



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

---

über die 57. Sitzung  
des Bauausschusses Bad Aibling  
am Dienstag, 04.12.2012  
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses am Marienplatz

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

**Anwesend:**

Vorsitzender

Felix Schwaller

Mitglieder

Dieter Bräunlich

Rudolf Gebhart

(als Vertreter für Stadtrat Stefan Roßteuscher)

Thomas Höllmüller

Richard Lechner

Max Leuprecht

Armin Niedermeyr

Josef Schmid

Otto Steffl

Markus Stigloher

Schriftführer

Hubert Krabichler

Außerdem anwesende Stadtratsmitglieder

Heidi Benda

Anita Fuchs

Konrad Gartmeier

Josef Glaser

Erwin Kühnel

von der Verwaltung

Thomas Gems

Andreas Krämer

**Abwesend:**

Mitglieder

Stefan Roßteuscher

(entschuldigt)

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. Haushalt 2013
2. Beschluss über Bauantrag Sebastian Trainer  
Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Bauernhauses mit zwei Wohnungen, Garagen und Tenne auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 903 und 904 der Gemarkung Dettendorf (Mainz 33)
3. Beschluss über Bauantrag Krapichler Wohnbau GmbH  
Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 199/7 der Gemarkung Bad Aibling (Katharinenstraße)
4. Beschluss über Bauantrag Nuova Casa Classica GmbH  
Neubau einer Garage und 6 Außenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 35/5 der Gemarkung Bad Aibling (Adalbert-Stifter-Str. 6)
5. Beschluss über Bauantrag Lydia und Andreas Holzmaier  
Errichtung einer Lagerstätte mit Aufenthaltsraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1069 der Gemarkung Willing (In den Heckern; östlich von Berbling)
6. Beschluss über Bauvoranfrage Erbgemeinschaft Wieser  
Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 575/2 der Gemarkung Willing (westlich Aiblinger Str. 21)
7. Beschluss über Einbeziehungssatzung Ellmosen  
- Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit  
- Einstellung des Verfahrens
8. Beschluss über Antrag Albert und Klaus Mayer auf straßenrechtliche Umbenennung des "Kühlbrandweges" in "Franz-Xaver-Hinterstocker-Weg"
9. Verkehrsangelegenheiten  
Beschluss über die Errichtung einer überdachten Fahrradstation anstelle eines Pkw-Stellplatzes in der Färbergasse
- 9.1 Verkehrsangelegenheiten  
Bericht von Ingenieur Weisser sen. zu den Farbunterschieden Fahrbahnbeläge Stadtmitte
10. Verschiedenes

## TOP 1

### Haushalt 2013

#### Sachverhalt:

Erster Bürgermeister Felix Schwaller erläutert dem Bauausschuss die Haushaltslage für das Jahr 2013. Er gibt dem Ausschuss einen allgemeinen Überblick über den Vermögens- und Verwaltungshaushalt und erläutert das Investitionsprogramm.

**ohne Abstimmung**

## TOP 2

### Beschluss über Bauantrag Sebastian Trainer

#### Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Bauernhauses mit zwei Wohnungen, Garagen und Tenne auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 903 und 904 der Gemarkung Dettendorf (Mainz 33)

#### Sachverhalt:

Es wird beantragt, der Abbruch und Wiederaufbau des bestehenden Bauernhauses mit zwei Wohnungen, Garagen und Tenne auf den Fl.-Nrn. 903 und 904 der Gemarkung Dettendorf.

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit Stall und Bauernhaus soll abgebrochen und an gleicher Stelle und in gleicher Größe wieder aufgebaut werden.

Im Erdgeschoss entstehen eine Wohnung sowie Lager und Abstellräume und vier Garagen.

Im Obergeschoss und Dachgeschoss des neuen Bauernhauses befindet sich eine weitere Wohnung und oberhalb der Garagen und Abstellräume eine Tenne.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Nach § 35 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben nicht privilegiert, da es sich nicht um einen land- bzw. forstwirtschaftlichen Betrieb handelt. § 35 Abs. 4 Nr. 3 BauGB lässt aber eine Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle zu. Da es sich um den Wiederaufbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes handelt, wird eine Zustimmung befürwortet.

#### Beschluss:

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

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## TOP 3

### Beschluss über Bauantrag Krapichler Wohnbau GmbH

#### Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes auf dem Grundstück Fl.-Nr. 199/7 der Gemarkung Bad Aibling (Katharinenstraße)

#### Sachverhalt:

Der Antragsteller wünscht die Errichtung eines Wohn- und Bürogebäudes auf der Fl.-Nr. 199/7 der Gemarkung Bad Aibling.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Westlich der Katharinenstraße“. Das Grundstück grenzt im Osten unmittelbar an den momentan bestehenden öffentlichen Parkplatz westlich der Katharinenstraße an.

Laut Bebauungsplan darf das Grundstück nur mit einem Gebäude errichtet werden, wo die Wohnnutzung im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ausgeschlossen wird. Der eingereichte Antrag sieht

gewerbliche Einheiten im Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss, nur im Bereich der östlichen Haushälfte vor. Die westliche Hälfte soll mit Wohnungen bebaut werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Da durch diese Festsetzung u.a. der Mischgebietscharakter des Gesamtgebiets gewahrt werden sollte, müsste bei Befürwortung des Vorhabens die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen werden, da hierdurch die Grundzüge der Planung berührt sind.

Auf Grund der immissionsrechtlichen Problematik im Zusammenhang mit dem südlich gelegenen Kurhausbetrieb und dem damit verbundenen Charakter eines Mischgebietes, wird eine Änderung des Bebauungsplanes nicht empfohlen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, dem Antrag mit der Maßgabe zuzustimmen, dass im Erdgeschoss, wie im Obergeschoss ausschließlich gewerbliche Nutzung zugelassen und somit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Rechnung getragen wird.

**Abstimmung: angenommen 8 : 2**

**TOP 4**

**Beschluss über Bauantrag Nuova Casa Classica GmbH  
Neubau einer Garage und 6 Außenstellplätzen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 35/5 der Gemarkung  
Bad Aibling (Adalbert-Stifter-Str. 6)**

**Sachverhalt:**

Der Antragsteller beabsichtigt den Neubau einer Tiefgarage und sechs Außenstellplätze auf dem Grundstück Fl.-Nr. 35/5 der Gemarkung Bad Aibling.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 52 „Östlich der Hofmühlstraße“.

Laut Festsetzung ist für diesen Bereich ein oberirdischer Parkplatz mit zehn Stellplätzen vorgesehen. Auf Grund der sehr steilen Hangsituation in diesem Bereich, würde die südliche Stellplatzreihe bereits geringfügig über die Hangkante hinausstehen, welches umfangreiche Abfangungsarbeiten nach sich ziehen würde.

Der Antrag sieht eine Tiefgarage mit acht Stellplätzen und einer Zufahrt von der Adalbert-Stifter-Straße vor. Oberhalb der Tiefgarage sind weitere sechs Stellplätze sowie ein überdachter Zugang zur Tiefgarage vorgesehen.

**Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und stellt den Antrag zurück. Der Hohlweg soll aus ortsgestalterischen Gründen wieder angeböschert werden. Dies ist planerisch darzustellen. Bis zur nächsten Behandlung im Bauausschuss ist auch die Untere Denkmalschutzbehörde anzuhören wegen der Nähe zur historischen Brücke.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## TOP 5

### **Beschluss über Bauantrag Lydia und Andreas Holzmaier Errichtung einer Lagerstätte mit Aufenthaltsraum auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1069 der Gemarkung Willing (In den Heckern; östlich von Berbling)**

#### **Sachverhalt:**

Die Antragsteller beantragen die Errichtung einer Lagerstätte mit Aufenthaltsraum auf der Fl.-Nr. 1069 der Gemarkung Willing.

Es handelt sich bei dem Antrag um ein 6,50 x 5 m großes erdgeschossiges Gebäude in Holzbauweise mit einer 3 m auskragenden Holzterrasse.

Laut Planung ist die Nutzung des Gebäudes mit einem Aufenthaltsraum und zwei Lagerräumen sowie einer Terrasse vorgesehen.

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

Das Vorhaben liegt im Außenbereich und ist gemäß § 35 Abs. 1 BauGB nicht privilegiert, da das Lager nicht in einem räumlich funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht.

Die Privilegierung verlangt weiter, dass das Vorhaben dem Betrieb dient. Der erforderliche sachliche Zusammenhang zum Betrieb bezieht sich auf die Frage, ob neben dem Dienen zum Betrieb das Vorhaben auch an dem vorgesehenen Standort diese Funktion hat. Ein 40 m vom Stall entferntes Lager widerspricht dem Grundsatz der größtmöglichen Schonung des Außenbereiches (vgl. BVerw.Ger.Urt. v. 03.11.72 - 4 C 9.70). In diesem Urteil heißt es weiter, dass ein Vorhaben nur dann dem Betrieb dient, wenn ein vernünftiger Landwirt - auch und gerade unter Berücksichtigung des Gebots größtmöglicher Schonung des Außenbereichs - dieses Vorhaben mit etwa gleichem Verwendungszweck und etwa gleicher Gestaltung und Ausstattung für einen entsprechenden Betrieb errichten würde und das Vorhaben durch diese Zuordnung zum Betrieb auch äußerlich erkennbar geprägt wird. Das Vorhaben sieht äußerlich aus wie ein Wochenendhaus mit Terrasse und prägt damit keine Zuordnung zum Betrieb.

Eine nicht auszuschließende Wochenend- und Freizeitnutzung könnte zu einem Präzedenzfall führen, der ähnliche Vorhaben im weiträumigen Bereich nach sich ziehen könnte.

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

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt sowie die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis und beschließt, den Antrag abzulehnen, da es sich um ein nicht privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt und möglicherweise zu einem Präzedenzfall führt (Begründung siehe oben!).

#### **Beschluss:**

Der Bauausschuss stimmt dem Antrag mit der Maßgabe zu, dass grundbuchrechtlich gesichert wird, dass das Gebäude wieder beseitigt wird, wenn ein landwirtschaftliches Wohngebäude dort errichtet wird.

**Abstimmung: angenommen 9 : 1**

## TOP 6

### **Beschluss über Bauvoranfrage Erbgemeinschaft Wieser Errichtung von zwei Doppelhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 575/2 der Gemarkung Willing (westlich Aiblinger Str. 21)**

#### **Sachverhalt:**

Der Nachbareinwand Boxhammer wird verlesen.

Die Erbgemeinschaft beantragt die Errichtung von zwei Doppelhäusern auf der freien Wiese nordwestlich des Tunnels der Umgehungsstraße an der Aiblinger Straße. Die Doppelhäuser sollen eine Grundfläche von jeweils 156 m<sup>2</sup> aufweisen und mit zwei Vollgeschossen ausgebildet werden. Die maximale Wandhöhe sollte auf 6,50 m reduziert werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich ausgewiesen. Das dort vorhandene Einfamilienhaus, das abgebrochen werden soll, genießt Bestandsschutz. Im östlichen Bereich schließt der Bebauungsplan Altwasserstraße der früheren Gemeinde Willing an, der für seinen gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festsetzt. Der zur Bebauung beantragte Bereich war schon einmal Gegenstand einer Bauleitplanung. Die Antragsteller hatten seinerzeit zusammen mit der Firma Boxhammer die Ausweisung eines Gewerbegebiets und eines Mischgebiets beantragt, in dem u. a. ein Autohaus sowie ein Lebensmittelmarkt errichtet werden sollten. Wegen der Hochwasserproblematik damals ruhte das Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Das Büro Gaar aus Rosenheim war in der Zwischenzeit mehrfach vorstellig bei der Stadt Bad Aibling zur Überplanung dieses Bereichs. Dabei stellte sich nach Rücksprachen mit dem Landratsamt Rosenheim, Herrn Liepold, heraus, dass die Abteilung Bauleitplanung im Landratsamt eine Bebauung nur über einen Bebauungsplan zulassen wollte. Dies galt auch für das südlich der Aiblinger Straße liegende städtische Grundstück, für das derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt wird. In diesem Zusammenhang stellte Immissionschutzingenieur Greiner fest, dass der nun zur Bebauung beantragte Bereich nördlich der Aiblinger Straße nicht einmal als Mischgebiet ausgewiesen werden könnte. Hier könnte nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden im Anschluss an das Gewerbegebiet Altwasserau. Rechtsanwältin Hermann, die die Metallbaufirma Lang in diesem Bereich vertritt, forderte gegenüber der Stadt, im neu aufzustellenden Bebauungsplan Südlich der Aiblinger Straße die nördlichen Baukörper der Stadt mit gewerblicher Nutzung zu belegen, da ansonsten der Stahlbaubetrieb Lang Probleme bekommen könnte, wenn hier Wohngebiete angesiedelt würden. Die nun zur Bebauung beantragten Doppelhaushälften der Antragsteller befinden sich nochmals mindestens 30 m näher an dem Gewerbebetrieb Lang. Dennoch hat Herr Lang der Bauvoranfrage durch Unterschriftsleistung zugestimmt.

Durch die Zulassung der beiden reinen Wohnhäuser würden bodenrechtliche Spannungen ausgelöst, die immissionschutzrechtlich nicht mit dem anschließenden Gewerbegebiet vereinbar sind. In der Bauvoranfrage sind die Doppelhaushälften als Mischgebiet ausgewiesen. Faktisch handelt es sich jedoch um eine reine Wohnnutzung, die direkt im Anschluss an das Gewerbegebiet nicht zulässig ist. Es ist überdies strittig, ob es sich bei diesen beiden Bauvorhaben um Außen- bzw. Innenbereichsgrundstücke handelt. In jedem Fall ist es nach Auffassung der Bauverwaltung ortsplanerisch zwingend notwendig, hier nicht isoliert einzelne Bauvorhaben zuzulassen, sondern den Gesamtbereich inklusive des Grundstücks 577 (Boxhammer) mit einem Bebauungsplan zu überplanen. Im Rahmen der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes ist dann genau festzulegen, welche Immissionsgrenzwerte von den einzelnen Nutzungen einzuhalten sind, um dem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot zwischen Bestandsnutzungen und neuen Nutzungen Rechnung zu tragen. Bei allem Verständnis für die Bauwerber, dass diese nicht auf einen Bebauungsplan warten wollen, den die Firma Boxhammer irgendwann beantragen wird, können die beiden Wohngebäude derzeit nicht isoliert genehmigt werden.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss beschließt, die Bauvoranfrage gemäß § 35 Abs. 2 BauGB abzulehnen, weil sie öffentliche Belange beeinträchtigt. Die Vorhaben widersprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und wären schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmbelastungen) durch das angrenzende Gewerbegebiet ausgesetzt. Für den Fall, dass der Teil des zu bebauenden Grundstücks als Innenbereichslücke angesehen würde, wird das gemeindlichen Einvernehmen ebenfalls nicht erteilt, weil die Vorhaben gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sich nach der Art der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das östlich angrenzende Baugebiet ist ein reines Gewerbegebiet. Eine reine Wohnnutzung darf nicht direkt im Anschluss an ein Gewerbegebiet zugelassen werden, weil dies die gewerblichen Nutzungen in ihrem Bestand gefährden könnte.

**Abstimmung: angenommen 9 : 1**

## TOP 7

### Beschluss über Einbeziehungssatzung Ellmosen

#### - Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

#### - Einstellung des Verfahrens

#### Sachverhalt:

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27.09.2012 das Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung von Außenbereichsflurstücken im Norden Ellmosens in den Innenbereich mit folgenden Maßgaben eingeleitet. Die Linie unterschiedlicher Nutzungen sollte dargestellt werden. Im nördlichen Bereich sollte ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im südlichen Bereich ein dörfliches Mischgebiet dargestellt werden. Weiter sollte mit dem Landratsamt abgeklärt werden, ob diese bebauungsplanähnlichen Festsetzungen wie GEE und MD im Rahmen einer Einbeziehungssatzung getroffen werden dürften. Eine dritte Voraussetzung war, dass die Satzung mit den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften vereinbar sein musste. Außerdem müssten sich die Antragsteller nach den Grundsätzen des Weilheimer Modells „Bauland für Einheimische“ zur Eigennutzung bzw. zur Nutzung durch Familienangehörige für die Dauer von 15 Jahren verpflichten. Hierzu müssten Grunddienstbarkeiten bestellt werden.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 31.10.2012 bis 30.11.2012.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange brachte bereits am 02.11.2012 einen sehr massiven Einwand der Bauabteilung des Landratsamtes Rosenheim:

Herr Liepold führte aus, dass in diesem Fall die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Einbeziehungssatzung nicht vorlägen.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB müssten die in den Innenbereich einbezogenen Flächen von der baulichen Nutzung der Umgebung entsprechend geprägt sein. Dies sei hier nicht der Fall, weil der nördliche Ortsrand von Ellmosen nicht von einer Einfamilienwohnhausbebauung geprägt ist. Das ohne qualifizierte Bauleitplanung vorgesehene Heranrücken von Wohnhäusern an einen gewerblichen Betrieb sei mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Außerdem sei die Festsetzungsdichte der Satzung (überbaubare Fläche, Art und Maß der baulichen Nutzung, offene Bauweise) nicht mehr von § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB gedeckt und würde zur Nichtigkeit der Satzung führen. Die offensichtlich notwendigen planerischen Vorgaben zur Bebauung machen das Erfordernis einer qualifizierten Bauleitplanung deutlich (die Umgebung prägt hier eben gerade nicht entsprechend). Außerdem seien die Baugrenzen nach § 23 BauNVO entlang der Grundstücksgrenzen in keinsten Weise rechtlich oder städtebaulich nachvollziehbar oder begründbar. Die Festsetzung Dorfgebiet und Gewerbegebiet zur Schaffung von Baurecht für Wohnhäuser mit Einheimischen-Modell sei unverständlich und mit den allgemeinen Anforderungen des Bauplanungsrechts nicht vereinbar. Für die Bestandsgebäude im Geltungsbereich der Satzung wären keine überbaubaren Flächen mehr vorgesehen, so dass dort künftig kein Baurecht mehr bestünde. Eine Begründung fehle, was nicht zutreffend ist, weil die Begründung auf dem Plan aufgedruckt war. Laut Aussagen des Landratsamtes widerspräche die Einbeziehungssatzung auch den Anforderungen des § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB an den Umweltschutz (landwirtschaftliche Flächen sollten danach nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden, mit Grund und Boden sollte sparsam und schonend umgegangen werden, zunächst sollten Maßnahmen zur Inanspruchnahme von Bauflächen bevorzugt werden zur Nachverdichtung oder zur Widernutzbarmachung von Flächen).

Das Landratsamt führte aus, dass auch eine Nachbesserung des vorliegenden Satzungsentwurfes aus den vorgenannten Gründen zu keiner planerischen Rechtssicherheit führen könnte. Für die Entwicklung dieses Bereichs wäre ein normales Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes) notwendig.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

Da auch die Immissionslage nicht durch Festsetzungen in einer Einbeziehungssatzung geregelt werden kann und die Einbeziehungssatzung in diesem Fall unzulässig erscheint, ist das Verfahren zum Erlass

der Einbeziehungssatzung in diesem Bereich einzustellen. Die Umsetzbarkeit dieser Bauwünsche kann erst im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Gesamtbereich Ellmosen geprüft werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Ortsteil Ellmosen erscheint jedoch erst dann möglich, wenn die abwassermäßige Erschließung durch die von der Stadt beabsichtigte Kanalisation des gesamten Ortsteiles entsprechend neuzeitlichen Erfordernissen gesichert ist.

In diesem Zusammenhang ist vom Stadtrat auch zu entscheiden, ob die Kosten für das von der Bauverwaltung in Auftrag gegebene Lärmschutzgutachten des Ing.-Büros Greiner tatsächlich von den Antragstellern bezahlt werden soll, obwohl derzeit eine Bebauung nicht möglich ist. Auch die Planungskosten für die Einbeziehungssatzung sollten in diesem speziellen Fall von der Stadt übernommen werden. Herr Lechner hatte durch seinen Planer nur die Einbeziehung eines einzelnen Baukörpers planerisch darstellen lassen. Dies entsprach keiner Einbeziehungssatzung. Auf Grund der Folgewünsche der Familie Hollinger bat die Stadt Bad Aibling die Familie Hollinger, die Bauwünsche in einer Einbeziehungssatzung zusammenzufassen. Diese Planung wurde auf Kosten von Familie Hollinger erstellt. Die Planung des Arch.-Büros Pottrick aus Edling kostete 1.392,30 €. Es erscheint unbillig, diese Kosten ausschließlich der Familie Hollinger aufzuerlegen, wo doch gerade Herr Lechner die Ausweisung von Bauland beantragt hatte.

#### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt, das Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung im Norden Ellmosens zur Einbeziehung von Teilen der Außenbereichsflurstücke Nrn. 552, 553, 551/1, 551, 550, 549/1, 60/4, 339, 345, 364, 347, 362 und 368/4 der Gemarkung Ellmosen in den bebauten Ortsteil Ellmosen einzustellen, weil die rechtlichen Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht vorliegen und die mit der Planung bezweckte immissionsschutzrechtliche Sicherung des Bestandes nicht möglich ist. Wegen der Einstellung des Verfahrens trägt ausnahmsweise die Stadt Bad Aibling die Kosten für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Sachlage durch das Ing.-Büro Greiner sowie die Planungskosten des Architekten Pottrick aus Edling in Höhe von 1.392,30 €.

Eine planerische Prüfung dieser Bauwünsche ist erst im Rahmen der Aufstellung eines gesamten Bebauungsplanes für den Ortsteil Ellmosen möglich, wenn Ellmosen kanalisiert ist.

**Abstimmung: angenommen 6 : 4**

## TOP 8

### **Beschluss über Antrag Albert und Klaus Mayer auf straßenrechtliche Umbenennung des "Kühlbrandweges" in "Franz-Xaver-Hinterstocker-Weg"**

#### **Sachverhalt:**

Die Familien Albert und Klaus Mayer, Harthäuser Str. 71, beantragten mit Schreiben vom 16.11.2012, den Kühlbrandweg zwischen Harthausen und Lohholz in Franz-Xaver-Hinterstocker-Weg umzubenennen. Sie begründeten ihren Antrag damit, dass Franz Xaver Hinterstocker der Gründer der Stadtkapelle Bad Aibling und 25 Jahre Bürgermeister der Gemeinde Miettraching gewesen sei. In beiden Funktionen habe er maßgeblich zum Wohle und Ansehen der Gemeinde und der Stadt Bad Aibling beigetragen. Unter anderem war Herr Hinterstocker einer der Initiatoren, die den Bau des Harthäuser Schwimmbades in unentgeltlicher Gemeinschaftsarbeit durchführten. All die Leistungen für die Gemeinschaft habe Herr Hinterstocker größtenteils ehrenamtlich erbracht. In Anbetracht dieser Verdienste sei es gerechtfertigt, eine Straße oder einen Weg nach ihm zu benennen. Der öffentliche Feld- und Waldweg „Kühlbrandweg“, der als Verbindungsweg zwischen Harthausen und Lohholz unmittelbar am früheren Wohn- und Arbeitsort von Herrn Hinterstocker beginnt, hätte damit auch örtlich einen Bezug zum neuen Straßennamen.



### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Der öffentliche Feld- und Waldweg könnte nach Art. 52 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz nach dem Willen des Stadtrates ohne Weiteres umbenannt werden.

### **Beschlussempfehlung:**

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgende Beschlussfassung:

Der Stadtrat beschließt, den mit Wirkung vom 01.03.1993 als öffentlichen Feld- und Waldweg gewidmeten „Kühlbrandweg“ mit Wirkung vom 01. Februar 2013 in Franz-Xaver-Hinterstocker-Weg gemäß Art. 52 Abs. 1 Bayer. Straßen- und Wegegesetz umzubenennen.

Bis zur Stadtratssitzung ist zu prüfen, ob Herr Hinterstocker während der NS-Zeit keine unrühmliche Vergangenheit hatte.

**Abstimmung: angenommen 10 : 0**

## TOP 9

### **Verkehrsangelegenheiten**

### **Beschluss über die Errichtung einer überdachten Fahrradstation anstelle eines Pkw-Stellplatzes in der Färbergasse**

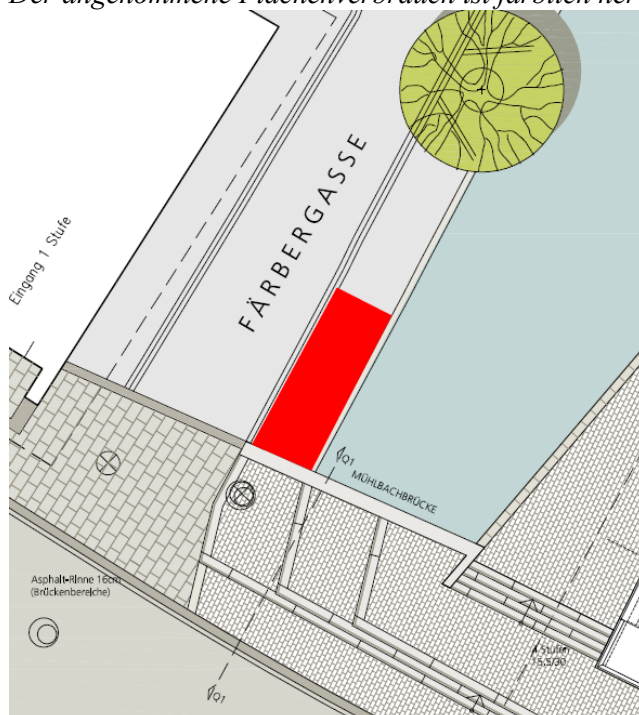
#### **Sachverhalt:**

Der Bedarf an Fahrradstellplätzen im Bereich der Einmündung Färbergasse/Marienplatz ist besonders groß. Damit die Fahrräder nicht permanent auf Gehsteigen abgestellt werden, ist es sinnvoll einzelne Pkw-Stellplätze in Fahrradstellplätze umzuwandeln.

Daher wurde die Einrichtung von überdachten Fahrradstellplätzen auf Straßenniveau am Fahrbahnrand (Mühlbach) in der Färbergasse (verkehrsberuhigter Bereich, Verkehrszeichen 325) geprüft. Gehwegflächen bzw. Grünstreifen sind hier nicht betroffen, lediglich Entfall bzw. Umwandlung eines Kfz-Stellplatzes in Fahrradstellplätze.

#### **Lageplan:**

*Der angenommene Flächenverbrauch ist farblich hervorgehoben*



### Rechtliche Aspekte:

Der § 32 Abs.1 der Straßenverkehrsordnung verbietet das Aufbringen von Gegenständen, die den Verkehr gefährden oder erschweren können, auf Straßen. Da die Kraftfahrer mit Fahrradständern am Fahrbahnrand auf Straßenniveau nicht rechnen müssen, entsprechen die Fahrradständer alleinstehend (ohne zusätzliche Sicherungsvorkehrungen) den Kriterien eines untypischen Gegenstandes und sind deshalb abzusichern.

Die Stadt trägt die Verkehrssicherungspflicht für Schäden, die durch mangelnde oder fehlende Verkehrssicherungsmaßnahmen verursacht werden (§ 823 BGB). Wegen Verletzung der ihm obliegenden Verkehrssicherungspflicht haftet, wer einen Dritten schuldhaft dadurch schädigt, dass er Gefahrenquellen geschaffen hat oder sonst für sie verantwortlich ist, ohne notwendige Schutzvorkehrungen gegen die daraus drohenden Risiken getroffen zu haben.

Bei der Errichtung von Fahrradständern am Fahrbahnrand wird die Gefahr geschaffen, dass Fahrradfahrer und Fahrräder auf der Fahrbahn stehen und damit ein Verkehrshindernis darstellen bzw. sich auf der Fahrbahn bewegen, und zwar nicht in Längsrichtung zur Fahrbahn fahrend, sondern rückwärts auf die Fahrbahn schiebend. Im Übrigen wird diese Situation durch schwierige Sichtverhältnisse, Nichteinsehbarkeit der Fahrbahn und verstellten Blick deutlich verschärft.

Hier wird jedoch die Einrichtung von Fahrradstellplätzen auf Straßenniveau am Fahrbahnrand in einem verkehrsberuhigten Bereich „Spielstraße“ geschaffen. Rechtlich gesehen hat ein verkehrsberuhigter Bereich keine Fahrbahn, sondern besteht aus einer Sonderfläche. Daher greifen der § 32 Abs.1 der Straßenverkehrsordnung bzw. § 823 BGB hier nicht.

### Flächenverfügbarkeit:

Bei einer Anordnung von Fahrradständern auf Straßenniveau am Fahrbahnrand kommt der Frage der zur Verfügung stehenden Flächen und der daraus resultierenden möglichen Anzahl an Fahrradstellplätzen eine wesentliche Bedeutung zu. Parkstände in Längsaufstellung werden entsprechend der geltenden technischen Regelwerke in einer Regelbreite von 2,00 m ausgebildet.

Bei Parkstandbreiten von 2 m ist eine Anordnung der Fahrradständer in Senkrechtaufstellung, bei geringeren Parkstandbreiten nur in Schrägaufstellung realisierbar. Die Anordnung der Fahrradständer in Längsaufstellung (parallel zur Fahrbahn) ist hinsichtlich des Flächenverbrauchs nicht zielführend (Verhältnis realisierbare Anzahl der Fahrradstellplätze pro Kfz-Stellplatz ist geringer). Bei einer Umwandlung von Senkrecht- bzw. Schrägparkplätzen ist die Anordnung der Fahrradstellplätze in einer Einzelfallentscheidung zu treffen.

### Fazit:

Fahradstellplätze müssen grundsätzlich für die Nutzerinnen und Nutzer und den allgemeinen Verkehr den Sicherheitserfordernissen entsprechend errichtet werden. Dazu bedarf es immer einer detaillierten Einzelfallprüfung hinsichtlich der genannten Aspekte.

Um die Bedürfnisse des zunehmenden Radverkehrs angemessen zu berücksichtigen, wird die Verwaltung im Stadtbereich die Realisierbarkeit der Umwandlung weiterer Kfz- Stellplätze in Fahrradstellplätze prüfen.

### Beispiel:

Eine überdachte Fahrradabstellanlage bietet Wetterschutz.



Zusätzlich hierzu wäre ein Fahrradservice (kostenlose Reparaturstation) für alle Mitarbeiter der Stadt, aber auch für die Fahrrad fahrenden Bürger denkbar, wo die Radler bei kleinen Pannen eine Möglichkeit hätten, ihr Rad selbst zu reparieren.

In einer Reparaturstation stehen jederzeit und völlig kostenlos Werkzeug (mit Drahtseilen bzw. Seileinzügen gegen Diebstahl gesichert), ggf. ein Montageständer und Luftpumpe/Druckluft zur Verfügung. Eine Reparaturstation an dieser Stelle wäre wegen ihrer günstigen und stark frequentierten Lage empfehlenswert.

Um die Benutzerfreundlichkeit zu erhöhen, empfiehlt es sich, eine Servicetelefonnummer und die Lage der nächstgelegenen Fahrradhändler (Gottner Fahrräder, Franz' BikeShop, Radsport Velodrom) anzubringen. Diese könnten hierfür im Gegenzug (kostenlose Werbung,..) z. B. die Wartung/Pflege der Reparaturstation übernehmen.

### **Beschluss:**

Der Bauausschuss nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis und beschließt, anstelle des ehemaligen öffentlichen Pkw-Stellplatzes dem Bau einer überdachten Fahrradabstellanlage zuzustimmen.

Als Ersatz hierfür wird in der Schmiedgasse ein ehemaliger vermieteter Stellplatz in einen öffentlichen Behindertenstellplatz umgewandelt.

Die Gestaltung soll sich an dem Bushäuschen optisch ohne Seitenwände orientieren.

Die Variante 2 (langer Fahrradabstellplatz) wird mit **4 : 6** Stimmen abgelehnt.

Die Variante 1 (kürzere Fläche für das Fahrradabstellen) wird mit **5 : 5** Stimmengleichheit ebenfalls abgelehnt.

## **TOP 9.1**

### **Verkehrsangelegenheiten**

#### **Bericht von Ingenieur Weisser sen. zu den Farbunterschieden Fahrbahnbeläge Stadtmitte**

Herr Weisser sen. erläutert dem Ausschuss exakt, warum die Fahrbahnunterschiede der Asphaltflächen so gering ausgefallen sind. Er führte aus, dass die Farbunterschiede sehr schwach seien. Dies sei aber ganz bewusst von den Fachplanern so gewählt worden. Die Ausführung entspreche exakt den Planungen, die von den Gremien abgesegnet wurden.

Der Bauausschuss nimmt den Sachvortrag zur Kenntnis.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 10**

### **Verschiedenes**

#### **Antrag der Dorfgemeinschaft Mietraching auf Errichtung elektronischer Zeigefinger - Mitteilung über den Sachstand**

Die Stadt beabsichtigt, zwei elektrische Geschwindigkeitsanzeigetafeln anzuschaffen. Zum Jahresende hin unterbreiten die Hersteller/Firmen den Kommunen immer günstige(re) Angebote. Es werden demnächst einige Geräte der Firma VIA Traffic Controlling getestet und anschließend wird man sich für einen Anbieter entscheiden. Wir wollen aber auch keine „Testkunden“ werden und die Geräte unbedingt vor Ort ausprobieren. Wir stehen auch mit der Stadt Rosenheim in Kontakt bzgl. Erfahrung mit digitalen Geschwindigkeitstafeln bzw. deren Herstellern.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 10.1**

### **Verschiedenes**

#### **Bauausschusssitzung im großen Sitzungssaal**

Stadtrat Lechner beantragt, künftig alle Bauausschusssitzungen im großen Sitzungssaal abzuhalten, weil im kleinen Sitzungssaal oft die Stühle nicht ausreichen und deshalb extra vom großen Sitzungssaal Stühle herübergetragen werden müssten.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 10.2**

### **Verschiedenes**

#### **Einbahnstraßen-Schild Marienplatz, Einmündung An der Waage**

Stadtrat Lechner moniert, dass das Einbahnstraßen-Schild zu weit in Straße An der Waage versetzt worden sei gegenüber früher. Herr Gems von der Tiefbauabteilung führt aus, dass das bewusst weiter östlich aufgestellt worden sei, damit auf dem neuen Stadtplatz möglichst unnötige Stangen für Verkehrsschilder vermieden werden können. Auch verkehrsrechtlich sei dies zulässig. Daraufhin bat Stadtrat Lechner um Prüfung, ob dann wenigstens die Parker, die bei der neuen Gaststätte Lindner an der Rosenheimer Straße in beide Richtungen ausfahren dürften. Dies würde unnötigen Verkehr in der Stadtmitte vermeiden.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 10.3**

### **Verschiedenes**

#### **Erneutes wildes Plakatieren in der Stadt**

Stadtrat Gebhart führt aus, dass wieder vermehrt wildes Plakatieren in der Stadt vorzufinden sei. Er fragt nach, wer dies kontrolliere. Ihm wird mitgeteilt, dass das Ordnungsamt hierfür zuständig sei.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 10.4**

### **Verschiedenes**

#### **Information über Veränderung am Marienplatz**

Stadtrat Stigloher bittet, jeweils den Ausschuss oder den Stadtrat davor zu informieren, wenn in der Stadtmitte Veränderungen geplant würden. Erster Bürgermeister Felix Schwaller führt aus, dass das selbstverständlich so praktiziert würde. Es soll aber in nächster Zeit nichts verändert werden, damit sich die neue Verkehrsregelung in diesem Bereich einspielen kann.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 10.5**

### **Verschiedenes**

#### **Überdachter Fahrradabstellplatz in der Färbergasse**

Stadtrat Höllmüller führt aus, dass er bei dem vorher behandelten Tagesordnungspunkt versehentlich falsch abgestimmt hätte, weshalb dieser Punkt abgelehnt worden sei. Dieser Tagesordnungspunkt soll deshalb in der Dezember-Stadtratssitzung behandelt werden. Herr Gems soll bis dahin auch die Kosten der verschiedenen Varianten präzisieren.

**ohne Abstimmung**

## **TOP 10.6**

### **Verschiedenes**

#### **Dem Bauausschuss wird über die Erledigung folgender in der Sitzung vom 06.11.2012 zu Punkt "Verschiedenes öffentlicher Teil" vorgebrachten Angelegenheit berichtet:**

Bauhof zu TOP 7:

Nach Eingang eines jeden Bauantrags werden vom Stadtgärtner das Baugrundstück und die unmittelbare Nachbarschaft auf vorhandene Bäume überprüft. Zum Bauantrag ergeht dann eine schriftliche Stellungnahme, welche Bäume aufgrund der Baumaßnahme gefällt werden müssen und welche zu erhalten sind. Auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) wird dabei hingewiesen. Beim o. a. Bauvorhaben wurde genauso verfahren.

**ohne Abstimmung**

Erster Bürgermeister Schwaller schließt die heutige Sitzung des Bauausschusses um 19:55 Uhr.

Felix Schwaller  
Erster Bürgermeister

Hubert Krabichler  
Verwaltungsamtsrat