

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 26. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 07.06.2016  
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

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

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Felix Schwaller

#### Mitglieder

Dieter Bräunlich

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Max Leuprecht

Stefan Roßteuscher

Kristin Sauter

Stephan Schlier (als Vertreter für 2. Bürgermeister Otto Steffl ab TOP 5 des öffentlichen Teils)

Josef Schmid

Johann Schweiger

Otto Steffl

(bis einschließlich TOP 4 des öffentlichen Teils)

Florian Weber

#### Schriftführer

Hubert Krabichler

#### Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Heidi Benda

Katharina Dietel

Elisabeth Geßner

Josef Glaser

Erwin Kühnel

#### von der Verwaltung

Thomas Gens

Andreas Krämer

### **Abwesend:**

---

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

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

### **Tagesordnung:**

#### **Öffentlicher Teil**

1. Beschluss über die Entwurfsplanung des Maximiliansplatzes mit Kunstwerk/Brunnen
2. Beschluss über die Entwurfsplanung der "Rampe Nord" der neuen Bahnunterführung mit Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen
3. Beschluss über die Entwurfsplanung eines P & R Parkplatzes (P 8) nördlich der Bahnlinie
4. Erneuerung der Geländer entlang der Glonn  
- Beschluss über die Entwurfsvarianten
5. Brückeninstandsetzung:  
Vorstellung der Prüfungsergebnisse  
- Mangfallbrücke Unterheufeld  
- Mühlbachbrücke Gerberstraße
6. Antrag Rudholzner auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 (NEU) "Östlicher Teilbereich ehemaliges Firmengelände Taussig" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 757/T und 757/2/T der Gemarkung Bad Aibling zur Nachverdichtung in einigen Bereichen gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren  
- Änderungsbeschluss  
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
7. Antrag Johann Staber auf 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Berbling" im vereinfachten Verfahren im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 1645/2 und 1646/3 der Gemarkung Willing (Staudhausener Straße)  
- Änderungsbeschluss  
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
8. Beschluss über Bauantrag Werner Sturm  
Dachanhebung des bestehenden Gebäudes und Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1812/9 der Gemarkung Bad Aibling (Ignaz-Günther-Str. 9)
9. Linksabbiegespur im B & O-Parkgelände / Anteil der Querungshilfe  
- Beschluss über überplanmäßige Ausgaben
10. Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses Willing um drei Stellplätze und Lagerräume  
- Beschluss über die geänderte Planung
11. Beschluss über den Antrag von Stadtrat Lechner zur Geschäftsordnung des Stadtrats:  
Zuständigkeit des Bauausschusses in Bausachen
12. Verschiedenes

## TOP 1

### Beschluss über die Entwurfsplanung des Maximiliansplatzes mit Kunstwerk/Brunnen

#### Sachverhalt:

Der Stadtrat hat am 30.07.2015 der Gestaltung des Maximiliansplatzes und der Kostenberechnung zugestimmt. Hierbei wurde entschieden, dass der geplante große Brunnen entfallen soll und stattdessen das Kunstwerk von Herrn Peter Tomschiczek zur Ausführung kommt. Die Kosten der Steinmetzarbeiten wurden mit ca. 25.000,- € angegeben.

Herr Architekt Overbeck hat sich gemeinsam mit Herrn Tomschiczek auf Größe und Standort geeinigt und das Kunstwerk mittig auf den neuen Maximiliansplatz gesetzt. Die Kosten der Steinmetzarbeiten werden lt. Herrn Tomschiczek ca. 30.000,- € betragen. Da der Brunnen an das städtische Wassernetz anzuschließen ist und eine entsprechenden Ablauf benötigt, muss das Kunstwerk auf einen Sockel gestellt und mit einer umlaufende Rinne versehen werden. Diese Kosten werden auf weitere ca. 30.000,- € geschätzt.

Die Gesamtkosten für Bau und Gestaltung des Maximiliansplatzes belaufen sich nach der Kostenberechnung von Herrn Architekt Overbeck auf 793.186,74 € brutto.

Der Erschließungsträger schuldet der Stadt lt. Vertrag einen Betrag in Höhe von 710.659,67 €.

Somit geht zu Lasten der Stadt eine Summe in Höhe von 82.527,07 € brutto (gerundet auf 83.000,- €).

In die Planung wurde eine überdachte Fahrradstellplatzanlage mit 30 Stellplätzen integriert. Für diese Anlage fallen weitere Kosten in Höhe von ca.48.000,- € brutto an.

Die Gesamtkosten für die Leistungen der Stadt betragen somit ca. 131.000,- €, welche in den Haushaltsplan 2017 eingestellt werden müssten.

Lt. Aussage der Regierung von Oberbayern kann für überdachte Bike & Ride Stellplätze eine Förderung von 700,-€ je Stellplatz in Aussicht gestellt werden. Für die Anlage im Bereich des Maximiliansplatzes bedeutet dies einen voraussichtlichen Zuschuss in Höhe von ca. 21.000,-€.

In der Sitzung des Stadtrates vom 27.08.2015 wurde grundsätzlich dem Bau einer Bahnsteigüberdachung zugestimmt. Die Bahnsteigüberdachung sollte nach Möglichkeit von zehn auf fünf Felder reduziert werden.

Zwischenzeitlich gibt es eine Aussage der DB Station & Service AG, dass möglicherweise nach dem Neubau des Bahnsteigs Nord, voraussichtlich im Jahr 2018, der Bahnsteig Süd abgestuft und überwiegend dem Güterverkehr zugeordnet wird. Der Personenverkehr soll dann größtenteils über den neuen Bahnsteig „Nord“ abgewickelt werden. Daraus resultierend stellt sich die Frage, inwieweit eine Bahnsteigüberdachung mit berechneten Kosten von brutto 239.794,73 €, welche zu 100 % zu Lasten der Stadt gehen und hierfür auch keine Fördermittel zu erwarten sind, an dieser Stelle wirtschaftlich zu vertreten sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Abgrenzung und Fassung des Maximiliansplatzes nach Norden wünschenswert.

Herr Architekt Overbeck hat eine Alternativplanung für die nördliche Platzbegrenzung in Form einer „Grünen Wand auf Rankgerüst“ geplant. Diese Anlage hat gleich mehrere Vorteile:

Zum einen ist dies eine ökologische Aufwertung des Platzes und zum anderen kann hier die Beleuchtung der öffentliche Rampe Süd installiert werden und somit der Wegfall eines zusätzlichen Laternenmastes ermöglicht werden.

Die Kosten für dieses Bauwerk sind deutlich günstiger als eine Bahnsteigüberdachung und berechnen sich laut Herrn Architekt Overbeck auf brutto 145.789,59 €.

Stadtrat Lechner schlägt vor, die Fundamente für eine mögliche Überdachung vorsorglich einbauen zu lassen. Herr Overbeck beziffert die Kosten hierfür mit ca. 10.000,- €. Stadtrat Lechner fragt an, ob es nicht problematisch sei, dass der Brunnen über der Tiefgarage zu liegen käme. Die von der Bahn offensichtlich einmal ins Spiel gebrachte Auffassung, dass der zweite Bahnsteig in Bad Aibling eventuell entbehrlich werden könnte, wird von Stadtrat Leuprecht ebenso wie von Herrn Lechner nicht ge-

teilt. Stadtrat Leuprecht wünscht sich anstelle der in der Präsentation dargestellten Betonsitzblöcke gefällige Bänke mit Lehnen, weil dies angenehmer für ältere Personen sei. Architekt Overbeck führt aus, dass die Bänke vom Stadtrat frei wählbar wären. Die Sitzquader stammten noch aus einer älteren Präsentation, bei der auch der früher angedachte Brunnen diese Form aufwies. Stadtrat Weber plädiert dafür, dass die Kosten vor der Beschlussfassung klar sein müssten. Stadtrat Bräunlich empfiehlt, die Überdachung aus den vorgenannten Gründen und aus Kostengründen zurückzustellen und auf das Rankgerüst ganz zu verzichten. Stadtrat Schmid führt aus, dass der Brunnen an die Entwässerung des gesamten Platzes angeschlossen werden sollte. 2. Bürgermeister Steffl schlägt vor, dass zur Vermeidung von Wandschmierereien in der Unterführung hier Kunst am Bau angebracht werden sollte. Hier sollte an Schulen oder Jugendinitiativen herangegangen werden, die eventuell diese Kunstwerke kostengünstig erstellen könnten. Stadtrat Bräunlich bittet, die Induktionsschleifen für Sehbehinderte und Blinde gleich von vorneherein mit einzuplanen, da das Nachrüsten sicherlich Mehrkosten verursachen würde.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, der Entwurfsplanung des Maximiliansplatzes mit dem Kunstwerk/Brunnen zuzustimmen.

Die Mehrkosten in Höhe von brutto ca. 131.000,- € sind in den Haushaltsplan 2017 einzustellen.

Dem Bau einer Bahnsteigüberdachung wird nur insoweit zugestimmt, als momentan nur die Fundamente eingebaut werden sollen. Die Kosten hierfür sind bis zur Stadtratssitzung darzulegen.

Der Alternativplanung in Form einer „grünen Wand auf Rankgerüst“ mit berechneten Kosten von brutto 145.789,59 € wird abgelehnt.

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

## **TOP 2**

### **Beschluss über die Entwurfsplanung der "Rampe Nord" der neuen Bahnunterführung mit Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen**

#### **Sachverhalt:**

Die „Rampe Nord“ als nördlicher Zugang zur neuen Bahnunterführung wurde auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich der Bahnlinie, zwischen Westend- und Lindenstraße“ entworfen. Hierbei wurden die Planungen der neuen Bahnunterführung und die Zugänge zum aktuellen wie auch dem geplanten neuen Bahnsteig berücksichtigt.

Die Zugänge werden alle barrierefrei und behindertengerecht ausgebaut.

Die Gesamtkosten werden lt. einer Kostenberechnung durch Herrn Architekt Overbeck auf 273.318,01 € brutto beziffert. Die Kostenermittlung aus dem Jahre 2009 sah hierfür noch eine Bruttosumme in Höhe von 218.692,25 € vor. Die Differenz entspricht in etwa dem jährlichen Baupreisindex von sieben Jahren.

Lt. Erschließungsvertrag werden der Stadt für diese Maßnahme ein Betrag von maximal 219.500,- € brutto erstattet. Die Mehrkosten von ca. 54.000,- € gehen zu Lasten der Stadt.

In die Planung wurde eine größere Fahrradstellplatzanlage mit 38 Einstellplätzen integriert. Für diese Anlage fallen weitere Kosten in Höhe von ca. 60.000,- € brutto an. Die Gesamtkosten für die Leistungen der Stadt betragen somit ca. 114.000,- €, welche in den Haushaltsplan 2017 eingestellt werden müssten.

Die förderfähigen Kosten werden lt. Aussage der Regierung von Oberbayern für Bike&Ride Stellplätze (überdacht) je Stellplatz bei 700,-€ liegen. Dies würde bei der geplanten Anlage einen voraussichtlichen Zuschuss in Höhe von ca. 26.600,-€ betragen.

Stadtrat Lechner fragt nach, welche Maße und Breiten die Rampenwege aufwiesen. Architekt Overbeck führt aus, dass diese zwischen 2,50 und 3 m aufweisen müssten bei Begegnungsverkehr.

Stadtrat Lechner stellt den Antrag, dass alle Wege, die von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden könnten, mindestens 3 m Breite aufweisen müssen.

Stadtrat Leuprecht bittet, die im Westen befindliche Treppe zur Unterführung nach Süden auf Höhe der Verlängerung des Weges zu den Fahrradständern zu verschieben. Die Treppe sollte auch 3 m breit sein und eine Fahrradschiebemöglichkeit erhalten.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, der Entwurfsplanung der „Rampe Nord“ mit den Maßgaben zuzustimmen, dass alle Wege, die von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden könnten, mindestens 3 m Breite aufweisen müssen. Die im Westen befindliche Treppe ist nach Süden bis auf Höhe der Verlängerung des Weges zu den Fahrradständern zu verschieben. Auch sie ist in 3 m Breite auszuführen. Die Möglichkeit, auf der Treppe ein Fahrrad schieben zu können, ist ebenfalls einzuplanen.

Nach dem westlichen Ende des neuen Bahnsteiges ist in Verlängerung auf städtischem Grund ein Weg anzulegen.

Bis zur Stadtratssitzung im Juni sind die Mehrkosten für diese Maßnahmen zu beziffern. Diese sind dann in den Haushaltsplan 2017 einzustellen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 3**

### **Beschluss über die Entwurfsplanung eines P & R Parkplatzes (P 8) nördlich der Bahnlinie**

#### **Sachverhalt:**

Lt. einer Studie zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs für Park & Ride Stellplätze im Bereich des Bahnhofs in Bad Aibling durch das Ingenieurbüro für Verkehrswesen TSC wurde festgestellt, dass bis zum Jahr 2030 ca. 280 zusätzliche Stellplätze im Umfeld des Bahnhofs von Bad Aibling benötigt werden. Unter der Berücksichtigung eines geplanten Parkdecks an der Lindenstraße mit ca. 150 Stellplätzen und einem P+R-Parkplatz nördlich des Bahnhofs mit ca. 80 Stellplätzen, besteht immer noch ein Defizit von ca. 50 Stellplätzen.

Der Entwurf einer neuen Stellplatzanlage im Anschluss an die neue „Rampe Nord“ sieht zwei Varianten vor:

1. „Parken unter Bäumen“ mit 78 Stellplätzen, wovon 6 Behindertenstellplätze sind. Gepflanzt werden 29 Bäume
2. „Parken mit weniger Grün“ mit 88 Stellplätzen, davon wieder 6 Behindertenstellplätze, aber nur 22 Bäume.

Lt. einer Berechnung von Herrn Architekt Overbeck belaufen sich die Kosten auf brutto 474.741,82 € und unterscheiden sich bei den Varianten nur unwesentlich. Die förderfähigen Kosten werden lt. Aussage der Regierung von Oberbayern voraussichtlich gewährt wie folgt:

1. P&R Parkplätze (nicht überdacht) je Stellplatz = 4.100,-€
2. Bike&Ride Stellplätze (überdacht) je Stellplatz = 700,-€

Dies würde für den Bereich nördlich der Bahn folgenden Maximalbetrag einer möglichen Förderung für den Parkplatz – Variante 1 = 319.800,- € und Variante 2 = 360.800,- € bedeuten.

Ein entsprechender Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern ist zu stellen.

Das Ingenieurbüro Greiner wurde mit der Vorlage eines Immissionsgutachtens für einen P&R Parkplatz nördlich der Bahnlinie beauftragt. Das Ergebnis sagt im Fazit aus, dass es aufgrund der Nutzung des Parkplatzes und der Erschließungsstraße an der maßgebenden angrenzenden Wohnbebauung zu Beurteilungspegeln in Höhe von maximal 56 dB(A) tags und 46 dB(A) nachts kommt.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete (59/49 dB(A) tags/nachts) werden somit an allen maßgebenden Immissionsorten um mindestens 3 dB(A) tags und nachts unterschritten.

Daher sind im vorliegenden Fall keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat, der Entwurfsplanung „Variante 1“ zuzustimmen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Bauantrag sowie einen Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern zu stellen.

Die Kosten in Höhe von ca. 475.000,- € sind in den Haushaltsplan 2017 einzustellen.

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

## **TOP 4**

### **Erneuerung der Geländer entlang der Glonn** **- Beschluss über die Entwurfsvarianten**

#### **Sachverhalt:**

Das Geländer im Bereich der Glonn entspricht nicht den derzeit gültigen Vorgaben bzw. den gesetzlichen Mindestanforderungen. Die Höhe des Geländers ist durchgehend zu niedrig und der Abstand der waagerechten Sprossen/Balken zu groß. Ferner befinden sich die bestehenden Geländer an einigen Stellen in sehr schlechten Zustand.

Die Erneuerung des Geländers sollte in besonders stark frequentierten Bereichen, wie z. B. der Bahnhofstraße, in erster Linie aus Gründen der Sicherheit (Schutz gegen Hindurchfallen, Stabilität,...) zeitnah erfolgen.

Es werden folgende Gestaltungsvarianten angeboten:

Variante 1 (wie Sitzbänke Irlachstraße)

Variante 2 (Edelstahlgeländer mit Lärchenfüllstäben)

Variante 3 (Füllstabgeländer)

Variante 4 (Stahlgeländer wie Mangfallbrücke Bad Aibling)

Stadtrat Leuprecht führt zu den Varianten an, dass er sich grundsätzlich keine davon vorstellen könnte. Die jetzigen Balken prägen das Bad Aiblinger Stadtbild so nachhaltig, dass an dem System nichts geändert werden sollte. Die Balken sollten erneuert werden. Die Betonpfeiler müssten gesichert werden.

Stadtrat Weber schließt sich der Auffassung von Herrn Stadtrat Leuprecht an.

Stadtrat Lechner kann sich auch mit keiner der vier Varianten anfreunden. Aus Sicherheitsgründen sollte allenfalls noch ein dritter Balken zwischen die Pfosten eingesetzt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, das bestehende Geländer sukzessive auszubessern mit neuen Balken. Die Pfosten (Nagelfluh/Beton) sind zu überprüfen und ggf. instand zu setzen. Da historische Geländer ist ortsbildprägend für Bad Aibling und genieße Bestandschutz.

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

## TOP 5

### Brückeninstandsetzung:

#### Vorstellung der Prüfungsergebnisse

- Mangfallbrücke Unterheufeld
- Mühlbachbrücke Gerberstraße

### Sachverhalt:

Ab diesem Tagesordnungspunkt vertritt Stadtrat Schlier den 2. Bürgermeister Steffl, der ab diesem Punkt abwesend ist.

Die Mangfallbrücke Unterheufeld sowie die Mühlbachbrücke Gerberstraße wurden durch das Ingenieurbüro Fritsch aus Kolbermoor begutachtet. Die untersuchten Brücken weisen zum Teil erhebliche Schäden und Mängel auf.

#### Mangfallbrücke Unterheufeld

Aufgrund der festgestellten Schäden und Mängel an der über 45 Jahre alten Brücke wären folgende Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen:

Erneuerung von

- Geländer
- Kappen
- Belag
- Abdichtung
- Beton und Bewehrungsinstandsetzung (in kleinen Teilbereichen an der Brückenuntersicht)

#### Mühlbachbrücke Gerberstraße

Aufgrund der festgestellten Schäden und Mängel an der über 50 Jahre alten Brücke werden folgende Instandsetzungsmaßnahmen empfohlen:

Erneuerung von

- Geländer
- Kappen
- Belag
- Abdichtung
- Beton und Bewehrungsinstandsetzung der Fahrbahnplatte (in Teilbereichen)

### Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, das Ingenieurbüro Fritsch mit der weiteren Planung zu beauftragen und die notwendigen Kostenvorschläge dem Bauausschuss zu gegebener Zeit vorzulegen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 6

### Antrag Rudholzner auf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 (NEU) "Östlicher Teilbereich ehemaliges Firmengelände Taussig" im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 757/T und 757/2/T der Gemarkung Bad Aibling zur Nachverdichtung in einigen Bereichen gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren

#### - Änderungsbeschluss

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

### Sachverhalt:

Architekt Roßteuscher reichte einen Plan zur 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes ein. Mit dieser Änderung sollen in der Schablone A ein Vollgeschoss im westlichsten Baukörper entfallen und in der Schablone E nördlich des Triftbaches, in der bislang als private Grünfläche festgesetzten Fläche, drei

Baukörper mit zwei Vollgeschossen und Flachdach festgesetzt werden. Einige Bereiche werden von einem Stockwerk auf zwei Stockwerke erhöht. Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden, die vom Norden aus über eine private Erschließungsstraße angefahren werden soll.

In seiner Sitzung vom 01.03.2016 stellte der Bauausschuss den Antrag zurück. Der Geltungsbereich sollte nach Norden erweitert werden, damit auch dieser Bereich überplant werden konnte. Es sollte nur noch eine Erschließungsstraße in das Baugebiet führen, von der aus alles erschlossen wird. Es sollte auch nur noch eine Tiefgaragenabfahrt entstehen. Die Tiefgaragen sollten nach Möglichkeit verbunden werden. Als Dachformen sollten nur noch Sattel- und Walmdächer zugelassen werden im Änderungsbereich. Für die Grünflächenversiegelung waren Ausgleichsflächen festzusetzen.

Das Büro Roßteuscher hat nun eine neue Planung vom Mai 2016 vorgelegt, in der die Maßgaben umgesetzt worden sind.

Der Planer führt zum Zweck der Änderung Folgendes aus:

„Der Grundstückseigentümer plant auf der Teilfläche E, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt ist, drei miteinander verbundene Baukörper zu errichten.

Im Baufenster E wird ein zusätzliches Baufeld geschaffen. Um die Bebauung zu kompensieren, soll die Baugrenze in Baufenster B verkleinert werden. Das östliche bestehende Gebäude in Baufenster A soll zusätzlich um zwei zweigeschossige Anbauten erweitert werden.

Unter dem Baukörper in Baufenster E soll eine Tiefgarage möglich sein, weshalb die Zufahrt um einen kleinen Bereich ergänzt wird. Die Tiefgaragen unter den Baukörpern D und E werden über eine gemeinsame Zufahrt erschlossen.

Als Dachformen sind im Baufenster E nur Pult- und Walmdächer zulässig, in den Baufenstern A und B Pult-, Walm- und Flachdächer. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Im südwestlichen Bereich des Grundstückes ist eine Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist durch bestehende Baukörper auf dem Grundstück an die öffentliche Entsorgung angeschlossen.

Im Sinne einer möglichst geringen Versiegelung wird ein kurzer Privatweg für die Erschließung der Tiefgarage festgesetzt.

Die Festsetzungen wurden auf die geänderte Situation angepasst. Durch die niedrige Versiegelung im Plangebiet durch Festsetzung einer Tiefgarage werden ausreichend Grünflächen geschaffen, die die wegfallende, im rechtskräftigen Bebauungsplan, festgesetzte private Grünfläche kompensieren. Für die Bebauung ist jedoch ein Flächenausgleich erforderlich. Dieser kann komplett auf dem Grundstück nachgewiesen werden.“

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Verfahren kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden, weil durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Nachverdichtung im bestehenden Geltungsbereich beträgt ca. 25 %. Sollte im Verfahren eine Änderung nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gefordert werden, könnte die Offenlage im vereinfachten Verfahren als vorgezogene Beteiligung gewertet werden, was zur Folge hätte, dass auch wiederum nur noch einmal zusätzlich ausgelegt werden müsste. Ein Immissionsschutzgutachten ist zu fordern zur Abklärung, ob die Emissionswerte des E-Werks zulässig sind für die in der Nähe befindlichen neuen Wohngebäude.

Bei einer Besprechung noch mit Herrn Georg Rudholzner wurde vereinbart, dass Herr Rudholzner im Zuge dieser Bebauungsplanänderung den Geh- und Radweg auf den Grundstücken Flurnummern 808/7 und 808/1 Teilfläche und die Zufahrt zu seinem Grundstück mit der Flurnummer 764 auf seine Kosten entsprechend dem Urbebauungsplan anlegen wollte. Der Geh- und Radweg befindet sich ebenso wie die Zufahrtsfläche Fl.-Nr. 784 (alle Gemarkung Bad Aibling) im Eigentum der Stadt Bad Aibling. Da diese Grundstückszufahrtsfläche nie als öffentliche Straße gewidmet war, aber dennoch auch einen nördlichen Nachbarn (Flurstück Nr. 810/2) erschließt, könnte diese Fahrt nach Herstellung durch Rudholzner als Geh- und Radweg mit Zufahrtsmöglichkeit für Anlieger gewidmet werden. Dieser Ausbau sollte in einem entsprechenden städtebaulichen Vertrag mit den Rudholzner-Erben geregelt werden. Nach erfolgter Anlegung der Wegeflächen und Abnahme der Baumaßnahme übernimmt die Stadt den Unterhalt sowie die Verkehrssicherungspflicht und auch den Räum- und Reinigungsdienst an diesem künftigen Geh- und Radweg mit Anliegerzufahrt.



Stadtrat Lechner bittet, dass im Plan zur 1. Änderung auch die gesamten Festsetzungen und Schablonen des Ur-Bebauungsplanes auch außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung lesbar dargestellt werden. Bei der Schablone E sollten nur Walmdächer und Satteldächer und keine Pultdächer zugelassen werden. Der Planer erläutert, dass dies ein Schreibfehler sei, der nicht so beabsichtigt gewesen wäre.

Stadtrat Leuprecht sprach sich dafür aus, dass der Mischgebietscharakter in jeden Fall tatsächlich auch umgesetzt und gewahrt bleiben müsste. Die Verwaltung erläutert, dass dies schon aufgrund der Emissionen des Kraftwerks notwendig sei. Die Nutzungen seien entsprechend festzulegen. Je nachdem, was an Bestand schon zugelassen worden sei, könnte es notwendig werden, im Umgriff des Kraftwerks beispielsweise die Wohnnutzung auszuschließen. Laut Stadtrat Leuprecht sollte die Grünfläche im Westen nach Norden und Osten mit gleicher zeichnerischer Festsetzung im Bebauungsplan erweitert werden.

Stadtrat Schmid bat darum, dass die neue Erschließungsstraße an beiden Seiten mit einem vernünftigen Einmündungstrichter versehen werde, damit der bislang vorhandene spitze Einmündungswinkel entschärft werde.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 (NEU) „Östlich Teilbereich ehemaliges Firmengelände Taussig“ entsprechend dem Plan des Architekturbüros Roßteuscher vom Mai 2016 samt Begründung gemäß § 13 BauGB mit folgenden Maßgaben einzuleiten:

- Im Plan zur 1. Änderung sind die gesamten Festsetzungen und Schablonen des Ur-Bebauungsplanes auch außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung lesbar darzustellen,
- in der Schablone E sind nur Walm- und Satteldächer zulässig,
- die Grünfläche im Westen ist mit der gleichen Signatur nach Norden und Osten zu erweitern, damit dort eine Bebauung ausgeschlossen wird,
- der Mischgebietscharakter ist zu wahren. Ggf. wird ein Wohnausschluss in unmittelbarer Nähe des Kraftwerks notwendig,
- der Einmündungstrichter der Erschließungsstraße ist auch nach Süden auszubilden, um den spitzen Winkel dort zu entschärfen,
- die Anlegung des Geh- und Radweges auf den Grundstücken Flurnummern 808/7 -und 808/1 Teilfläche und einer ausreichend breiten Zufahrt zu seinem Grundstück mit der Flurnummer 764 hat zur ausreichenden Erschließung dieses Bereiches auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen. Dies ist über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln,
- es ist ein Lärmschutzgutachten vorzulegen, das die Emissionen des Elektrizitätswerks auf die angrenzende Bebauung untersucht und
- der Antragsteller hat sich zur Übernahme der durch das 1. Änderungsverfahren verursachten Kosten zu verpflichten.

Mit der Änderung wird im Baugebiet nachverdichtet und eine Grünfläche erstmalig bebaut. In einigen Bereichen werden die Geschosshöhen reduziert, in anderen erhöht. Im Westen entsteht eine Ausgleichsfläche.

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

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

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

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

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

**- Änderungsbeschluss**

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

**Sachverhalt:**

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

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

In seiner Sitzung vom 12.01.2016 hat der Bauausschuss diesen Änderungsantrag zurückgestellt.

Es sollte von einem bauvorlageberechtigten Planfertiger eine entsprechend den fünf Maßgaben aus der Vorlage für die Januarsitzung erstellte Bebauungsplanänderung erneut eingereicht werden. Die Antragsteller sollten sich notariell noch vor dem Satzungsbeschluss zur Eigennutzung entsprechend dem „Berblinger Modell“ und zur Ausweisung der notwendigen Ausgleichsflächen zu verpflichten. Der Bauausschuss stellte eine Änderung für die Errichtung eines Gebäudes für zwei Familien in Aussicht. Es sollten Varianten für ein Zweifamilienhaus und ein Doppelhaus vorgelegt werden.

In der Sitzung vom 02.02.2016 beschloss der Bauausschuss, ein Verfahren zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Berbling“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1645/2 der Gemarkung Willing zur Zulassung eines Doppelhauses mit Stellplätzen grundsätzlich nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren in Aussicht zu stellen, wenn folgende Punkte beachtet würden:

1. Es ist von einem bauvorlageberechtigten Planfertiger eine Bebauungsplanänderung zur Errichtung eines Zweifamilienhauses angelehnt an den Entwurf Nr. 4 mit einer Holzschalung im I. OG entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu zeichnen (es fehlen der aktuelle Lageplan mit nur noch einer Flurstücksnummer, die Einzeichnung der Baugrenzen, die Bezeichnung MD, maximal zwei Vollgeschosse, maximale Grundfläche des Hauptbaukörpers und die Festsetzung der Garagen bzw. Stellplätze).  
Außerdem ist anstelle des Zeichens „ED“ für Einzel- und Doppelhäuser in der Nutzungsschablone das Zeichen „E“ für Einzelhaus festzusetzen.

Die Wandhöhe ist exakt der Wandhöhe des Gebäudes von Herrn Rupert Staber im Norden anzupassen.

Die gesamte Planung ist noch vor dem Aufstellungsbeschluss wegen des Ensembles Berbling mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim abzustimmen, um unnötige mehrfache Umplanungen zu vermeiden. Auch der beabsichtigte Bauantrag ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

2. Die zur Erschließung notwendige Grundabtretung ist bereits in den Änderungsplan entsprechend einzuzeichnen (mindestens 5 m Aufstellflächen vor Garagen, vor Stellplätzen ist dies nicht erforderlich).
3. Als Ersatz für die Versiegelung sind auf dem Baugrundstück mindestens vier heimische Laubbäume mit Stammumfang 20/25 cm im Änderungsplan festzusetzen.
4. Der Änderungsplanung ist eine Begründung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben beizufügen.
5. Der Antragsteller hat sich aus Gleichbehandlungsgründen notariell vor dem Satzungsbeschluss dem „Berblinger Modell“ Bauland für Einheimische zu unterwerfen.
6. Ein formeller Änderungsbeschluss kann erst erfolgen, wenn das Verfahren zur 14. Änderung des

Bebauungsplanes in Berbling vollständig abgewickelt ist hinsichtlich Ausgleichsflächensicherung, kompletter Straßengrundabtretung und Planungskostenverteilung.

7. Es wird empfohlen, mit der Planung die seit Jahren dort tätigen Fachplaner Zehetmayr/Tunat und den Landschaftsplaner Huprich zu beauftragen.

Nun liegt eine neue Planung des Architekten Tunat vor in der Fassung vom 01.06.2016.

Die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim hat mit Mail vom 10.05.2016 zum Antrag im Vorfeld folgendermaßen Stellung genommen:

„Aus Sicht des Denkmalschutz - Nähe zum Ensemble Berbling kann einer weiteren Bebauung auf dem beschriebenen Grundstück nicht zugestimmt werden.

Die bisher freigehaltene Fläche ist nicht ohne Grund bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans als Grünfläche ausgewiesen/festgesetzt. Das „übliche“ Zuwachsen von freien Flächen stellt im Nähebereich des Ensembles eine Beeinträchtigung der an sich lockeren Struktur sehr großer Gebäude dar, welche den Ensemblebereich Berbling prägen.

Dies als Kurzform einer Begründung

Die parzellenweise Verdichtung, welche sukzessiv die westlich angrenzenden Flurstücke erfassen wird, ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Die Begründung für T4 der vor kurzem gesetzten Überarbeitung des Bebauungsplanes ist damit bereits überholt.

Sollte die Bebauung dennoch weiterverfolgt werden, sind Mängel im BPlan/Änderung abzustellen: Zumindest 1 PKW je Wohnung sollte in Nebengebäuden „aufgeräumt“ werden oder im Hauptgebäude integriert werden. Befreiungsanträge für Nebengebäude sind bereits abzusehen.

Zufahrt mit Böschung und Grünstreifen incl. 3 Bäume ist zu schmal für Querparker, die Grünordnung ist zu überplanen.

Lage der weiteren Bäume und Stellplatz straßenseitig kollidieren.

Höhenlage FOK EG unterhalb der Straße sollte technisch nicht eine Hebeanlage wegen Rückstau erfordern. Die Planung soll Lösungen liefern, nicht neue Fragestellungen aufwerfen.

Die Festsetzung der Wandhöhe besteht ohne Angabe des unteren Bezugspunktes, bzw. ist mit den Festsetzungen des Urbebauungsplans zu unbestimmt.

In der Wahl der Höhenlage und Gestaltung kann der Planung nichts entgegengehalten werden.“

Planer Tunat teilte der Stadt mit Mail vom 30.05.2016 mit, dass die vom Bauausschuss gewünschten Punkte eingearbeitet / abgestimmt worden seien:

- Erschließungsbreite auf Flur 1646, Zu- und Abfahrt zu den Querparkern – hier 6,25 m vor den Stellplätzen
- Baumfestsetzungen an der Staudhausener Straße korrigiert
- Kanalanschluss: in Berbling im Vakuumverfahren
- Wandhöhen sind am unteren Bezugspunkt mit Kotierungen versehen.

Da ein Doppelhaus für zwei Familien wie im Sitzungsprotokoll vom 02.02.2016 erwähnt gleichberechtigter genutzt werden könnte, wurde von Herrn Tunat vorgeschlagen, statt des Zweifamilienhauses doch ein Doppelhaus zuzulassen. Dabei sollten aber in den textlichen Festsetzungen gespiegelte Fassaden ausgeschlossen und als Beispiel einer Fassadengestaltung die geplanten Fassaden aufgenommen werden.

Herr Huprich werde die notwendigen Ausgleichsflächen berechnen, die dann festgesetzt würden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Verfahren zur 14. Änderung des Bebauungsplanes in Berbling ist abgewickelt hinsichtlich Ausgleichsflächensicherung, Straßengrundabtretung und Planungskostenverteilung, soweit dies die Familie Staber betrifft. Derzeit wird in einem Normenkontrollverfahren vor dem Bayerischen Verwaltungsgerichtshof geprüft, ob die 14. Änderung des Bebauungsplanes Berbling rechtmäßig zustande gekommen ist. Es ist zu entscheiden, ob während dieses laufenden Verfahrens der angefochtene Bebauungsplan nochmals geändert werden soll.

Die Denkmalbehörde stimmt der beantragten Bebauung nicht zu.

Anstelle des Zweifamilienhauses wird nun ein Doppelhaus vorgelegt, das die Optik eines kleinen landwirtschaftlichen Gebäudes aufweist. Die Bauverwaltung ist weiterhin der Ansicht, dass auf diesem kleinen Grundstück aus Gründen der Baudichte allenfalls ein kleines Einfamilienhaus zugelassen werden sollte.

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

Grundsätzlich wäre ortsplanerisch ein zusätzlicher Baukörper an dieser Stelle noch vertretbar. Nach Auffassung der Bauverwaltung könnte hier allenfalls ein Baukörper in der Nähe des Ensemblebereichs errichtet werden, der eher einem kleinen landwirtschaftlichen Betrieb als einem Doppelhaus gleicht. Ein klassisches Doppelhaus in der Nähe des Ensemblebereichs widerspricht als typisch städtisches Element dem dörflichen Charakter.

Außerdem ist entsprechend dem 14. Änderungsverfahren die im Bebauungsplan festgesetzte Straßengrundfläche im Bereich der beiden früheren Grundstücke, die mittlerweile zu einem Grundstück Fl.-Nr. 1645/2 zusammengefasst wurden, an die Stadt Bad Aibling zur ausreichenden Erschließung vor einem möglichen Satzungsbeschluss abzutreten. Auch alle notwendigen Ausgleichsflächen im Außenbereich sind vorab per Dienstbarkeit zu sichern.

Stadtrat Schweiger spricht sich dafür aus, dass ortsansässigen Personen eine Baumöglichkeit unbedingt im Ort Berbling ermöglicht werden sollte.

Stadtrat Lechner führt aus, dass sich die Stadt gegenüber den Antragstellern für den Fall gegen Schadenersatzforderungen absichern müsste, wenn vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof der Bebauungsplan für nichtig erklärt werden würde. Hier müssten die Antragsteller eine Erklärung abgeben, dass sie auf Schadenersatzansprüche für diesen Fall verzichten.

Aus den Reihen des Bauausschusses wird heftig diskutiert, welche Ausmaße der Baukörper maximal aufweisen dürfe und ob zwei Familien in diesem Gebäude unterzubringen seien. Es wird auch diskutiert, ob die Garagen im Gebäude untergebracht werden sollen, oder ob nur Stellplätze außerhalb des Gebäudes zugelassen werden sollen.

#### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Die Planung des Büro PKZ ARC Zehetmayr vom 01.06.2016 mit einem Doppelhaus wird abgelehnt, da Art und Maß der baulichen Nutzung sich nicht in die Eigenart der umliegenden Bebauung einfügt und die Untere Denkmalschutzbehörde sich grundsätzlich keinen zusätzlichen Baukörper an dieser Stelle vorstellen kann (siehe oben). Die verhältnismäßig kleine Grundstücksfläche lässt die Bebauung eines 16 m x 10 m großen Doppelhauses nicht zu.

Der Bauausschuss beschließt, ein Verfahren zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Berbling“ im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1645/2 der Gemarkung Willing zur Zulassung eines Baukörpers in ländlicher Bauweise mit nur einer Wohneinheit und maximalen Ausmaßen von 14 m x 9 m, in das zwei Garagen zu integrieren sind, nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren **einzuweisen** (Änderungsbeschluss). Das Einfamilienhaus darf ca. 6m Wandhöhe aufweisen und muss mindestens 5m Abstand zur nördlichen Grenze der im Bebauungsplan mit 5,50 m Breite festgesetzten Staudhausener Straße einhalten.

Der Änderungsplan ist vor der Offenlage entsprechend abzuändern.

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

Vor der Offenlage ist zum Änderungsplan eine städtebauliche Begründung zu erstellen.

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

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt weiterhin unter folgenden Maßgaben:

1. Die zur Erschließung notwendige Grundabtretung ist bereits in den Änderungsplan entsprechend einzuzeichnen und vor dem Satzungsbeschluss notariell zu beurkunden.
2. Der Antragsteller hat sich aus Gleichbehandlungsgründen notariell vor dem Satzungsbeschluss dem „Berblinger Modell“ Bauland für Einheimische zu unterwerfen.
3. Auch alle notwendigen Ausgleichsflächen im Außenbereich sind vorab per Dienstbarkeit zu sichern.
4. dass sich der Antragsteller schriftlich zur Übernahme der Kosten des Änderungsverfahrens verpflichtet.

#### **Beschluss:**

Der Antrag wird zurückgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Antragstellern und deren Planer eine mögliche Bebauung durchzubesprechen, bei der der Baukörper möglichst verkleinert wird. Auch die Stellplatzfrage ist zu klären.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 8**

### **Beschluss über Bauantrag Werner Sturm**

#### **Dachanhebung des bestehenden Gebäudes und Anbau an ein bestehendes Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1812/9 der Gemarkung Bad Aibling (Ignaz-Günther-Str. 9)**

#### **Sachverhalt:**

Herr Krämer gibt den Tenor der zahlreichen Nachbareinwände bekannt. Alle Nachbarn lehnten den Antrag Sturm ab.

Es wird eine Dachanhebung des bestehenden Gebäudes an der Ignaz-Günther-Straße 9 sowie ein Anbau beantragt.

Das Vorhaben liegt in einem Bebauungsplangebiet „östlich der Fraunhoferstraße“. Der Plan stammt aus dem Jahr 1965 und sieht südlich der Ignaz-Günther-Straße nur Haustypen mit erdgeschossiger Bauweise vor.

Der Antrag sieht eine Anhebung der Traufkante um 1,25 m und die Erhöhung der Dachneigung von 15° auf 24° vor. Außerdem ist auf der östlichen Seite ein Anbau mit einer 2. Wohneinheit geplant, der einen Abstand von 3,00 m zur östlichen Grundstücksgrenze einhält und die lt. Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um ca. 4,00 m überschreitet. Die südliche Baugrenze wird durch den Anbau nicht überschritten. Die Wandhöhe des Anbaus an der nordöstlichen Gebäudeecke beträgt lt. Planung 6,83 m.

Der Antragsteller legt Nachweise eines Vermessungsbüros vor, welche die Trauf- und Firshöhen der Nachbarbebauung aufzeigen. Hiernach wird festgestellt, dass die Dachneigungen südlich der Ignaz-Günther-Straße nur bei zwei Häusern entsprechend Bebauungsplan eingehalten wurden. Sie liegen in einem Bereich zwischen 15,8° und 25°. Außerdem wurden bei drei Grundstücken die lt. Bebauungsplan vorgegebene Dachform nicht eingehalten und Quergiebel mit einer Firstrichtung Nord-Süd gebaut. Die entsprechenden Bauanträge wurden alle ohne Ausnahmen und Befreiungen genehmigt. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans oder eine Änderung ist für diesen Antrag formell erforderlich.

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

Aufgrund der unterschiedlichen Bauweisen und zum Teil nicht unerheblichen Abweichungen vom Bebauungsplan der Bestandsgebäude halten wir eine Änderung des Bebauungsplans für die Gebäudereihe südlich der Ignaz-Günther-Straße für geboten. Mit einer Änderung könnten die Bestandsgebäude

aufgenommen und entsprechend angepasst und erweitert werden. Zeitgemäß würden wir eine Dachneigung bis max. 25° und eine Bebauung (E+D) mit Kniestock für zielführend halten. Wir schlagen daher die Ablehnung des Bauantrages vor und empfehlen eine der Zeit angepasste Änderung des Bebauungsplans.

Stadtrat Leuprecht schlägt vor, auch die Eckgrundstücke bei einer Überplanung mit einzubeziehen. Es sollte auch geklärt werden, wo Bauräume vergrößert werden könnten.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 9**

**Linksabbiegespur im B & O-Parkgelände / Anteil der Querungshilfe**  
**- Beschluss über überplanmäßige Ausgaben**

**Sachverhalt:**

Der gemeinsame Vertrag zwischen der Stadt und B & O Parkgelände GmbH sah vor, dass die Stadt Bad Aibling das Los 2: „Querungshilfe“ betreffenden Aufwand an B&O erstattet.

Nach der vom Büro Weisser erstellten Abrechnung/Aufstellung vom 16.04.2016 (auf Basis der Schlussrechnung der beauftragten Fa. Mayer) beläuft sich der zu erstattende Aufwand auf 20.800,00 €. Die seinerzeitige Kostenschätzung lag bei 20.000,00 €. Die Einzelheiten entnehmen Sie bitte den beigefügten Anhängen.

Basierend auf der Kostenschätzung vom IB Weisser wurden für das Haushaltsjahr 2015 Mittel in Höhe von 20.000,00 € vorgesehen. Die fertige Abrechnung/Aufstellung erfolgte durch das IB Weisser erst im Jahr 2016.

Für das Haushaltsjahr 2016 sind jedoch keine Haushaltsmittelreste mit übertragen worden.

Im Haushaltsjahr 2015 wurden Auszahlungen in Höhe von 10.603,57 € (Rechnung Bayernwerk = 2.898,43 €, Rechnung Stadtwerke = 7.705,14 €) abgewickelt. Eine mögliche Übertragung von Haushaltsausgabenresten in Höhe von 9.396,43 € in das Haushaltsjahr 2016 wurde nicht angefordert.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 20.800,00 € zu genehmigen. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgaben erfolgt über nicht ausgeschöpfte Mittel aus dem Haushaltsjahr 2015 und die Einsparungen bei der Maßnahme Dorferneuerung Berbling (Haushaltsstelle 1.6377.9510).

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 10**

**Erweiterung des bestehenden Feuerwehrhauses Willing um drei Stellplätze und Lagerräume**  
**- Beschluss über die geänderte Planung**

**Sachverhalt:**

Die Planung für den Anbau der Feuerwehr Willing wurde bereits im Bauausschuss am 02.02.2016 behandelt und die Zustimmung zur weiteren Bearbeitung erteilt. Für die damals behandelte Eingabe-

planung vom Januar 2016 verweigerte die Regierung von Oberbayern die Zuschüsse, weil die zwei bereits vorhandenen Stellplätze nicht den Anforderungen entsprachen. Bei einem Ortstermin am 20.04.2016 mit der Regierung von Oberbayern, dem Kreisbrandrat, der Feuerwehr, dem Planer, der Kämmerei und dem Bauamt, hat man sich auf folgende Umplanung verständigt:

1. Geringfügige Erweiterung des Anbaues auf drei förderfähige Stellplätze.
2. Umnutzung der zwei bisherigen geduldeten Stellplätze auf Lagerräume und Umkleide.
3. Die Brandschutzanforderungen im Bestand Gmoahof bedurften keiner Umplanung.

Die Förderung für einen zusätzlichen Stellplatz beträgt: 34.000,00 €  
Die Förderung für drei neue Stellplätze beträgt: 89.000,00 €

Die Planung wurde abgeändert, dass die drei Stellplätze im neuen Anbau untergebracht und der Bestand als Lagerfläche genutzt wird. Die Umsetzung des Anbaues mit Einbezug der Anforderungen an den Brandschutz stellen höhere Ansprüche, die teilweise durch die freiwilligen Helfer der Feuerwehr nicht geleistet werden können.

Im Haushaltsansatz für 2016 waren 80.000 € eingestellt. Diese Summe ist zu erhöhen auf 120.000 €, um anspruchsvolle Gewerke an Firmen vergeben werden können. Außerdem muss die Dachhaut der Stellplätze 3 und 4 gedämmt, beheizt und gemäß den Brandschutzanforderungen verkleidet werden.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem geänderten Bauantrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzustimmen. Die Verwaltung wird beauftragt die nötigen Vorleistungen zu erbringen.

Die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von ca. 40.000,-€ werden gebilligt.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 11**

### **Beschluss über den Antrag von Stadtrat Lechner zur Geschäftsordnung des Stadtrats: Zuständigkeit des Bauausschusses in Bausachen**

#### **Sachverhalt:**

Herr Stadtrat Lechner stellt mit Datum vom 03.05.2016 einen Antrag, zu folgenden Änderungen der Geschäftsordnung zu beschließen:

- 1. Die Entscheidung über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens**
  - bei Bauanträgen für alle Gebäudeklassen und
  - Bei Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften wird dem städtischen Bauausschuss übertragen.
- 2. Die Entscheidung über Erklärungen der Stadt Bad Aibling in Freistellungsverfahren wird dem städtischen Bauausschuss übertragen.**
- 3. Hierzu werden in § 13 Absatz 2 Ziffer 5 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Bad Aibling die Absätze a), c) und d) gestrichen und Ziffer 5 neu gefasst.**

Als Begründung werden einige Fälle von Bauvorhaben angezeigt, die nach Auffassung von Herrn Lechner zum Anlass genommen werden, die Kompetenzen des ersten Bürgermeisters in Bausachen erheblich einzuschränken.

Zu den verschiedenen Punkten hat die Verwaltung ausführlich Stellung bezogen.

Weiterhin wurden dem Stadtrat Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und dem Bayerischen Gemeindetag zur Geschäftsordnung für Städte zwischen 10.000 Ew. und 20.000 Ew. zur Kenntnis gegeben.

Das Landratsamt Rosenheim hat eine Vorlage erstellt, die den kreisangehörigen Gemeinden aufzeigt, inwiefern die gemeindliche Stellungnahme zu Bauanträgen aussehen sollte.

### **Beschlussempfehlung:**

Dem Antrag zur Geschäftsordnung von Stadtrat Höllmüller, diesen Tagesordnungspunkt ohne Empfehlung an den Stadtrat und zur Beratung in den Fraktionen weiterzuleiten, wird zugestimmt.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 12**

### **Verschiedenes**

#### **Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 03.05.2016 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:**

Bauverwaltung zu TOP 12.2:

Das Anwesen Ellmosener Str. 34 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“. In diesem Bebauungsplan werden keinerlei Aussagen zu Werbeanlagen in diesem Mischgebiet getroffen. Die Werbeanlage ist aufgrund ihrer Größe (> 1 m<sup>2</sup>) nicht verfahrensfrei. Eine Baugenehmigung hierfür liegt nicht vor.

Bauverwaltung zu TOP 12.3

Aufgrund der Lage wäre nach dem Kreuzungsbereich Ellmosener Straße/Eichenstraße (auf der Seite des Dönerstandes) eine Grenzmarkierung für Halt- oder Parkverbote (Z 299 nach StVO Anlage II) als Verlängerung des bereits bestehenden Halteverbots nach § 12 Abs. 3 Nr. 1 StVO (...hinter Kreuzungen bis zu 5 m...) möglich.

Eine zusätzliche Beschilderung (Z 283 nach StVO Anlage II) „Absolutes Halteverbot“ widerspricht dem Grundsatz, Verkehrszeichen soweit es möglich ist zu entfernen bzw. zu reduzieren, da beide Zeichen dieselbe Auswirkung haben.

Das alleinige Anbringen von Verkehrszeichen ist nur der Anfang zur Problemlösung.

Hier müssen dann regelmäßig Kontrollen zu den Öffnungszeiten des Dönerstandes durch den Zweckverband erfolgen, damit das Parken in diesem Bereich unterlassen wird.

Bauhof zu TOP 12.4:

Der Feldweg im Wehrmoos wird durch den Bauhof in der 20. bis 21. Kalenderwoche an den beschädigten Stellen mit entsprechendem Material saniert.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 12.1**

### **Verschiedenes**

#### **Werbeanlage Ellmosener Straße (Fitness-Studio)**

3. Bürgermeisterin Sauter bittet die Verwaltung, wegen des nichtgenehmigten Werbeplakats das Landratsamt Rosenheim um Baukontrolle zu ersuchen.

**ohne Abstimmung**



## TOP 12.2

### Verschiedenes

#### Antrag der CSU-Fraktion des Stadtrats zur Bereitstellung von Haushaltsmitteln bezüglich der Realisierung des Hochwasserschutzes Dorf-/Moosbach in Mietraching im Haushalt 2017 und Erweiterung der Untersuchung bezüglich der Hochwasserentwicklung der Glonn auf das Stadtgebiet

Stadtrat Schlier übergibt der Verwaltung den vorgenannten Antrag und erläutert ihn.

Stadtrat Bräunlich unterstützt den Antrag. Er hält es ebenfalls für sehr wichtig, dass der Hochwasserschutz in Mietraching für die Glonn nicht isoliert betrachtet wird, sondern dass auch die Glonn im Stadtgebiet in die Untersuchungen mit einbezogen wird. Die Maßnahmen haben hohe Priorität und müssten zügig vorangetrieben werden.

**ohne Abstimmung**

## TOP 12.3

### Verschiedenes

#### Alte bestehende Bahnunterführung

Stadtrat Lechner teilt mit, dass die jetzige Bahnunterführung bei Regen häufig Probleme bereite. Es solle dafür gesorgt werden, dass das Wasser abgeführt wird, damit die alte Unterführung benutzbar bleibt, bis die neue fertiggestellt ist.

**ohne Abstimmung**

## TOP 12.4

### Verschiedenes

#### Bebauungsplan südlich des Zeller Weges

Stadtrat Lechner bemängelt, dass sowohl im Bebauungsplan südlich des Zeller Weges als auch im Bebauungsplan Nr. 63 „Zeller Weg“ die Stellplätze an der Schönbergerstraße festgesetzt sind. Die Bebauungspläne dürfen sich aus rechtlichen Gründen nicht überschneiden, weil dies zu Unklarheiten führen kann. Sie sollten deshalb aus dem neuen Bebauungsplan südlich des Zeller Weges entnommen werden. In diesem Zusammenhang kritisiert er auch die Vorgehensweise, dass jeweils der dritte Stellplatz der neuen Bauvorhaben auf den Parkplätzen am Friedhof nachgewiesen werden soll. Er fragt nach, ob dies vertraglich schon so geregelt sei. Herr Krämer erläutert, dass in Vorgesprächen dies so angedacht gewesen sei. Vertraglich sei aber nichts niedergelegt. Stadtrat Lechner bittet, einen Vertragsentwurf möglichst rechtzeitig den Stadträten vorzulegen.

**ohne Abstimmung**

## TOP 12.5

### Verschiedenes

#### Hochwasserschutz Glonn in Mietraching

3. Bürgermeisterin Sauter spricht sich auch dafür aus, dass neben dem Hochwasserschutz in Mietraching vor allem der Hochwasserschutz an der Glonn im Stadtbereich untersucht werden müsste.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 12.6**

### **Verschiedenes**

#### **Hochwasser Haslach bei Anwesen Gille**

Stadtrat Schweiger erläutert, dass bei Starkregenereignissen dort oft die gesamte Hoffläche unter Wasser stehe. Die Stadt habe bereits zugesagt, dass dort nur das Setzen eines Gullys notwendig wäre. Dies sei bislang aber noch nicht umgesetzt worden. Er bittet, dies nun nachzuholen.

#### **ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 20:36 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat