

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 27. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 05.07.2016  
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

(als Vertreter für Stadtrat Leuprecht)

Dieter Bräunlich

Rudolf Gebhart

(als Vertreter für Stadtrat Roßteuscher)

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Kristin Sauter

Josef Schmid

Johann Schweiger

Otto Steffl

Florian Weber

#### Schriftführer

Hubert Krabichler

#### Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Katharina Dietel

Elisabeth Geßner

Josef Glaser

Erwin Kühnel

Stephan Schlier

#### von der Verwaltung

Thomas Gems

(anwesend ab 17:35 Uhr)

Andreas Krämer

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Max Leuprecht

(entschuldigt)

Stefan Rossteuscher

(Mandat niedergelegt)

Vor der Sitzung fand ein Ortstermin zur Standortwahl für das Denkmal zur Erinnerung an das Zugangsglück statt.

Teilnehmer: Erster Bürgermeister Felix Schwaller, Stadträtin Benda, Stadträtin Geßner, Stadtrat Lechner, Stadtrat Weber, Stadtrat Glaser, von der Verwaltung Herr Krabichler

Ort: Grundstück südlich des Theresienmonuments an der Rosenheimer Straße

Zeit: 16.00 Uhr

Erster Bürgermeister Schwaller erläutert den Anlass des Ortstermins und stellt anhand zweier Fotos Entwürfe eines Stahldenkmals vor, dieses ist zwischen zwei und drei Metern hoch, besteht bereits in Natur und kann für 16.000 € erworben werden. 10.000 € zahle die Bahn, 6.000 € Meridian. Es hätte eine Besprechung mit Frau Melchior und Herrn Pfarrer Neumaier gegeben. Beide wären mit dem anvisierten Standort zufrieden gewesen. An dem Denkmal sollte eine Aufschrift angebracht werden „Zum Gedenken an das Zugangsglück vom 9. Februar 2016“. Die Ausschussmitglieder besichtigen den beabsichtigten Standort auf einem Hügel im Gras. Anschließend wird noch das Denkmal in natura bei der Villa Maria besichtigt.

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. Bbauungsplan der Innenentwicklung Nr. 94 "Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
  - Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im zweiten Auslegungsverfahren
  - Satzungsbeschluss
2. Antrag Johann Staber auf 17. Änderung des Bbauungsplanes 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
3. Beschluss über Bauantrag Ludwig Maurer  
Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 858/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ludwig-Thoma-Str. 3 a)
4. Beschluss über Bauantrag Angela und Alfred Wimmer  
Sanierung eines Wohnraumes mit darüberliegender Dachterrasse auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1196/2 der Gemarkung Bad Aibling (Maxlrainer Str. 4)
5. Beschluss über Tekturantrag Harthausener Wohnbau Süd GmbH & Co. KG  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage: Umnutzung der W.03. in ein Büro, Wohnraumnutzung im UG bei W.05. und Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1192 der Gemarkung Bad Aibling (Martin-Drickl-Str. 3 und 3 a)
6. Beschluss über Bauantrag Christl und Martin Gernsbeck  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 415/2 der Gemarkung Harthausen (Kolbermoorer Str. 37)
7. Beschluss über den Antrag der CSU-Stadtratsfraktion zur Bereitstellung von Haushaltsmitteln be-

züglich der Realisierung des Hochwasserschutzes Dorf-/Moosbach in Mietraching im Haushalt 2017.

Erweiterung der Untersuchung bezüglich der Hochwasserentwicklung der Glonn auf das Stadtgebiet

8. Beschluss über den Antrag der CSU-Fraktion zur Kostenplanung bei Planungsleistungen durch die Bauverwaltung
9. Beschluss über den Ausbau der Wennerbergstraße
10. Verschiedenes

## Öffentlicher Teil

### TOP 1

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 94 "Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

- Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit im zweiten Auslegungsverfahren  
- Satzungsbeschluss

#### Sachverhalt:

Der Stadtrat hatte in seiner Sitzung vom 28.01.2016 die während der ersten Offenlage eingegangenen Einwände, Bedenken und Anregungen gegen- und untereinander abgewägt und die Einzelbeschlüsse hierzu gefasst. Weiter **billigte** der Stadtrat den Bebauungsplan Nr. 94 „Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße“ samt Begründung in der Planfassung des Architekten Hertreiter vom 27.07.2015 einschließlich der in dieser Sitzung beschlossenen Änderungen, die in diese Planung noch einzuarbeiten waren. Die Verwaltung wurde beauftragt, die entsprechend geänderte Planung samt Begründung auf die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB öffentlich auszulegen und den von der Änderung betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme aus der Sicht ihres Aufgabenbereiches vorzulegen (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 a BauGB).

Der entsprechend geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, Datum 18.03.2016, mit Begründung lag in der Zeit vom 04. Mai 2016 bis 03. Juni 2016 öffentlich zu jedermanns Einsicht aus. Die Planung wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit zwischen 19.04.2016 und 20.05.2016 zur Stellungnahme aus der Sicht ihres Aufgabenbereiches vorgelegt.

Die erneute Offenlage brachte folgende Ergebnisse:

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

Folgende Träger öffentlicher Belange haben keine Einwände oder Anregungen vorgebracht:

1. Freiwillige Feuerwehr Bad Aibling (Stellungnahme vom 19.04.2016),
2. Landratsamt Rosenheim, Abteilung Wasserrecht (Stellungnahme vom 06.05.2016)
3. Landratsamt Rosenheim Bauleitplanung (Stellungnahme vom 12.05.2016).

Folgender Träger öffentlicher Belange hat sein Einverständnis erklärt:

Regierung von Oberbayern (Stellungnahme vom 27.04.2016):

Die Höhere Landesplanungsbehörde bei der Regierung bezog sich auf ihre Stellungnahme vom 28.10.2016, in der sie keine Bedenken erhob. Sie teilte mit, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnung weiterhin nicht entgegenstehe, da sich seit der letzten Stellungnahme keine raumordnerisch relevanten Änderungen ergeben hätten.

Beschluss:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Es sind keine Änderungen der Planung veranlasst.

## **B) Beteiligung der Öffentlichkeit**

### a) Rechtsanwalt Dr. Thomas Schönfeld als Vertreter von Herrn Horst E, Stellungnahme vom 03.06.2016

Herr Dr. Schönfeld führte Folgendes aus:

„Namens und im Auftrag unseres Mandanten erheben wir nachfolgende Einwendungen gegen den beabsichtigten Bebauungsplan:

1. Wie der Stadt bekannt ist, hat unser Mandant kürzlich einen Vorbescheidsantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 16 Stellplätzen und 4 oberirdischen Stellplätzen für das im Eigentum unseres Mandanten stehende Grundstück Martin-Drickl-Straße 1, Bad Aibling, eingereicht. Dieser wurde von der Stadt Bad Aibling mit Blick auf die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die beabsichtigte Festsetzung Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen, als nicht genehmigungsfähig angesehen und folglich das gemeindliche Einvernehmen verweigert. Gemessen an der aktuellen Rechtslage, nämlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, ist das Vorhaben unseres Mandanten eindeutig zulässig, weil es sich in die nähere Umgebung einfügt. Hierzu kann auf die auf den unmittelbaren Nachbargrundstücken Fl.Nrn, 1192 und 1192/1, je Gemarkung Bad Aibling, vorhandene Bebauung verwiesen werden. Damit wird deutlich, dass der von der Stadt Bad Aibling beabsichtigte Bebauungsplan letztlich **bestehendes Baurecht entzieht**. Damit wird in eine durch die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG geschützte Rechtsposition eingegriffen, Es soll nicht in Abrede gestellt werden, dass auch eine planende Gemeinde grundsätzlich durch Bauleitplanung in bestehende Baurechte eingreifen kann. Dies setzt allerdings neben einer sorgfältigen Ermittlung des Umfangs, in dem in bestehendes Baurecht eingegriffen wird, auch die substantiierte Darlegung entsprechend gewichtiger städtebaulicher Ziele voraus. Beides ist vorliegend nicht erkennbar. In diesem Zusammenhang ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass der vorliegende Entwurf einer Begründung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 94 völlig nichtssagend ist. Das fragliche Geviert hat in der jüngsten Vergangenheit durch die bereits erwähnten Nachbarbauvorhaben eine gewisse Entwicklung genommen, welche den Bereich vor Ort auch dauerhaft prägt. Es ist nicht einzusehen, dass die Stadt Bad Aibling diese Entwicklung hingenommen hat und nunmehr für die anderen Grundstücke ausschließen will, dass auf diesen die Entwicklung nachvollzogen wird, Hierin liegt eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung, die auch gegen Art. 3 Abs.1 GG verstößt.

Für unseren Mandanten stellen wir deshalb klar, dass die vorliegende Planung entschieden abgelehnt wird.

2. Darüber hinaus ist zu einzelnen Festsetzungen einzuwenden:

2.1 Gemäß der bereits angesprochenen Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzung ist vorgesehen, dass die im Bebauungsplan vorgesehene GRZ (GRZ 0,35) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden darf. Hiergegen bestehen folgende **Einwendungen**:

a) Die geplante Festsetzung wird zunächst den gesetzlichen Vorgaben nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht gerecht. Es fehlt die Einbeziehung der in § 19 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO erfassten Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO. Für diese fehlt es damit der Sache nach an einer Regelung

zum zulässigen Maß der Überschreitung der zulässigen Grundfläche.

b) Die geplante Festsetzung verstößt gegen das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, § 1 a Abs. 2 S. 1 BauGB. Der Bebauungsplan soll eine zulässige GRZ von 0,35 bei drei zulässigen Geschossen festsetzen. Die zulässige Wandhöhe soll 9,10 m betragen, so dass in jedem Falle drei Vollgeschosse möglich sind. Bezogen auf das Grundstück unseres Mandanten mit einer Grundstücksgröße von 1.120 m<sup>2</sup> würde der Bebauungsplan ein Gebäude mit ca. 920 m<sup>2</sup> Wohnfläche ermöglichen, Selbst wenn ausschließlich größere Wohnungen geplant würden, führt eine Ausnutzung des maximalen Baurechts aufgrund der Stellplatzanforderungen der städtischen Stellplatzsatzung zu einem nachzuweisenden Stellplatzumfang von ca. 20 Plätzen. Angemerkt sei, dass schon der von der Stadt Bad Aibling abgelehnte Vorbescheidsantrag unseres Mandanten das maximale Baurecht nicht ausschöpft!

Bei maximalem Baurecht, das der Bebauungsplan zulassen will, wird alleine für die erforderliche Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> notwendig. Die Stadt Bad Aibling schafft einerseits mit ihrer Stellplatzsatzung einen entsprechenden Flächenbedarf und verhindert dann mit dem geplanten Bebauungsplan aber letztlich die Erfüllbarkeit dieser selbst geschaffenen Anforderungen. Damit wird deutlich, dass das im Bebauungsplan vorgesehene Baurecht für die Hauptbaukörper letztlich auch nur auf dem Papier steht, weil es nicht möglich ist, den hierfür aufgrund der städtischen Stellplatzsatzung notwendigen Umfang an Stellplatzflächen zu realisieren.

2.2 Wie erwähnt ist eine maximal zulässige Wandhöhe von 9,10 m geplant. Die nach § 18 Abs. 1 BauNVO erforderliche Festsetzung des unteren Bezugspunkts zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe ist nicht ausreichend bestimmt. Im Bebauungsplanentwurf heißt es hierzu, es solle der nächstgelegene, festgesetzte Höhenbezugspunkt maßgeblich sein. Je nach Anordnung der Baukörper gibt es mehrere Grundstücke im Bereich zwischen Röntgenstraße und MartIn-Drickl-Straße, bei denen nicht klar ist, welcher Höhenbezugspunkt maßgeblich sein soll. Wenn die Unterschiede auch gering sind, so fehlt es dennoch an der erforderlichen Bestimmbarkeit der Festsetzung.

2.3 Gemäß Ziffer 2.3 der textlichen Festsetzung sollen je Hauptgebäude höchstens drei „**Geschosse**“ zulässig sein, Für diese Festsetzung fehlt die erforderliche gesetzliche Grundlage. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO kann lediglich die Zahl der **Vollgeschosse** durch Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Begriff Geschosse umfasst sowohl Vollgeschosse wie Nicht-Vollgeschosse.“

Beschluss:

Die außerhalb der Baugrenzen befindlichen Nebenanlagen im Bestand sind allesamt erfasst. Und innerhalb der Baugrenzen wird die Zulässigkeit der Nebenanlagen durch die GRZ geregelt. Der Bebauungsplan entzieht kein bestehendes Baurecht, da praktisch in keinem Bestandsgrundstück die GRZ von 0,35 überschritten wird und somit auch nach § 34 BauGB kein höheres Baurecht zulässig wäre. Selbst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1192/9, /10 u. /11, auf denen einst ein Dreispänner errichtet wurde, überschritten für das damalige Gesamtvorhaben die GRZ von 0,35 nicht. Lediglich das Reihenmittelhaus allein betrachtet hat systemimmanent eine höhere GRZ von 0,43, weshalb dies gesondert festgesetzt wurde. Das Reihenmittelhaus ist somit nicht relevant. Der Begriff „Geschoss/e“ wird redaktionell jeweils durch den Begriff „Vollgeschoss“ ersetzt

Die Festsetzung 2.1 dient der Sicherstellung eines angemessenen Grünanteiles - wie er auch in den meisten Grundstücken vorhanden ist - und somit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Eine Einschränkung des Baurechtes über die geforderten Stellplatzzahlen zu vermuten ist unangebracht, da diese sowohl unterirdisch als auch oberirdisch geschaffen werden können. Die festgelegten Höhenbezugspunkte sind eindeutig zuzuordnen.

b) Anton R., Stellungnahme vom 30.05.2016):

Herr R. bat, dass bei einer künftigen Bebauung auf seinem Grundstück Fl.-Nr. 1195 der Gemarkung Bad Aibling das bisher bestehende Baurecht weiterhin gelten solle. Deshalb sei die Aufstellung eines

Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Beschluss:

Der Bebauungsplan entzieht kein bestehendes Baurecht, da praktisch in keinem Bestandsgrundstück die GRZ von 0,35 überschritten wird und somit auch nach § 34 BauGB kein höheres Baurecht zulässig wäre. Selbst die Grundstücke Fl.-Nrn.1192/9, /10 u. /11, auf denen einst ein Dreispänner errichtet wurde, überschritten für das damalige Gesamtvorhaben die GRZ von 0,35 nicht. Lediglich das Reihemittelhaus allein betrachtet hat systemimmanent eine höhere GRZ von 0,43, weshalb dies gesondert festgesetzt wurde.

c) Beate K., Ernst S., Angelika und Alfred W. (nahezu gleichlautende Stellungnahmen vom 30.05.2016, vom 03.06.2016):

Frau K. sowie Herr S führten Folgendes aus:

„Gegen die Aufstellung des obigen Bebauungsplanes lege ich Widerspruch ein als Eigentümer des betroffenen Grundstücks Flst.Nr. 1190/7. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist nicht erforderlich. Es handelt sich um kein Neubaugebiet. Alle in dem betroffenen Gebiet gelegenen Grundstücke sind bereits bebaut. Nach dem Bebauungsplan soll das bestehende Baurecht wesentlich eingeschränkt und reduziert werden.

Seit über 60 Jahre wird das Gebiet bebaut bzw. verdichtet ohne dass ein Bebauungsplan vorlag.

Folgende Bauvorhaben wurden durch die Stadt Bad Aibling und das Landratsamt Rosenheim vor kurzer Zeit genehmigt und werden derzeit fertiggestellt:

1. Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragen auf dem Grundstück Flst.Nr.1191/9 Röntgenstraße 6,
2. Mehrfamilienhaus mit Tiefgaragen auf dem Grundstück Flst.Nr.1192 Martin-Drickl-Straße 3,

jeweils durch einen Bauträger.

Als Grundlage für die Erteilung der Baugenehmigungen dienten jeweils die in § 34 BauGB festgelegten Bestimmungen.

Es war also nie ein Bebauungsplan notwendig und erforderlich.

Wenn man das Baurecht einschränken wollte, hätte man dies bereits vor Erteilung der Baugenehmigungen für die zwei vorgenannten Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen tun müssen und nicht danach.

Es besteht kein Anlaß nun nach dem Bau der zwei genehmigten Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen das Baurecht der restlichen Grundstücke einzuschränken und zu reduzieren.

In dem Bebauungsplan sollen die Grundflächenzahl (GRZ) für oberirdische Gebäude auf 0,35 und für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (Tiefgarage) auf 0,60 eingeschränkt werden.

Bei dem zuletzt genehmigten Bauvorhaben eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage in der Martin-Drickl-Straße beträgt z.B. die GRZ für die Tiefgarage mit Zufahrt über 0,80.

Es muß jetzt die Frage gestellt werden Warum wurde zuerst der Bau der zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen der zwei Bauträger genehmigt und warum will man nun das Baurecht für alle anderen Grundstücke reduzieren?

Auch ohne Bebauungsplan ist eine dichtere Bebauung als bisher genehmigt durch folgende Tatsachen nicht möglich:

1. In § 34 BauGB ist bereits die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile geregelt.  
Danach muß sich ein Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.
2. Die nach dem Gesetz geforderten Abstandsflächen des Baukörpers sind auf dem Grundstück einzuhalten.
3. Weiter müssen die nach der Stallplatzsatzung geforderten Kfz- Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Bei allen in den letzten Jahren genehmigten Bauvorhaben wurden diese Gesetze und Bestimmungen angewandt.

Sollte der Bebauungsplan rechtskräftig werden hätte dies für alle betroffenen Grundstücke und deren Eigentümer folgende Nachteile und Beeinträchtigungen:

1. Das Baurecht wird eingeschränkt und reduziert. Es dürfen künftig keine so großen Gebäude und Tiefgaragen wie in der Röntgenstraße und in der Martin-Drickl-Straße errichtet werden.
2. Alle Grundstücke verlieren durch die Einschränkung des Baurechts an Wert und die Eigentümer erleiden dadurch einen Schaden.
3. Alle Eigentümer werden gegenüber den beiden Bauträgern ungleich behandelt, benachteiligt und diskriminiert.

Nach dem Grundgesetz sind alle Bürger gleich zu behandeln. In dem betroffenen Baugebiet soll jeder das gleiche Baurecht haben. Gleiches Recht für alle Eigentümer.

Das bisherige Baurecht darf nicht eingeschränkt werden.

Die beiden genehmigten Bauvorhaben Röntgenstraße 6 und Martin- Drickl-Straße 3 können bei künftigen Bauvorhaben als Bezugsfälle herangezogen werden.

Es wird zu prüfen sein, ob durch die Einschränkung des Baurechts und die dadurch eintretende Wertminderung meines Grundstücks Schadensersatzansprüche gegen die Stadt Bad Aibling gestellt werden können. Der Stadtrat sollte das seit Jahrzehnten bestehende und bewährte Baurecht nicht ohne Zustimmung der betroffenen Eigentümer der Grundstücke reduzieren und einschränken.

Ich behalte mir das Recht vor, wegen der Verminderung des Baurechts, wegen der dadurch eintretenden Wertminderung meines Grundstücks und dem entstehenden Schaden sowie wegen der ungleichen Behandlung und der Diskriminierung gegen die Stadt Bad Aibling alle gesetzlich möglichen rechtlichen Schritte zu unternehmen.

Ich beantrage daher das derzeit bestehende Baurecht nicht einzuschränken und keinen Bebauungsplan aufzustellen.

Eine künftige Bebauung und Verdichtung soll wie bisher nach den Bestimmungen des § 34 BauGB erfolgen.“

Beschluss:

Der Bebauungsplan entzieht kein bestehendes Baurecht, da praktisch in keinem Bestandsgrundstück die GRZ von 0,35 überschritten wird und somit auch nach § 34 BauGB kein höheres Baurecht zulässig wäre. Selbst die Grundstücke Fl.-Nrn.1192/9, /10 u. /11, auf denen einst ein Dreispänner errichtet wurde, überschritten für das damalige Gesamtvorhaben die GRZ von 0,35 nicht. Lediglich das Reihenmittelhaus allein betrachtet hat systemimmanent eine höhere GRZ von 0,43, weshalb dies gesondert festgesetzt wurde. Die Festsetzung 2.1 dient der Sicherstellung eines angemessenen Grünanteiles - wie er auch in den meisten Grundstücken vorhanden ist - und somit dem schonenden Umgang mit Grund und Boden. Eine Einschränkung des Baurechtes über die geforderten Stellplatzzahlen geschieht nicht, da diese sowohl unterirdisch als auch oberirdisch geschaffen werden können.

d)Markus M(Stellungnahme vom 02.06.2016):

Herr M. brachte folgenden Einwand vor: Für das Grundstück Röntgenstraße 9, Flurstück Nr.1190/9 der Gemarkung Bad Aibling liege ihm ein genehmigter Bauplan vom 18.04.2013 vor , der noch nicht ausgeführt worden sei. Diese Baugenehmigung müsste in vollem Umfang (Ausmaße, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl usw.) im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Beschluss:

Laut Architekten Hertreiter entspricht das genehmigte Gebäude dem künftigen Bebauungsplan, weil die danach zulässige Wandhöhe von 9,1 m eingehalten würde und die Tiefgaragenabfahrt nicht

überdacht werde..

e) Karina H. (Stellungnahme vom 01.06.2016):

Frau H. führte Folgendes an:

„Als Eigentümer des Grundstücks Flur-Nr. 1191/10 lege ich hiermit **Widerspruch** gegen die Erstellung des o. g. Bebauungsplanes ein.

Seit Jahrzehnten wird dieses Gebiet bebaut bzw. verdichtet ohne dass ein Bebauungsplan vorlag. Vor kurzem wurden zwei Mehrfamilienhäuser in dem betroffenen Gebiet genehmigt und bereits gebaut. Auch hierfür war kein Bebauungsplan notwendig. Jetzt stellt sich für mich die Frage, warum zwei so große Bauprojekte ausgeführt werden konnten und jetzt plötzlich das Baurecht gravierend eingeschränkt werden soll. Da es sich um kein Neubaugebiet handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch weiterhin nicht erforderlich, denn sollte der Bebauungsplan rechtskräftig werden, hätte dies für alle betroffenen Grundstücke und deren Eigentümer gravierende Nachteile und Beeinträchtigungen:

- Das Baurecht wird deutlich eingeschränkt und reduziert.
- Alle Grundstücke verlieren durch die Einschränkung des Baurechts an Wert.

Die Eigentümer werden gegenüber Bauträgern der beiden o. g. Mehrfamilienhäuser benachteiligt.

Nach dem Grundgesetz sind alle Bürger gleich zu behandeln und deshalb sollte in dem betroffenen Baugebiet für jeden das gleiche Baurecht gelten.

Ich bitte Sie deshalb, das bestehende Baurecht NICHT einzuschränken.“

Beschluss:

Der Bebauungsplan entzieht kein bestehendes Baurecht, da praktisch in keinem Bestandsgrundstück die GRZ von 0,35 überschritten wird und somit auch nach § 34 kein höheres Baurecht zulässig wäre. Selbst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1192/9, /10 u. /11, auf denen einst ein Dreispänner errichtet wurde, überschritten für das damalige Gesamtvorhaben die GRZ von 0,35 nicht. Lediglich das Reihenmittelhaus allein betrachtet hat systemimmanent eine höhere GRZ von 0,43, weshalb dies gesondert festgesetzt wurde.

f) Tobias E., (Stellungnahme vom 02.06.2016):

Herr E. führte Folgendes aus:

„Gegen den am 18.4.2016 bekanntgegebenen Bebauungsplan möchte ich folgende Einwände Vorbringen:

Zum einen wird durch den Bebauungsplan das Grundstück in seinem Wert gemindert, da die Anzahl der Stellplätze/Parkplätze verringert wird. Da erst kürzlich in der Röntgenstraße / Martin-Drickl-Straße ein größerer Wohnkomplex entstanden ist, empfinde ich den jetzt veröffentlichten Bebauungsplan als ungerecht. Auch ist ein solcher Bebauungsplan mit Begrenzung auf drei Stockwerke in meinen Augen nicht gerechtfertigt, da im nördlichen Teil der Röntgenstraße Wohnkomplexe stehen, die 8 und mehr Etagen haben. Hier fände ich 4-5 Stockwerke angebrachter, jedoch muss hierzu auch die Möglichkeit bestehen, entsprechend viele Parkplätze bereitstellen zu können. Hierzu muss ich noch anmerken, dass die Parkplatzsituation im Bereich der Maxlrainer Straße/Röntgenstraße aktuell sehr schwierig ist, und mit der geplanten Begrenzung der Unterkellerung in meinen Augen noch verschlimmert wird.

In meinen Augen werden hiermit die Eigentümer gegenüber von Bauträgern wesentlich benachteiligt.

Ich würde es befürworten, wenn die bisherige Regelung ohne Bebauungsplan weiter Bestand hätte.

Leider musste ich erst durch einen ebenfalls betroffenen Nachbarn erfahren, dass die Stadt Bad Aibling eine solche gravierende Einschränkung plant. Als Bürgerservice empfinde ich dieses Vorgehen ganz und gar nicht! Warum wurden die betroffenen Eigentümer nicht persönlich zu diesem Anliegen angehört?“



### Beschluss:

Der Bebauungsplan entzieht kein bestehendes Baurecht, da praktisch in keinem Bestandsgrundstück die GRZ von 0,35 überschritten wird und somit auch nach § 34 kein höheres Baurecht zulässig wäre. Selbst die Grundstücke Fl.-Nrn.1192/9, /10 u. /11, auf denen einst ein Dreispänner errichtet wurde, überschritten für das damalige Gesamtvorhaben die GRZ von 0,35 nicht. Lediglich das Reihemittelhaus allein betrachtet hat systemimmanent eine höhere GRZ von 0,43, weshalb dies gesondert festgesetzt wurde. Die Zulässigkeit von drei Geschossen entspricht dem Planungsbereich.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Nach Abstimmung der Festsetzungen mit Stadtrat Lechner wurden noch einige redaktionelle Änderungen und Klarstellungen aufgenommen, die – weil sie keine neuen Betroffenheiten auslösen -, keiner erneuten Offenlage bedürfen. Das Verfahren könnte mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Laut Stadtrat Lechner ist bis zur Stadtratssitzung zu klären, warum bei den drei Reihenhäusern im Bebauungsplangebiet eine Wandhöhe von 9 m festgesetzt worden ist, obwohl diese Häuser niedriger wären und warum ausgerechnet für das mittlere Reihenhäuser eine andere Grundflächenzahl (0,43) festgesetzt wäre, obwohl alle Reihenhäuser die gleiche Grundfläche aufwiesen.

### Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat fasst alle vorgenannten Einzelbeschlüsse und beschließt, den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 94 "Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in der Fassung des Architekten Hertreiter vom 27.07.2015, zuletzt geändert am 29.06.2016, in den die vorgenannten Änderungen bereits eingearbeitet sind gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als **S a t z u n g** . Die Begründung vom 27.07.2015, zuletzt geändert am 18.03.2016 wird ebenfalls beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 2**

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.

Daraufhin wurde eine neue Planung des Architekten Tunat vor in der Fassung vom 01.06.2016 vorgelegt.

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

„Aus Sicht des Denkmalschutzes - 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 Bezugspunkts, 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.

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 aus ausgeschlossen und als Beispiel einer Fassadengestaltung die geplanten Fassade 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 es 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 eigentlich nicht zu.

Anstelle des Zweifamilienhauses wurde ein Doppelhaus vorgelegt, das die Optik eines kleinen landwirtschaftlichen Gebäudes aufweist.

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. Im Falle eines Gebäudes mit zwei Wohneinheiten sollten beide Wohnungen maximal je 125 qm Wohnfläche aufweisen, weil die sonst notwendigen sechs statt vier Stellplätze auf dem Grundstück nicht mehr darstellbar sind.

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.

### **Weiteres Verfahren:**

Der Bauausschuss beschloss in seiner Sitzung, den Antrag zurückzustellen. Die Verwaltung wurde beauftragt, mit den Antragstellern und deren Planer eine mögliche Bebauung zu besprechen, bei der der Baukörper möglichst verkleinert wird. Auch die Stellplatzfrage sei zu klären.

Dies ist geschehen.

Es wurde nun eine Planung vorgelegt, bei der die Ausmaße des Baukörpers auf 14,25 x 9,99 m reduziert wurden. Der Baukörper wurde von der Straße abgerückt und in der Höhe reduziert. Er weist weiterhin zwei Hälften auf, die jedoch optisch nicht wie ein Doppelhaus wirken. Angesetzt wurde eine Doppelgarage mit abgeschlepptem Pultdach mit 15 Grad Dachneigung. Die übrigen Maßgaben wurden erfüllt. Die Bauverwaltung könnte der neuen Planung zustimmen. Es ist noch eine Begründung vorzulegen.

Stadträtin Benda lehnt die Bebauung ab, weil sie den Belangen des Denkmalschutzes widerspricht.

### **Beschluss:**

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 mit Stellplätzen und Garagen entsprechend dem Plan der Planer PKZ ARC Zehetmayr vom 20.06.2016 nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren **einzuleiten** (Änderungsbeschluss).

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

Die Planung ist samt Begründung, die noch beizubringen ist, 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 unter folgenden Maßgaben:

1. Die zur Erschließung notwendige Grundabtretung ist 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.

Der Antragsteller verpflichtet sich schriftlich zur Übernahme der Kosten des Änderungsverfahrens.

**Abstimmung: angenommen 8 : 3**

### **TOP 3**

#### Beschluss über Bauantrag Ludwig Maurer

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten und 10 Kfz-Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 858/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ludwig-Thoma-Str. 3 a)

#### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller hat im Jahre 2014 bereits einen Antrag an gleicher Stelle zum Neubau eines Gewerbegebäudes mit zwei Betrieben und zwei Betriebsleiterwohnungen eingereicht. Der Bauausschuss hatte dem Antrag mit Beschluss vom 02.09.2014 zugestimmt.

Der Bauantrag wurde laut Schreiben des Landratsamtes vom 14.01.2015 zurückgenommen.

Der neue Antrag sieht die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen vor. Vier Wohnungen liegen unterhalb von 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei der Wohnung im Dachgeschoss beträgt die Wohnfläche ca. 135 m<sup>2</sup>. Somit sind lt. Satzung elf Stellplätze auf dem Grundstück auszuweisen.

Nach Art und Maß der baulichen Nutzung fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein (§ 34 Abs. 1 BauGB).

#### **Beschluss:**

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

Ein immissionsrechtliches Gutachten ist zu beauftragen, welches die Verträglichkeit des Gebietscharakters bestätigt.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 4

Beschluss über Bauantrag Angela und Alfred Wimmer  
Sanierung eines Wohnraumes mit darüberliegender Dachterrasse auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1196/2  
der Gemarkung Bad Aibling (Maxlrainer Str. 4)

### **Sachverhalt:**

Der Antrag sieht die Sanierung eines Wohnraumes im Bestand und den Neubau einer darüber liegenden überdachten Dachterrasse vor. Die Terrasse wird durch eine neue Wendeltreppe von außen erschlossen. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 94 „Röntgenstraße / Martin-Drickl-Straße“.

Das Vorhaben entspricht dem Bebauungsplanentwurf und könnte somit gem. § 33 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung“ genehmigt werden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag entsprechend § 33 Abs. 1 BauGB zuzustimmen, wenn der Antragsteller gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt, bevor der Antrag dem Landratsamt zur Verbescheidung übersandt wird. Ansonsten gilt der Antrag als abgelehnt.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 5

Beschluss über Tekturantrag Harthäuser Wohnbau Süd GmbH & Co. KG  
Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage: Umnutzung der W.03. in ein Büro, Wohnraumnutzung im UG bei W.05. und Errichtung eines zusätzlichen Stellplatzes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1192 der Gemarkung Bad Aibling (Martin-Drickl-Str. 3 und 3 a)

### **Sachverhalt:**

Der Bauantrag zum Neubau eines Mehrfamilienhauses wurde am 27.03.2014 mit Bescheid des Landratsamtes Rosenheim genehmigt. Antragsteller war die BCM Immoconsult aus München.

Das Grundstück wurde anschließend an die Harthäuser Wohnbau GmbH in Bad Aibling verkauft.

Diese stellte einen Tekturantrag, welchem mit Beschluss des Bauausschusses vom 14.04.2015 zugestimmt wurde. Dieser Antrag wurde mit Bescheid des Landratsamtes Rosenheim am 19.08.2015 genehmigt. 26 Kfz-Stellplätze und 13 Fahrradstellplätze sind nachzuweisen. 22 Stellplätze werden in der Tiefgarage nachgewiesen und weitere vier Stellplätze oberirdisch.

Mit Bescheid des Landratsamtes Rosenheim vom 22.10.2015 und 26.04.2016 wurden die Erweiterung des im Kellergeschoss liegenden Fitnessraumes um ca. 20 m<sup>2</sup> und der notwendige Einbau einer Fluchttreppe für die Tiefgarage genehmigt. Durch die Fluchttreppe fällt ein Stellplatz in der Tiefgarage weg, sodass jetzt 21 Stellplätze unterirdisch und 5 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen werden.

Der aktuelle Antrag sieht eine Änderung der Wohnung 03 in eine Büronutzung (Fitnessraum) vor und im Kellergeschoss eine Erweiterung der Wohnfläche für Wohnung 05 mit den Bezeichnungen „Bad“ und „Gast“ vor (genehmigt als Fitness- und Hobbyraum). Die Wohnfläche erhöht sich von ca. 64 m<sup>2</sup> auf neu = ca. 100 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung 03 mit einer genehmigten Wohnfläche von 48,50 m<sup>2</sup> soll in eine Bürofläche (einschl. KG) mit neu = 66,9 m<sup>2</sup> HNF ungenutzt werden. Dadurch wird ein zusätzlicher Stellplatz erforderlich. Der Stellplatz wird westlich der Tiefgaragenzufahrt nachgewiesen, sodass nunmehr sechs, statt der bisher notwendigen fünf oberirdischen Stellplätze errichtet werden.

Stadtrat Lechner stellt fest, dass die Schnitte in der Planung fehlen, weshalb nicht prüfbar sei, ob die Kellerräume ausreichend mit Tageslicht belichtet und auch ausreichend belüftet würden. Es fehle auch

ein Besucherstellplatz, weil sich durch die Erhöhung der Stellplatzanzahl auch die Anzahl der notwendigen Besucherstellplätze (4,6) auf 5 erhöht habe. Außerdem gäbe es eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Bad Aibling, wonach nur vier Längsparker bei diesem Bauvorhaben errichtet werden dürften.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Da sich der genehmigte umbaute Raum nicht verändert und ein weiterer notwendiger Stellplatz nachgewiesen wird, kann der Antrag befürwortet werden.

Die Nutzung im Untergeschoss zu Aufenthaltsräumen ist im Artikel 45 der Bayerischen Bauordnung geregelt. Inwieweit den hier geforderten Anforderungen Rechnung getragen wird, ist durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen.

**Beschluss:**

Der Antrag wird mit 2 : 9 Stimmen abgelehnt, weil die Anzahl der Stellplätze nicht ausreicht (durch die Erhöhung um einen Stellplatz erhöht sich auch die Anzahl der Besucherstellplätze auf 4,6, was aufgerundet 5 Stellplätze erfordert). Außerdem widerspricht die Anordnung der Stellplätze der Dienstbarkeit der Stadt Bad Aibling, die nur vier Längsparker entlang der Straße zulässt.

**Abstimmung: abgelehnt 2 : 9**

**TOP 6**

Beschluss über Bauantrag Christl und Martin Gernsbeck  
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 415/2  
der Gemarkung Harthausen (Kolbermoorer Str. 37)

Die Nachbareinwände Purkl, Wittkowski und Lehmann werden bekanntgegeben. Ein Verlesen erübrigt sich, weil der Antrag ohnehin abgelehnt werden muss.

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten auf dem Grundstück Kolbermoorer Str. 37.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kreuth“. Geplant sind ein Gebäude mit II+D, eine Tiefgarage mit 5 Stellplätzen und weitere 5 oberirdische Stellplätze.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans u. a. in folgenden Punkten:

1. Änderung der Baugrenzen
2. Maß der baulichen Nutzung
3. Baugestaltung (z. B. Dachgauben)

Stadtrat Weber bittet künftig, Nachbareinwände den Stadträten zugänglich zu machen, wenn sie am Freitag vor der Sitzung bereits vorhanden sind.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Aufgrund der o. g. Abweichungen scheidet eine Befreiung nach unserer Ansicht aus. Eine maßvolle Nachverdichtung halten wir an dieser Stelle für sinnvoll und würden daher eine Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Bauantrags empfehlen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Bauantrag abzulehnen, da er in einigen Punkten den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 7

### Beschluss über den Antrag der CSU-Stadtratsfraktion zur Bereitstellung von Haushaltsmitteln bezüglich der Realisierung des Hochwasserschutzes Dorf-/Moosbach in Mietraching im Haushalt 2017. Erweiterung der Untersuchung bezüglich der Hochwasserentwicklung der Glonn auf das Stadtgebiet

#### **Sachverhalt:**

Die CSU-Fraktion im Stadtrat Bad Aibling hat mit Schreiben vom 07.06.2016 einen Antrag zur Bereitstellung von Haushaltsmitteln bezüglich der Realisierung des Hochwasserschutzes Dorf-/Moosbach in Mietraching im Haushalt 2017 sowie einer Erweiterung der Untersuchung bezüglich der Hochwasserentwicklung der Glonn auf das Stadtgebiet gestellt. Im Antrag bat die CSU-Fraktion den Stadtrat um Zustimmung zu folgenden Punkten:

Es wird beantragt, die Verwaltung zu beauftragen, im Haushalt 2017 Mittel für die Realisierung des Hochwasserschutzes für die Gewässer Dorf-/Moosbach einzustellen.

Desweiteren soll die Untersuchung bezüglich der Hochwasserentwicklung der Glonn auf das Stadtgebiet ausgeweitet werden.

Zur Begründung führte die CSU-Fraktion Folgendes aus:

Wie bekannt, ist die Stadt Bad Aibling für die Gewässer Dorf-/Moosbach verantwortlich und demzufolge auch für die Umsetzung aus den vorliegenden Untersuchung. Daher sollte bereits für das Jahr 2017 entsprechende Mittel zur Umsetzung der Maßnahmen im Haushalt verfügbar sein. Bei der Präsentation der Hochwasseruntersuchungen Glonn/Dorf-/Moosbach wurde erkennbar, dass explizit für den Stadtbereich keine umfangreichen Untersuchungen bisher durchgeführt wurden. Wir halten aber diese Untersuchungen für unverzichtbar und dringend erforderlich.

Hier soll unter anderem auch die Möglichkeit einer Flußbettabsenkung in Betracht gezogen werden.

Stadtrat Bräunlich fragt die Zusammenhänge nach zwischen Moosbach und Dorfbach. Herr Gems erläutert diese. Stadtrat Bräunlich führt aus, dass Retentionsflächen im Parkgelände verfügt worden seien. Er fragt, ob es hierfür Ausgleichsmaßnahmen gäbe. Herr Krämer erläutert, dass es zwei Ausgleichsbereiche (Wasserflächen) gäbe. Zweiter Bürgermeister Steffl gibt bekannt, dass es eine Stellungnahme seines Großvaters zur damaligen Glonnregulierung gebe. Damals wurden schon Absenkungen des Glonnbettes diskutiert und für notwendig gehalten. Aus diesem Grunde sei es unerlässlich, die Hochwasserschutzberechnungen für die Glonn vor allem auch für das Stadtgebiet anzustellen.

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

Seitens der Verwaltung wird eine Erweiterung der Untersuchung des Hochwasserschutzes befürwortet. Die entsprechenden Haushaltsmittel sollen bereitgestellt werden. Es wäre zu prüfen, in wie weit eine Realisierung des Hochwasserschutzes (Moosbach/Dorfbach) in Mietraching im Haushalt 2017 **ohne** der notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen Glonn umsetzbar ist. Eine entsprechende Untersuchung wäre noch im Jahr 2016 zu beauftragen. Eine Abkopplung bzw. eine Realisierung des Hochwasserschutzes (Moosbach/Dorfbach) ohne Glonn ist praktisch nicht möglich.

Die Höhe der entsprechenden Mittel für das Haushaltsjahr 2017 für die Realisierung des Hochwasserschutzes zu den Gewässern Moosbach/Dorfbach ist auf Basis einer noch zu erstellenden Untersuchung zu ermitteln.

Ein Antrag an das WWA Rosenheim bezgl. einer weiteren Untersuchung der Glonn bezüglich der Hochwasserentwicklung für das Stadtgebiet ist zu stellen. Der Umfang der zu untersuchende Punkte soll in Absprache mit dem WWA Rosenheim zu gegebener Zeit festgelegt werden.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, dem Antrag der CSU-Fraktion vom 07.06.2016 wie folgt zuzustimmen: Die Verwaltung wird beauftragt einen Antrag an das WWA Rosenheim bezgl. einer weiteren Untersuchung der Glonn bezüglich der Hochwasserentwicklung für das Stadtgebiet zu stellen. Ferner soll in einem weiteren Gutachten geprüft werden, inwieweit eine Realisierung des Hochwasserschutzes (Moosbach/Dorfbach) in Mietraching im Jahr 2017 **ohne** die notwendigen Hochwas-

serschutzmaßnahmen Glonn umsetzbar ist. Entsprechende Haushaltsmittel für den Hochwasserschutz zu den Gewässern Moosbach/Dorfbach und Glonn sind für das Haushaltsjahr 2017 einzustellen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 8

### Beschluss über den Antrag der CSU-Fraktion zur Kostenplanung bei Planungsleistungen durch die Bauverwaltung

#### Sachverhalt:

Stadtrat Kühnel reichte mit Schreiben vom 28.04.2016 folgenden Antrag der CSU-Fraktion zur Kostenplanung bei Planungsleistungen durch die Verwaltung ein:

„Im Namen der CSU-Stadtratsfraktion beantrage ich, die Bauverwaltung zu beauftragen, bei Planungsleistung künftig alle für diese Planung erforderlichen Kosten auch für alle Fachplaner zu ermitteln und vor Beauftragung dem Stadtrat zu präsentieren.

Begründung:

Bei der Vergabe von Planungsleistungen wurden in der Vergangenheit zwar die Kosten für den Planer (Architekt, Ingenieurbüro usw.) dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Im Nachgang wurden dann für etwaige Fachplaner (z.B. Statik, Bauphysik, Immissionsgutachter und weitere) nachgereicht. Dies hat immer wieder zur Verärgerung in den Gremien geführt. Um im Vorfeld diesen Diskussionen aus dem Wege zu gehen halten wir eine Gesamtkostenschau für dringend erforderlich da dann erforderliche Nachträge vermieden werden.

Durch diese Vorgehensweise schaffen wir Informationsklarheit und vermeiden unnötige Nachfolgediskussionen.

Wir bitten die Kolleginnen und Kollegen den Antrag zu unterstützen.“

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag sollte ev. dahingehend ergänzt werden, dass bei Aufträgen, die in der Zuständigkeit des Bauausschusses liegen, alle Unterlagen dem Bauausschuss vorzulegen sind und nicht zwangsläufig immer dem Stadtrat.

#### Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat stimmt dem oben genannten Antrag zu. Die Bauverwaltung wird beauftragt, bei Planungsleistungen künftig alle für diese Planung erforderlichen Kosten - auch für alle Fachplaner - zu ermitteln und vor Beauftragung dem Bauausschuss bzw. dem Stadtrat zu präsentieren.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 9

### Beschluss über den Ausbau der Wennerbergstraße

#### Sachverhalt:

Die Wennerbergstraße liegt zwischen der Kolbermoorer Straße und der Flurstraße.

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

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

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



Eine Straßenentwässerung existiert nicht.

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

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

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

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

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

Die Planung und Ausführung wurde auch bereits mit den betroffenen Spartenträgern besprochen.

Folgende Arbeiten sind im Zuge der Baudurchführung geplant:

#### Straßenbau

- Kompletter Straßenbau einschließlich Versickerung des Straßenoberflächenwassers
- Erneuerung der Straßenbeleuchtung

#### Versorgungsleitungen

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

Die Ausführung der Maßnahme soll im Jahre 2017 erfolgen.

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

Im Haushalt ist die Maßnahme wie folgt eingeplant:

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

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

Im Ausschuss wird eingehend darüber diskutiert, ob Parkflächen gepflastert oder asphaltiert werden sollten und ob Bäume nötig sind oder nicht.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, den Sachverhalt zur Kenntnis zu nehmen und der Durchführung der Gesamtmaßnahme im Jahr 2017 mit geschätzten Gesamtkosten in Höhe von ca. 310.000,- € zuzustimmen.

#### **Abstimmung: angenommen 11 : 0**

Variante 1 mit Bäumen und Pflasterung der Stellplätze und Asphaltierung der Fahrbahn wird mit 4 : 7 Stimmen abgelehnt.

Variante 2 mit Asphaltierung der Fahrbahn und der Parkplätze aber mit Bäumen wird ebenfalls mit 4 : 7 Stimmen abgelehnt.

Variante 3, bei der Fahrbahn und Parkplätze asphaltiert werden und auch keine Bäume gepflanzt werden, wird mit 2 : 9 Stimmen abgelehnt.

## **TOP 10**

### Verschiedenes

#### **TOP 10.1**

##### Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 07.06.2016 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 12.1:

Das Landratsamt Rosenheim wurde mit Schreiben vom 16.06.2016 um bauaufsichtliche Überprüfung gebeten.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 10.2**

##### Verschiedenes

##### Gestaltungssatzung

Stadtrat Weber teilt mit, dass im damaligen Auftragsvolumen auch der Druck von Broschüren enthalten gewesen sei. Er fragt nach wann diese Broschüren kämen. Herr Krämer erläutert, dass laut Herrn von Angerer der Druckauftrag herausgegeben worden sei. Er hätte jedoch noch keine Rückmeldung.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 10.3**

##### Verschiedenes

##### Fahrbahnschwellen in der Mühlmoosstraße

Dritte Bürgermeisterin Sauter meldet, dass an diesen Schwellen an den Seiten bereits der Asphalt brösle. Dies sollte überprüft werden.

**ohne Abstimmung**

#### **TOP 10.4**

##### Verschiedenes

##### Parkplatz Lindenstraße, Stützwand

Zweiter Bürgermeister Steffl stellt fest, dass aufgrund des Tieferliegens des Anwesens Gärtner die Autos auf der neuen Straße für die tieferliegenden Grundstücke nahezu in Brusthöhe fahren würden. Aus Sicherheitsgründen sollte geprüft werden, ob dort eine Wand, eine Leitplanke oder ähnliches zur Sicherung errichtet werden könnte. Herr Krämer führt aus, dass eine Lärmschutzwand oder dergleichen im Bebauungsplan nicht vorgesehen sei.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 10.5**

### Verschiedenes

#### Straßennamensvorschlag Maximiliansstraße

Zweiter Bürgermeister Steffl teilt mit, dass er gebeten worden sei, einen Vorschlag zu unterbreiten, wonach die Straße zwischen Maximiliansplatz und Lindenstraße mit der Bezeichnung Maximiliansstraße versehen werden könnte.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 10.6**

### Verschiedenes

#### Bebauungsplan Nr. 96 "Südlich des Zeller Weges"

Stadtrat Lechner weist nochmals darauf hin, dass sich die beiden Bebauungspläne Nr. 63 „Zeller Weg“ und Nr. 96 „Südlich des Zeller Weges“ im Geltungsbereich nicht überschneiden dürften. Herr Krabichler erwidert, dass dieser Hinweis an den Planer Hertreiter schon weitergeleitet worden sei, nachdem dieser erstmalig der Verwaltung mitgeteilt wurde.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 10.7**

### Verschiedenes

#### Baugenehmigung für Tribüne Sportplatz Willing

Stadtrat Höllmüller fragt nach, ob die Baugenehmigung hierfür schon vorliege. Herr Krämer erläutert, dass diese noch ausstehe, weil sich wegen der fehlenden Statik die Behandlung noch verzögert hätte. Er werde diesbezüglich nochmals nachfragen.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:13 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler