

# STADT BAD AIBLING



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

---

über die 45. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 09.01.2018  
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

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

### **Anwesend:**

#### Vorsitzender

Felix Schwaller

#### Mitglieder

Dieter Bräunlich

Katharina Dietel

(als Vertreterin für Stadträtin Heidi Benda)

Kirsten Hieble-Fritz

Rudolf Hofschneider

Thomas Höllmüller

Erwin Kühnel

(anwesend bis 19:15 Uhr)

Richard Lechner

Stephan Schlier

(ab 19:15 als Vertreter für 2. Bürgermeister Erwin Kühnel)

Josef Schmid

Johann Schweiger

Florian Weber

#### Schriftführer

Hubert Krabichler

#### Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Elisabeth Geßner

Josef Glaser

Anna-Maria Höfler

Petra Keitz-Dimpflmeier

Irmengard Ranner-Sobihard

Martina Thalmayr

#### von der Verwaltung

Andreas Krämer

### **Abwesend:**

#### Mitglieder

Heidi Benda

(entschuldigt)

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

## **Tagesordnung:**

### **Öffentlicher Teil**

1. 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Braiten Stög“ nach § 13 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 230/1 und 230/59, Gemarkung Harthausen, Harthäuser Straße 37 C  
- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit  
- Einstellung des Verfahrens
2. Antrag auf 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Berbling“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1647 der Gemarkung Willing (Enzianweg)  
- Änderungsbeschluss  
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit
3. Antrag Stadt Bad Aibling auf 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Kellerberg“ im Bereich der Grundstücke Flurnummern 155/T, 155/2, 155/3, 155/5, 155/6, 155/7T, 155/30, 155/11 T, 155/12, 155/3, 152/33, 1454 und 1457 der Gemarkung Bad Aibling, Kellerberg Ost  
- Aufstellungsbeschluss zur Änderung
4. Beschluss über Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und zwei offenen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 416/3 der Gemarkung Bad Aibling (Wildstr. 11)
5. Beschluss über Bauantrag zur Nutzung des Kindergartens auch für Kinder unter 3 Jahren auf dem Grundstück Fl.-Nr. 168/3 der Gemarkung Willing (Eugen-Belz-Straße 17 a)
6. Beschluss über Bauantrag zur Umnutzung eines Bürogebäudes zur Kindergrößtagespflege mit maximal 10 Kindern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1975/9 der Gemarkung Bad Aibling (Joseph-Götsch-Str. 10)
7. Beschluss über Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen und Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 615/1 der Gemarkung Willing (Mühlbachring)
8. Beschluss über Bauantrag zum Umbau und Teilumnutzung des Bankgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 354 der Gemarkung Bad Aibling (Münchner Str. 5)
9. Beschluss über Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ludwig-Thoma-Str. 2)
10. Beschluss über Bauantrag zur Errichtung eines Querdachs im 1. Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/10 der Gemarkung Harthausen (Am Sonnenfeld 2)
11. Beschluss über Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens aus einer Glas-Stahlkonstruktion auf einer bestehenden Dachterrasse des Hauses 5 (Maximiliansplatz 1) Wohnung Süd im 2. Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 529 der Gemarkung Bad Aibling (Maximiliansplatz 1)
12. Beschluss über Bauantrag zur Umnutzung des Gebäudes 352 (ehemaliges Offizierscasino) zum Call-Center mit Büronutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 268/115 der Gemarkung Mietraching (Dietrich-Bonhoeffer-Str. 15, 17 a, 17 b)
13. Erneuter Beschluss über Bauantrag zur Errichtung einer therapeutischen Einrichtung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1858 der Gemarkung Bad Aibling (Rosenheimer Str. 61)

14. Beschluss über isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassen- und Balkonüberdachung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 758/11 der Gemarkung Bad Aibling (Mangfallstr. 8 b)
15. Beschluss über Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 129 und 128/1 der Gemarkung Willing (Berblinger Straße 11)
16. Beschluss über Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 205 der Gemarkung Bad Aibling (Rosenheimer Str. 2 a)
17. Verschiedenes

## TOP 1

### **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Braiten Stög“ nach § 13 BauGB im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 230/1 und 230/59, Gemarkung Harthausen, Harthausener Straße 37 C** **- Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit** **- Einstellung des Verfahrens**

#### **Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hatte in seiner Sitzung vom 10.10.2017 beschlossen, das Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Am Braiten Stög“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 230/1 und 230/59 der Gemarkung Harthausen zur Zulassung eines Einfamilienhauses mit Garage anstelle von drei Garagen sowie Verlegung von Stellplätzen entsprechend dem Plan des Architekten Reinhard Gunnesch, Bad Aibling, vom 18.09.2017 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren einzuleiten. Die Planung lag samt Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich aus zwischen 30.11.2017 und 02.01.2018 und wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Änderung berührt sein können, in der Zeit vom 16.11.2017 bis 18.12.2017 zur Stellungnahme vorzulegen (§ 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB).

Die Offenlage brachte folgende Ergebnisse:

A) Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

#### **Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Stellungnahme vom 14.12.2017:**

Es wurde mitgeteilt, dass bauplanungsrechtlich keine Anmerkungen zum Änderungsentwurf vorgebracht würden.

#### **Beschluss:**

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Weitere Anregungen, Bedenken oder Einwände gingen bei der Stadt nicht ein.

## B) Öffentlichkeit:

### Rechtsanwältin Hermann in Vertretung des Hotels L., Stellungnahme vom 18.12.2017:

Rechtsanwältin Hermann in Vertretung des Nachbarn, der ein Hotel betreibt, brachte mit Schreiben vom 18.12.2017 Folgendes vor:

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft erheben wir gegen die geplante Bebauungsplanänderung folgende

#### Einwendungen:

1.

Unser Mandant betreibt auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 230 der Gemarkung Harthausen das Hotel „L“ als Pensionsbetrieb mit Frühstück. Das Hotel verfügt über 31 Zimmer und Appartements. Bei dem Betrieb handelt es sich um einen bestandsgeschützten Betrieb, bauaufsichtlich genehmigt mit Baugenehmigungen des Landratsamtes vom 11.05.1988 und vom 21.01.1991 unter der Bauplannummer: 2217-87-71.

Wie sich sowohl aus den Baugenehmigungen als auch aus den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes ergibt, werden die Versorgungsräume des Hotels, insbesondere die Küche im Erdgeschoß im und die Versorgungsräume (Vorratsräume, Wäscherei und Trockenraum) über eine Zufahrt angefahren, die unmittelbar entlang des Grundstücks verläuft, auf dem im Rahmen der geplanten Bebauungsplanänderung ein zusätzliches Wohnhaus vorgesehen wird.

Das Hotel ist als Frühstückspension ausgestaltet und bietet daher morgens seinen Gästen ein Frühstücksbuffet an. Die Backwaren werden in der Regel vor 6.00 Uhr morgens angeliefert.

Wie aus dem Bebauungsplan und in den genehmigten Bauplänen ersichtlich, erfolgt die Anlieferung zu den rückwärtigen Versorgungsräumen auf der an der Ostseite des Hotelgebäudes vorgesehenen Zufahrt.

Das neue Wohngebäude soll unmittelbar an dieser Zufahrt errichtet werden.

Die Situierung des geplanten Wohngebäudes, dem die Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebietes zukommen soll, führt zu Einschränkungen der bestehenden Betriebsabläufe des bestandsgeschützten Hotelbetriebes.

Wie sich aus der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 15.12.2017 ergibt, welche wir als Anlage 1 diesem Schriftsatz beifügen, können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nacht nicht eingehalten werden:

Der maßgebliche Immissionsrichtwert für das geplante Wohnhaus liegt bei 55 dB(A) tags und bei 40 dB(A) nachts. Gemäß 6.1 TA-Lärm dürfen einzelne kurze Geräuschspitzen den Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet nachts um 20 dB(A) überschreiten. Aus dem anliegenden Gutachten ergibt sich, dass der zulässige Höchstwert von 60 dB(A) in der Nacht am zukünftigen Wohnhaus um 6 dB(A) überschritten wird, während er am bestehenden Wohnhaus (37c) nicht überschritten wird. Beim Türeenschließen durch den Lieferanten werden am zukünftigen Wohnhaus unzulässig hohen Pegelspitzen hervorgerufen. Am bestehenden Wohnhaus ist dies nicht der Fall.

Ein ähnliches Bild ergibt sich bei der Betrachtung der kurzzeitigen Geräuschspitze bei der Vorbeifahrt eines Fahrzeugs. Das Gutachten zeigt, dass der zulässige Höchstwert von 60 dB(A) nachts am zukünftigen Wohnhaus um 5 dB(A) überschritten wird, während er am bestehenden Wohnhaus (37c) unterschritten wird. Bei der Vorbeifahrt des Lieferwagens werden am zukünftigen Wohnhaus unzulässig hohe Pegelspitzen hervorgerufen. Am bestehenden Wohnhaus ist dies nicht der Fall.

Die Bebauungsplanänderung wirft daher einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt mit dem bestehenden und bestandsgeschützten Betrieb auf.

2.

Im Übrigen bestehen erhebliche Bedenken gegen die formelle Wirksamkeit des Urbebauungsplanes. Eine rückwirkende Inkraftsetzung dürfte aufgrund der Änderungen, insbesondere der Erweiterung des Bebauungsplanes auf das Grundstück unseres Mandanten hier nicht Betracht kommen.

Es wird daher

beantragt,

das Bebauungsplanänderungsverfahren einzustellen.

Für den Fall, dass der vorliegende Bebauungsplanentwurf von der Stadt als Satzung beschlossen werden sollte, kündigen wir bereits jetzt einen Normenkontrollverfahren einschließlich eines Antrages nach § 47 Abs. 6 BauNVO sowie einen einstweiligen Rechtsschutzantrag gegen das Wohnbauvorhaben an.

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

Es ist zutreffend, dass gegen die formelle Wirksamkeit des Urbebauungsplans Bedenken bestehen. Auch eine rückwirkende Inkraftsetzung aufgrund der vielen Änderungen dürfte wohl nicht in Betracht kommen. Auch wenn der Bebauungsplan vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof aufgehoben werden sollte, würden die immissionsschutzrechtlichen Probleme der neuen Wohnbebauung gegenüber dem Hotel weiterbestehen. In Kenntnis der nicht eingehaltenen Immissionswerte kann die Verwaltung nicht empfehlen, rechtswidrig den Bebauungsplan zu ändern.

Stadtrat Lechner führt aus, dass nur eine dreiviertel Stunde der Nachtzeit von höheren Lärmwerten berührt sei wegen der Anlieferung des Brots am Morgen. Dadurch würde ein Bauvorhaben verhindert. Er beantragte deshalb, das Verfahren ruhen zu lassen, anstelle es jetzt schon einzustellen.

#### **Beschluss:**

Da durch das vom westlichen Nachbarn eingeholte Immissionsschutzgutachten der Firma Accon aus Augsburg zweifelsfrei nachweist, dass durch das Vorbeifahren des Lieferwagens der Bäckerei zur Nachtzeit am zukünftigen Wohnhaus unzulässig hohe Pegelspitzen hervorgerufen würden, was den Umbau des Hotels wegen einer alternativen Ladestelle zur Folge hätte, würde diese 4. Änderung des Bebauungsplanes das Rücksichtnahmegebot gegenüber dem Nachbarn verletzen. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Hotelbetrieb ist vor allem immissionsschutzrechtlich Rücksicht zu nehmen. Diese 4. Änderung des Bebauungsplans würde einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt mit den bestehenden und bestandsgeschützten Hotelbetrieb aufwerfen, was rechtlich unzulässig ist (Laut § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bebauungspläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die auch die sozialen Anforderungen aneinander in Einklang bringt. Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Bebauungsplänen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf die Menschen und ihre Gesundheit zu berücksichtigen.)

Da mit einer Bebauungsplanänderung keine rechtswidrigen Zustände geschaffen werden dürfen, soll das Verfahren derzeit nicht weitergeführt werden. Es soll ruhen. Vielleicht findet sich zwischen den Parteien eine Lösung der Immissionsproblematik eventuell durch passiven Lärmschutz etc. Ein Anspruch auf Änderung eines Bebauungsplanes besteht rechtlich nicht (§ 1 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB).

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 2**

### **Antrag auf 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Berbling“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 1647 der Gemarkung Willing (Enzianweg)**

#### **- Änderungsbeschluss**

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

#### **Sachverhalt:**

Das oben genannte Grundstück in Berbling wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes noch in das Dörfliche Mischgebiet in Berbling mit einbezogen. Nun soll hier ein Wohnhaus für den Antragsteller und seine Familie errichtet werden, was eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplans erfordert. Das Wohnhaus soll eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> aufweisen und zusätzlich eine Doppelgarage im Norden erhalten. Es sollen zwei Vollgeschosse festgelegt werden. Drei zusätzliche Bäume werden für die Nachverdichtung auf dem Grundstück festgesetzt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Da im bereits genehmigten neu aufgestellten Flächennutzungsplan an der beabsichtigten Stelle bereits ein dörfliches Mischgebiet vorgesehen wurde, ist der Antrag grundsätzlich städtebaulich vertretbar. Durch ihn würden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb eine Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB möglich wäre.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 19. Änderung des Bebauungsplans Nummer 49 „Berbling“ im Bereich des Grundstücks Flurnummer 1647 der Gemarkung Willing am Enzianweg zur Zulassung eines Wohngebäudes mit maximal 120 m<sup>2</sup> Grundfläche des Hauptgebäudes und einer Doppelgarage entsprechend dem Plan des Architekturbüros Rossteuscher vom 21.12.2017 samt Begründung vom 21.12.2017 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren **e i n z u l e i t e n** (Änderungsbeschluss).

Die 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, zur Stellungnahme 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 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete) vor (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

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

Der Antragsteller hat sich entsprechend den Grundsätzen des Weilheimer Modells „Bauland für Einheimische“ zur Eigennutzung des Objekts per Grunddienstbarkeit zu verpflichten.

Wegen der Versiegelung der Grünfläche ist für diesen Bauwunsch ebenfalls eine angemessene Ausgleichsfläche nachzuweisen, wie bei den anderen mit Bebauungsplanänderung genehmigten Bauvorhaben in Berbling auch.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 3**

### **Antrag Stadt Bad Aibling auf 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 „Kellerberg“ im Bereich der Grundstücke Flurnummern 155/T, 155/2, 155/3, 155/5, 155/6, 155/7T, 155/30, 155/11 T, 155/12, 155/3, 152/33, 1454 und 1457 der Gemarkung Bad Aibling, Kellerberg Ost - Aufstellungsbeschluss zur Änderung**

#### **Sachverhalt:**

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kellerberg“ wurde am 16.12.2010 gefasst. Der Bebauungsplan trat am 23.12.2010 in Kraft.

Die meisten der vorgenannten Grundstücksflächen wurden im Jahre 2011 an den jetzigen Eigentümer mit einem Baurecht von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage verkauft. Das Grundstück Fl.-Nr. 152/33 ist weiterhin im Eigentum der Brauerei. Hinsichtlich des Grundstücks Fl.-Nr. 155 Teilfläche hat der neue Eigentümer seit 2014 eine Auflassungsvormerkung. Seit dem Satzungsbeschluss wurde kein Antrag auf Bebauung der Grundflächen gestellt.

Die Stadt Bad Aibling benötigt im Osten des Stadtgebietes weitere Einzelhandelsflächen zur Versorgung der stetig wachsenden Bevölkerung. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Bad Aibling, den Bebauungsplan zu ändern und statt der festgesetzten Wohnbebauung ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Großflächiger Einzelhandelsbetrieb festzusetzen. In diesem Zusammenhang sind auch die städtischen Wege- und Grünflächen entsprechend anzupassen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Änderung des Bebauungsplans soll als Änderungsverfahren gemäß § 1, § 2ff. BauGB erfolgen. Der Änderungsbereich soll als Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb festgesetzt werden.

Die Stadträte Weber und Bräunlich begrüßen die beabsichtigte Änderung. Stadtrat Lechner gibt zu bedenken, dass die Änderung des Bebauungsplanes nicht bedeute, dass dort auch tatsächlich dann so gebaut würde. Es gebe keine Bauverpflichtung. Stadtrat Höllmüller fragt, ob er mit abstimmen dürfe, weil er doch in einiger Entfernung von dem zu ändernden Bereich wohne. Erster Bürgermeister Schwaller antwortet, dass er schon mitstimmen dürfe, weil er durch die Änderung nicht berührt sei.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 65 „Kellerberg“ im Bereich der Grundstücke Flurnummern 155/T, 155/2, 155/3, 155/5, 155/6, 155/7T, 155/30, 155/11 T, 155/12, 155/3, 152/33, 1454 und 1457 der Gemarkung Bad Aibling von Mischgebiet I und Mischgebiet II in Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung zu **ändern** (Aufstellungsbeschluss zur Änderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB).

Der Lageplan der Bauverwaltung vom 13.12.2017 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zur Änderung ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## **TOP 4**

### **Beschluss über Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und zwei offenen Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 416/3 der Gemarkung Bad Aibling (Wildstr. 11)**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Stellplätzen an der Wildstr. 11. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung vom 10.10.2017 einem Bauantrag für ein Zweifamilienhaus bereits zugestimmt. Dieser Antrag wurde zurückgenommen.

Der 2-geschossige Baukörper mit einem Walmdach hat die Abmessungen von 12,49 m x 8,00 m und eine Wandhöhe von 5,35 m.

Lt. Stellplatzsatzung sind für die Wohneinheit 3 Stellplätze nachzuweisen.

Durch die Errichtung einer neuen Garage und zwei oberirdischen Stellplätzen ist der Nachweis erbacht.

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 5

### **Beschluss über Bauantrag zur Nutzung des Kindergartens auch für Kinder unter 3 Jahren auf dem Grundstück Fl.-Nr. 168/3 der Gemarkung Willing (Eugen-Belz-Straße 17 a)**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.55 „Eugen-Belz-Straße Willing“. Beantragt wird die Änderung der Nutzung für Kinder unter 3 Jahren.

Im Untergeschoss sollen 5 Räume zur Nutzung von Kindern unter 3 Jahren zur Verfügung stehen. Stellungnahme des Brandschutz-Prüfsachverständigen Anton Pavic aus Grabenstätt:

*„Im Kindergarten Willing (Bad Aibling, Eugen-Belz-Straße 17a) sollen auch Kinder unter drei Jahren aufgenommen werden. Hierzu bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Einwände, da für alle für Kinder bestimmten Räume (Gruppenräume mit Spielgalerien, Mehrzweckraum im UG etc.) zwei selbständig nutzbare Rettungswege vorhanden sind -auch im Untergeschoss als ebenerdiger Ausgang. Eine rechtzeitige Evakuierung kann somit vorausgesetzt werden.“*

#### **Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 6

### **Beschluss über Bauantrag zur Umnutzung eines Bürogebäudes zur Kindergrößtagespflege mit maximal 10 Kindern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1975/9 der Gemarkung Bad Aibling (Joseph-Götsch-Str. 10)**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Nutzungsänderung eines Bürogebäudes zu einer Kinder-Großtagespflege mit maximal 10 Kindern in der Joseph-Götsch-Straße 10. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten.

Das eingeschossige Bürogebäude mit den Abmessungen 9,10 m x 5,60 m wurde im Jahr 2006 genehmigt.

Am 12.07.2017 fand bereits eine Ortsbegehung des zur Umnutzung beantragten Gebäudes und dessen Räumlichkeiten durch das Kreisjugendamt Rosenheim, Frau Backes, statt. Die Räumlichkeiten wurden als geeignet beurteilt und eine mündliche Zusage wurde bereits erteilt. Darüber hinaus liegt dem Kreisjugendamt bereits eine Kopie der Planzeichnungen dieses Bauantrages zur Information vor.

Lt. Stellplatzsatzung sind für einen 1-gruppigen Kindergarten 2 Stellplätze je Gruppe nachzuweisen.

Lt. Antrag werden 3 neue Stellplätze ausgewiesen, die jedoch der aktuellen Satzung in §8, Abs. 3 widersprechen „durch die Anlegung von nicht öffentlich benutzbaren Stellplätzen dürfen Parkplätze auf öffentlichem Grund nicht verloren gehen, mit Ausnahme der notwendigen Ein- und Ausfahrten.“

Stadtrat Weber fragt nach, ob es einen Bedarf von privaten Betreibern hierfür gebe. Dies wird von Erstem Bürgermeister Schwaller bejaht. Stadtrat Hofschneider fragt nach, wo die Eltern beim Bringen oder Abholen ihrer Kinder parken sollen, wo dort in der Straße seines Wissens nach ein beidseitiges Haltverbot angeordnet sei. Herr Krämer erläutert, dass im Bereich der Stellplätze und Garagen dieses Objekts kurzzeitig geparkt würde.



### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass die selbstständig anfahrbaren Stellplätze nachgewiesen werden.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

### **TOP 7**

### **Beschluss über Bauantrag zur Errichtung eines Doppelhauses mit Doppelgaragen und Stellplätzen auf dem Grundstück FL.-Nr. 615/1 der Gemarkung Willing (Mühlbachring)**

#### **Sachverhalt:**

Es wird die Errichtung eines Doppelhauses auf dem oben genannten Grundstück am Mühlbachring beantragt. Das Doppelhaus soll die Ausmaße  $16 \times 14$  m aufweisen. Die Grundflächenzahl mit dem Neubau würde 0,12 betragen, die Geschossflächenzahl 0,24. Im Norden des Gebäudes ist an den westlichen Grundstücksgrenzen für jede Doppelhaushälfte eine Doppelgarage mit einem zusätzlichen Stellplatz geplant. Das Bauvorhaben wurde im Genehmigungsverfahren eingereicht. Da jedoch zwei Befreiungen von den Baugrenzen, der Baulinie und der Anzahl der Geschosse beantragt werden, ist für den Antrag ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Der Planer führt aus, dass beim westlichen Nachbarn von der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie ca. 6 m nach Süden hinsichtlich des Hauptbaukörpers eine Befreiung erteilt wurde. Die südliche Baugrenze dieses Gebäudes sei um ca. 8,50 m überschritten worden. Auch beim östlichen Nachbarn wurde ca. 3 m von der Baulinie abgerückt. Deshalb beantragt der Planer eine Befreiung von ca. 5,50 m von der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinie. Die südliche Baugrenze soll dabei um 6,50 m überschritten werden dürfen. Anstelle des bestehenden Bungalows möchte der Bauherr 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoss errichten. Im Bebauungsplan wurde die südlich des Mühlbachring festgesetzte Häuser 3 nur mit einem Geschoss vorgesehen. Es wurde jedoch bei mehreren Gebäuden bereits davon abgewichen. Das Gebäude Mühlbachring Nummer 24 weise eine Traufhöhe von 7,15 m sowie 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss auf. Der Planer teilte der Stadt mit, dass das Landratsamt Rosenheim diesen Befreiungen aufgrund der umgebenden Bebauung grundsätzlich zustimmen würde, wenn die Stadt Bad Aibling sich dies städteplanerisch vorstellen könnte.

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

Bei Vorbesprechungen im Bauamt wurde dem Antragsteller bereits mitgeteilt, dass die Stadt hier keine Änderung des Bebauungsplans vornehmen wolle.

Auch wenn die beantragten Abweichungen drastisch erscheinen, so sind sie doch bei Betrachtung der Umgebung vertretbar und angemessen. Das neu zu errichtende Doppelhaus nimmt fast die Südgrenze des westlichen Gebäudes auf und hat damit mindestens den gleichen Abstand nach Süden zur Umgehungsstraße als das bereits bebaute Gebäude im Westen. Die Baukörpergröße erscheint zur besseren Nutzbarkeit des Grundstücks, auf dem nur eine einzeilige Bebauung im Norden zulässig ist, angemessen. Das Verschieben des Baukörpers ist durch die notwendigen Freiflächen vor den Doppelgaragen erforderlich. Da es sich um 2 Doppelhaushälften handelt, müssen die Wohnflächen grundsätzlich über die Höhe erbracht werden. Der Ausschuss hat jedoch zu entscheiden, ob hier statt des eingeschossigen Bungalows nicht nur ein 2. Geschoss sondern auch zusätzlich ein 3. Dachgeschoss zugelassen werden soll. Ohne das Dachgeschoss würde sich die Wohnfläche der Doppelhaushälften verringern. Die jetzt beantragte Wohnfläche nach der Wohnflächenverordnung beträgt  $496,18 \text{ m}^2$  für das Doppelhaus, somit ca.  $250 \text{ m}^2$  pro Doppelhaushälfte.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, den Antrag abzulehnen, weil er den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Geschossanzahl widerspricht. Drei Geschosse sind städtebaulich am Ortsrand nicht

vertretbar. Der Bebauungsplan sieht südlich des Mühlbachrings nur eine eingeschossige Bebauung vor.

Das Doppelhaus ist auf zwei Geschosse ohne Dach zu reduzieren. Unter dieser Prämisse stellt der Bauausschuss die Zustimmung zu einer Befreiung für ein zusätzliches Geschoss zum festgesetzten Erdgeschoss in Aussicht. Ebenso erscheinen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Lage der Baukörper auf dem Grundstück – wie jetzt beantragt – grundsätzlich vorstellbar.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 8

### **Beschluss über Bauantrag zum Umbau und Teilumnutzung des Bankgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 354 der Gemarkung Bad Aibling (Münchner Str. 5)**

#### **Sachverhalt:**

Das bestehende Gebäude beinhaltet 459,50 m<sup>2</sup> gewerbliche Nutzfläche, verteilt auf 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Wohnnutzungen sind in diesem Gebäude nicht vorhanden. Im Erdgeschoss bleibt weiterhin die Nutzung für Beratung und Service der Bank bestehen. Die Nutzungen im 1. OG, im 2. OG und im Dachgeschoss werden nicht mehr als gewerbliche Flächen für die Bank benötigt. Diese Flächen sollen deshalb zu Arztpraxen umgewandelt werden. Neue Praxen werden laut Aussagen der Antragsteller grundsätzlich für Bad Aiblinger Ärzte notwendig, deren Nutzungsverträge für ihre bisherigen Praxen 2018 auslaufen. Der Planer hat eine exakte Stellplatzberechnung vorgelegt, die die alte und die neuen Nutzungen in allen Geschossen beinhaltet. Danach ergeben sich 23 notwendige Stellplätze, die alle auf dem Grundstück der Bank nachgewiesen werden können wie bisher auch.

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

Sowohl die Bauverwaltung als auch die Aib-Kur begrüßen diese Nutzungsänderung, um Ärzte in Bad Aibling halten zu können. Diese Nutzung ist im Mischgebiet an dieser Stelle zulässig. Die Stellplätze sind ausreichend entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag ohne Einwände gemäß § 34 Baugesetzbuch als Innenbereichsvorhaben zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

## TOP 9

### **Beschluss über Bauantrag zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 860/3 der Gemarkung Bad Aibling (Ludwig-Thoma-Str. 2)**

#### **Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Ludwig-Thoma-Str. 2. Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten. Das bestehende Wohnhaus wird abgebrochen und an gleicher Stelle durch einen neuen Baukörper ersetzt. Das 2-geschossige Gebäude mit den Abmessungen 11,50 m x 9,50 m erhält ein Walmdach.

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses beträgt 193 m<sup>2</sup>. Die notwendigen 3 Stellplätze werden in der angrenzenden Garage nachgewiesen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass für den dritten, nicht einzeln anfahrbaren Stellplatz in der Garage zusätzlich ein oberirdischer Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird. Die jetzige Stellplatzanordnung widerspricht der städtischen Satzung.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 10**

**Beschluss über Bauantrag zur Errichtung eines Querdachs im 1. Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 227/10 der Gemarkung Harthausen (Am Sonnenfeld 2)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird im Rahmen einer isolierten Befreiung die Errichtung eines Quergiebels an dem Gebäude Am Sonnenfeld 2.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.45 „Nördlich der Mitterfeldstraße“.

Da ein Querdach nicht verfahrensfrei errichtet werden kann, ist ein Bauantrag notwendig.

Dachgauben sind lt. Bebauungsplan ausgeschlossen. Zu Querdächern gibt es keine Aussage.

Bezug wird auf das östlich gelegene Grundstück genommen, wo ein Quergiebel im Rahmen eines Neubaus genehmigt wurde.

Das Vorhaben wurde bereits ohne Baugenehmigung errichtet.

**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 11**

**Beschluss über Bauantrag zur Errichtung eines Wintergartens aus einer Glas-Stahlkonstruktion auf einer bestehenden Dachterrasse des Hauses 5 (Maximiliansplatz 1) Wohnung Süd im 2. Obergeschoss auf dem Grundstück Fl.-Nr. 529 der Gemarkung Bad Aibling (Maximiliansplatz 1)**

**Sachverhalt:**

Es wird die Errichtung eines Wintergartens aus einer Glas-Stahlkonstruktion auf der bestehenden Dachterrasse des Hauses 5 am Maximiliansplatz 1 beantragt. Es handelt sich um die Wohnung Süd im 2. OG. Der Wintergarten soll die Maße 5,80 m x 5,60 m aufweisen.

Der Planer begründet den Antrag wie folgt:

„Wie im Vorfeld besprochen, stellen wir hiermit namens und im Auftrag der Bauherrin vorliegenden formlosen Antrag auf isolierte Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 78 „Südlich der Bahnlinie zwischen Westend- und Lindenstraße“ zur Errichtung eines Wintergartens auf der bestehenden Dachterrasse über dem 2-geschossigen Verbindungsbauteil zwischen den Gebäuden Maximiliansplatz 1 und 2 .

Der B-Plan setzt für dieses Bauteil 2 Geschosse (II) fest, mit einer Wandhöhe von 7 Metern. Mit Errichtung des beantragten Wintergartens auf der östlichen Hälfte der bestehenden Dachterrasse erhöht

sich die Wandhöhe an der Ostfassade ab Oberkante bestehender Brüstung um ca. 2 Meter; der Bestand an der Westfassade zum Platz bleibt unverändert,

Aus gestalterischer Sicht halte ich den Wintergarten nicht nur für nicht störend, sondern sogar - als „krönenden“ Abschluss der Ostfassade - für eine Bereicherung, welcher gut und gerne zugestimmt werden kann, ohne die Grundzüge der mit dem B-Plan beabsichtigten städtebaulichen Ordnung zu verletzen.

Rein formal darf ich darauf hinweisen, dass am westlichen Ende der Bebauung (Baukörper IV an der Westendstraße) ein durchaus vergleichbarer Wintergarten bereits besteht, für dessen Errichtung doch wohl auch eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes und eine Baugenehmigung erteilt worden sein muss, was m. E. durchaus als Bezugsfall herangezogen werden darf.“

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

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans Nr. 78 „Südlich der Bahnlinie zwischen Westend- und Lindenstraße“ sieht in diesem Bereich als Auflockerung zwischen einem viergeschossigen und einem dreigeschossigen Gebäude einen zweigeschossigen Zwischenbau vor. Auf dem Dach des zweigeschossigen Baus befindet sich eine Dachterrasse. Dieser Wintergarten würde faktisch die Errichtung eines dritten Geschosses in diesem Bereich bedeuten. Dieses 3. Teilgeschoss widerspricht dem Bebauungsplan. Seine Zulassung würde dem städtebaulichen Konzept widersprechen und Bezugsfälle für den gesamten Bebauungsplan nach sich ziehen. Aus diesem Grunde kann dem Antrag, auch im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes, städtebaulich nicht zugestimmt werden. Herr Krämer hatte dies dem Planer bereits vor Einreichung des Antrags schriftlich mitgeteilt. Auch eine Änderung des Bebauungsplanes zur Zulassung dieses Wintergartens würde den gesamten Bebauungsplan konterkarieren und das in vielen Sitzungen des Stadtrats mühsam erarbeitete Baukonzept aufgeben. Weil dadurch die Grundzüge der Planung berührt werden, müsste der Bebauungsplan in einem großen Änderungsverfahren umgearbeitet werden. Dies ist städtebaulich hier nicht erwünscht.

Stadtrat Lechner erachtet den Wintergarten als ortsplanerisch vertretbar. In diesem Zusammenhang sollte auch der Wintergarten beim Gebäude Am Feilnbacher Bahnhof 12 überprüft werden. Stadtrat Weber führt aus, dass mit diesem Wintergarten die städtebauliche Situation nicht mehr verschlechtert werden könne, weil die gesamte Bebauung dort nicht ansprechend sei.

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, den Antrag auf Errichtung eines Wintergartens abzulehnen, da er den Festsetzungen des Bebauungsplans widerspricht. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes widerspräche dem städtebaulichen Konzept des Stadtrats, das diesem Bebauungsplan zugrunde lag und hätte unabsehbare Bezugsfälle zur Konsequenz. Aus denselben Gründen kommt auch eine Änderung des Bebauungsplans zur Erhöhung dieses 2-geschossigen Baus nicht in Betracht.

**Abstimmung: angenommen 7 : 4**

#### **TOP 12**

#### **Beschluss über Bauantrag zur Umnutzung des Gebäudes 352 (ehemaliges Offizierscasino) zum Call-Center mit Büronutzung auf dem Grundstück Fl.-Nr. 268/115 der Gemarkung Mietraching (Dietrich-Bonhoeffer-Str. 15, 17 a, 17 b)**

#### **Sachverhalt:**

Dieser Antrag wurde bei der Stadt ursprünglich als Antrag im Genehmigungsverfahren eingereicht. Die Verwaltung stimmte dem Antrag zu. Das Landratsamt war jedoch der Auffassung, dass ein Bauantrag hierfür notwendig sei, weil es sich um einen Sonderbau handle. Bei Sonderbauten ist ein Genehmigungsverfahren nicht möglich.

Mit diesem Antrag soll im Parkgelände das Gebäude 352 (ehemaliges Offizierskasino) zum Call-Center mit Büronutzung umgewandelt werden. Bereits mit Baugenehmigung vom 18.10.2016 wurde für diesen Bereich eine Seminarnutzung baurechtlich genehmigt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhaben entspricht dem Bebauungsplan. Laut Stellplatznachweis vom 5.10.2017 werden die erforderlichen Stellplätze auf dem Parkplatz vor dem Gebäude bereitgestellt. Es gibt auch 9 erforderliche Fahrradabstellplätze.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt und die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt dem Antrag zuzustimmen.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 13**

**Erneuter Beschluss über Bauantrag zur Errichtung einer therapeutischen Einrichtung auf dem Grundstück FL.-Nr. 1858 der Gemarkung Bad Aibling (Rosenheimer Str. 61)**

**Sachverhalt:**

Der Bauausschuss hat den Bauantrag in seiner letzten Sitzung vom 05.12.2017 zurückgestellt mit den Maßgaben:

1. Statt des Flachdachs ein geneigtes Dach zu planen.
2. Die Einhaltung der Stellplatzsatzung zu beachten.

Die überarbeitete Planung sieht nun ein 20° geneigtes Walmdach über dem gesamten Neubau vor. Bei den Außenstellplätzen wurde nach jedem 4. Stellplatz eine Baumpflanzung vorgesehen.

Somit sind die Forderungen des Bauausschusses erfüllt.

3. Bürgermeisterin Hieble-Fritz fragt nach, ob auf Flachdächer ganz verzichtet worden sei. Herr Krämer bejaht dies und erläutert die neue Dachplanung mit dem geneigten Walmdach auf dem gesamten Gebäude.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt mit der überarbeiteten Entwurfsplanung zur Kenntnis und stimmt dem Antrag auf dieser Grundlage zu.

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 14**

**Beschluss über isolierte Befreiung zur Errichtung einer Terrassen- und Balkonüberdachung auf dem Grundstück FL.-Nr. 758/11 der Gemarkung Bad Aibling (Mangfallstr. 8 b)**

**Sachverhalt:**

Beantragt wird die Errichtung einer Terrassen- und einer Balkonüberdachung an der Mangfallstr. 8b.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.37 „An der Mangfallstraße“. Es wird Antrag auf isolierte Befreiung gestellt. Die Zustimmung der angrenzenden Nachbarn liegt vor.

**Beschluss:**

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

**Abstimmung: angenommen 11 : 0**

**TOP 15**

**Beschluss über Bauvoranfrage zum Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgaragen und Stellplätzen auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 129 und 128/1 der Gemarkung Willing (Berblinger Straße 11)**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller will anstelle eines großen Wirtschaftsgebäudes zwei Mehrfamilienhäuser mit Satteldach und Quergiebel errichten. Die Gebäude sollen jeweils acht Wohneinheiten erhalten. Die Stellplätze sind sowohl in einer Tiefgarage als auch oberirdisch geplant. Die Gebäude sollen jeweils 21 m lang und 12 m breit sein. Es sind zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) mit einer Wandhöhe von 8,64 m vorgesehen. Das Satteldach soll eine Dachneigung von 27° aufweisen. Zur Abklärung der Zulässigkeit dieser Gebäude wird eine Bauvoranfrage eingereicht. Die Tiefgaragenzufahrt soll auf der Ostseite des Grundstücks Flurnummer 128/1 errichtet werden und vom Gartenackerweg erschlossen werden. Alle betroffenen Nachbarn haben dieser Bauvoranfrage durch Unterschriftsleistung zugestimmt.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Zusammengefasst beinhalten die beiden Grundstücke Flurnummern 129 sowie 128 /T eine große neue Grundstückseinheit, die von der umliegenden Bebauung sowie von der überbaubaren Grundstücksfläche gesehen zwei größere Mehrfamilienhäuser grundsätzlich zuließe. Der Bauort befindet sich im nicht überplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch. Es handelt sich um ein dörfliches Mischgebiet, in dem sowohl landwirtschaftliche und gewerbliche Einheiten als auch Wohngebäude zulässig und vorhanden sind. In der Umgebung sind ähnlich hohe und große Gebäude mit Satteldächern vorhanden. Deshalb fügen sich die beiden Mehrfamilienhäuser nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Der genaue Stellplatzbedarf kann erst nach Vorliegen des Bauantrags genau ermittelt werden. Grundsätzlich können die Stellplätze jedoch auf dem Grundstück in ausreichender Zahl untergebracht werden. Zum Bauantrag sollte auch ein qualifizierter Freiflächen-gestaltungsplan eingereicht werden, der die Eingrünung und Durchgrünung der oberirdischen Stellplätze und die zu pflanzenden Bäume auf den Grundstücken festlegt.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, der oben genannten Bauvoranfrage gemäß § 34 Baugesetzbuch als Innenbereichsvorhaben mit den Maßgaben zuzustimmen, dass die Gebäudeausmaße sowie das Satteldach mit der Dachneigung – wie vorgelegt – in der Genehmigung der Bauvoranfrage festgesetzt werden und zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit ausreichender Durchgrünung der Baugrundstücke eingereicht wird. Der Bauausschuss legt beim Bauantrag besonderen Wert auf eine ländliche Optik der beiden Gebäude, damit sich diese in die dörfliche Umgebung gut einfügen.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

**Stadtrat Schmid nimmt wegen persönlicher Beteiligung (Grundstücksnachbar) an Beratung und Abstimmung nicht teil.**

### **TOP 16**

#### **Beschluss über Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Fl.-Nr. 205 der Gemarkung Bad Aibling (Rosenheimer Str. 2 a)**

### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich und ist somit nach §34 BauGB zu bewerten. Das Bestandsgebäude soll abgebrochen werden und an gleicher Stelle ein etwas größeres Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Der Baukörper weist eine Grundfläche von 30,79 m x 12,00 m auf. Es sind insgesamt 4 Geschosse geplant. Das Gebäude steht mit ca. 30 m Länge auf der Grundstücksgrenze zum östlichen Nachbarn. Insgesamt sind 10 Wohnungen geplant. 6 Stellplätze werden auf dem Grundstück innerhalb des Erdgeschosses ausgewiesen. Die Abstandsflächen können nicht eingehalten werden. Der unmittelbar betroffene Nachbar (Flur-Nr. 204) stimmt dem Vorhaben nicht zu. Ein entsprechendes Schreiben seines Rechtsanwaltes liegt vor. Es gibt auch einen weiteren Nachbareinwand Kretschmann.

Stadtrat Lechner erläutert, dass der Antrag von der Stadt nicht abgelehnt werden könnte, weil die Stadt das Abstandsflächenrecht nicht als Ablehnungsgrund heranziehen dürfe. Es gebe im Stadtkern genügend Gebäude, auch neu errichtete, die keine Abstandsflächen einhalten könnten. Stadtrat Weber wirft ein, dass das Vorhaben in jedem Fall der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Aibling widerspreche.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, den Antrag abzulehnen. Er fügt sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Maß der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein und widerspricht der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Aibling.

**Abstimmung: angenommen 9 : 2**

## TOP 17

### Verschiedenes

#### Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 05.12.2017 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheiten berichtet:

##### Bauverwaltung zu TOP 25.3:

Laut Prüfung bzw. Rücksprache mit Bayernwerk ist für den bestehenden Leuchtentyp kein Blendschutz möglich. Es wird daher der Leuchtenkopf gegen eine LED-Leuchte mit Blendschutz ausgetauscht.

##### Bauverwaltung zu TOP 25.2:

Der Bericht zu diesem TOP Verschiedenes wurde an Stadtrat Glaser ausgehändigt.

**ohne Abstimmung**

## TOP 17.1

### Verschiedenes

#### Antrag Andrelang wegen des Parkplatzes nördlich der Bahn

Stadtrat Weber ist der Auffassung, dass das Protokoll zum Antrag Andrelang berichtigt werden müsste, weil anders abgestimmt worden sei, als Herr Andrelang dies beantragt hatte. Stadtrat Lechner erwidert, dass das Protokoll schon stimme und man die Angelegenheit in der Stadtratssitzung richtiggestellt habe, deshalb bedürfe es keiner Berichtigung.

**ohne Abstimmung**

## TOP 17.2

### Verschiedenes

#### Aufnahmefähigkeit der Kläranlage

Stadtrat Lechner fragt nach, wann der Bericht über die noch freien Kapazitäten der Kläranlage Bad Aibling komme. Dieser Bericht stehe immer noch aus.

**ohne Abstimmung**

## TOP 17.3

### Verschiedenes

#### Durchfahrt Volksfestparkplatz

Stadtrat Lechner stellt fest, dass trotz des beschilderten Verbots sehr viele Autofahrer von der Kellerstraße direkt in die Krankenhausstraße fahren würden. Die Verwaltung solle sich überlegen, wie dies unterbunden werden könnte.

**ohne Abstimmung**



## TOP 17.4

### Verschiedenes

#### Öffentliche Diskussion über die Veröffentlichung von Bauherrendaten

Stadtrat Lechner stellt den Antrag, dass dies gleich in dieser öffentlichen Sitzung statt nichtöffentlich behandelt werden solle. Dem wird stattgegeben. Aufgrund des Tätigkeitsberichts 2016 des Bayerischen Landesbeauftragten für den Datenschutz erhielt die Bauverwaltung den Auftrag zu überlegen, welche Daten noch in öffentlichen Sitzungen und im Internet zur Verfügung gestellt werden dürften. Das Bauamt erarbeitete einen Entwurf, den Erster Bürgermeister Schwaller genehmigte und der bereits bei der Einladung zur Januarsitzung des Bauausschusses umgesetzt wurde. Danach sollten die Namen der Bauherren nicht mehr bekanntgemacht werden, nur noch der Bauort mit Hausnummer oder Flurstücksnummer sowie die Art des Bauvorhabens. Außerdem sollten an Plänen nur noch die Ansichten, die Schnitte sowie ein Lageplan mit Stellplätzen und Zufahrten und ggf. ein Freiflächengestaltungsplan der Öffentlichkeit gezeigt werden. Grundrisse mit Raumeinteilung dürften nicht mehr präsentiert werden. Diese Pläne sollten auch auf der Homepage nicht mehr gezeigt werden.

Der Bauausschuss diskutiert heftig die Notwendigkeit dieser Änderungen.

Der Ausschuss ist der Auffassung, dass die Namen der Bauherren weiterhin in der Einladung und im Internet genannten werden sollen. Den Stadträten sollen jedoch alle Pläne weiterhin zur Beurteilung zur Verfügung gestellt werden. Auch sollen diese Pläne ausgedruckt werden können wie bisher. Ins Internet sollen nur noch die Namen und das Bauvorhaben aber keine Pläne mehr eingestellt werden. So soll künftig verfahren werden.

#### **ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:20 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler