

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 29. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 13.09.2016  
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 Stadträtin Kirsten Hieble-Fritz bis 17:33 Uhr)  
(ab 17:33 Uhr)

Kirsten Hieble-Fritz

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Kristin Sauter

Stephan Schlier

(als Vertreter für verstorbenen 2. Bürgermeister Otto Steffl)

Josef Schmid

Johann Schweiger

Florian Weber

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Katharina Dietel

Elisabeth Geßner

Josef Glaser

Irmengard Ranner-Sobihard

von der Verwaltung

Andreas Krämer

**Abwesend:**

Mitglieder

Max Leuprecht

(entschuldigt)

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. 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Kellerberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nrn. 155/1 und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling
  - Mit Denkmalschutzbehörde abgestimmter Vorentwurf
  - Satzungsbeschluss
2. Antrag Christl und Martin Gernsbeck auf 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nr. 415/2 der Gemarkung Harthausen (Kolbermoorer Str. 37)
  - Änderungsbeschluss
  - Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
3. Beschluss über Antrag der DB Station & Service auf Nutzung des Parkplatzes nördlich der Bahn während der Bauzeit zum neuen Bahnsteig 1
4. Bauantrag Anton und Dominique Brandl zur Errichtung einer Lager- und Unterstellhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2967/2 der Gemarkung Willing (Heufelder Str. 31)
  - Beschluss über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB
5. Beschluss über Antrag des Landkreises Rosenheim auf Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur Behandlung und zum Umschlag von Abfällen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1409 der Gemarkung Bad Aibling (Daimlerstr. 5)
6. Beschluss über Bauantrag Stadtwerke Bad Aibling  
Schwimmende Anlage für Saunen und Entspannen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 797/2 der Gemarkung Bad Aibling (Lindenstr. 32)
7. Beschluss über Bauantrag Robert Vuga  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 696 der Gemarkung Bad Aibling (südlich Hochriesstr. 8)
8. Beschluss über Bauantrag Nikolaus Rottmüller  
Erweiterung der bestehenden Betriebsleiterwohnung und Umnutzung mit Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1183 der Gemarkung Ellmosen (Thalacker 3)
9. Beschluss über Bauantrag Birgit und Andreas Panajott  
Abbruch Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/9 der Gemarkung Harthausen (Am Sonnenfeld 20)
10. Beschluss über Bauantrag B & O Wohnungswirtschaft GmbH  
Umbau und Umnutzung des Gebäudes 352 (ehemaliges Offizierscasino) zum Seminarzentrum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 268 der Gemarkung Mietraching (Dietrich-Bonhoeffer-Str. 15-19)
11. Beschluss über Bauantrag Josef Voglieder  
Bestehender Wintergarten und Gartenhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1272/15 der Gemarkung Bad Aibling (Eichenstr. 7 b)

12. Beschluss über Bauantrag Claudia Liegl  
Anbau eines ebenerdigen Wintergartens an die bestehende Wohnung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 231/3 der Gemarkung Harthausen (Harthäuser Str. 39)
13. Beschluss über Bauantrag Jochen Reiml  
Vergrößerung eines Zimmers im OG durch Anbau am Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 241/5 der Gemarkung Harthausen (Birkenstr. 1)
14. Beschluss über Bauantrag Kath. Pfarrkirchenstiftung Mariä Himmelfahrt  
Nutzungsänderung des Kindergartens Mariä Himmelfahrt für zwei Räume auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1455 der Gemarkung Bad Aibling (Krankenhausstr. 11)
15. Beschluss über Bauantrag Stefanie und Christian Schirmann  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56 der Gemarkung Bad Aibling (Ellmosener Str. 6)
16. Beschluss über Antrag Michael Hani auf isolierte Befreiung  
Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1361/36 der Gemarkung Bad Aibling (Am Birkenhölzl 3)
17. Beschluss über Antrag Michael Seitz auf isolierte Befreiung  
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 230/52 der Gemarkung Harthausen (Am Egart 6)
18. Bauantrag Gertraud und Rainer Jakob  
Errichtung von Lärm- und Sichtschutzwällen und -wänden sowie drei Fertiggaragen, Verlagerung des Betriebsgeländes mit Erweiterung und Errichtung eines Pavillons (Eulenu 11)  
- Beschluss über geänderte Planung in der Fassung vom 10.08.2016
19. Beschluss über Anmeldung von überplanmäßigen Kosten für den Rückbau und die Wiederanbringung des Vollwärmeschutzes im Kurhaus, Bauabschnitt großer Saal
20. Verschiedenes

## TOP 1

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Kellerberg“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nrn. 155/1 und 1450/3/T der Gemarkung Bad Aibling** **- Mit Denkmalschutzbehörde abgestimmter Vorentwurf** **- Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

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

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

Es gab ausschließlich Einwände von der Unteren Denkmalschutzbehörde.

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

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

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

Hierzu hätte der Stadtrat in Abänderung seines Beschlusses vom 24.06.2015 den folgenden Einwand anders abwägen müssen wie folgt.

Landratsamt Rosenheim. Untere Denkmalschutzbehörde. Stellungnahme vom 11.05.2015:

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

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

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

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

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

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

Legende des Bebauungsplanes sei nicht erkennbar.

Beschluss:

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

RA Friedel als Vertreter der Antragsteller nahm gab hierzu folgende Stellungnahme vom 28.12.2015 ab:

„1.

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

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

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

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

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

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

2.

Erweiterung des 1. OG mit keilförmigem Nöherrücken zum Baudenkmal hin

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

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

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

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

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

Es wird keine „Schlucht“ entstehen sondern bei einer Breite von 10 m eine attraktive Passage mit

Baumpflanzungen geschaffen, die auch die ehemaligen Gewölbe Richtung Kolbermoorer Straße erschließt.

3.

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

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

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

Beschluss:

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

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

Beschluss:

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

Der Stadtrat beschloss daraufhin in seiner Sitzung vom 28.01.2016 einstimmig nicht die vorgenannten Einzelbeschlüsse, sondern an seinem Beschluss vom 24.06.2015 festzuhalten. Außerdem wurde der Antragsteller gebeten, sich umgehend mit dem Denkmalschutz in Verbindung zu setzen, um eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

Die Antragsteller haben mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt gesprochen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde in Person von Herrn Bernhard Mayer übersandte am 20.07.2016 folgende Stellungnahme zu den Belangen des Denkmalschutzes zur vorliegenden Vorplanung zu den Kellerbergterrassen.

„Meine Nachfolgerin in der techn. Sachbearbeitung Denkmalschutz wird dann zur folgenden

1. Änderung des BPlan in diesem Sinne als TöB beitragen:

Vorstellung Vorentwurf „Kellerbergterrassen“ vom 12.05.2016 am 7.6.16:

Die Planung zeigt erforderliche Änderungen der Baugrenzen des Bebauungsplans durch die vertiefte Planung:

1.OG: Abrücken mit Baugrenze von den Kellern, um eine gemeinsame Zugangsebene mit Platzcharakter zu erhalten  
Keine Erweiterung nördlich, wie im Entwurf BPlan-Änderung bisher!

2. OG: leichtes Einrücken westlich, leichte Erweiterung nördlich, deutliche Erweiterung südlich
3. OG wie 2. OG
4. OG zusätzl. Baurecht (Penthaus)

Die Vorplanung stellt sich hinsichtlich der Belange des Denkmalschutzes zustimmungsfähig dar. Die Weiterentwicklung des Vorentwurfs ist hinsichtlich des 1. OG insbesondere aus Fußgängerperspektive sehr erfreulich.

Zwar wirkt das Näherrücken der Südfassade im 2. und 3. OG deutlich in den Straßenraum ein, ein erhaltener Versatz an der süd-östlichen Ecke zw. 1. und 2. OG stellt die Rückstaffelung auch im Einschnitt zwischen Neubau und Baudenkmal (hier die sog. Dependance) wahrnehmbar her. Die erforderliche Zurückhaltung der großen Baumasse gegenüber dem denkmalgeschützten Kellerbergareal ist dadurch erreicht.

In der Sichtachse entlang Kellerstraße wird die Wahrnehmbarkeit der Brauerei leicht verbessert. Die keilförmige Erweiterung dort wurde nicht weiter verfolgt, die Verbindung der Kellerstr. mit der „Terrasse“ d.h. den Einschnitt zw. Neubau und den bestehenden Kellern zusammen mit einem fußläufig erreichbaren Zugang zum 1. OG wertet diese Ebene stadträumlich auf.

Gleichzeitig entfällt dort die befürchtete Beeinträchtigung des Baudenkmals.

Die weiteren vorgesehenen Änderungen der Baugrenzen sind aus Sicht des Denkmalschutzes nicht relevant.

Das zusätzliche Geschoß ist nur unter folgender Einschränkung zustimmungsfähig:

Die Firsthöhe der „Dependance“ darf durch die Gesamthöhe des „Penthaus“ = 5-geschossiger Bauteil nicht überschritten werden.

Analog zum Bauteil M ist dort die Festsetzung V/ max. 17,40 m des Baubereichs MI 2 anzustreben. Die Höhenstaffelung der Vorplanung 4,0m- 7,8m -11,1m für die Fußbodenhöhen zu 8,5m-11,8m- 15,4m für die max. Wandhöhen zeigen ausreichend konstruktiven Spielraum. Das oberste Geschoß wird konstruktiv und ohne „schwere“ Attika innerhalb der 17.40m über Bezugspunkt plan- und ausführbar sein.

Eine wohnähnliche Nutzung mit entsprechender Ausprägung in der Terrassengestaltung wie Möblierung, Sonnenschirme muss durch ausreichende Festsetzungen deutlich vom Dachrand zurücktreten.

Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass eine Beeinträchtigung des überlieferten Erscheinungsbilds der Baudenkmäler im zumutbaren Rahmen bleibt.

Hinweis aus der Bautechnik:

Die festgesetzten max. zul. Wandhöhen sind beim Flachdach nicht auf die „Dachhaut“ zu beziehen. Entspr. Art. 6 BayBO sind Attika-Bauteile, auch Absturzsicherungen transparenter Art an der Fassadenflucht gemäß geltender Rechtsauffassung gleich OK Wand zu betrachten. Eine entsprechende Differenzierung bei Nr. A 2 ist zielführend.

Der Nachweis wurde durch die Vorentwurfsplanung mit beiliegender Visualisierung im digitalen Massenmodell erbracht.

Diese ist Bestandteil der Stellungnahme.“

Auch Regierungsbaumeister von Angerer hat mit Mail vom 30.08.2016 Folgendes mitgeteilt:

„Nachdem nun das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege die Zustimmung erteilt hat, bestehen auch von meiner Seite keine Einwände bezüglich der städtebaulichen Anordnung. Kritisch sehe ich jedoch noch die nur sehr vagen Fassadenvorschläge. Ich gehe davon aus, dass der Stadtrat auch weiterhin auf der Durchführung eines Fassadenwettbewerbs besteht.“

Mit der Nachfolgerin von Herrn Mayer als Leiter der Unteren Denkmalschutzbehörde, Frau Ursula Lasslop, wurde am 01.09.2016 vom Bauamt telefoniert.

Sie vertrat wie das städtische Bauamt die Auffassung, dass das 1. Änderungsverfahren mit dem Satzungsbeschluss beendet werden könnte, wenn der Stadtrat dies wünsche. Durch allenfalls redaktionelle Änderungen der bereits ausgelegten 1. Änderungsplanung würden keine neuen Betroffenheiten ausgelöst. Sie übersandte dazu die geänderte Fassung der Beschreibung des Brauereigebäudes. Sie führte im Anschreiben aus, dass die Ergänzung zum B-Plan als

Satzungsbeschluss - wie vom Bauamt vorgeschlagen - hier möglich sei, da sich die Höhen und Außenmaße innerhalb des B-Planes befänden.

Die Neufestlegung der Höhenlage von Seiten des DMS sei an Herrn Labonte/Architekt sowie an Frau Auer bereits schriftlich übermittelt worden.

Bei Genehmigung im Freistellungsverfahren bat sie, auf die Notwendigkeit der Erlaubnispflicht gemäß DSchG hinzuweisen.

Grundsätzlich bestünden keine Einwände mehr gegen die Umsetzung der Planung.

Die neue Stellungnahme 01.09.2016 lautet:

„Aus der Sicht von IV/R-3 wird der Baugenehmigung nach dem Stand der eingereichten Pläne aus denkmalschutzrechtlichen Gründen mit folgenden Maßgaben zugestimmt:

Im Hinblick auf die exponierte Lage der Kellerbergterrassen in der Nähe der Baudenkmäler ist auf eine Einfügung unterhalb der Traufe des denkmalgeschützten Brauereigebäudes zu achten. Im Weiteren ist die Höhenentwicklung (Geschossigkeit und absolute Wandhöhe über NN) zu begrenzen.

Die Wandhöhe (fertige OK Attika) des V-geschossigen Penthauses ist auf 497,10 m ü.NN (+18,00 m gemäß der Vorplanung) zu reduzieren. Die Brüstungen der Penthausterrassen sind entsprechend Vorplanung der Attika rückgesetzt zu errichten, so dass diese keine zusätzliche Wandwirkung gegenüber der Brauerei darstellen.

Die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich städtebaulicher Erwägungen der Erweiterung um ein weiteres Geschoss (4.OG, Penthaus), bleibt im Ermessen des Bauausschusses der Stadt Bad Aibling.

Die vorgebrachten Einwände von Seiten des Denkmalschutzes wurden nach Rücksprache mit dem Architekten und dessen Umplanung sowie der o.g. Höhenfestlegung aufgehoben.

Der neuen Vorplanung wird von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde hiermit zugestimmt.

Die Planung ist hinsichtlich Gestaltung, Materialität und Farbgebung aller Außenbauteile im Bauantragsverfahren mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Gründe:

Im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren sind gem. Art. 59 Satz 1 Nr. 3 BayBO die öffentlich-rechtlichen Anforderungen nach Art. 6 Abs. 1 Satz 1 und 2 DSchG zu prüfen. Im vorliegenden Fall ist eine Genehmigungsfreistellung gemäß Art. 58 BayBO möglich.

Die materiellen denkmalschutzrechtlichen Anforderungen gemäß Art. 6 DSchG bedürfen dann einer gesonderten Erlaubnis.

Zudem ist durch den Bauherrn gemäß Art. 7 Abs. 2 DSchG eine bodenschutzrechtliche Erlaubnis für Arbeiten unterhalb des natürlichen Geländes zu beantragen.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Baudenkmal gem. Art. 1 Abs. 1 DSchG, das wie folgt in der Denkmalliste eingetragen ist: „Ehem. Schuhbräukeller und Brauereigebäude; einheitlich mit Lisenen, Gesimsen und Segmentbogenöffnungen gegliederter zweigeschossiger Nord-Süd-Trakt mit in Höhe und Firstrichtung differenzierten Bauteilen (Sudhaus, Mälzerei, Kühlhaus und Lagerbauten), bez. 1888-1890; Lager- und Gärkeller, gleichzeitig, an ältere Gewölbekeller anschließend; südseitig einbezogenes Kellerhaus, dreigeschossiger Walmdachbau mit zweigeschossigem Anbau und Putzmedaillons, bez. 1814.“

Die Maßgabe beruht auf Art. 6 Abs. 1 Satz 1 und 2 DSchG i. V. m. Art. 36 Abs. 2 Bayer. Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG). Sie wurde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände bestimmt.

Die vorgenommene Interessensabwägung kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Eigeninteressen des Antragstellers an der ohne Einschränkungen beantragten Baugenehmigung hinter dem öffentlichen Interesse an der Wahrung des Denkmalschutzes zurücktreten.

Nachdem unter Berücksichtigung der Maßgabe keine gewichtigen Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes sprechen, war die Erlaubnis insoweit zu



erteilen. (Art. 6 Abs. 2 Satz 1 DSchG).“

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Aus den vorgenannten Gründen könnte das 1. Änderungsverfahren mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden, wenn sich der Stadtrat den Argumentationen anschließen kann. Vor diesem Beschluss sollte jedoch unbedingt als Voraussetzung hierfür der notarielle Abschluss des vom Stadtrat in seiner Sitzung vom 24.06.2015 einstimmig beschlossenen Durchführungsvertrags zur 1. Änderung des Bebauungsplanes sein. Mit dem vom Antragsteller unterbreiteten Vorschlag der Erstellung von Fassadenzeichnungen durch vier verschiedene Architekturbüros, verliert die Stadt die Steuerungsmöglichkeit, wie im Vertrag geregelt. Voraussetzung für ein qualifiziertes Ergebnis eines Fassadenwettbewerbs ist ein vorgestelltes Nutzungskonzept mit Raumprogramm des Gesamtgebäudes. Erst wenn dies vom Stadtrat beschlossen und im Bebauungsplan festgeschrieben wird, können reale und qualifizierte Fassadengestaltungen durch Architekten erarbeitet werden. Wir empfehlen daher unbedingt an der bisher vom Stadtrat verfolgter Lösung eines Durchführungsvertrages in der Fassung vom 24.05.2015 festzuhalten.

Stadtrat Weber plädiert dafür, dass unbedingt an dem Fassadenwettbewerb festgehalten werden müsse. Stadträtin Benda fragt nach, ob es nicht ausreiche, wenn vier Architekten, wie von Auers vorgeschlagen, zusammen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sich auf Fassadenvorschläge einigen würden.

Stadtrat Bräunlich stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, dass heute keine Entscheidung getroffen werden solle.

Auch Stadtrat Lechner sieht sich derzeit zur Empfehlung eines Satzungsbeschlusses nicht in der Lage, weil ein neuer Entwurf eines städtebaulichen Vertrages bislang nicht vorliege.

### **Beschlussempfehlung der Verwaltung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat nimmt die Zustimmungen der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Städteplaners von Angerer zur Kenntnis. Die entsprechend redaktionell geänderte Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Kellerberg“ mit integrierter Grünordnung des Architekten Labonte vom 24.08.2016 samt Begründung vom 24.08.2016 wird gemäß § 13 i. V. m. § 10 BauGB **als Satzung** beschlossen. Die Planung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB amtlich bekannt zu machen.

Der Satzungsbeschluss kann erst gefasst werden, wenn entsprechend dem einstimmigen Beschluss des Stadtrates vom 24.06.2015 der Durchführungsvertrag zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Kellerberg“ zwischen der Stadt Bad Aibling und Astrid und Josef Auer in der Version vom 24.05.2015, in der in die Fassung von Rechtsanwalt Friedel vom 22.05.2015 die Ergänzungen von Stadtrat Lechner vom 24.05.2015 eingearbeitet wurden, geschlossen und notariell beurkundet wurde.

Der Bauausschuss folgt dem Antrag zur Geschäftsordnung von Stadtrat Bräunlich und empfiehlt keine Beschlussfassung. Über den Satzungsbeschluss kann erst beraten werden, wenn ein neuer Entwurf eines Durchführungsvertrages mindestens einige Tage vor dem Hauptverwaltungsausschuss der Verwaltung und den Stadträten zugegangen ist, damit dieser Vertrag eingehend geprüft werden kann.

**ohne Abstimmung**

## TOP 2

### Antrag Christl und Martin Gernsbeck auf 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nr. 415/2 der Gemarkung Harthausen (Kolbermoorer Str. 37)

#### - Änderungsbeschluss

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

#### Sachverhalt:

Die Antragsteller beabsichtigen die Errichtung eines Fünffamilienhauses mit Tiefgarage, Stellplätzen und Garagen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt (es bleibt weiterhin ein Wohngebiet), weshalb ein einfaches Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann.

Die umliegende Bebauung ist z. T. massiv. Die Grundstücksgröße lässt den Baukörper in der gewünschten Größe zusätzlich zu.

Die textlichen Festsetzungen sind wie folgt zu ändern: Unter 3. ist der Satz „Als Dachform zulässig ist hierfür neben einem Satteldach auch ein geneigtes Pult- oder Tonnendach“ zu streichen. Unter 5. ist der Satz „Einfriedungen entlang der Kolbermoorer Str. dürfen ausnahmsweise eine Höhe von 2,0 m gemessen ab OK Gehweg vor dem Grundstück aufweisen“ ist ebenfalls aus Gleichbehandlungsgründen zu streichen. Bei Nr. 5 sind im letzten Satz die Naturstein-Gabionen zu streichen.

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

#### Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Kreuth“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 415/2 und 415/34 der Gemarkung Harthausen zur Zulassung eines Fünffamilienhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen entsprechend dem Plan des Architekturbüros Klaus Kunze, Bad Aibling, vom 23.08.2016 (aktualisiert um Schleppkurve etc.) gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit den Maßgaben **einzuweisen**, dass die textlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern sind: Unter 3. ist der Satz „Als Dachform zulässig ist hierfür neben einem Satteldach auch ein geneigtes Pult- oder Tonnendach“ zu streichen. Unter 5. ist der Satz „Einfriedungen entlang der Kolbermoorer Str. dürfen ausnahmsweise eine Höhe von 2,0 m gemessen ab OK Gehweg vor dem Grundstück aufweisen“ ist ebenfalls aus Gleichbehandlungsgründen zu streichen. Bei Nr. 5 sind im letzten Satz die Naturstein-Gabionen zu streichen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt weiter unter der Maßgabe, dass sich die Antragsteller zur Übernahme der Kosten des Änderungsverfahrens verpflichten.

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

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

**Abstimmung: angenommen 10 : 1**

### TOP 3

#### **Beschluss über Antrag der DB Station & Service auf Nutzung des Parkplatzes nördlich der Bahn während der Bauzeit zum neuen Bahnsteig 1**

##### **Sachverhalt:**

**Ab diesem Tagesordnungspunkt ist Stadträtin Hieble-Fritz anwesend.**

Die DB Station & Service benötigt für die Bauzeit des neuen Bahnsteigs 1 eine Baustellenfläche zur Lagerung von Geräten und Baumaterialien.

Die BE-Fläche wird für ca. drei Monate genutzt, danach kann der Parkplatz wieder verwendet werden. Als BE-Fläche wurde im Baurechtsantrag der P+R-Platz angegeben.

Der Parkplatz soll im Jahr 2017 in endgültiger Form hergestellt werden, bevor eine Teilfläche davon in 2018 für ca. drei Monate als BE-Fläche dient. Hiervon sind 43 Stellplätze betroffen, die während dieser Zeit nicht zur Verfügung stehen. Eine Erschließung der verbleibenden 45 Stellplätze für die Öffentlichkeit ist nur über den Bahnhofsvorplatz erschlossen.

Die Baufirma des Bahnsteigprojektes hat die beanspruchte Fläche nach Beendigung der Baumaßnahme so wiederherzustellen, wie sie die Fläche übernommen hat. Eine entsprechende Vereinbarung mit der DB Station & Service ist abzuschließen.

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

Die Baustelleneinrichtungsfläche für den Bahnsteig kann auf zwei - drei Arten realisiert werden:

###### Variante A:

Der Parkplatz wird in zwei Bauabschnitten realisiert, wobei Abschnitt 2 (die Fläche für die BE-Bahnsteig) freigehalten wird und erst nach Fertigstellung des Bahnsteiges (voraussichtlich 2018) gebaut wird.

Hierbei fallen Mehrkosten für die Stadt Bad Aibling an.

Diese werden verursacht durch mehrfache Baustelleneinrichtung, Preisindex bis 2019/2020, erhöhtem Nebenkostenaufschlag wegen kleinteiligeren Bearbeitungsflächen sowie erhöhtem Bauleitungsaufwand.

###### Variante B:

Der Parkplatz wird komplett gebaut, die BE-Fläche für den neuen Bahnsteig wird auf dem abgedeckten und geschützten westlichen Teil des Parkplatzes eingerichtet.

Bei Variante B fallen Mehrkosten für die Bahn an, zum Beispiel für Einbau und Entfernung der Schutzschicht (Folie und Betonschutzlage) für den Parkplatz.

Des Weiteren ist zu klären, ob die Baustellenzufahrt zum Bahnsteig die Errichtung des Bike & Ride Platzes beeinträchtigt, oder ob die Zufahrt gemäß beigefügter Plandarstellung erfolgen kann.

Auch in diesem Bereich stellt sich die Frage, ob die Wege bereits in 2017 errichtet werden, oder auch bis 2019 zurückgestellt werden sollen.

###### Variante C:

Die gesamte Maßnahme wird erst 2019 nach Abschluss der Bahnsteig-Arbeiten ausgeführt, was allerdings bedeutet, dass die gesamte Nutzung erst ab 2019 erfolgen kann und bis dahin keine Parkplätze nördlich des Bahnhofs zur Verfügung stehen.

Von Provisorien raten wir wegen der anhaltenden starken Verschmutzung und der schwierigen Verkehrssicherung ab.

Die Stadträte Gebhart und Lechner vertreten die Auffassung, dass die Stadt vorerst die Stellplätze im Osten bauen sollte und die westlichen Stellplätze frei zu halten, weil nicht absehbar sei, wann die Bahn die Bahnsteigarbeiten abschließen wird.

Auch Stadtrat Schweiger schließt sich der Auffassung an, dass der westliche Teil des Parkplatzes nur provisorisch mit einer Kiesfläche hergestellt werden sollte.

Stadtrat Lechner fragt nach, ob dann beim Bau des neuen Bahnsteiges die städtischen Wege wieder beschädigt würden und ob die Benutzung der Fußwege oder Radwege in der Zeit sichergestellt werden könnte.

Herr Krämer räumt ein, dass es hier zu Beschädigungen kommen könnte und dass es vermutlich sinnvoll wäre, beispielsweise die Fahrradabstellplätze nicht zu bauen, bevor die Bahn ihren Bahnsteig erneuert hat.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, der Variante A zuzustimmen.

#### Variante A:

Der Parkplatz wird in zwei Bauabschnitten realisiert, wobei Abschnitt 2 (BE-Fläche Bahnsteig) freigelassen wird und erst nach Fertigstellung des Bahnsteiges (voraussichtlich 2018) gebaut wird.

Die hierdurch entstehenden Mehrkosten gehen zu Lasten der Bahn und sind vorher vertraglich zu vereinbaren.

Bis dahin soll der westliche Teil der Parkfläche nur provisorisch mit einer Kiesfläche errichtet werden. Spätestens bis zum Jahr 2019 müsse die Fertigstellung des neuen Bahnsteiges abgeschlossen sein. Dies sei auch in dem Vertrag zu regeln. Für den Fall der Verzögerung müsse die Bahn für die Mehrkosten hierfür aufkommen. Der Vertrag ist gesondert dem Stadtrat zur Entscheidung vorzulegen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

#### TOP 4

#### **Bauantrag Anton und Dominique Brandl zur Errichtung einer Lager- und Unterstellhalle auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2967/2 der Gemarkung Willing (Heufelder Str. 31)** **- Beschluss über die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

#### **Sachverhalt:**

Die Eheleute Brandl hatten bereits am 08.03.2016 bei der Stadt den oben genannten Bauantrag eingereicht. Der Bauausschuss hat den Antrag in der Sitzung vom 05.04.2016 nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB befürwortet. Mit Schreiben vom 04.08.2016 teilte das Landratsamt Rosenheim mit, dass es der Auffassung sei, dass das Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben wegen beeinträchtiger öffentlicher Belange (Flächennutzungsplan, Verfestigung einer Splittersiedlung) nicht genehmigt werden könnte. Eine Erweiterung des Gewerbes nach § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB sei ebenfalls nicht möglich, da für die vorhandenen Gewerbe keine Genehmigungen vorlägen. Das Landratsamt empfahl zur Sanktionierung des Bestandes und auch auf Grund der Größe des Grundstücks und einer damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeit, das Grundstück bauleitplanerisch zu erfassen und zu ordnen. Es wurde hierzu um Stellungnahme gebeten.

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

Das von den Eheleuten Brandl erworbene gesamte Grundstück liegt zur Hälfte auf dem Gemeindegebiet des Marktes Bruckmühl. Mit dem Markt Bruckmühl wurde im Vorfeld hierüber bereits telefonisch Kontakt aufgenommen. Der östliche Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 2967/2, der auf Bad Aiblinger Stadtgebiet liegt, ist eigentlich vollständig bebaut, vor allem wenn die geplante Lager- und Unterstellhalle noch hinzu kommt. Insofern besteht nach Auffassung der Bauverwaltung kein planerisches Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes, weil sich die Nutzung dieses Grundstücksteiles zu 90 % im vorhandenen Bestand bewegt. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um den Baggerbetrieb die Existenz und weitere Entwicklung sichern zu können, sollte nach Auffassung der Bauverwaltung der Bereich doch bauleitplanerisch erfasst werden, wie das Landratsamt Ro-

senheim auch vorgeschlagen hat. Deshalb befürwortet die Bauverwaltung den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB. Danach kann die Stadt für einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und auf dem sich entsprechend Satz 2 dieser Vorschrift kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe befinden, durch Satzung bestimmen, dass den Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegen gehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Voraussetzung für die Aufstellung dieser Satzung ist, dass sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Gerade diese soll damit gesichert werden. Es muss auch sichergestellt sein, dass nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet wird. Der Grundstücksteil, der auf Bad Aiblinger Gebiet liegt, ist nahezu vollständig bereits bebaut. Und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Vogelschutzgebieten etc. vor.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Für das kleine zum Großteil bereits bebaute Grundstück Fl.-Nr. 2967/2 der Gemarkung Willing stellt die Stadt Bad Aibling mangels Notwendigkeit keinen Bebauungsplan auf. Die Stadt erachtet jedoch den Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für vorstellbar, weil nach ihrer Auffassung die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Dem Antragsteller wird empfohlen, einen qualifizierten Planer mit dem Entwurf einer Außenbereichssatzung samt Begründung zu beauftragen und diese der Stadt zur Entscheidung vorzulegen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 5**

### **Beschluss über Antrag des Landkreises Rosenheim auf Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur Behandlung und zum Umschlag von Abfällen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1409 der Gemarkung Bad Aibling (Daimlerstr. 5)**

#### **Sachverhalt:**

Der Landkreis Rosenheim hat einen Antrag auf Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für eine Anlage zum Umschlag und zur Lagerung von Abfällen in der Daimlerstraße gestellt. Der Antrag wurde mit Schreiben vom 21.07.2016 der Stadt zugeleitet und sollte im September 2016 dem Bauausschuss vorgelegt werden.

Der Landkreis als öffentlich-rechtlicher Entsorger ist verpflichtet, gefährliche Abfälle (wie Asbest, Glasfasern etc.) zur Beseitigung, soweit sie aus seinem Hoheitsbereich stammen, anzunehmen (§ 17 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz) und ordnungsgemäß zu entsorgen. Am vorgenannten Standort werden die Asbest- und KMF-Abfälle (KMF = künstliche Mineralfasern) in Kleinmengen umgeschlagen. Im Hintergrund läuft das sogenannte elektronische Nachweisverfahren. Um die entsprechenden Entsorgungsnachweise, Begleitscheine etc. in diesem elektronischen Verfahren beantragen zu können, benötigt das Landratsamt eine immissionsschutzrechtliche Genehmigungsnummer. Grundsätzlich stellt der Landkreis fest, dass diese Materialien bereits bislang am o.g. Standort umgeschlagen wurden. Die Mengen und die Materialien ändern sich auch in Zukunft nicht. Es bedarf nur der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung.

Mit Mail vom 26. August 2016 stellte der Landkreis nunmehr auch einen Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Baubeginns gemäß § 8 a BImSchG, da sich die Verfahrensdauer derzeit nicht abschätzen lasse. Der Landkreis bat, dass der Bauausschuss auch diesem Antrag zustimmen möge.

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

Da sich der Landkreis in seinem Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Beginns gemäß § 8 a BImSchG verpflichtet, alle bis zur Entscheidung durch die Errichtung der Anlage entstandenen Schäden zu er-

setzen und, wenn das Vorhaben nicht genehmigt wird, den früheren Zustand wieder herzustellen, empfiehlt die Verwaltung, sowohl der Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung entsprechend Antrag vom 21.07.2016 als auch dem Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Beginns gemäß § 8 a BImSchG zuzustimmen.

Stadtrat Bräunlich fragt nach, ob der Umschlag von Asbest- und KMF-Abfällen in Kleinmengen am Standort gefährlich sei für die Wohnbevölkerung und ob die Mengen durch den Antrag erhöht würden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Mengen und die Materialien sich in Zukunft nicht ändern. Die Vermeidung von Gefahren für die Bevölkerung muss mit der Genehmigung und gegebenenfalls Auflagen sichergestellt werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt der Erteilung der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung gemäß dem Antrag vom 21.07.2016 zur Lagerung von Abfällen in der Daimlerstraße zu. Auch dem Antrag auf Zulassung des vorzeitigen Beginns gemäß § 8 a BImSchG vom 26.08.2016 wird zugestimmt.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 6**

**Beschluss über Bauantrag Stadtwerke Bad Aibling  
Schwimmende Anlage für Saunen und Entspannen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 797/2 der Gemarkung Bad Aibling (Lindenstr. 32)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung einer schwimmenden Sauna-Anlage auf dem Triftbach im Bereich der Therme.

Die Anlage ist 15,00 m lang, 4,50 m breit und verbunden mit einer 4,00 m langen Zugangsbrücke. Es wird eine isolierte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Lindenstraße/Freizeitanlage“ beantragt für die Errichtung eines Saunabootes außerhalb der Baugrenzen.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 7**

**Beschluss über Bauantrag Robert Vuga  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 696 der Gemarkung Bad Aibling (südlich Hochriesstr. 8)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück südlich der Hochriesstraße.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein genehmigter Vorbescheid vom 15.10.2014 liegt dem Antrag zugrunde.

Das Gebäude mit den Abmessungen 12,00 m x 9,24 m hat zwei Geschosse und ein Walmdach. Die Wohnfläche beträgt 162,53 m<sup>2</sup>. Durch eine Doppelgarage und einen oberirdischen Stellplatz ist der Stellplatznachweis erbracht.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag zuzustimmen. Das im Vorbescheid aufgeführte Schreiben des Wasserwirtschaftsamtes vom 23.09.2014 und die darin enthaltenen Auflagen sind zu beachten.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 8

**Beschluss über Bauantrag Nikolaus Rottmüller**  
**Erweiterung der bestehenden Betriebsleiterwohnung und Umnutzung mit Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerfläche auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1183 der Gemarkung Ellmosen (Thalacker 3)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Erweiterung der bestehenden Betriebsleiterwohnung um zwei Kinderzimmer und Umnutzung zur Erweiterung der landwirtschaftlichen Lagerfläche. Der Kniestock erhöht sich hierdurch um ca. 0,25 m.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 9

**Beschluss über Bauantrag Birgit und Andreas Panajott**  
**Abbruch Bestandsgebäude und Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/9 der Gemarkung Harthausen (Am Sonnenfeld 20)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird der Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und Neubau an gleicher Stelle. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Nördlich der Mitterfeldstraße“ und entspricht weitestgehend den Vorschriften.

Bei drei Abweichungen wird eine isolierte Befreiung beantragt:

1. Antrag auf Befreiung von Einhaltung der Baugrenzen für eine 9 m lange Garage

Begründung:

Die aktuell gültige Fassung der Bayerischen Bauordnung lässt grenznahe Nebengebäude ohne Abstandsflächen mit bis zu 9 m Länge zu. Der durch Baugrenzen definierte Bauraum für die Garagen im Bebauungsplan ist aber nur 8 m tief. Die geplante Garage soll 9 m lang werden. Dabei wird die hintere Baugrenze um 67 cm, die vordere Baugrenze um 24,5 cm überschritten. Die Garage soll einen Grenzabstand von 80 cm bekommen und wird, wie das Hauptgebäude auch, ca. 40 cm tiefer angeordnet, als dies im Bestand vorhanden ist. Damit soll das Gebot der Rücksichtnahme berücksichtigt werden.

2. Antrag auf Befreiung von Wahl der Fassadenmaterialien

Begründung:

Im Bebauungsplan werden zwei Fassadenmaterialien ermöglicht. Dies sind Putze und Holzverschalungen. Aus Gründen der Dauerhaftigkeit und des Pflegeaufwandes sollen auch Verkleidungen aus Zementfaserplatten ermöglicht werden. Dabei sollen gedämpfte, nicht grelle Farben verwendet werden. Geplant ist, die Bauteile, die aus dem Hauptgebäude hervortreten mit Zementfaserplatten zu verkleiden. Außerdem soll die Eingangszone und die Garagenostseite mit dem Material bekleidet werden. Der Gliederungsgedanke, der sich im Festsetzungstext abzeichnet, wird übernommen. Die Liste der möglichen Materialien soll nur um ein weiteres ergänzt werden.

3. Antrag auf Befreiung von Einhaltung der maximal zulässigen Höhe des Kniestocks im 1. OG.

Begründung:

Die festgesetzte maximale Kniestockhöhe soll für das Bauvorhaben entfallen. Geplant ist eine Kniestockhöhe von 1,695 m + Pfette mit 20 cm Bauhöhe, gemessen ab Rohboden. Dabei wird das neue Gebäude aber nicht höher als das im Moment vorhandene Gebäude. Die absolute Höhe an der südlichen Traufe wird übernommen. Der Zugewinn an Raumhöhe im OG wird damit kompensiert, dass das Erdgeschoss im Vergleich zum Altbau um 40 cm tiefer gelegt wird. Somit entsteht auf dem Grundstück kein höheres Gebäude, als bereits vorhanden. Das neue Gebäude fügt sich damit passend in die Umgebung ein.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag, einschließlich der drei Befreiungsanträge, zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 10**

**Beschluss über Bauantrag B & O Wohnungswirtschaft GmbH  
Umbau und Umnutzung des Gebäudes 352 (ehemaliges Offizierscasino) zum Seminarzentrum  
auf dem Grundstück Fl.-Nr. 268 der Gemarkung Mietraching (Dietrich-Bonhoeffer-Str. 15-19)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird der Umbau und die Umnutzung des Gebäudes 352 (ehemaliges Offizierscasino) zu einem Seminarzentrum im B&O Parkgelände, Dietrich-Bonhoeffer-Str. 15-19.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 76 „Parkgelände Mietraching“ und entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Zulässig ist hier eine „Sondergebietsfläche Fremdenverkehr“.

Der Bestand wird geringfügig verändert:

- Teilabbruch Gebäude/Anbauten (Abbruch Teilkeller unter Terrasse Südflügel)
- Anbau Südflügel im Erdgeschoss
- Ersatzneubau Wandelgang Nordflügel
- Giebel Südflügel
- Umgestaltung der Freianlagen

Stadtrat Schmid ist der Auffassung, dass der Gesamtstellplatzbedarf wiederum nicht klar ersichtlich sei.

Herr Krämer erläutert, dass der Gesamtstellplatznachweis im Oktober dargestellt werden soll.

Stadtrat Höllmüller führt aus, dass er keinesfalls eine Erweiterung der Stellplätze nach Norden in den Außenbereich wolle.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**



## TOP 11

### **Beschluss über Bauantrag Josef Voglrieder Bestehender Wintergarten und Gartenhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1272/15 der Gemarkung Bad Aibling (Eichenstr. 7 b)**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die nachträgliche Zustimmung für die Errichtung eines Wintergartens und den Neubau eines Gartenhauses.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Westlich der Eichenstraße“.

Auf dem 6,51 m breiten Reihenhausgrundstück ist ein Wintergarten auf der ehemaligen Terrasse errichtet worden, der keine Abstandsflächen zu dem nördlichen und südlichen Nachbargrundstück einhält. Die Zustimmung der beiden Grundeigentümer liegt schriftlich vor.

Auf der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde ein 3,00 m x 3,00 m großes Gartenhaus errichtet. Abstandsflächen werden nicht eingehalten. Die Zustimmung des südlichen Nachbarn liegt nicht vor.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag zum Bau des bestehenden Wintergartens planungsrechtlich zuzustimmen.

Der Antrag auf isolierte Befreiung zur Errichtung des bestehenden Gartenhauses wird nicht befürwortet, da das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht und die Zustimmung des angrenzenden Nachbarn nicht vorliegt.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 12

### **Beschluss über Bauantrag Claudia Liegl Anbau eines ebenerdigen Wintergartens an die bestehende Wohnung im Erdgeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 231/3 der Gemarkung Harthausen (Harthausener Str. 39)**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird der Anbau eines ebenerdigen Wintergartens an die bestehende Wohnung im Erdgeschoss, Harthausener Str. 39.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Braiten Stög“.

Das Vorhaben überschreitet die südliche Baugrenze um ca. 3,00 m und die westliche Baugrenze um ca. 1,30 m.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 13

### **Beschluss über Bauantrag Jochen Reiml Vergrößerung eines Zimmers im OG durch Anbau am Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 241/5 der Gemarkung Harthausen (Birkenstr. 1)**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Vergrößerung eines Zimmers im Obergeschoss eines Einfamilienhauses durch einen Anbau.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Durch den Anbau wird die Abstandsfläche zum östlichen Nachbarn um 2,73 m<sup>2</sup> überschritten. Die Zustimmung zur Abstandflächenübernahme des betroffenen Nachbarn liegt vor.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 14**

**Beschluss über Bauantrag Kath. Pfarrkirchenstiftung Mariä Himmelfahrt  
Nutzungsänderung des Kindergartens Mariä Himmelfahrt für zwei Räume auf dem Grundstück  
Fl.-Nr. 1455 der Gemarkung Bad Aibling (Krankenhausstr. 11)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Umnutzung von zwei Räumen des Kindergartens Mariä Himmelfahrt. Die ehemalige Küche soll in einen Multifunktionsraum umgewandelt werden. Ein vormaliger Abstellraum soll künftig einen weiteren Multifunktionsraum aufnehmen.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 15**

**Beschluss über Bauantrag Stefanie und Christian Schirmann  
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56 der Gemarkung  
Bad Aibling (Ellmosener Str. 6)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses an der Ellmosener Str. 6. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das 1.892 m<sup>2</sup> große Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut. Der Neubau mit den Abmessungen 11,80 m x 9,20 m und einer Wandhöhe von 6,00 m soll ein leicht geneigtes Walmdach erhalten. Eine Garage und drei oberirdische Stellplätze erfüllen den Stellplatznachweis. Die Erschließung erfolgt von der Ellmosener Straße.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 16

### **Beschluss über Antrag Michael Hani auf isolierte Befreiung Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1361/36 der Gemarkung Bad Aibling (Am Birkenhölzl 3)**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird der Neubau einer Doppelgarage auf dem Grundstück Am Birkenhölzl 3.  
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Teilbebauungsplans „Entlang und zwischen Mühlmoos- und Stürzerstraße“.  
Die nördliche Baugrenze wird durch den Neubau geringfügig überschritten.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 17

### **Beschluss über Antrag Michael Seitz auf isolierte Befreiung Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 230/52 der Gemarkung Harthausen (Am Egart 6)**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Am Egart 6.  
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Braiten Stög“.  
Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll der Carport unmittelbar an die öffentliche Straße angrenzen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, den Antrag abzulehnen, da er den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspricht. Durch das Vorhaben würde ein Präzedenzfall geschaffen, der ein Ausbrechen aus der Baulinie von Häusern und Garagen in diesem Umfeld zulässt.

Vorstellbar ist die Errichtung eines Carports mit einer Verschiebung um 5,00 m nach Süden, auf die Baugrenze der bestehenden östlichen Garage.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 18

### **Bauantrag Gertraud und Rainer Jakob Errichtung von Lärm- und Sichtschutzwällen und -wänden sowie drei Fertiggaragen, Verlagerung des Betriebsgeländes mit Erweiterung und Errichtung eines Pavillons (Eulenu 11) - Beschluss über geänderte Planung in der Fassung vom 10.08.2016**

#### **Sachverhalt:**

Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 31.08.2016 die Stadt angeschrieben und gebeten, über das Einvernehmen zur geänderten Planung vom 10.08.2016 Beschluss zu fassen.

Die Änderungen betreffen die Verkleinerung der Betriebsgröße von ehemals ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf nunmehr ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Weiterhin wurde der Lärmschutzwall zurückgesetzt und organisch abgewinkelt (vorher parallel zur Autobahn mit 90° Knick). Die genehmigten drei Garagen wurden um 1,00 m vom Biotop nach Osten verschoben.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 19**

**Beschluss über Anmeldung von überplanmäßigen Kosten für den Rückbau und die Wiederanbringung des Vollwärmeschutzes im Kurhaus, Bauabschnitt großer Saal**

**Sachverhalt:**

Geplant war, dass das WDVS (Wärmedämmverbundsystem) nur im Bereich der neuen Attika und an schadhaften, durchnässten Stellen rückgebaut und erneuert wird. Bei diesem Teilabbruch zeigte sich, dass die Dämmplatten nicht ausreichend und nicht fachgerecht auf dem Untergrund verklebt und teilweise nur mit einem Dübel auf mehreren Quadratmetern befestigt waren.

Beim Anschluss an das unten aufgehende Blechdach war keine Perimeterdämmung aus EPS eingebaut, sondern auch Mineralwolle, die schon durchnässt war.

Daraufhin wurden die übrigen Fassaden genauer untersucht und auch hier dieselben Mängel festgestellt.

Die Untersicht über den Notausgängen des großen Kursaals ist zum Teil lose und hängt durch. Somit sind aus Sicherheitsgründen umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich, die im Vorfeld nicht erkannt werden konnten.

Das Wärmedämmverbundsystem muss an den Fassadenflächen der Süd- und Ostseite großflächig abgebaut und entsorgt werden, über dem Blechdach auf den Seiten Süd, West und Nord.

Da die verbaute Mineralwolle älter als 20 Jahre ist, ist zudem ein aufwändiger und kostenintensiver Rückbau mit entsprechenden Vorkehrungen für die Baustelle selbst, das ausführende Personal sowie die Entsorgung nach den Vorgaben der TRGS 521 (Technische Regeln für Gefahrstoffe) und Auflagen der Gewerbeaufsicht einzuhalten.

Da nun unter dem Wärmedämmverbundsystem ein Wandaufbau zum Vorschein kam, der teilweise krumm und uneben ist und zudem Flächenrücksprünge mit freiem Ziegelmauerwerk aufweist, müssen die Wandflächen auch noch teilweise mit bis zu 8 cm ausgeglichen werden, um ein neues Wärmedämmverbundsystem fachgerecht aufbringen zu können.

Für die zusätzlichen, erforderlichen Maßnahmen an der Fassade entstehen voraussichtlich folgende Mehrkosten:

Pos 1) Rückbau des alten Wärmedämmverbundsystems mit Entsorgung mit separater Entsorgung der Mineralwolle und reinigen des Untergrunds von Rückständen Mineralwolle und Kleber.

Angebot Fa. Oswald **€ 18.222,00**

Pos 2) Mehrkosten für das Aufbringen des neuen Wärmedämmverbundsystems mit Armierung und Strukturputz .

Angebot Fa. Oswald **€ 18.065,69**

Pos 3) Mehrkosten Gerüststandzeitverlängerung geschätzt **€ 4.000,00**

Pos 4) Kosten für Ausgleich des Untergrunds mit mehrlagigem Putzauftrag wobei erst nach Rückbau des WDVS der tatsächlich erforderliche Aufwand erkennbar sein wird. Somit kann erst dann der erforderliche Material und Zeitaufwand erfasst und die Kosten eingegrenzt werden.

Für die Kostenschätzung wurde für die zu sanierende Fläche von rund 430 m<sup>2</sup> ein erforderlicher Putzauftrag in einer gemittelten Stärke von 40 mm angenommen, was ein Volumen von rund 17,2 m<sup>3</sup> und ca. 24 Tonnen ausmacht.

Wird tatsächlich diese Menge benötigt, werden die Kosten hierfür in einer Größenordnung von rund 23.000,00 – 24.000,00 € liegen. **€ 24.000,00**

Hier ruht die Hoffnung darauf, dass der Materialaufwand aufgrund eines doch nicht so maroden Untergrunds wie westseitig reduziert und somit auch der Arbeits- und daraufhin gleichzeitig der Kostenaufwand geringer gehalten werden kann.

Pos 5) Mehrkosten für Planung, Baubegleitung mit Dokumentation und Bauüberwachung nach HOAI nach den Leistungsphasen 2, 5 und 8, Annahme bei einer Kostensumme von rund € 65.000,00 netto = **€ 8.792,38**

Die letztendlichen Kosten werden nach den tatsächlichen Mehrkosten errechnet.

	<b>€ 73.080,07</b>
	+19 % MwSt. <b>€ 13.885,21</b>
<b>Geschätzte Gesamtmehrkosten brutto aus dem WDVS</b>	<b>€ 86.965,28</b>

Aus der Dachsanierung ergeben sich Kostenminderungen in Höhe von ca. br. **€ 42.000,00**

**Somit ergeben sich zusätzliche überplanmäßige Kosten von brutto € 45.000,00**

Stadtrat Höllmüller fragt nach, mit welcher Haushaltsstelle gegenfinanziert werden solle. Es gäbe einen Stadtratsbeschluss, wonach dies bei überplanmäßigen Kosten immer darzustellen sei.

Erster Bürgermeister Felix Schwaller und Herr Krämer erläutern, dass dies aus den Gesamtmitteln für die Kurhausbaumaßnahme finanziert werden müsse.

Stadtrat Bräunlich fragt nach, ob wegen des Ausbaus gefährlicher Materialien eine Gefahr für Kurhausbesucher bestanden hätte. Dies wird von Herrn Krämer verneint.

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

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, die überplanmäßigen Kosten in Höhe von ca. 45.000,00 € zu genehmigen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten zusätzlichen Leistungen zu vergeben.

Stadtrat Weber stellt einen Antrag zur Geschäftsordnung, wonach dieser Punkt bis zur Hauptverwaltungsausschusssitzung zurück gestellt werden solle, bis die Gegenfinanzierung nachgewiesen sei.

Künftig sei hierauf besonders zu achten.

Dieser Antrag zur Geschäftsordnung wird mit **4 : 7** Stimmen abgelehnt.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, die überplanmäßigen Kosten in Höhe von ca. 45.000,00 € zu genehmigen mit der Maßgabe, dass bis zur Sitzung des Hauptverwaltungsausschusses die Gegenfinanzierung nachgewiesen wird.

Die Verwaltung wird beauftragt, die vorgenannten zusätzlichen Leistungen zu vergeben.

**Abstimmung: angenommen 8 : 3**

## **TOP 20**

### **Verschiedenes**

**Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in den Sitzung vom 02.08.2016 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:**

Bauverwaltung zu TOP 12.2

Es wird demnächst eine Befahrung mit einem Fahrzeug durchgeführt, um unter anderem die tatsächliche Höhe festzulegen.

**ohne Abstimmung**  
**TOP 20.1**

**Verschiedenes**

**Neubau und Umgestaltung des Dachgeschosses im Einfamilienhaus Zimmer**

Dem Ausschuss wird bekanntgegeben, dass das Landratsamt Rosenheim, Herr Schmid, mit Mail vom 01.09.2016 bestätigt hat, dass die Wandhöhe auf der Südseite im Bescheid vom 15.07.2016 fälschlicherweise mit 60 cm Erhöhung angegeben worden sei. Tatsächlich betrage die Überschreitung der Wandhöhe nur ca. 29 cm.

Der Bauausschuss nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes zur Kenntnis.

**ohne Abstimmung**

**TOP 20.2**

**Verschiedenes**

**Tag des offenen Denkmals**

Stadtrat Lechner berichtet, dass als Denkmal in Bad Aibling ausgerechnet die Ghersburg, die nicht mehr vorhanden ist, ausgewählt worden sei, was unverständlich sei. Er gab die Anregung, dass Herr Krämer eventuell beim nächsten Tag des offenen Denkmals in Bad Aibling – wie dies die Stadt Wasserburg hervorragend vorgemacht habe an diesem Tage – die Bad Aiblinger Gestaltungssatzung der Öffentlichkeit vorstellen könnte.

**ohne Abstimmung**

**TOP 20.3**

**Verschiedenes**

**Kellerbergareal**

Stadtrat Lechner bittet, dass die Kubatur-Bilder der ersten Änderung dieses Bebauungsplanes allen Stadträten zugänglich gemacht werden sollen. Er ist der Auffassung, dass sich die Antragsteller wieder nicht an alle Zusagen halten. Es sollte in jedem Fall vermieden werden, dass der mögliche neue Vertragsentwurf wieder erst kurz vor der Hauptverwaltungs Ausschusssitzung vorgelegt werde und man dann keine Zeit für eine ausführliche Prüfung habe.

**ohne Abstimmung**

**TOP 20.4**

**Verschiedenes**

**Hochwasserfreilegung Haslach**

Stadtrat Schweiger verweist darauf, dass er vor ca. acht Wochen auf dieses Problem dort hingewiesen habe. Er bittet um Sachstandsbericht, ob hier etwas und was veranlasst worden sei.

**ohne Abstimmung**

**TOP 20.5**

**Verschiedenes**

**Verkehrsbeschränkung RO 24**

Stadtrat Schweiger berichtet von einer Unfallhäufung am Buchfeldweg. Es soll ein Antrag ans Landratsamt Rosenheim gestellt werden, dass das auf RO 24 bestehende Tempolimit von 80 km/h verlängert werde bis zu der Stelle, wo im Bereich von Haslach die Geschwindigkeit ohnehin auf 70 km/h beschränkt ist.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:12 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat