

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 40. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 01.08.2017  
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

Beginn der Sitzung war 18:00 Uhr. Die Sitzung war öffentlich.  
Sämtliche Mitglieder waren ordnungsgemäß eingeladen.

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Felix Schwaller

#### Mitglieder

Heidi Benda

Dieter Bräunlich

Rudolf Gebhart

(als Vertreter für 3. Bürgermeisterin Kirsten Hieble-Fritz)

Rudolf Hofschneider

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Stephan Schlier

(als Vertreter für 2. Bürgermeister Erwin Kühnel)

Josef Schmid

Johann Schweiger

Florian Weber

#### Schriftführer

Hubert Krabichler

#### Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Katharina Dietel

Elisabeth Geßner

Josef Glaser

Anna-Maria Höfler

Petra Keitz-Dimpflmeier

(anwesend ab 18.00 Uhr)

Rosemarie Matheis

Irmengard Ranner-Sobihard

#### von der Verwaltung

Andreas Krämer

#### Gäste:

Architekt Wolfgang Obel

Architekt Norman Sarmini

Dipl.-Ing. Manfred Tobolar (Vorbeugender Brandschutz)

Dipl.-Ing. Thomas Fitzeneder (Statik)

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Kirsten Hieble-Fritz

(entschuldigt)

Erwin Kühnel

(entschuldigt)

Vor Beginn der Sitzung fand von 16:30 Uhr – 17:35 Uhr ein Ortstermin zum Umbau der Grund- und Mittelschule St. Georg statt.

Teilnehmer: Erster Bürgermeister Felix Schwaller, Stadträtin Benda, Stadtrat Bräunlich, Stadträtin Dietel, Stadtrat Gebhart, Stadträtin Geßner, Stadtrat Glaser, Stadträtin Höfler, Stadtrat Höllmüller, Stadtrat Hofschneider, Stadtrat Lechner, Stadträtin Matheis, Stadträtin Ranner-Sobihard, Stadtrat Schlier, Stadtrat Schmid, Stadtrat Schweiger, Stadtrat Weber, von der Verwaltung Andreas Krämer, als Gäste Architekt Obel, Architekt Sarmini, Dipl.-Ing. Tobolar, Dipl.-Ing. Fitzenreiter

Ort: Schule St. Georg

Zeit: 16:30 Uhr

Die Architekten und Fachplaner des Projektes erläuterten die geplanten Maßnahmen.

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. Umbau, Erweiterung und Neubauten der Grund- und Mittelschule St. Georg  
Beschluss über die Entwurfsplanung, einschl. Freianlagen mit Kostenberechnung
2. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1781/T der Gemarkung Bad Aibling (Flurstraße)  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit  
- Satzungsbeschluss
3. 19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 415/4 der Gemarkung Harthausen (Josef-Mayer-Str. 13)  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit  
- Satzungsbeschluss
4. 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nr. 415/12 der Gemarkung Harthausen (Josef-Mayer-Str. 6)  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit  
- Satzungsbeschluss
5. Beschluss über Bauantrag Otto Altenbuchner  
Errichtung eines Wohnhauses - eingeschossig - mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 40 der Gemarkung Willing (Mühlweg)
6. Beschluss über Bauantrag Petra Kraus und Gerhard Kania  
Anbau an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1475/7 der Gemarkung Bad Aibling (Pfarrer-Braun-Str. 15)
7. Beschluss über Bauantrag Michael Hundhammer  
Abbruch bestehender Garagen mit Maschinenraum und Geräteschuppen und Ersatzbau Garagen und Werkstatt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1556 der Gemarkung Ellmosen (Moos 2)

8. Beschluss über Bauantrag Verena und Peter Baier  
Anbau an das bestehende Einfamilienhaus und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 28/6 der Gemarkung Bad Aibling (Hofmühlstr. 3)
9. Beschluss über Bauantrag Stefan Sräga  
Errichtung einer Werbeanlage an der Fassade Nordseite aus Einzelbuchstaben, teilweise beleuchtet auf dem Grundstück Fl.-Nr. 338 der Gemarkung Bad Aibling (Frühlingstr. 1)
10. Beschluss über Bauantrag Sandra und Robert Kwapil  
Anbau eines Quergiebels mit Balkon auf dem Grundstück Fl.-Nr. 771/6 der Gemarkung Bad Aibling (Madaustr. 6 e)
11. Beschluss über Bauantrag Eni Deutschland GmbH  
Austausch von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 330/1 der Gemarkung Bad Aibling (Münchner Str. 40)
12. Beschluss über Bauantrag Marion Miksch und Uwe Schulze-Miksch  
Neubau zweier Balkone auf dem Grundstück Fl.-Nr. 620/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ganghoferstr. 41 a)
13. Beschluss über Bauantrag Claudia Schneller und Dr. Stefan Grimm  
Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1285/39 der Gemarkung Bad Aibling (Vogelweidstr. 4 a)
14. Beschluss über Bauvoranfrage Kristin und Peter Sauter  
Abbruch von Nebenanlagen und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1362/8 der Gemarkung Bad Aibling (Vogelweidstr. 9)
15. Erneuter Beschluss über Bauvoranfrage Moser Wohnbau GmbH  
Errichtung eines 14-Familienhauses mit Tiefgarage und 2 Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 697, 697/3, 697/16 und 697/18 der Gemarkung Bad Aibling (Hochriesstraße)
16. Beschluss über isolierte Befreiung Johannes Veit  
Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 805/10 der Gemarkung Bad Aibling (Sonnenstr. 57)
17. Beschluss über nachträgliche Zustimmung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens  
- Nutzungsänderung Auto Bader KG von Gebrauchtwagenzentrum in Biomarkt
18. Verschiedenes

Erster Bürgermeister Schwaller erläutert zu Beginn der Sitzung, dass TOP 2 des öffentlichen Teils (9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße“) abgesetzt werde, weil noch Beratungen wegen des städtebaulichen Vertrages notwendig seien.

## TOP 1

### Umbau, Erweiterung und Neubauten der Grund- und Mittelschule St. Georg Beschluss über die Entwurfsplanung, einschl. Freianlagen mit Kostenberechnung

1. Bürgermeister Schwaller führt aus, dass dieser Tagesordnungspunkt dem Stadtrat erst im September zur Abstimmung vorgelegt werden soll, damit das Projekt noch eingehend – auch in den Fraktionen – diskutiert werden könne.

#### Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 29.11.2016 beschlossen, dem Vorentwurf zum Umbau, Erweiterung und Neubau der Grund- und Mittelschule St. Georg des Architekten Obel zuzustimmen.

Herr Obel stellt dem Bauausschuss die aktualisierte Entwurfsplanung, welche Grundlage des Bauantrages im Genehmigungsverfahren ist, im Detail vor.

Die aktualisierte Kostenberechnung sieht folgende Kostenwerte vor:

	<u>Vorentwurf</u> Kostenschätzung vom 10.11.2016	<u>Entwurf</u> Kostenberechnung vom 26.07.2017	<u>Differenz</u>	
Gesamtsumme	24.958.760,00€	28.933.082,00€	3.974.322,00€	<b>Bei Ausführung in einem Bauabschnitt verbunden mit einer Bauzeitverkürzung um ca. 12 Monate könnten 0,5 bis 1,0 Millionen Euro eingespart werden</b>
Voraussichtliche Förderung	11.732.958,00€	13.798.529,00€	2.065.571,00€	<b>Voraussichtliche effektive Mehrkosten für den Sachaufwandsträger ca. 1.908.751,00€</b>

Die Mehrkosten resultieren vornehmlich aus 3 Gründen:

1. Bodengutachten – Mehraufwand Gründung
2. Anforderungen Statik
3. Auflagen Brandschutz
4. Container bei Gesamtauslagerung

Alle 4 Punkte waren zum Zeitpunkt der Kostenschätzung nicht kalkulierbar, da nicht bekannt.

Stadtrat Weber beunruhigt das finanzielle Problem, dass statt den ursprünglichen 8,5 Millionen nun fast 30 Millionen an Kosten auf die Stadt zukämen.

Stadtrat Lechner fragt nach, ob für diese Summe auch ein kompletter Neubau der Schule mit Turnhalle finanzierbar wäre. Architekt Obel bejaht dies.

Stadtrat Höllmüller würde eine Sondersitzung des Stadtrates im September oder Oktober vorziehen, damit der normale Stadtrat von diesem großen Punkt entlastet wäre.

Stadträtin Benda findet, dass es wichtig ist in die Bildung zu investieren. Außerdem hätte die Stadt keine vernünftigen Alternativen, da das Raumprogramm benötigt würde künftig.

**Beschlussempfehlung:**

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass derzeit keine Beschlussempfehlung aufgrund der großen und weitreichenden Maßnahme möglich ist. Im Monat August soll der Bauausschuss nur über den aktuellen Stand der Planung informiert werden.

ohne Abstimmung

TOP 2

**9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Kolbermoorer-, Wennerberg- und Flurstraße" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1781/T der Gemarkung Bad Aibling (Flurstraße)**

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

abgesetzt

TOP 3

**19. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 415/4 der Gemarkung Harthausen (Josef-Mayer-Str. 13)**

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

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 02.05.2017 beschlossen, das Verfahren zur 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Am Kreuth“ im Bereich des Flurstücks Nr. 415/4 der Gemarkung Harthausen zur Zulassung eines Anbaus und zweier Stellplätze entsprechend dem Plan des Planungsbüros Josef Schenk, Rosenheim, samt Begründung vom 11.04.2017 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren einzuleiten.

Der Bauausschuss beauftragte die Verwaltung, die Offenlage nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB durchzuführen. Die Öffentlichkeit wurde zwischen 21.06.2017 und 24.07.2017 beteiligt. Den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zwischen 13.06.2017 und 14.07.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Bauleitplanungsbehörde teilte mit Stellungnahme vom 13.07.2017 mit, dass keine Anmerkungen der Bauabteilung zum Änderungsentwurf vorgebracht würden. Von der Öffentlichkeit gingen keine Einwände ein.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Nachdem die Grundzüge der Planung durch die Änderungsplanung nicht berührt werden (es bleibt bei einem Allgemeinen Wohngebiet), könnte nun das Bauleitplanverfahren mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss fasst folgenden Satzungsbeschluss:

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

## Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Kreuth“ im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 415/4 der Gemarkung Harthausen

### § 1

Im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 415/4 der Gemarkung Harthausen werden ein Anbau und zwei Stellplätze entsprechend dem Plan des Planungsbüros Josef Schenk, Rosenheim, samt Begründung vom 11.04.2017 zugelassen

### § 2

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

### § 3

Mit der Änderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

### § 4

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 4

### **20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nr. 415/12 der Gemarkung Harthausen (Josef-Mayer-Str. 6)** **- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit** **- Satzungsbeschluss**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 02.05.2017 beschlossen, das Verfahren zur 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Kreuth“ im Bereich des Flurstücks Nr. 415/12 der Gemarkung Harthausen zur Zulassung von zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgaragen und Stellplätzen anstelle eines vorhandenen Einfamilienhauses entsprechend dem Plan des Planungsbüros Kirmair, Bad Aibling, samt Begründung vom 13.04.2017 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren einzuleiten.

Der Bauausschuss beauftragte die Verwaltung, die Offenlage nach den §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 BauGB durchzuführen. Die Öffentlichkeit wurde zwischen 21.06.2017 und 24.07.2017 beteiligt. Den von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zwischen 13.06.2017 und 14.07.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Das Beteiligungsverfahren brachte folgende Einwände:

#### **A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:**

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise abgegeben:

##### 1. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanungsbehörde, Stellungnahme vom 13.07.17:

Die Bauleitplanungsbehörde gab folgende bauleitplanungsrechtliche Hinweise: Baugrenze Garagen und Stellplatzflächen sollten doch Festsetzungen sein und nicht nur unverbindliche zeichnerische Hinweise. Die unter „Zeichenerklärung für die Festsetzungen“ angegebenen Planzeichen/Nutzungsschablone

seien im Plan nicht enthalten. Art und Maß der Nutzung sowie Bauweise sollten alternativ jedenfalls als (textliche) Festsetzung angegeben werden.

Der Kreisbaumeister merkte an: Gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO? Sollen die Flächen für Garagen festgesetzt werden oder tatsächlich unverbindlich als Hinweise dargestellt werden? Er weist darauf hin, dass gem. § 19 Abs. 4 BauNVO Garagen etc. derzeit gem. Bebauungsplan zur Grundfläche hinzuzurechnen seien. Eine Überschreitung sei nicht vorgesehen?

Beschluss:

Dem Einwand wird entsprochen. Mit der überarbeiteten Planfassung vom 24.07.2017 wurden die Einwände redaktionell umgesetzt.

2. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 28.06.17:

Die Untere Naturschutzbehörde wandte ein, dass sich im Planungsgebiet ein Gehölzbestand befände, der im Zug der geplanten Baumaßnahmen teilweise beseitigt werden soll. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass sich hier Lebensräume europäischer Vogelarten befänden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Beeinträchtigung von Vögeln) ausschließen zu können, seien ggf. erforderliche Rodungsarbeiten in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Der Baumbestand sei so weit wie möglich zu erhalten. Entsprechende Hinweise seien in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Beschluss:

Dem Einwand wird entsprochen. In der Planung vom 24.07.2017 wurde redaktionell ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

**B) Beteiligung der Öffentlichkeit:**

Von der Öffentlichkeit gingen keine Einwände ein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Hinweise und Einwände wurden in die Änderungsplanung redaktionell eingearbeitet, so dass es keiner erneuten Offenlage der Planung bedarf. Das Bauleitplanverfahren könnte nun mit dem Satzungsbeschluss zum Abschluss gebracht werden.

Beschluss:

Der Bauausschuss fasst die vorgenannten Einzelbeschlüsse sowie folgenden Satzungsbeschluss:

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

Satzung

über den Bebauungsplan Nr. 21 „Am Kreuth“ im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 415/12 der Gemarkung Harthausen

§ 1

Im Bereich des Grundstückes Fl.-Nr. 415/12 der Gemarkung Harthausen werden zwei Einfamilienhäuser mit Doppelgaragen und Stellplätzen anstelle eines vorhandenen Einfamilienhauses entsprechend dem Plan des Planungsbüros Kirmair, Bad Aibling, samt Begründung vom 24.07.2017, in den die vom Bauausschuss vom 01.08.2017 beschlossenen redaktionellen Änderungen eingearbeitet wurden, zugelassen.

§ 2

Die Änderung bedingt keine eigenen Ausgleichsflächen.

§ 3

Mit der Änderung werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es bestehen auch keine Anhalts-

punkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

#### § 4

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

### TOP 5

#### **Beschluss über Bauantrag Otto Altenbuchner Errichtung eines Wohnhauses - eingeschossig - mit Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 40 der Gemarkung Willing (Mühlweg)**

##### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung eines eingeschossigen Wohnhauses am Mühlweg, Gemarkung Willing. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten.

Das geplante Wohnhaus hat die Abmessungen von 10,15 m x 10,13 m. Es ist nicht unterkellert und mit einem 20° geneigtem Satteldach geplant. Die erforderlichen zwei Stellplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen.

Vor Erstellung des Entwässerungsanschlusses an den städt. Schmutzwasserkanal ist eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt für den bestehenden Regenwasserkanal einzutragen, da ansonsten die Erschließung nicht gesichert ist.

##### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass für eine gesicherte Erschließung eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt hinsichtlich des bestehenden Regenwasserkanals einzutragen ist.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

### TOP 6

#### **Beschluss über Bauantrag Petra Kraus und Gerhard Kania Anbau an das bestehende Einfamilienhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1475/7 der Gemarkung Bad Aibling (Pfarrer-Braun-Str. 15)**

##### **Sachverhalt:**

Beantragt wird der Anbau an das bestehende Einfamilienhaus an der Pfarrer-Braun-Str. 15.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten.

Es handelt sich um einen erdgeschossigen Anbau an der Nordwestseite des Gebäudes zur Nutzung einer 24 m<sup>2</sup> großen Bürofläche. Weiterhin ist ein Carport für 3 Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze geplant, der die nachzuweisenden Stellplätze aufnimmt. Die bestehende Garage wird als Lager- und Geräteschuppen genutzt.

##### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**



## TOP 7

### **Beschluss über Bauantrag Michael Hundhammer**

#### **Abbruch bestehender Garagen mit Maschinenraum und Geräteschuppen und Ersatzbau Garagen und Werkstatt auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1556 der Gemarkung Ellmosen (Moos 2)**

##### **Sachverhalt:**

Beantragt wird der Abbruch bestehender Garagen und einer Werkstatt sowie der Neubau für den Ersatz der abzubrechenden baulichen Anlagen in Moos 2, Gemarkung Ellmosen.

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist somit nach §35 BauGB zu beurteilen.

Das neue eingeschossige Gebäude wird gegenüber dem Bestand um ca. 30 m nach Nordosten verlegt und erhält ein Satteldach. Zwei Einzelgaragen und eine 35 m<sup>2</sup> große Werkstattfläche sind geplant.

##### **Beschluss:**

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

##### **Abstimmung: angenommen 10 : 0**

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

## TOP 8

### **Beschluss über Bauantrag Verena und Peter Baier**

#### **Anbau an das bestehende Einfamilienhaus und Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 28/6 der Gemarkung Bad Aibling (Hofmühlstr. 3)**

##### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten.

Beantragt wird ein profilgleicher Anbau von 4,20 m nach Nord-Osten. Die Flächen sind als Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung geplant.

An der Nordwest Ecke ist vor der bestehenden Garage ein Carport mit einem Flachdach geplant.

Weitere 2 Stellplätze werden auf der nordöstlichen Grundstücksfläche nachgewiesen.

Die nordöstliche Grundstücksgrenze schwenkt keilartig Richtung Südosten in den öffentlichen Straßenraum. Zu einer Grundabtretung von ca. 18 m<sup>2</sup> zur Sicherheit und Leichtigkeit des ruhenden und fließenden Verkehrs ist der Antragsteller bereit, sofern die beiden oberirdischen Stellplätze an dieser Stelle verbleiben können. Die ist möglich, allerdings nur mit einer Breite von 2,40m anstelle der geforderten 2,50m.

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

Wir empfehlen der Reduzierung der Stellplatzbreite zuzustimmen, da die Grundabtretung im öffentlichen Interesse liegt.

### **Beschluss:**

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

Sofern der Antragsteller zu einer Grundabtretung von ca. 12qm entlang der Hofmühlstraße bereit ist, kann die Breite der beiden oberirdischen Stellplätze auf jeweils 2,40 m reduziert werden. Hierzu wird eine Ausnahme von der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling zugelassen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 9**

### **Beschluss über Bauantrag Stefan Sräga**

#### **Errichtung einer Werbeanlage an der Fassade Nordseite aus Einzelbuchstaben, teilweise beleuchtet auf dem Grundstück Fl.-Nr. 338 der Gemarkung Bad Aibling (Frühlingstr. 1)**

### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung einer Werbeanlage an der Nordfassade des Anwesens Frühlingstraße 1. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung.

Hiernach sind zulässig:

1. auf die Fassade aufgemalte Schriften oder auf der Fassade befestigte Einzelbuchstaben aus Metall; Höhe der Buchstaben max. 40 cm, Länge der Schrift max. 2/3 der Fassadenlänge.
2. Bedruckte Tafeln aus Holz, Glas oder Metall; Höhe max. 40 cm; Länge max. 1/2 der Fassadenlänge.
3. Die Werbeanlagen sind farblich der Fassade anzupassen bzw. verträglich zu gestalten.
4. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur durch einzelne Spots zulässig. An der Fassade befestigte Einzelbuchstaben können hinterleuchtet werden.
5. Kastenförmige oder selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
6. Werbeanlagen und Schriften sind nur bis zur Oberkante Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sonstige Grafiken sind unzulässig.

Die geplante Werbeanlage widerspricht den Vorgaben in den Punkten 2., 3. 6.

Stadtrat Lechner bittet, der planenden Firma die Gestaltungssatzung zuzusenden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, den Antrag abzulehnen, da er den Anforderungen der Gestaltungssatzung widerspricht.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 10**

### **Beschluss über Bauantrag Sandra und Robert Kwapil**

#### **Anbau eines Quergiebel mit Balkon auf dem Grundstück Fl.-Nr. 771/6 der Gemarkung Bad Aibling (Madaustr. 6 e)**

### **Sachverhalt:**

Beantragt wird der Neubau eines Quergiebel mit Balkon an der Madaustr. 6e.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten.

In der näheren Umgebung sind bereits mehrere Quergiebel dieser Art vorhanden.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 11**

**Beschluss über Bauantrag Eni Deutschland GmbH**

**Austausch von Werbeanlagen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 330/1 der Gemarkung Bad Aibling (Münchner Str. 40)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird der Austausch einer Werbeanlage bei der Agip-Tankstelle an der Münchener Straße. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten. Die Auswahl und Anordnung der Werbeanlagen erfolgt unter dem Gesichtspunkt die Orientierung des Kunden zu erleichtern und die Tankstelle entsprechend anzukündigen. Es handelt sich um die auf ein Mindestmaß reduzierte Anzahl von Werbemitteln, welche von der Eni Deutschland GmbH bundesweit eingesetzt werden.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 12**

**Beschluss über Bauantrag Marion Miksch und Uwe Schulze-Miksch**

**Neubau zweier Balkone auf dem Grundstück Fl.-Nr. 620/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ganghoferstr. 41 a)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird der Neubau von zwei Balkonen an der Ganghoferstraße 41a. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten. Es handelt sich um einen Balkon auf der Südseite im 1. Obergeschoss und einen Balkon auf der Ostseite im Dachgeschoss.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 13

### **Beschluss über Bauantrag Claudia Schneller und Dr. Stefan Grimm** **Aufstockung des bestehenden Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1285/39 der Gemarkung** **Bad Aibling (Vogelweidstr. 4 a)**

Die Nachbareinwände Müller und Maier, beide vom 31.07.2017, werden bekanntgegeben.

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Aufstockung eines Einfamilienhauses an der Vogelweidstraße.  
Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten.  
Das zweigeschossige Gebäude mit einem Satteldach soll aufgestockt werden und ein versetztes Pultdach erhalten.

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

Die umliegende Bebauung sieht ausnahmslos Satteldächer vor. Durch die Aufstockung des Gebäudes mit einem versetzten Pultdach wird die äußere Gestalt proportional stark verändert.  
Einfügen nach §34 BauGB bedeutet, dass das Bauvorhaben in jeder Hinsicht innerhalb des sich aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält und diesen Rahmen nicht überschreitet.  
Ein Überschreiten des Rahmens ist ausnahmsweise unschädlich, wenn dadurch die städtebauliche Harmonie nicht beeinträchtigt wird, d. h. keine städtebaulichen Spannungen begründet werden.  
Das Gleiche gilt, wenn das Vorhaben sich – noch – einfügt, aber eine sog. negative Vorbildwirkung entfaltet, indem es andere gleichartige Vorhaben nach sich zieht und so die Situation zum Umkippen bringt.  
Es wird daher keine Zustimmung empfohlen und stattdessen eine profilgleiche Erweiterung des Hauses nach Westen vorgeschlagen.

Stadtrat Lechner führt aus, dass solche ungewöhnlichen Bauten von der Stadt schon genehmigt wurden. Es sei juristisch fraglich, ob die Stadt diesen Punkt aus Gestaltungsgründen ablehnen könnte.  
Stadtrat Weber ist der Auffassung, dass dieser verunstaltende Bau sich keinesfalls einfüge in die nähere Umgebung.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag aus o. g. Gründen nicht zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 8 : 3**

## TOP 14

### **Beschluss über Bauvoranfrage Kristin und Peter Sauter** **Abbruch von Nebenanlagen und Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und zwei Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1362/8 der Gemarkung Bad Aibling (Vogelweidstr. 9)**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird im Rahmen einer Bauvoranfrage der Abbruch von Nebenanlagen und der Neubau eines Einfamilienhauses an der Vogelweidstr. 9.  
Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten.  
Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit den Abmessungen von 11,36 m x 8,61 m und einem Flachdach. Die 3 erforderlichen Stellplätze werden in einer am Haus angebauten Garage und weiteren zwei oberirdischen Stellplätzen im Bereich der Vogelweidstraße nachgewiesen.  
Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von 1.113 m<sup>2</sup> und ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Die Stadträte Hofschneider und Weber sind der Auffassung, dass sich diese Dachform auch nicht in die Umgebung einfügen würde und deshalb abgelehnt werden müsste. Auch Stadtrat Bräunlich sprach sich gegen die Planung aus, weil in diesem Bereich nur Satteldächer vorhanden wären. Stadtrat Lechner führt aus, dass dies hier kein Ablehnungsgrund sei.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: abgelehnt 6 : 5**

**TOP 15**

**Erneuter Beschluss über Bauvoranfrage Moser Wohnbau GmbH  
Errichtung eines 14-Familienhauses mit Tiefgarage und 2 Einfamilienhäuser auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 697, 697/3, 697/16 und 697/18 der Gemarkung Bad Aibling (Hochriesstraße)**

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss lehnte in seiner Sitzung vom 08.11.2016 einen Antrag auf Vorbescheid wegen zu hoher Dichte ab.

In Absprache mit der Bauaufsichtsbehörde im Landratsamt Rosenheim wurde die Planung überarbeitet und liegt jetzt zur erneuten Entscheidung vor.

Im Norden des Grundstücks sind 3 Baukörper geplant, wovon zwei miteinander verbunden sind. Es handelt sich hierbei um Mehrfamilienhäuser mit 3 Geschossen und Satteldächern, wobei das 3. Geschoss in die Dachfläche integriert ist. Im Süden des Grundstücks sind 2 Einfamilienhäuser geplant, mit 2 Geschossen und einem Satteldach. Unter den Mehrfamilienhäusern ist eine Tiefgarage geplant. Oberirdisch sind 9 Stellplätze vorgesehen. Die genaue Anzahl der lt. Satzung erforderlichen Stellplätze kann erst im Rahmen des Bauantragsverfahrens geprüft werden.

Mit Schreiben vom 21.07.2017 teilt das Landratsamt Rosenheim der Stadt mit, dass aus ihrer Sicht die Planung genehmigungsfähig ist.

Stadtrat Lechner führt aus, dass in Willing bei einem Bauvorhaben auch zwingend eine Grundabtretung gefordert worden sei, weil die öffentliche Verkehrsfläche hier Engstellen aufwies.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen ist, der eine ausreichende Begrünung und wasserdurchlässige Beläge vorsieht. Zur ausreichenden Erschließung ist zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen, die für die zusätzlichen Wohneinheiten nicht mehr ausreichend dimensioniert sind, Straßengrund an die Stadt in der Form abzutreten, dass eine durchgehende Straßenbreite von 5 m vorhanden ist.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 16

### **Beschluss über isolierte Befreiung Johannes Veit Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Fl.-Nr. 805/10 der Gemarkung Bad Aibling (Sonnenstr. 57)**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „südlich der äußeren Sonnenstraße“. Beantragt wird im Rahmen einer isolierten Befreiung die Errichtung eines Carports auf dem Grundstück Sonnenstr. 57. Der Carport mit integriertem Geräteraum hat die Abmessungen von 7,50 m x 2,80 m und erhält ein Satteldach.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt dem Antrag auf isolierte Befreiung zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 17

### **Beschluss über nachträgliche Zustimmung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens - Nutzungsänderung Auto Bader KG von Gebrauchtwagenzentrum in Biomarkt**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 4.7.2017 den Antrag auf Nutzungsänderung zurückgestellt. Es sollte der Geh- und Radweg untersucht und verkehrsrechtlich begutachtet werden, ob und wie ein- und ausgefahren werden könne. In der Diskussion zu diesem Tagesordnungspunkt wurde gefragt, ob es nicht doch eine Möglichkeit gäbe, den Antrag auch mit einer zusätzlichen Ein- und Ausfahrt zur Münchner Straße mit Zufahrtsmöglichkeit in alle Richtungen einzureichen.

Herr Bader hat am am 6.7.2017 der Stadt mitgeteilt, dass er noch an diesem Tage der Biomarkt- Kette eine Zusage machen müsste, dass die Stadt den Markt wolle, weil diese Kette ansonsten davon absehen würde, in Bad Aibling diesen Biomarkt zu bauen.

Nach einem Gespräch zwischen Herrn Ersten Bürgermeister Schwaller und Herrn Bader teilte die Stadt Bad Aibling Herrn Bader schriftlich mit, dass sie den Antrag grundsätzlich befürworte und das gemeindliche Einvernehmen hierzu erteile. Das Vorhaben sei bereits jetzt über die Westendstraße ausreichend erschlossen. Wegen der Optimierung einer neuen Ein- und Ausfahrt zur Münchner Straße würde sich die Stadt noch mit ihm in Verbindung setzen.

Auf nochmalige Vorsprache von Herrn Bader teilte Herr Krämer Herrn Bader in einem weiteren Schreiben vom 6.7.2017 die Gründe der Zurückstellung und das Ergebnis der Verkehrszählung mit und führte weiter aus, dass eine Freigabe aller Abbiege- Beziehungen gegebenenfalls nur dann möglich sei, wenn die geplante Ein- und Ausfahrt zur Münchner Straße nach Westen an den äußersten Rand des geplanten Parkplatzes verschoben würde. Weitere verkehrsregelnde Maßnahmen, wie zum Beispiel eine Beschränkung der Fahrzeuggröße auf 3,5 t, wären dabei noch zu prüfen. Die Variante 1 mit zwei Stellplätzen rechts neben der Einfahrt wären grundsätzlich möglich. Der Bereich vor den Stellplätzen sollte als Stauraum lang genug sein.

Um eine sichere und verbindliche Aussage hier zu treffen zu können, wurde seitens der Verwaltung eine verkehrsplanerische Untersuchung empfohlen. Hier sollte eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung des betreffenden Knotens mit allen möglichen Abbiege- Beziehungen erfolgen. Die technischen Voraussetzungen wurden eingehend erläutert. Außerdem sollte noch eine Stellungnahme der Polizei eingeholt werden.

Herr Bader legte am 7.7.2017 eine neue Planung vor, bei der die Einfahrt so weit wie möglich nach Westen verlegt wurde. Laut Aussagen von Herrn Gems wären mit dieser Variante alle Abbiege- Beziehungen möglich.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bauverwaltung ist der Auffassung, dass dem Antrag auf Nutzungsänderung damit nichts mehr im Wege stehe. Das Vorhaben ist in jedem Fall ausreichend erschlossen über die Westendstraße und nun auch über die Münchner Straße. Der Ausschuss wird gebeten, dem Antrag auf Nutzungsänderung nachträglich die Zustimmung zu erteilen.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt aus den vorgenannten Gründen nachträglich der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens durch die Stadt zum Antrag Auto Bader KG auf Nutzungsänderung eines Gebrauchtwagen-Zentrums in einen Biomarkt mit Erstellung einer neuen zusätzlichen Zufahrt zur Münchner Straße zu.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

#### **TOP 18**

#### **Verschiedenes**

**Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in den Sitzungen vom 02.05.2017 und 30.05.2017 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:**

#### Bauverwaltung zu TOP 10.3 vom 02.05.2017:

Um die Bürgerinnen und Bürger regelmäßig auf Ihre Pflicht bezüglich der Rückschnitte hinzuweisen, werden Artikel im Mangfall-Boten veröffentlicht. Es finden regelmäßig Kontrollfahrten statt. Wenn bei diesen ein Überwuchs festgestellt wird, wird umgehend ein Infobrief (Aufforderung) in den Briefkasten des betroffenen Grundstücks geworfen. Dies wird in einer Liste dokumentiert und auf Wieder Vorlage zur Kontrolle gelegt. Wird bei der nächsten Kontrolle kein Rückschnitt festgestellt, wird der Eigentümer schriftlich (per Brief) mit Fristsetzung aufgefordert, den Rückschnitt vorzunehmen. Die Aufforderungen werden mit Nachdruck behandelt und notfalls mit kostenpflichtigen Ersatzmaßnahmen umgesetzt.

#### Skiclub zu TOP 21.4 vom 30.05.2017:

„im Nachgang zu meiner Mail zum Thema Dirt Park, noch die Stellungnahme des neuen Spartenleiters, die uns gestern erreicht hat.

Im Gespräch hat er mir gesagt, dass die Gruppe junger Leute, die sich eigenverantwortlich und ehrenamtlich um die Anlage kümmern und auch nutzen, durch die öffentliche Aussage „, die Anlage werde nicht mehr genutzt“ etwas vor den Kopf gestoßen fühlen.

Mir hat schon immer imponiert, dass Jugendliche aus eigenem Antrieb und ohne Unterstützung ein damals brachliegendes Grundstück für diese Sportart hergerichtet haben, von daher habe ich seinerzeit auch dem Wunsch der Stadt entsprochen, dass die Anlage aus versicherungstechnischen Gründen als Sparte in den Skiclub aufgenommen wird um mögliche Haftungsprobleme für die Stadt zu vermeiden. Es gibt zwischenzeitlich viele andere Standorte, die von den Kommunen als öffentliche Anlagen betrieben und unterhalten werden, was Kosten verursacht, die in Bad Aibling nicht anfallen. Falls das Gelände, das der Skiclub von der Stadt gepachtet hat, einmal nicht mehr benötigt wird, werden wir unaufgefordert auf sie zukommen.“

**ohne Abstimmung**

## TOP 18.1

### Verschiedenes Baumfällungen an der Hofmühlstraße

Stadtrat Gebhart bittet um Überprüfung, wann und warum dort wieder viele Bäume gefällt worden seien. Er fragt nach, ob hierfür Ersatzpflanzungen vorgenommen würden.

**ohne Abstimmung**

## TOP 18.2

### Verschiedenes Triftbachbrücke Nähe Professor-Urban-Straße

Stadtrat Lechner fragt nochmals nach, wann die Brücke nun aufgelegt werde. Herr Krämer antwortet, dass sich die Baumaßnahme wieder verzögert habe, weil offensichtlich Lieferprobleme bestünden. Der Hintergrund hierfür werde geprüft. Stadtrat Lechner bittet um baldige Fertigstellung.

**ohne Abstimmung**

## TOP 18.3

### Verschiedenes Einmündungssituation Ghersburg-/Rosenheimer Straße

Stadtrat Lechner weist auf die unglückliche Einmündungssituation in diesem Bereich bei geschlossener Schranke hin. Es sollte geprüft werden, ob der Haltepunkt (Wartebereich) vor der Schranke nach Norden zurückversetzt werden könnte. Hierzu sollte eventuell ein Schild aufgestellt werden mit der Aufschrift „Bei geschlossener Schranke bitte hier halten“.

**ohne Abstimmung**

## TOP 18.4

### Verschiedenes Unübersichtlicher Geh- und Radweg zwischen Maximiliansplatz und Am Feilbacher Bahnhof

Stadtrat Lechner berichtet, dass diese Wegeverbindung zwei 90°-Ecken aufweise, die sehr unübersichtlich und für sich begegnende Radfahrer gefährlich seien. Hier sollte mit dem Grundstückseigentümer gesprochen werden.

**ohne Abstimmung**



## **TOP 18.5**

### **Verschiedenes**

#### **Einmündungssituation Ghersburg-/Rosenheimer Straße**

Stadtrat Weber kommt nochmals auf die Problematik bei geschlossener Schranke zurück. Er befürchtet, dass bei einem Zurückversetzen des Haltepunkts im schlimmsten Falle auch der Kreisel blockiert werden könnte. Auch dies sollte berücksichtigt werden.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 18.6**

### **Verschiedenes**

#### **Baumpflanzungen Maximiliansplatz**

Stadtrat Hofschneider fragt nach, warum auf dem Maximiliansplatz vom Grundeigentümer so viele Bäume jetzt außerhalb der Pflanzzeit angepflanzt worden seien. Es sei fraglich, ob die Bäume vernünftig anwachsen.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 18.7**

### **Verschiedenes**

#### **Wahlwerbeplakate zu früh aufgehängt**

Stadtrat Schlier stellt fest, dass in der Stadt bereits jetzt Wahlwerbeplakate aufgestellt worden seien, was noch nicht erlaubt sei. Erster Bürgermeister Schwaller berichtet, dass es hier ein Gentlemen's Agreement gebe, wonach sechs Wochen vor der Wahl die Wahlplakate geduldet würden.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 20:30 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat