinden nur bis maximal 3.000 Einwohner hätten. Sein Fazit war, dass er es keiner Kommune über 3.000 Einwohner überhaupt empfehlen könnte, wiederkehrende Beiträge einzuführen, da dies für größere Orte kaum zu bewältigen sei. Auch der andere Referent Rechtsanwalt Dr. Kalter, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, zeigte die Vielzahl der Probleme des wiederkehrenden Beitrags auf. Das größte Problem für Kommunen, die bislang einmalige Beiträge abgerechnet haben, sei die Tatsache, dass es bei einer Umstellung auf wiederkehrende Beiträge allumfassende Übergangsvorschriften geben müsste, in denen geregelt wird, dass Anlieger, die bereits einmal einen Ausbaubeitrag bezahlt haben, für eine bestimmte Anzahl von Jahren freigestellt werden von wiederkehrenden Beiträgen. Dies bedeute, dass die Kosten für die freigestellten Anlieger die anderen Anlieger mit bezahlen müssten. Die Freistellung dieser Grundstückseigentümer ist jedes Jahr wieder zu aktualisieren. Das bedeutet, dass bei jeder Freistellung immer wieder geprüft werden muss, wie lange Eigentümer von Grundstücken an Straßen, die bereits abgerechnet nach dem Ausbaubeitragsrecht wurden, nicht bei wiederkehrenden Beiträgen mitzahlen müssen.

Eine juristisch haltbare Bewältigung dieser Übergangsvorschriften ist schier unmöglich. Ein weiteres großes Problem ist die Bildung der Abrechnungseinheiten von Straßen, die annähernd gleiches Verkehrsaufkommen und gleiche Bedeutung aufweisen. Es darf beispielsweise kein Erschließungsgebiet eine Wohnstraße und eine Geschäftsstraße gleichzeitig enthalten. Dies bedeute bei Kommunen von 20.000 Euro, dass sich zig Abrechnungsgebiete ergeben müssten, die dann beispielsweise jeweils nur zwei drei Straßen beinhalten mit gleichem Charakter. Diese Zusammenfassungen sind gerichtlich überprüfbar, und hielten bislang in Brandenburg in keinem Fall einer Überprüfung statt. Wenn es in Kommunen auch Durchgangsstraßen beispielsweise gibt, bei denen die Anlieger nur Gehweg und Beleuchtung etc. bezahlen müssten, ist es notwendig, neben der Satzung für wiederkehrende Beiträge zusätzlich eine Satzung für einmalige Beiträge in diesen Gemeinden zu erlassen, weil ansonsten solche Durchgangsstraßen mit getrennten Baulasten nicht erfasst werden können.

Nachteilig für Bürger wäre bei den wiederkehrenden Beiträgen auch, dass hierfür weder Stundungen noch Ratenzahlungen zulässig sind.

Interessanterweise habe es in Bereichen, in denen wiederkehrende Beiträge zulässig sind, bereits Klagen gegeben unmittelbar im Anschluss an eine Anliegerversammlung, weil Anlieger sich uneinig waren, ob die für ein Quartier zusammengefassten Straßen gleiche Bedeutung hätten. Hier wurden Satzungen vom Gericht für nichtig erklärt, bevor bereits der erste Bescheid ergangen war.

Beide Referenten betonten, dass diejenigen Städte und Gemeinden, die in den letzten Jahrzehnten erfolgreich den Großteil ihrer Straßen abgerechnet haben, an dieser Methode festhalten sollten. In den neuen Satzungen sollen jedoch die neuen Regelungen, die von vielen Kommunen bereits in der Vergangenheit beachtet wurden, mit aufgenommen werden.

Stadtrat Schlier begrüßt die Beibehaltung des einmaligen Beitrags, weil der wiederkehrende Beitrag zu viele Nachteile mit sich brächte. Stadtrat Lechner bittet, dass auch weiterhin insbesondere auf die Notwendigkeit von Straßenausbaumaßnahmen geachtet werde.



### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Bauverwaltung zur Kenntnis und beschließt nach reiflichem Abwägen der künftig möglichen Beitragsvarianten für den Erlass einer neuen Ausbaubeitragsatzung aufgrund des neuen Kommunalabgabengesetzes, bei der neuen Straßenausbaubeitragsatzung grundsätzlich am bewährten System der einmaligen Ausbaubeiträge aus den vorgenannten Gründen - vor allem aus Gleichbehandlungsgründen - festzuhalten. Nach Vorliegen eines Satzungsmusters durch die kommunalen Spitzenverbände bzw. das Bayerische Staatsministerium des Inneren ist zeitnah ein dem vorgenannten Text entsprechender Satzungsentwurf den städtischen Gremien vorzulegen. Auch zum notwendigen Erlass einer neuen Erschließungsbeitragsatzung ist nach Vorliegen eines neuen Musters ein Entwurf den städtischen Gremien zeitnah vorzulegen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 11

### **SUR - Arbeitsgemeinschaft Stadt- und Umlandbereich Rosenheim** **- Machbarkeitsstudie für Radschnellverbindungen in der Region Rosenheim** **- Finanzierungsvereinbarung**

#### **Sachverhalt:**

Die SUR – Arbeitsgemeinschaft Stadt- und Umlandbereich Rosenheim ist ein seit 1996 bestehender Zusammenschluss nach Art. 5 ff. des Gesetzes über die kommunale Zusammenarbeit (KommZG). Ziel der Mitglieder ist, es auf den Gebieten Siedlungswesen, Wirtschaft, Verkehr (einschl. ÖPNV), Umwelt und Landschaft, soziale Einrichtungen, Bildung und Kultur sowie Ver- und Entsorgung enger zusammenzuarbeiten.

Es wurde vereinbart, sich vorerst mit dem Thema Verkehr im Verdichtungsraum Rosenheim zu beschäftigen. Im Rahmen mehrerer Arbeitssitzungen der SUR wurde bei der Diskussion über Verkehrsthemen des Verdichtungsraums Rosenheim ein Konsens aller Mitglieder über künftige Ziele des Stadt-Umlandbereichs Rosenheim gefunden. Es wurde vereinbart, diese Ziele in den jeweiligen Entscheidungsgremien bestätigen zu lassen.

Dabei sollen im Rahmen der Möglichkeiten die Umsetzung folgender Haupt- und Teilziele zur Optimierung des Verkehrsflusses im Verdichtungsraum Rosenheim unterstützt werden:

#### **Hauptziele:**

1. Wir wollen als SUR die Zulaufstrecken nach Rosenheim vom motorisierten Individualverkehr entlasten und schaffen dafür Angebote für diverse Zielgruppen.
2. Wir schaffen an bestimmten Punkten der Region Umstiegsmöglichkeiten vom Auto auf die Bahn, um das bestehende Straßenverkehrsnetz zu entlasten.
3. Wir schaffen eine bessere Anbindung der SUR-Kommunen untereinander.

#### **Teilziele:**

- a) Steigerung der Benutzerfreundlichkeit im ÖPNV
- b) Verbesserung der Radverkehrsverbindungen von und nach Rosenheim einschließlich Ausbau der Radwege
- c) Weiterentwicklung und Stärkung des ÖPNV (vor dem Hintergrund der Entwicklung in der Metropolregion München)
- d) Verbesserung der zeitlichen und räumlichen Verknüpfung zwischen Schienen- und Busverkehr
- e) Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs (Fußgänger und Radfahrer)

- f) Weiterentwicklung und Stärkung des SPNV (vor dem Hintergrund der Entwicklung in der Metropolregion München)
- g) Stärkung Bahnstrecke Rosenheim - Mangfalltal - München
- h) Bahnhof Rosenheim bleibt an den Schienenpersonenfernverkehr angebunden

Es wird beabsichtigt eine Machbarkeitsstudie für Radschnellverbindungen in der Region Rosenheim zu vergeben. Dazu liegt der Stadt eine Finanzierungsvereinbarung mit folgendem Inhalt vor:

Die Stadt Bad Aibling beteiligt sich am LEADER-Projekt „Machbarkeitsstudie für Radschnellverbindungen in der Region Rosenheim“ wie im LEADER-Antrag dargestellt. Zudem bestätigt die Stadt Bad Aibling die finanzielle Beteiligung am genannten Projekt bis zu einer Höhe von € 1.001,39, vorbehaltlich der vorgesehenen LEADER-Förderung.

Nachdem die Stadt Rosenheim bei diesem Projekt als Vertreter der SUR auftritt und für das gesamte Projekt in Vorlage tritt, verpflichtet sich die Stadt Bad Aibling den Finanzierungsbeitrag an die Stadt Rosenheim zu leisten.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt wie folgt:

#### Finanzierungsvereinbarung

Hiermit beteiligt sich die Stadt Bad Aibling am LEADER-Projekt „Machbarkeitsstudie für Radschnellverbindungen“ in der Region Rosenheim wie im LEADER-Antrag dargestellt. Zudem bestätigt die Stadt die finanzielle Beteiligung am genannten Projekt bis zu einer Höhe von 1001,39 € (Module I und II) vorbehaltlich der vorgesehenen LEADER-Förderung.

Nachdem die Stadt Rosenheim bei diesem Projekt als Vertreter der SUR auftritt und für das gesamte Projekt in Vorlage tritt, verpflichtet sich die Stadt, den Finanzierungsbeitrag an die Stadt Rosenheim zu leisten.

**Abstimmung: angenommen 9 : 2**

## TOP 12

### **Verschiedenes**

#### **Mangfalldamm - Mineralbetoneinbau**

Aufgrund des schlechten Zustandes des Schotterweges auf beiden Seiten des Mangfalldamms, wurden im Dezember 2015 kurzfristig drei Angebote eingeholt.

Der günstigste Bieter war die Fa. Großmann aus Rosenheim mit 48.624,04 €.

Der Auftrag wurde am 01.12.2015 im Bauausschuss vergeben.

Im Laufe der Wintermonate und durch den stärkeren Verkehr, bedingt durch Rodungsarbeiten / Unterhaltungsarbeiten durch das Wasserwirtschaftsamt, verdichtete sich der Weg über den Winter. Eine Begehung Mitte April, zusammen mit der Baufirma Großmann und dem Bauamt ergab, dass der Weg sich mittlerweile sehr gut mit dem Fahrrad befahren lässt und eine Sanierung keine Verbesserung bringen würde. Dies bestätigte auch die ausführende Firma mit dem Hinweis, dass sie gerne den Auftrag ausführen würde, der Zustand sich aber nach der Ausführung gegenüber dem Istzustand so gut wie nicht verändern wird. Sie würde daher trotz Auftrag nicht auf die Ausführung bestehen, wenn der Auftraggeber dies wünscht.

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

Aus wirtschaftlichen Gründen wird daher empfohlen, dass der Auftrag „Neuer Oberflächenbelag für den Mangfall-Damm“ vom 10.12.2015 zurückgezogen wird.

Stadtrat Lechner bittet, die Oberfläche entweder zu walzen oder mit einem feineren Splitt zu versehen, weil die Befahrbarkeit nur einzelner schmaler eingefahrener Spuren sehr unbequem und auch gefährlich für Kinder und ältere Leute sei. Der Splitt sei teilweise sehr scharfkantig, was auch bei Stürzen sehr gefährlich sei. Stadtrat Roßteuscher führt aus, dass es im Bereich des Aufgangs beim Spielplatz an der Kranzhornstraße gefährliche Stufen gäbe, die ca. 10 bis 15 cm in den Weg reichten. Diese Gefahrenstelle sollte beseitigt werden. Stadtrat Höllmüller bittet um Prüfung, ob der südliche Mangfallweg nicht asphaltiert werden könnte.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, den Auftrag zur Sanierung des Mangfalldamms vom 10.12.2015 zurückzuziehen. Es sollen Vorschläge unterbreitet werden, ob die bestehende Oberfläche nicht besser gewalzt oder mit feinerer Körnung ausgestattet werden könnte oder ob mit dem eingesparten Betrag beispielsweise auf dem südlichen Mangfalldamm Teilstrecken asphaltiert werden sollten.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 12.1**

**Verschiedenes**

**Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 05.04.2016 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheit berichtet:**

Bauverwaltung zu TOP 11.3:

Die bisherigen Flächennutzungsplan-Änderungen waren eigene Verfahren, die erst jetzt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes alle eingearbeitet werden. Derzeit gibt es nur den Stand 1988 mit einer Ausnahme (Kathrein-Gebäude im Moos wurde im alten Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet entfernt). Die Stadt könnte nur den derzeitigen Verfahrensstand mit einem Hinweis in Internet stellen, dass das Neuaufstellungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

**ohne Abstimmung**

**TOP 12.2**

**Verschiedenes**

**Werbeanlagen an der Einmündung der Dieselstraße in die Ellmosener Straße auf Höhe der Thürhamer Straße**

3. Bürgermeisterin Sauter teilt mit, dass dort sehr große Werbeschilder für das Fitnesscenter aufgestellt worden seien. Sie bittet um Überprüfung, ob diese Anlagen verkehrsfrei aufgestellt werden könnten oder ob sie genehmigungspflichtig seien.

**ohne Abstimmung**

**TOP 12.3**

**Verschiedenes**

**Unzulässiges Parken bei der Einmündung der Eichenstraße in die Ellmosener Straße vor dem Dönerstand**

3. Bürgermeisterin Sauter bemängelt dort das immer wieder festzustellende unzulässige Parken im Einmündungsbereich, was ein Vorbeifahren an den parkenden Autos im Einmündungsbereich sehr

gefährlich mache. Die dort vorhandenen Stellplätze würden nicht genutzt. Es sollte deshalb geprüft werden, ob dort nicht ein absolutes Haltverbot aufgestellt werden könnte in einem bestimmten Bereich.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 12.4**

##### **Verschiedenes**

##### **Instandsetzung eines Feldweges südwestlich von Holzhausen**

Stadtrat Schlier bittet, den dort verlaufenden nicht geteerten Weg, der im Zuge der Flurbereinigung auf die Stadt Bad Aibling übergegangen sei, aufzubereiten und dessen Zustand zu verbessern. Er übergibt hierzu einen Lageplan.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 12.5**

##### **Verschiedenes**

##### **Antrag Stadtrat Lechner auf Änderung der Geschäftsordnung**

Stadtrat Lechner übergibt dem Ausschuss einen Antrag zur Änderung der Geschäftsordnung bezüglich der Zuständigkeiten des Bauausschusses in Bausachen vom 03.05.2016, wonach Bauvorhaben wieder dem Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt werden sollen, die bislang auf dem Verwaltungsweg behandelt wurden.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:51 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat