

STADT BAD AIBLING



B E S C H L U S S A U S Z U G

aus dem nichtöffentlichen Teil der 46. Sitzung
des Bauausschusses Bad Aibling
am Dienstag, 06.02.2018
im Rathaus am Marienplatz, großer Sitzungssaal

Öffentlicher Teil:

TOP 1:

Antrag auf 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Am Kreuth" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB im Bereich der Fl.-Nrn. 415/16 und 415/25 der Gemarkung Harthausen (Flurstr. 26/Josef-Mayer-Str. 21)

- Änderungsbeschluss

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

Beschluss:

Der Bauausschuss beschließt, das Verfahren zur 21. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Am Kreuth“ im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 415/16 und 415/25 der Gemarkung Harthausen zur Zulassung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage entsprechend dem Plan des Architekturbüros Kunze, Bad Aibling, vom 22.01.2018 samt Begründung vom 22.01.2018 gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren mit den Maßgaben *e i n z u l e i t e n* (Änderungsbeschluss), dass vor dem Inkrafttreten der Satzung für den Ausbau der Josef-Mayer-Straße 15 m² Straßengrund an die Stadt Bad Aibling abzutreten sind. Weiterhin sind im Bereich der unbebauten Fläche entlang der Flurstraße/Josef-Mayer-Straße anstelle der zwei eingezeichneten insgesamt vier heimische Laubbäume mit Stammumfang 20/25 cm festzusetzen.

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

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

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

TOP 2:

Bebauungsplan Nr. 98 „Nördlich der Münchner Straße“ im Bereich zwischen Maxlrainer- und Rennbahnstraße mit integriertem Grünordnungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

- Beschluss über zwei nördliche Zufahrtsvarianten ohne Inanspruchnahme des Geh- und Radweges

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat spricht sich für die Variante 2 aus. Die Stellplätze 1 und 10 sollen entfallen.

TOP 3:

Beschluss über Bauantrag zur Erweiterung und Sanierung des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 802/3 der Gemarkung Dettendorf (Fachendorf 36 1/2)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag entsprechend § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB zuzustimmen, weil das Anwesen von der Familie des Antragstellers selbst genutzt wird.

TOP 4:

Beschluss über Bauantrag zum Abbruch der bestehenden Doppelhaushälfte und einer bestehenden Garage sowie Errichtung einer Doppelhaushälfte mit integrierten Garagen als Ersatzbau auf dem Grundstück Fl.-Nr. 55/4 der Gemarkung Bad Aibling (Walterstr. 9)

Beschluss:

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

TOP 5:

Beschluss über Bauantrag zum Neubau eines Stahlbetonbehälters Durchmesser 10 m mit befahrbarer Decke auf dem Grundstück Fl.-Nr. 24/0 der Gemarkung Ellmosen (Ellmosen 40)

Beschluss:

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

TOP 6:

Beschluss über Bauantrag zur Nutzungsänderung Sondereigentum Nr. 16 von Büro zu 3-Zimmer-Wohnung mit geringen baulichen Änderungen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 209 der Gemarkung Bad Aibling (Marienplatz 9 + 10)

Beschluss:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass durch die Änderung der Nutzung der Gebietscharakter eines Mischgebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Genehmigungsbehörde wird gebeten, dies vor Erteilung einer Baugenehmigung zu prüfen.

TOP 7:

Beschluss über Tekturantrag zum Abbruch des Altbestandes und Neubau eines Wohngebäudes mit 3 Wohneinheiten auf dem Grundstück Fl.-Nr. 797/0 der Gemarkung Dettendorf (Fachendorf 36)

Beschluss:

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

TOP 8:

Beschluss über Bauvoranfrage zur Teilung des Grundstücks Fl.-Nr. 1270 in drei Grundstücke und verbindliche Anfrage zur Bebauung dieser Grundstücke auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1270 der Gemarkung Bad Aibling (Franz-Xaver-Graf-Str. 5)

Beschluss:

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

TOP 9:

Beschluss über Petition/Beschwerde Regina und Sebastian Widhammer an den Stadtrat wegen nicht ausreichender Erschließung am Kirchweg und Finkenweg in Bad Aibling u. a.

Beschlussempfehlung der Verwaltung:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:
Der Stadtrat von Bad Aibling nimmt die Petition bzw. Beschwerde der Eheleute Widhammer vom 12.10.2017 sowie die Stellungnahmen der Verwaltung zur Kenntnis. Er teilt die Auffassung der Verwaltung und schließt sich ihr an. Gesetzesverstöße der Verwaltung sind nicht erkennbar. Derzeit erscheint eine Lösung der Verkehrsprobleme durch Beschilderungen am Finkenweg bzw. am Pfarrweg nicht möglich zu sein. Von den beteiligten Grundeigentümern werden während des laufenden Gerichtsverfahrens keine Straßengrundabtretungen getätigt. Diese sind jedoch notwendig für eine vernünftige Umwidmung des als Fußweg gewidmeten Pfarrwegs in eine ausreichend breite Ortsstraße bzw. eine Verbreiterung des Finkenweg. Deshalb nimmt auch die Stadt Bad Aibling vor einer endgültigen Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes über die Rechtmäßigkeit der 14. Änderung des Bebauungsplans Nummer 49 „Berbling“ keine straßenrechtlichen Eingriffe in den Bestand vor. Auch sind Enteignungsverfahren keine Option für die Stadt Bad Aibling. Bei der derzeitigen Sachlage lägen auch die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür keinesfalls vor.

Beschluss:

Dem Antrag von Stadtrat Lechner folgend beschließt der Bauausschuss, dass der als Fußweg gewidmete Pfarrweg als Fahrweg entsprechend umzuwidmen ist. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, mittels entsprechender Beschilderung das Befahren von Finkenweg und Pfarrweg mit Schwerlastfahrzeugen zu unterbinden.

TOP 10:

Sichtschutzwand, Grenzgarage, Anwesen Wolff, Aiblinger Straße 12 **- Beschluss zum Schreiben des Landratsamtes Rosenheim vom 18.01.2018 zum weiteren Vor-** **gehen und zur Haltung der Stadt Bad Aibling hierzu**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bauausschuss beschließt, die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens zu der Erteilung von drei Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nummer 90 „Südlich der Aiblinger Straße“ in Aussicht zu stellen, wenn diese Bauwerber einen Bauantrag über die tatsächliche Lage der Garagen bzw. Carports mit jeweils einem Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans stellen.

Beschluss:

1. Der Bauausschuss spricht sich gemäß § 31 Absatz 2 BauGB bei den bereits errichteten Garagen bzw. Carports der Grundstücke Aiblinger Straße 12 a, 18 und 18 a (Eigentümer Palme, Fichtner und Prokop) für eine nachträgliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Südlich der Aiblinger Straße“ aus. Stellung und Gestaltung dieser baulichen Anlagen berühren nicht die Grundzüge des Bebauungsplans und sind städtebaulich vertretbar. Die Abweichung ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar, weil die errichteten Garagen in den Fällen Fichtner und Palme neben Zufahrten und sich daran anschließenden nicht bebaubaren großen Freiflächen liegen und sich im Fall Prokop auf dem Nachbargrundstück Aiblinger Straße 20 (Mader) auf gleicher Höhe eine Grenzgarage befindet, die wiederum der 1. Änderung des Bebauungsplans „Südlich der Aiblinger Straße“ entspricht.
2. Beim Grundstück Aiblinger Straße 12 (Eigentümer Wolff) lehnt der Bauausschuss eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab. Die Befreiung wäre mit nachbarlichen Interessen und öffentlichen Belangen unvereinbar. Die Eigentümer des Nachbargrundstücks Aiblinger Straße 10 haben ihr Wohnhaus im Vertrauen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Beachtung der Baugrenzen so errichtet, dass sich eine statt des im Bebauungsplan vorgesehenen offenen Stellplatzes errichtete Nachbargrenzgarage mit ihrer Längsseite nur drei Meter vor der Haustüre befinden würde. Ferner durften die Nachbarn auf die Zusage der Stadt Bad Aibling im Grundstückskaufvertrag vom 14.09.2015 vertrauen, dass die Stadt „keinem Nachbarn gestattet hat, unter Verringerung des gesetzlichen Grenzabstandes ein Nachbargrundstück zu bebauen.“ Die Stadt ist an diese Zusage weiterhin gebunden; ihre Nichteinhaltung würde Unterlassungs-, Haftungs- und Schadensersatzansprüche gegen die Stadt auslösen und damit gegen öffentliche Belange verstoßen (§ 31 Absatz 2 BauGB letzter Halbsatz).

Insoweit stellt sich die lagemäßige und planungsrechtliche Sachlage völlig anders dar als in den drei erstgenannten Fällen, so dass auch Gründe der Gleichbehandlung keine andere Entscheidung erlauben.

TOP 11:

Mehrgenerationen Sport- und Spielpark im äußeren Kurpark **- Beschlussempfehlung über die Entwurfsplanungen mit Kostenberechnungen**

Beschlussempfehlung:

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat zu beschließen, dass auf Grundlage der Planungsvariante 2 eine Entwurfsplanung mit Erhöhung des Anteils für Kinder im Verhältnis von ca. 40 oder 50 % mit Kostenberechnung zu erstellen ist. Die Umsetzung der Maßnahme soll voraussichtlich im Jahr 2019 erfolgen.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Förderantrag für das regionale Entwicklungskonzept REK der LEADER Förderung zu stellen.

Bis zur Stadtratssitzung im Februar soll die Planung entsprechend überarbeitet werden. Der Kostenanteil der Stadt darf maximal 120.000,00 € betragen, einschließlich der Planungskosten.

TOP 12:

Beschluss über überplanmäßige Ausgaben **- Kostenfortschreibung Bahnunterführung** **- Kostenfortschreibung Maximiliansplatz**

Beschlussempfehlung:

Der Stadtrat nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und billigt den aktuellen Kostenstand für die beiden Bauprojekte Bahnunterführung und Maximiliansplatz.

Nichtöffentlicher Teil:

TOP 1:

Wird im Stadtrat behandelt.