

STADT BAD AIBLING



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

über die 28. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 02.08.2016
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 Vertreterin für Stadtrat Max Leuprecht)

Dieter Bräunlich

Rudolf Gebhart

(als Vertreter für Stadtrat Stefan Roßteuscher)

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Kristin Sauter

Stephan Schlier

(als Vertreter für 2. Bürgermeister Otto Steffl)

Josef Schmid

Johann Schweiger

Florian Weber

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Katharina Dietel

Elisabeth Geßner

Josef Glaser

Erwin Kühnel

Rosemarie Matheis

von der Verwaltung

Andreas Krämer

Abwesend:

Mitglieder

Max Leuprecht

(entschuldigt)

Stefan Roßteuscher

(Mandat niedergelegt)

Otto Steffl

(verstorben)

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. Antrag Greither Grundstücks GbR auf 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nr. 1781/T, Gemarkung Bad Aibling (Flurstraße)
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
2. Antrag Werner Sturm auf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Östlich der Fraunhoferstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nr. 1812/9 der Gemarkung Bad Aibling (Ignaz-Günther-Str. 9)
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
3. Antrag Michael Boxhammer KG auf 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Mühlbachau" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nrn. 601/50 und 601/9 der Gemarkung Willing (Kampenwandstraße)
 - Änderungsbeschluss
 - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
4. Beschluss über Antrag Leonhard Lechner jun. auf Ausweisung von Bauland in Ellmosen (Fl.-Nrn. 551 und 551/1, Gemarkung Ellmosen)
5. Beschluss über Bauantrag der Schön Klinik Bad Aibling GmbH & Co. KG
Parkplatzsanierung Schwimmbad Harthausen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 492 und 493 der Gemarkung Harthausen
6. Beschluss über Bauantrag Andreas Lindl
Geländeauffüllung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 911 der Gemarkung Harthausen (nordöstlich Zell)
7. Beschluss über Bauvoranfrage Maria Anna Bachmaier
Anbau für zwei Wohneinheiten mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1135/6 der Gemarkung Bad Aibling (Ebersberger Str. 27)
8. Beschluss über Antrag Erbgemeinschaft Hofer zur 2. Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides vom 20.07.2011 zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 102 der Gemarkung Bad Aibling (Am Graben)
9. Beschluss über Bauantrag Stadtwerke Bad Aibling
Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 712 der Gemarkung Bad Aibling (Heubergstraße)
10. Beschluss über Tekturantrag Jutta und Bernd Zimmer
Tektur zum Abbruch, Neubau und Umgestaltung des Dachgeschosses eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1192/2 der Gemarkung Bad Aibling (Maxlrainer Str. 12)
11. Straßenbeleuchtung im Stadtgebiet
 - Beschluss über überplanmäßige Ausgaben

12. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Felix Schwaller teilt zu Beginn der Sitzung mit, dass der Tagesordnungspunkt 7 des öffentlichen Teils abgesetzt werde.

TOP 1

Antrag Greither Grundbesitzverwaltung KG auf 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nr. 1781/T, Gemarkung Bad Aibling (Flurstraße)
- Änderungsbeschluss
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Sachverhalt:

Das dreiseitig von Bebauung umgebene Grundstück soll bebaut werden. Im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1959 ist eine nach heutigen Maßstäben sehr lockere Bebauung mit großen Grundstücken festgesetzt, die nicht mehr der heutigen Entwicklung entspricht. Auf der Westseite des betroffenen Bereiches wurde mit der Errichtung des dort vorhandenen Kindergartens eine zweite Bauungsreihe eröffnet. Nun sollen fünf Baukörper entstehen mit jeweils einer Grundfläche von 260 m² und Wandhöhen von bis zu max. 9,00 m, wobei das oberste Geschoss ein Staffelgeschoss bei den nördlichen drei Baukörpern sein darf. Es soll zusätzlich ein Spielplatz errichtet werden. Außerdem soll der Bereich als reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Im Zusammenhang mit der Änderung dieses Bebauungsplanes soll auch das nordsüdverlaufende Teil der Flurstraße auf das nötige Maß von 5,50 m verbreitert und entsprechend festgesetzt werden.

Im nordwestlichen Baukörper soll eine Kinderbetreuungsanlage untergebracht werden.

Für das gesamte Grundstück soll eine Tiefgarage errichtet werden. Im Norden anschließend an die Bebauung soll eine Grünfläche mit Bepflanzung nach pädagogischen Konzepten der Kinderhäuser und Fachplanungen der Stadt Bad Aibling erfolgen, sowie eine Ortsrandeingrünung zur freien Fläche nach Norden hin.

Der Antrag wurde bereits mehrfach im Bauausschuss behandelt. Zuletzt beschloss der Bauausschuss in seiner Sitzung vom 02.02.2016, den Antrag abzulehnen, da die Bebauung zu wuchtig und zu hoch war. Die Zufahrt der Tiefgarage im Kreuzungsbereich und in der Nähe der Kindergartenzufahrt sei zu gefährlich. Die nördliche Baukörperreihe sollte um einen Stock reduziert werden und nicht weiter nach Norden reichen als die benachbarten Baukörper. Die Anordnung widerspreche der Stellplatzsatzung.

Die neue Planung weist nun für alle drei nördlichen Gebäude anstelle von 9,00 m Wandhöhe nur noch 6,50 m Wandhöhe und nur noch zwei Vollgeschosse aus.

Auf die aus früheren Sitzungen geforderten Änderungen wurde reagiert. Das Wort „Für“ wurde durch das Wort „Durch“ ersetzt bei der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO. Die Doppelbenennung bei der Wandhöhe wurde belassen, da auch bei zurückgesetzten Dachgeschossen beide Wandhöhen abstandsrelevant sind und je nach Rückversatz auch die Wand mit der Attika die größere Abstandstiefe erfordern kann. Die übrigen Änderungswünsche wurden entsprechend eingearbeitet.

Die Formulierung zur Stellplatzsatzung muss beibehalten werden, weil sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze in den letzten Jahren mehrfach geändert hat und dies nachvollziehbar sein muss.

Stadtrat Weber führt aus, dass seiner Ansicht nach die Baukörper noch verkleinert und die nördlichen Baukörper nach Süden verschoben werden sollten.

Stadtrat Lechner plädiert für die Planung. Die beiden äußeren nördlichen Baukörper sollten mit einer Baugrenze enger gefasst werden, damit der Versatz auch umgesetzt werde.

Stadtrat Bräunlich ist die Bebauung immer noch zu dicht.
Stadtrat Schlier befürchtete Verkehrsprobleme für die Kinderstätten anfahrende Mütter, vor allem während der Bauphase.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Änderung der Planung werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt, weshalb eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB möglich ist. Das Vorhaben entspricht nun den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt und ist auch ortsplanerisch vertretbar. Durch das Änderungsverfahren wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, weshalb das vereinfachte Verfahren durchgeführt werden kann. Von einer vorgezogenen Offenlage und einer Umweltprüfung kann deshalb nach § 13 BauGB abgesehen werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolbmoorer-, Wennerberg- und Flurstraße“ im Bereich des Grundstücks Flur-Nr. 1781/Teilfläche der Gemarkung Bad Aibling zur Zulassung von fünf Baukörpern mit Tiefgarage, Stellplätzen, Spielplatz etc. entsprechend dem Plan des Architekten Franz Fuchs (Entwurf) vom 05.07.2016 samt Begründung vom 05.07.2016 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit folgenden Maßgaben einzuleiten:

- Die Formulierung zur Stellplatzsatzung muss beibehalten werden. Dies ist vor der Offenlage noch zu korrigieren, ebenso wie die Angabe des Antragstellers auf dem Plankopf.
- Der Antragsteller muss sich zur Übernahme der durch diese Änderung verursachten Bekanntmachungskosten verpflichten.
- Die Baugrenzen der beiden äußeren Baukörper der nördlichen Reihe sind eng an die vorgeschlagenen Baukörper zu setzen, damit der dargestellte Versatz der Baukörper auch verwirklicht wird.

Die geänderte Planung samt Begründung ist auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt sein können, vorzulegen (§ 13 Abs. 2 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 im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

In einem begleitenden städtebaulichen Vertrag sind Regelungen über die Abwicklung der „Gemeinbedarfsfläche“ für den nordwestlichen Baukörper zu formulieren.

Abstimmung: angenommen 8 : 3

TOP 2

Antrag Werner Sturm auf 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Östlich der Fraunhoferstraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nr. 1812/9 der

Gemarkung Bad Aibling (Ignaz-Günther-Str. 9)

- Änderungsbeschluss

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

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.-Nr. 1812/9 ist derzeit mit einem Gebäude aus den siebziger Jahren bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine Wohneinheit, im Souterrain eine von außen begehbare Einliegerwoh-

nung. Im Laufe der Jahre sind die Nachbargrundstücke südlich der Ignaz-Günther-Straße nachverdichtet worden.

Der Antrag sieht die Bebaubarkeit mit einer Grundfläche von 300 m² vor. Als südliche Baugrenze wird die Flucht von Fl.-Nr. 1812/13 aufgenommen. Die östliche Baugrenze wird auf die Mindestabstandstiefe von 3,00 m festgesetzt. Der geplante Anbau ist mit einer Nord-Süd-Giebelrichtung vorgesehen.

Der Antrag wird begründet wie folgt:

Die bereits durchweg bestehende Zweigeschossigkeit der Nachbargebäude soll auch hier festgesetzt werden. Die festgesetzte Bebaubarkeit auf der Fl.-Nr. 1812/9 mit einer Grundfläche von 300 m² ergibt bei gegebener Grundstücksfläche von 1398 m² eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0.21.

Zum Vergleich die Bebauung der benachbarten Grundstücke:

Fl.-Nr. 1812/13 ca. GRZ 0.17

Fl.-Nr. 1812/12 ca. GRZ 0.12

Fl.-Nr. 1812/7 ca. GRZ 0.17

Fl.-Nr. 1812/6 ca. GRZ 0.23

Die Dachform, -ausrichtung und Dachneigung werden an die umliegenden Bebauungen angepasst.

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 gesamte 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. 20° und eine Bebauung (E+D) mit Kniestock von max. 1,00 m entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1991 für zielführend halten.

Wir schlagen daher die Zurückstellung des Antrages vor und empfehlen eine Änderung des Bebauungsplans für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 1812/20 (Dachform/Dachneigung), 1812 (Baugrenze), 1812/13 (Baugrenze), 1812/12 (Dachform), 1812/9 (Antragsteller), 1812/7 (Dachform) und 1816/3 (Dachform).

Es sollen nur die bereits jetzt vorhandenen Abweichungen vom Bebauungsplan angepasst werden und Quergiebel zugelassen werden.

Die Flächen der Baugrenzen sollen entsprechend dem Bebauungsplan unverändert bleiben.

Stadtrat Lechner bittet darum, die Grundflächen der Bestandsgebäude nicht zu vergrößern, damit der Charakter gewahrt bleibe.

Stadtrat Gebhart erachtet einen Abstand von 3 m zum Weg auf dem Nachbargrundstück als zu gering.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, den Antrag abzulehnen, da keine isolierte Änderung des Bebauungsplanes erfolgen soll.

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Östlich der Fraunhoferstraße“ für die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1812/20, 1812, 1812/13, 1812/12, 1812/9, 1812/7 und 1816/3 entsprechend dem Lageplan des Bauamtes vom 28.07.2016 gemäß § 13 BauGB mit folgenden Maßgaben zu ändern:

1. Die Baugrenzen sind entsprechend der Bestandsbebauung anzupassen.
2. Die Dachformen mit ihren Firstrichtungen sind entsprechend der Bestandsbebauung und des Antragstellers Werner Sturm in den Änderungsplan aufzunehmen. Quergiebel sind künftig zulässig.
3. Die Festsetzung „E“ nur erdgeschossige Bauweise zulässig, ist in „E+1/2“ mit einem max. Kniestock von 1,00 m zu ändern, entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich nördlich der Ignaz-Günther-Straße.
4. Die Dachneigung ist von bisher 15° auf 20° zu erhöhen.

Eine entsprechende Planung ist dem Bauausschuss zur weiteren Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 3

Antrag Michael Boxhammer KG auf 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Mühlbachau" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nrn. 601/50 und 601/9 der Gemarkung Willing (Kampenwandstraße)

- Änderungsbeschluss

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

Sachverhalt:

Die Michael Boxhammer KG beabsichtigt die Errichtung eines Vermessungsarbeitsplatzes und eines Arbeitsplatzes zur Vermessung von Frontsystemen, da der Fahrzeughersteller neue Anforderungen an derartige Vermessungsplätze stellt. Diese können in den bestehenden Räumen nicht erfüllt werden, weshalb ein Neubau erforderlich ist.

In der Änderungsplanung sind ein Vollgeschoss als Höchstgrenze und eine maximale Wandhöhe von 6,5 m vorgesehen; die maximale GRZ beträgt 0,6. Als Dachform wurde ein Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° festgesetzt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Mühlbachau“, der an dieser Stelle ein Gewerbegebiet vorsieht (bezeichnet mit ABCD). 1986/87 wurde mit der 16. Änderung dieses Bebauungsplanes auch der östliche Teil des Gewerbegebietes überplant, wobei im Bereich der zukünftigen Halle nunmehr keine Baugrenzen festgesetzt wurden. Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht im gesamten Bebauungsplangebiet für Wohnhäuser Satteldächer mit einer Dachneigung von 22-25° vor, im Gewerbegebiet sind Ausnahmen möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (es bleibt weiterhin bei einem Gewerbegebiet), weshalb ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden könnte.

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 29. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Mühlbachau“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 601/50 und 601/9 der Gemarkung Willing zur Zulassung eines Vermessungsarbeitsplatzes und eines Arbeitsplatzes zur Vermessung von Frontsystemen entsprechend dem Plan des Architekten Reinhard Gunnesch, Bad Aibling, vom 30.06.2016 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren **einzuweisen**.

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

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

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 4

Beschluss über Antrag Leonhard Lechner jun. auf Ausweisung von Bauland in Ellmosen (Fl.-Nrn. 551 und 551/1, Gemarkung Ellmosen)

Sachverhalt:

Herr Leonhard Lechner stellt mit Schreiben vom 13.07.2016 den Antrag auf Ausweisung von Bauland in Ellmosen auf den Flurstücken 551 und 551/1 für Einheimische und weichende Erben.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem vom Stadtrat eingestellten Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet von Ellmosen war im Bereich der beantragten Grundstücksflächen eine Bebauung mit drei Einzelhäusern vorgesehen. Diese Art der Bebauung sollte auch im Falle der Zustimmung des Stadtrates zu einer Einbeziehungssatzung wieder aufgenommen werden. Die immissionsrechtlichen Belange des westlich angrenzenden Gewerbebetriebs „Hollinger“ wurden geprüft. Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplanentwurf des Architekten Schmid sollten in der künftigen Satzung übernommen werden.

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, zur Einbeziehung eines Teilstücks des Außenbereichsgrundstücks mit den Flurstücken Nrn. 551 und 551/1 der Gemarkung Ellmosen in den Ortsteil Ellmosen mit der Maßgabe einzuleiten, dass der Antragsteller sich nach den Grundsätzen des Weilheimer Modells „Bauland für Einheimische“ zur Eigennutzung bzw. Nutzung durch Familienangehörige für die Dauer von 15 Jahren verpflichtet.

Der Teilausschnitt des aufgehobenen Bebauungsplans Nr. 93 „Ellmosen“ für die beantragten Fl.-Nrn. ist Bestandteil des Satzungsentwurfs. Auf dieser Grundlage ist eine Planung zu erstellen, welche Bestandteil der Einbeziehungssatzung ist mit der Maßgabe, dass pro Grundstück nur eine Wohneinheit zugelassen wird, weil zwei Wohneinheiten mit dem Weilheimer Modell nicht vereinbar sind.

Der Satzungsentwurf samt Begründung ist dem Stadtrat zur Beratung und Entscheidung vorzulegen. Die Kosten der Planung und des Verfahrens hat der Antragsteller zu übernehmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 5

Beschluss über Bauantrag der Schön Klinik Bad Aibling GmbH & Co. KG Parkplatzsanierung Schwimmbad Harthausen auf dem Grundstück Fl.-Nrn. 492 und 493 der Gemarkung Harthausen

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.05.2016 beschlossen dem Antrag unter folgenden Maßgaben zuzustimmen:

1. Eine Verbreiterung der im Bereich der Schwimmbadstraße liegenden Engstelle zwischen Schmelmer Hof und Schwimmbad Harthausen ist zu untersuchen. Die tatsächlichen Grundstücksgrenzen sind aufzudecken und entsprechend auszubauen.
2. Der Entwurf des Mietvertrags ist wie folgt zu überarbeiten:
 - a) In § 2 ist die Untervermietung an Dritte auszuschließen.
 - b) § 6: Eine Absicherung der Mieterin im Grundbuch ist nicht erforderlich, da die Stadt Bad Aibling als seriös und vertragstreu anzusehen ist.
 - c) § 7: Bei der Berechnung des Erstattungsbetrages bei vorzeitiger Vertragsauflösung ist nicht die verstrichene Laufzeit, sondern die Restlaufzeit der auf 15 Jahre festgelegten Mietdauer einzusetzen.
 - d) Neben den Herstellungskosten ist der Mieter auch an die Leistungen einer Miete und der Betriebskosten gehalten. Es sind Mietkosten in Höhe von 0,30 € - 0,50 € je m² monatlich zu erheben.Planung und Vertrag sind entsprechend der o. a. Maßgaben zu überarbeiten und dem Stadtrat zur erneuten Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Im Rahmen einer Erschließungsvereinbarung zwischen der Stadt Bad Aibling und der Schön Klinik Bad Aibling GmbH & Co. KG wird der bestehende Parkplatz des Harthäuser Freibades der Stadt Bad Aibling durch die Schön Klinik saniert.

Außerhalb der Betriebszeiten kann, aufgrund der Vereinbarung, der Parkplatz durch die Mitarbeiter der Schön Klinik Bad Aibling genutzt werden.

Der eingemessene Baumbestand ist im Baumbestandsplan dargestellt. Aufgrund eines zwingend notwendigen Ordnungssystems für den Parkplatz müssen drei Bäume, die aufgrund der Baumschutzverordnung geschützt sind, zur Fällung beantragt werden. Im Kronenschutzbereich der zu erhaltenden Bäume soll der vorhandene Kiesunterbau erhalten werden. Um einen Eingriff in den Wurzelraum ausschließen zu können, wird im Kronenschutzbereich der neue Belag um ca. 20 cm angehoben. Negative Auswirkungen auf den Boden-Luft-Haushalt, sind aufgrund der Tatsache, dass diese Bereiche derzeit asphaltiert sind, auszuschließen. Als weitere Verbesserung ist zudem anzumerken, dass die Stellplätze wasserdurchlässig ausgebildet werden.

Derzeit entwässert anfallendes Niederschlagswasser auf der kompletten Länge frei und ungebremst auf die angrenzende Retentionsfläche. Die Entwässerung des oberen Abschnitts soll in Zukunft über Straßensinkkästen bzw. über Versickerung auf den wasserdurchlässigen Stellplätzen und über Dränaugen erfolgen.

Das Niederschlagswasser des unteren querstehenden Parkplatzabschnitts wird über die wasserdurchlässigen Stellplätze bzw. über die mittleren Versickerungsmulden, bzw. im östlichen Abschnitt flächig, über belebte Bodenzone versickert.

Insgesamt sind nach der Sanierung der städtischen Parkplatzfläche 125 Kfz-Parkplätze vorhanden.

Zwischen den Stellplätzen werden neben den acht Bestandsbäumen 24 neue Bäume gepflanzt.

Sechs Stellplätze liegen vor der Schrankenanlage und sind dauerhaft und uneingeschränkt nutzbar.

Der Entwurf des Erschließungsvertrags liegt noch nicht vor.

Das Thema um den Ausbau der Schwimmbadstraße (notwendige Grundabtretungen, Gehwegführung, Beleuchtung, Baumfällungen und dgl.) und den Rahmenbedingungen der Stadt ist noch abzustimmen. Erst wenn über den Umfang des notwendigen Straßenausbaus Einigkeit besteht und die Grundabtretungen privater Anlieger geklärt sind, kann dazu die notwendige Planung erfolgen und ein entsprechender Erschließungsvertrag formuliert werden.

Stadtrat Schmid bittet, an der Schwimmbadstraße wieder eine Entwässerungsrinne zu errichten, die bereits früher vorhanden war, damit bei starkem Oberflächenwasser nicht das dort östlich angrenzende Wohngebäude überflutet werde.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 9 : 1

Erster Bürgermeister Felix Schwaller nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Grundstücksnachbar) an Beratung und Abstimmung nicht teil.

TOP 6

Beschluss über Bauantrag Andreas Lindl

Geländeauffüllung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 911 der Gemarkung Harthausen (nordöstlich Zell)

Sachverhalt:

Es wird eine Geländeaufschüttung auf Fl.-Nr. 911 der Gemarkung Harthausen beantragt.

Die Maßnahme wurde bereits ohne Genehmigung ausgeführt. Das Landratsamt Rosenheim hat eine Beprobung des Materials angeordnet, welche mittlerweile durchgeführt wurde. Ergebnisse liegen noch nicht vor und sollen nachgereicht werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag unter der Voraussetzung eines positiven Ergebnisses der Materialanalyse zuzustimmen.

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 7

Beschluss über Bauvoranfrage Maria Anna Bachmaier

Anbau für zwei Wohneinheiten mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1135/6 der Gemarkung Bad Aibling (Ebersberger Str. 27)

abgesetzt

TOP 8

Beschluss über Antrag Erbgemeinschaft Hofer zur 2. Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides vom 20.07.2011 zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 102 der Gemarkung Bad Aibling (Am Graben)

Sachverhalt:

Beantragt wird die 2. Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids vom 20.07.2011 zur Errichtung eines Einfamilienhauses Am Graben.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 9

Beschluss über Bauantrag Stadtwerke Bad Aibling

Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 712 der Gemarkung Bad Aibling (Heubergstraße)

Sachverhalt:

Die Stadtwerke beantragen den Neubau einer Lagerhalle auf dem Grundstück an der Heubergstraße. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert.

Beschluss:

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

Abstimmung: angenommen 11 : 0

TOP 10

Beschluss über Tekturantrag Jutta und Bernd Zimmer **Tektur zum Abbruch, Neubau und Umgestaltung des Dachgeschosses eines Einfamilienhauses** **auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1192/2 der Gemarkung Bad Aibling (Maxlrainer Str. 12)**

Sachverhalt:

Beantragt wird eine Tektur zum genehmigten Bauantrag vom 08.03.2016.

Der Bau wurde aufgrund eines nachbarschaftlichen Hinweises durch das Landratsamt Rosenheim mit Datum vom 13.07.2016 eingestellt.

Bei einer Baukontrolle am 13.07.2016 wurde Folgendes festgestellt: Die nordseitige Flachdachausführung wurde geändert, so dass der geplante Flachdachbereich in der gesamten Hauslänge mit der Dachneigung der Garage bis unter die Traufe des neuen Pultdaches überbaut wurde. Die Wandhöhen nordseitig vom Pultdach neu, Treppenhaus und Garagenwand wurden im Vergleich zum Eingabeplan um ca. 0,20 m erhöht. Die Wandhöhe auf der Südseite wurde um 0,60 m erhöht. Die Abstandsflächen werden dadurch wohl überschritten.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 94 „Röntgenstraße/Martin-Drickl-Straße“, weshalb sich die Bauherren noch durch eine schriftliche Erklärung verpflichten müssten, die künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für sich und die Rechtsnachfolger anzuerkennen.

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stimmt dem Antrag aus planungsrechtlicher Sicht zu.

Die Zustimmung erfolgt mit der Maßgabe, dass sich die Antragsteller noch durch eine schriftliche Erklärung verpflichten, dass sie die künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes für sich und ihre Rechtsnachfolger anerkennen.

Die Prüfung zur Einhaltung von Abstandsflächen obliegt der Bauaufsichtsbehörde.

Abstimmung: abgelehnt 3 : 8

TOP 11

Straßenbeleuchtung im Stadtgebiet **- Beschluss über überplanmäßige Ausgaben**

Sachverhalt:

Straßenbeleuchtung für den Stadtteil Ellmosen

Die Gesamtkosten für die Straßenbeleuchtung für den Stadtteil Ellmosen belaufen sich auf 99.829,29 €.

Für das Haushaltsjahr 2016 lag ein Haushaltsmittelansatz mit 90.000 € vor. Verbraucht wurden bisher 13.840,66 € (Stand 05.07.2016). Demnach noch verfügbar 76.159,34 €. Somit ergibt sich ein Fehlbetrag von 23.669,95 € (99.829,29 € - 76.159,34 €).

Radweg von Willing nach Berbling

Der vorhandene Radweg von Willing nach Berbling soll eine Beleuchtung erhalten. Hierzu gibt es bereits eine Einnahme über 40.300 € (private Spende). Die Rechnung laut Stadtwerke Bad Aibling beläuft sich auf 46.997,86 €. Somit ergibt sich ein Fehlbetrag von 6.697,86 € (46.997,86 € - 40.300 €).

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, die überplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 30.367,81 € (23.669,95 € + 6.697,86 €) zu genehmigen. Die Deckung der überplanmäßigen Ausgaben erfolgt über nicht ausgeschöpfte Mittel aus dem Haushaltsjahr 2016 und die Einsparungen bei der Maßnahme Wennerbergstraße (Haushaltsstelle 1.6323.9510).

Abstimmung: angenommen 10 : 1

TOP 12

Verschiedenes

Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in den Sitzungen vom 07.06.2016 und 05.07.2016 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

Bauverwaltung zu TOP 12.1 v. 07.06.2016:

Das Landratsamt Rosenheim teilte mit, dass eine Kontrollfahrt durchgeführt wurde und, dass die Werbeanlage genehmigungspflichtig sei. Die Eigentümerin wurde aufgefordert, einen Bauantrag einzureichen.

Bauverwaltung zu TOP 12.3 v. 07.06.2016:

Die provisorische Pumpe für die Entwässerung der Unterführung wurde im November 2013 neu eingebaut. Kostenträger war Aurelis. Vorgabe war, für die Installation der Pumpanlage ca. ein Jahr eine Übergangslösung für die Entwässerung der bestehenden Unterführung zu bauen. Leider verzögerte sich der Bau der Bahnunterführung. Eine Verbesserung/Vergrößerung der Pumpe ist ohne größeren Aufwand leider nicht möglich. Der Bauhof und die Kläranlage wissen von dem Problem Bescheid und schauen bei Regen nach.

Bauverwaltung zu TOP 10.3 v. 05.07.2016:

Die betroffenen Stellen wurden überprüft. Die Sanierung erfolgt in den nächsten Wochen.

ohne Abstimmung

TOP 12.1

Verschiedenes

Asphaltierung der Münchner Straße

Stadtrat Gebhart fragt nach, ob die jetzt begonnenen Asphaltierungsarbeiten auch in Richtung Innenstadt weitergeführt würden. Erster Bürgermeister Felix Schwaller bejaht dies.

ohne Abstimmung

TOP 12.2

Verschiedenes

Parkplatz Lindenstraße

Stadtrat Gebhart weist darauf hin, dass dort für das Anwesen Gärtner, das wesentlich tiefer liege, unbedingt ein vernünftiger Blendschutz gegen Autoscheinwerfer angebracht werden sollte.

ohne Abstimmung

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 18:41 Uhr.

Felix Schwaller
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler
Verwaltungsamtsrat