

**Teil C:
Städtebauliche Begründung**

STADT BAD AIBLING



BEBAUUNGSPLAN NR. 111

**„DLRG Dieselstraße“
mit integriertem Umweltbericht**



VORENTWURF Stand: 05.03.2024

Inhaltsverzeichnis:

A Allgemeines

B Planungsrechtliche Situation

1. Geltungsbereich
2. Rechtliche Ausgangssituation
 - 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern
 - 2.2 Regionalplan 18
 - 2.3 Flächennutzungsplan
 - 2.4 Satzungen
3. Verfahren und Umweltverträglichkeitsprüfung

C Bestand

1. Großräumliche Lage und Topografie
2. Lage im Ort
3. Geologische Verhältnisse
4. Klima
5. Gewässer / Wasser
6. Bau - und Bodendenkmäler
7. Altlasten
8. Schutzgebiete
9. Verkehr und Erschließung

D Planungsziele

1. Städtebauliche Ziele
2. Ziele der Grünordnung und Verkehrsplanung

E Planungskonzept

1. Städtebauliches Konzept
2. Gebietscharakter / Art der Nutzung
3. Bauliche Dichte / Maß der Nutzung (Grundfläche, Gebäudehöhe)
4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise
5. Bauliche Gestaltung (Dachneigung, Solarenergie)
6. Abstandsflächen
7. Verkehr / ruhender Verkehr (Stellplätze)
8. Insektenschutz / Beleuchtung
9. Grünordnung
10. Immissionsschutz

A Allgemeines

Ziel des Bebauungsplanes ist die Realisierung des dringend benötigten Vereinsgebäudes der DLRG – Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft. Der DLRG Ortsverband Bad Aibling wurde 1980 mit 31 Mitgliedern gegründet, seine Mitgliederzahl ist bis heute auf 440 angestiegen. Er gehört damit zum größten Ortsverband im Bezirk Alpenland. Die wesentliche Aufgabe der DLRG ist der Betrieb aller Einrichtungen, die der Bekämpfung des Ertrinkungstodes dienen. Hierfür bildet der Verein Einsatzkräfte aus, bietet Schwimmkurse an und engagiert sich in der Jugendarbeit.

Die Stadt Bad Aibling sucht seit geraumer Zeit einen geeigneten Standort. In den letzten Jahren wurden immer wieder alternative Standorte geprüft, die aber entweder aufgrund ihrer Verfügbarkeit oder der höheren naturschutzrechtlichen Wertigkeit verworfen werden mussten.

Im Umgriff des Bebauungsplans ist neben dem Vereinsgebäude die Unterbringung einer Heizzentrale geplant, welche das Gebäude selbst und das westlich gelegene Quartier versorgen soll.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und einer langfristigen Energiesicherung setzt die Stadt darauf, die vorhandene Nahwärmeversorgung mit regenerativen Energien auszubauen.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vereinsgebäude und die Heizzentrale zu schaffen, wird der Stadtrat Bad Aibling einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 111 „DLRG - Dieselstraße“ fassen.

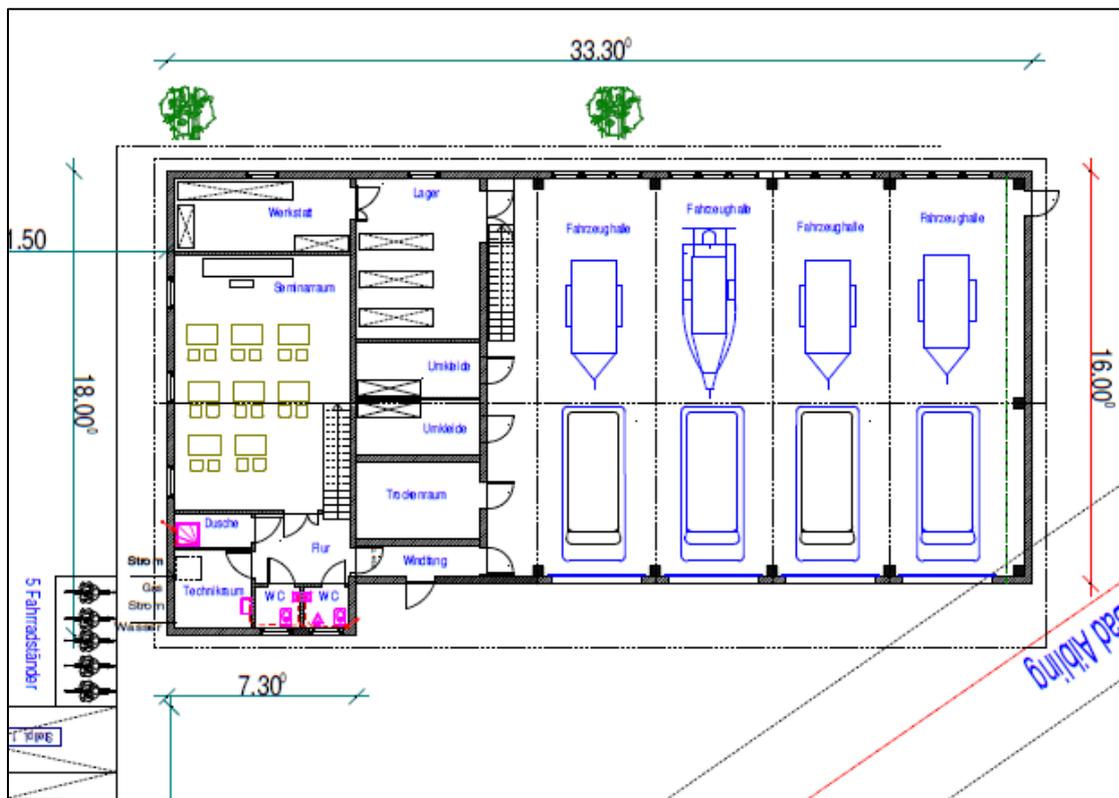


Abb. 1: Vorentwurf, Ausbildungs- und Einsatzzentrum

B Planungsrechtliche Situation

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst mit einer Gesamtgröße von ca. 4.350 qm Teilflächen der Fl.Nrn. 1413 (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), 1415 (landwirtschaftliche Fläche) und 1419 (Straßengrund Dieselstraße), je Gemarkung Bad Aibling. Die Fl.Nr. 1415 hat eine Gesamtgröße von ca. 7.040 qm. Davon wird im Süden ein Teilbereich von ca. 3.400 qm in das Planungsgebiet aufgenommen. Die Restflächen entfallen auf den bestehenden Fuß- und Radweg im Westen und die Dieselstraße im Süden.

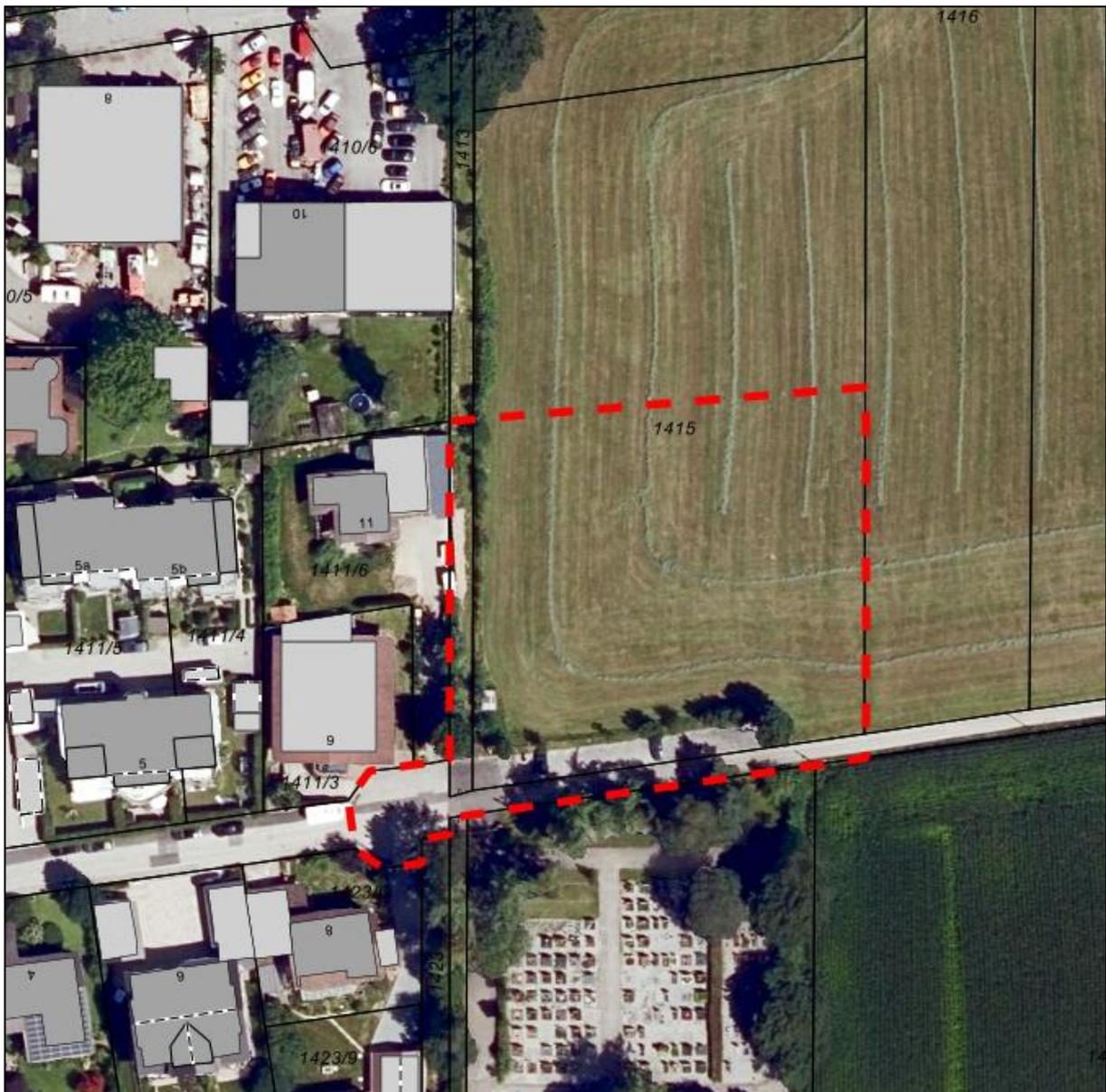


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches, ohne Maßstab

Westlich des Geltungsbereichs befindet sich das Mischgebiet an der Dieselstraße, welches durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Östlich der Ellmosener Straße“ festgesetzt wurde. Dazwischen liegt der Fußweg, welcher die Dieselstraße mit der nördlich gelegenen Daimlerstraße verbindet.

Im Norden und Osten schließt sich der Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung an. Im Süden befinden sich entlang der Dieselstraße öffentliche Stellplätze, die zum Besuch des südlich gelegenen, städtischen Friedhofs sowie als Wanderparkplatz genutzt werden können.

2. Rechtliche Ausgangssituation

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Mittelzentrum Bad Aibling ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Südwesten der Region 18 (Südostoberbayern) gelegen und dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Rosenheim und der nach Westen verlaufenden Achse entlang des Mangfalltals zugeordnet. Im Süden mit Bad Feilnbach und im Norden mit dem Gemeindegebiet Tuntenhausen schließt sich gemäß der Strukturkarte allgemein ländlicher Raum an.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms relevant:

(Wie sich der Bebauungsplan zu den jeweiligen Zielen und Grundsätzen verhält wird in kursiver Schrift nachgestellt.)

- 1.1.4 (G): Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.
- (G): Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.
- ⇒ *Die Daseinsvorsorge wird als Sicherstellung von Grundbedürfnissen, auch und besonders in Krisensituationen, definiert; zu diesen zählt auch die Sicherheit der Bevölkerung sowie die Energieversorgung.*
- 1.2.6 (G): Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.
- ⇒ *Versorgung mit Nahwärme*
- 1.3.1 (G): Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch (...) - die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien (...)
- ⇒ *Versorgung mit Nahwärme durch Nutzung regenerativer Energien*
- 2.1.3 (G): Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten.

⇒ *Jugendarbeit, Kurse (Erste-Hilfe, Schwimmkurse), aktives Vereinsleben sowie die Wahrung der Sicherheit der Bevölkerung werden im Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums eingeschlossen.*

2.1.5 (Z): Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würde.

⇒ *Durch das regelmäßige Befüllen der Hackschnitzelanlage entstehen Schallemissionen, die innerörtlich zu Attraktivitätseinbußen führen können.*

2.2.7 (G): Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen

⇒ *DLRG als Hilfsorganisation im Katastrophenschutz dient dem Land Bayern (Bayerisches Katastrophenschutzgesetz BayKSG)*

3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

⇒ *Die von der Stadt geprüften, im Innenbereich liegenden Flächen kamen aufgrund ihrer Verfügbarkeit oder der höheren naturschutzrechtlichen Wertigkeit nicht als alternativer Standort in Frage.*

3.3 (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

⇒ *Eine Zersiedelung der Landschaft ist nur dann gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität oder Art übergebühlich gestört oder belastet wird. Verhindert werden sollen ungeordnete, (in sich) unzusammenhängende, in landschaftlich bedeutsamer Lage und/oder in abgesetzter Lage geplante Baugebiete ohne bauliche Konzeption. Durch die direkte Anbindung an den Ort und nur einen kompakten Baukörper besteht kein Verstoß gegen den Grundsatz des LEP.*

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

⇒ *Beim Plangebiet handelt es sich um eine Neubaufäche im Sinne des LEP. Die bestehende Bebauung westlich des Plangebietes stellt eine für eine Anbindung geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP dar.*

6.1.1 (Z): Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur

Energieinfrastruktur gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher.

⇒ *Sicherstellung der Energieversorgung*

6.2.1 (Z): Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

⇒ *Versorgung mit Nahwärme aus regenerativen Energien*

6.2.3 (G): Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden.

⇒ *Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen müssen gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet und betrieben werden.*

2.2 Regionalplan 18

Das Stadtgebiet Bad Aibling wird im Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) als Mittelzentrum dargestellt und liegt im Verdichtungsraum zwischen Bruckmühl und Kolbermoor sowie Großkarolinenfeld. Im Norden und Süden schließen Tuntenhausen und Bad Feilnbach als ländlicher Raum an.

Für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans für die Region Südostoberbayern von Belang:

(Wie sich der Bebauungsplan zu den jeweiligen Zielen und Grundsätzen verhält wird in kursiver Schrift nachgestellt.)

A I 1 (G): (...) Bei der Gestaltung einer nachhaltigen Raumentwicklung sollen die durch die demografische Entwicklung, den Klimawandel, die Digitalisierung und den Umbau der Energieversorgung hervorgerufenen aktuellen Veränderungen berücksichtigt werden. (...)

⇒ *Gebietsversorgung mit Nahwärme durch regenerativer Energien*

A II 3.1 (G): Der Verdichtungsraum Rosenheim einschließlich aller weiteren Gemeinden im SUR soll als regional bedeutsamer Wirtschafts- und Versorgungsraum zur Stärkung der Region weiter ausgebaut werden.

⇒ *Bad Aibling unterstützt mit dem Ortsverband der DLRG ein regionales Angebot, welches dem Verdichtungsraum zugute kommt*

A III 1.3 (G): Die Mittelzentren der Region sollen durch den weiteren Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen des gehobenen Bedarfs gestärkt werden. Eine gute Erreichbarkeit der Mittelzentren, insbesondere mit dem öffentlichen Personenverkehr, soll gewährleistet werden.

⇒ *Zu den, über die Grundversorgung hinausgehenden, Versorgungseinrichtungen eines Mittelzentrums zählen unter anderem Einrichtungen für die Jugendarbeit.*

- B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll (...) die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.
⇒ *Das zu erschließende Gebiet grenzt direkt an bestehende Siedlungsstrukturen und ein vorhandenes Infrastrukturnetz an.*
- B III 2.3 (G): Die Erzeugung regenerativer Energien durch die Landwirtschaft soll unterstützt werden.
⇒ *Regionale Energiequelle aus der Forstwirtschaft*
- B III 3.4 (G): Die Nutzung des nachwachsenden Rohstoffes Holz soll insbesondere zur Stärkung regionaler Wirtschaftskreisläufe und zur Versorgung der Region mit erneuerbarer Energie beitragen.
⇒ *Ein Teil der Energieversorgung soll mit Hilfe von Hackschnitzeln erzeugt werden*
- B V 7.1 (Z): Die Energieversorgung der Region soll flächendeckend gesichert bleiben. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen. (...)
⇒ *Ausbau des Versorgungsnetzes zur Versorgung angrenzender Siedlungsgebiete mit regenerativen Energien*

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan aus 2017 stellte auf dem größten Anteil des Bebauungsplanumgriffs Fläche für die Landwirtschaft dar. In 2020 wurde die Fläche für die Landwirtschaft als gemischte Baufläche ausgewiesen (1. Änderung FNP 2019).



Abb. 3: Flächennutzungsplan Stadt Bad Aibling, 2017

Im Osten setzt sich die landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich fort, ebenso im Norden. Wobei dort bereits eine Bebauung vorhanden ist.

Die im Süden befindliche öffentliche Grünfläche mit Baumbestand wird als für das Ortsbild und das Klima wichtiger Grünzug dargestellt. Sie beheimatet den Friedhof Bad Aibling. Der Straßenzug der Dieselstraße ist als Wanderweg hinterlegt.

Im Westen des Bebauungsplanumgriffs ist eine öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung hinterlegt. Danach schließt sich ein Mischgebiet an.

2019 wurde der Flächennutzungsplan für den Bereich „nordöstlicher Ortsrand – Dieselstraße“ geändert, mit dem Ziel eine Baufläche für die DLRG zu schaffen.

In der Begründung zur FNP-Änderung wird folgendes beschrieben:

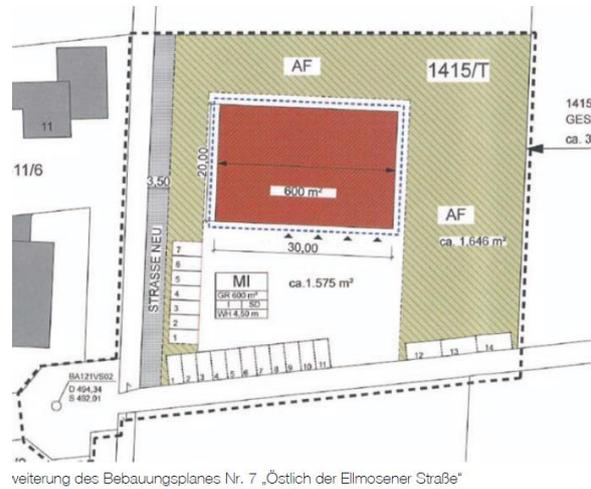
„Am nordöstlichen Ortsrand von Bad Aibling soll die bestehende gemischte Baufläche nördlich des Friedhofs nach Osten erweitert werden. Die Darstellung einer gemischten Baufläche ist städtebaulich erforderlich, da nur in diesem Bereich ein geeignetes Grundstück für das dringend benötigte Gebäude für die Deutsche Lebensrettungsgesellschaft (DLRG) zur Verfügung steht.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans in diesem Bereich ist städtebaulich vertretbar, weil aufgrund einer intensiven Eingrünung ein aufgelockerter Ortsrand entstehen wird und die Siedlungsfläche auch im nördlichen Bereich des Flächennutzungsplans über den ansonsten sehr geradlinigen Siedlungsrand hinausragt.

Die für diese Gesellschaft notwendigen Einrichtungen sind derzeit auf beengtem Platz nur notdürftig untergebracht. Um die Arbeiten sinnvoll ausführen zu können, ist die Errichtung einer neuen Halle notwendig.

Zur Einbindung der Fläche wurde eine ausreichend große Grünfläche, die auch als Ausgleich dienen soll, dargestellt.

Die gemischte Baufläche, die im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, hat eine Größe von ca. 0,27 ha.



Um sicherzustellen, dass ausschließlich diese Nutzung an dieser Stelle errichtet werden kann, ist die aktuelle Darstellung einer gemischten Baufläche, die eine Vielzahl an Nutzungen ermöglichen würde, ungünstig. Für derartige Situationen sieht die Baunutzungsverordnung die Darstellung eines sonstigen Sondergebietes gemäß §11 vor.

Da sich darüber hinaus auch die Planung erweitert hat und nun eine Heizzentrale einschließen soll, wurde es sinnvoll den FNP ein zweites Mal zu ändern. In diesem Zuge konnte die Nutzung des Gebäudes für eine Hilfsorganisation und der Bau einer Heizzentrale für die Energieversorgung genau definiert werden.

Die zweite Änderung befindet sich derzeit im Verfahren.



Abb. 4: Flächennutzungsplan Stadt Bad Aibling, 2. Änderung

Somit bleibt das Entwicklungsgebot gewahrt.

2.4 Satzungen

Das Planungsgebiet liegt bisher im Außenbereich und richtet sich planungsrechtlich bislang nach § 35 BauGB. Es liegt bis dato kein Bebauungsplan vor.

Zukünftig wird durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenbereich um den Geltungsbereich erweitert.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans gilt zukünftig die „Verordnung der Stadt Bad Aibling über den Schutz des Baumbestandes (Baumschutzverordnung) vom 30.09.2011“. Der vorhandene Baumbestand am Rand der Fl.Nr. 1415 fällt aufgrund seiner Größe derzeit noch nicht unter die Baumschutzverordnung. Er soll nach Möglichkeit erhalten werden.

Weiter gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in der Fassung vom 20.10.2021 und die Einfriedungssatzung vom 06.09.2018.

3. Verfahren und Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren aufgestellt werden, da das zu überplanendes Grundstück derzeit im Außenbereich liegt und somit nicht der Innenentwicklung zugeordnet werden kann.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist obligatorisch (§ 2 Abs. 4 BauGB), aus ihr ergibt sich die damit verbundene Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts.

Vom Büro Umwelt und Planung Schwarzmann und Schneider Landschaftsarchitekten wurde von Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmann im Oktober 2023 der Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht ist im Anhang beigefügt.

Dieser kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Betroffenheit der Schutzgüter ist aus nachfolgender Tabelle abzulesen:

Schutzgut	Baubed. Auswirkung	Anlagebed. Auswirkung	Betriebsbed. Auswirkung	Ergebnis bez. auf die Erheblichkeit
Boden	hoch	keine	keine	hoch
Wasser / Oberflächen-gewässer	keine	keine	keine	keine
Wasser / Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Pflanzen / Tiere	gering	gering	gering	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel	gering	gering	mittel
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / nat. und künstl. Beleuchtung	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	keine	keine	keine
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Abb. 5: Auszug Umweltbericht: Betroffenheit der Schutzgüter

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden sowie Orts- und Landschaftsbild nicht unproblematisch, aber durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen trotzdem lösbar sind. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder nur gering betroffen.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes vorgesehen. Siehe dazu den Umweltbericht vom März 2024.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- *Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB*
- *Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in den zukünftigen Grünflächen, soweit möglich*
- *Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen). PKW - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden*

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- *Das anfallende Oberflächenwasser muss auf der Fläche versickert werden.*
- *Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen). PKW - Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden*

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- *Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam).*

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- *Erhalt des vorhandenen Vegetationsbestandes soweit möglich*
- *Für die Rodung von Gehölzen muss die Schutzzeit vom 1. März – 30. September, nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG eingehalten werden*
- *Für die vorhandenen Bäume sind entsprechende Richtlinien und DIN-Normen (DIN 18920 und RAS-LG 4) zum Wurzelschutz während der Bauzeit einzuhalten.*
- *Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern im Baugebiet (Eingrünung im Westen sowie auf den Ausgleichsflächen im Norden und Osten sowie bei den Stellplatzflächen).*
- *Anbringen von Nistkästen am Gebäude sowie an den Bäumen der Ausgleichsfläche.*
- *Insektenfreundliche Gestaltung der Beleuchtung durch Verwenden von NAV Lampen (warmes Licht) oder von LED- Beleuchtung mit einer max. Farbtemperatur von 3000 bis max. 3500 Kelvin. Verwendung geschlossener Gehäuse.*

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- *Erhalt der fußläufigen Nord- Süd- Verbindung (Grasweg) und der vorhandenen Vegetation im Westen*

Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung und Beschreibung kompensiert.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird innerhalb der Fläche des B- Planes auf einem Teilstück der Flurstücksnummer 1415 der Stadt und Gemarkung Bad Aibling nachgewiesen.

Auf einer Gesamtfläche von 1.190 m² werden nördlich und östlich des Bauvorhabens auf einer Extensivwiese lockere Baum- und Strauchgruppen standortgerechter einheimischer Gehölze gepflanzt. Innerhalb der Ausgleichsfläche sind die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Flächen als artenreiche Extensivwiese auf Rohboden herzustellen.

Die durch die Baumaßnahme beeinträchtigten Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer dünnen Humusschicht versehen und mit einer autochthonen kräuterreichen Wiesenmischung bzw. Wildpflanzenmischung eingesät. Die restliche unbeeinträchtigte Wiesenfläche wird durch die dargestellten Pflegemaßnahmen ausgemagert. Zielzustand ist eine mäßig extensiv genutzte artenreiche Grünlandfläche (G212 nach Biotopwertliste BayKompv) in Kombination mit mesophilen Gebüsch (B 112) und Einzelbäumen (B312).

Die Extensivwiesenflächen sind in Abhängigkeit von der Aufwachshöhe zweimal jährlich zu mähen. Der erste Schnitt sollte nicht vor dem 15. Juni stattfinden. Das Mahdgut ist nach der Mahd abzutransportieren. Ein Aufwuchs von Neophyten (Goldrute, Ind. Springkraut) ist durch eine frühzeitige Mahd vor der Blüte zu verhindern. Die Verwendung von mineralischen Düngemitteln und Pestiziden auf der Ausgleichsfläche ist untersagt.



Abb. 6: Auszug Umweltbericht: Ausgleichsflächen

Für den B-Plan „Östlich der Ellmosener Straße“ werden die benötigten 1.089 m² von der 1.190 m² großen Gesamtfläche abgezogen. ^{ISEP}Es verbleiben noch 101 m², welche für andere Bauvorhaben verwendet werden können.

Die Ausgleichsfläche ist dinglich zu sichern und dauerhaft für die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bereitzustellen. Sie wird nach Inkrafttreten der Satzung durch die Stadt Bad Aibling dem Bayerischen Landesamt für Umwelt für das Ökoflächenkataster gemeldet.

C Bestand

1. Großräumliche Lage und Topografie

Bad Aibling liegt im Oberbayerischen Landkreis Rosenheim. Die Stadt befindet sich etwa 50 km südöstlich von München, 10 km westlich von Rosenheim und 40 km nördlich von Kufstein.

Der Geltungsbereich befindet sich im Nordosten von Bad Aibling an der Dieselstraße. Der Standort liegt auf einer Höhe von etwa 494 m ü. NN.

2. Lage im Ort

Die Grundstücke befinden sich nördlich des städtischen Friedhofs an der Dieselstraße am östlichen Ortsrand.

Die Ortsmitte ist fußläufig ca. 15 Minuten entfernt und der Bahnhof liegt durch seine südlichere Lage etwas weiter entfernt und ist zu Fuß in ca. 25 Minuten erreichbar.

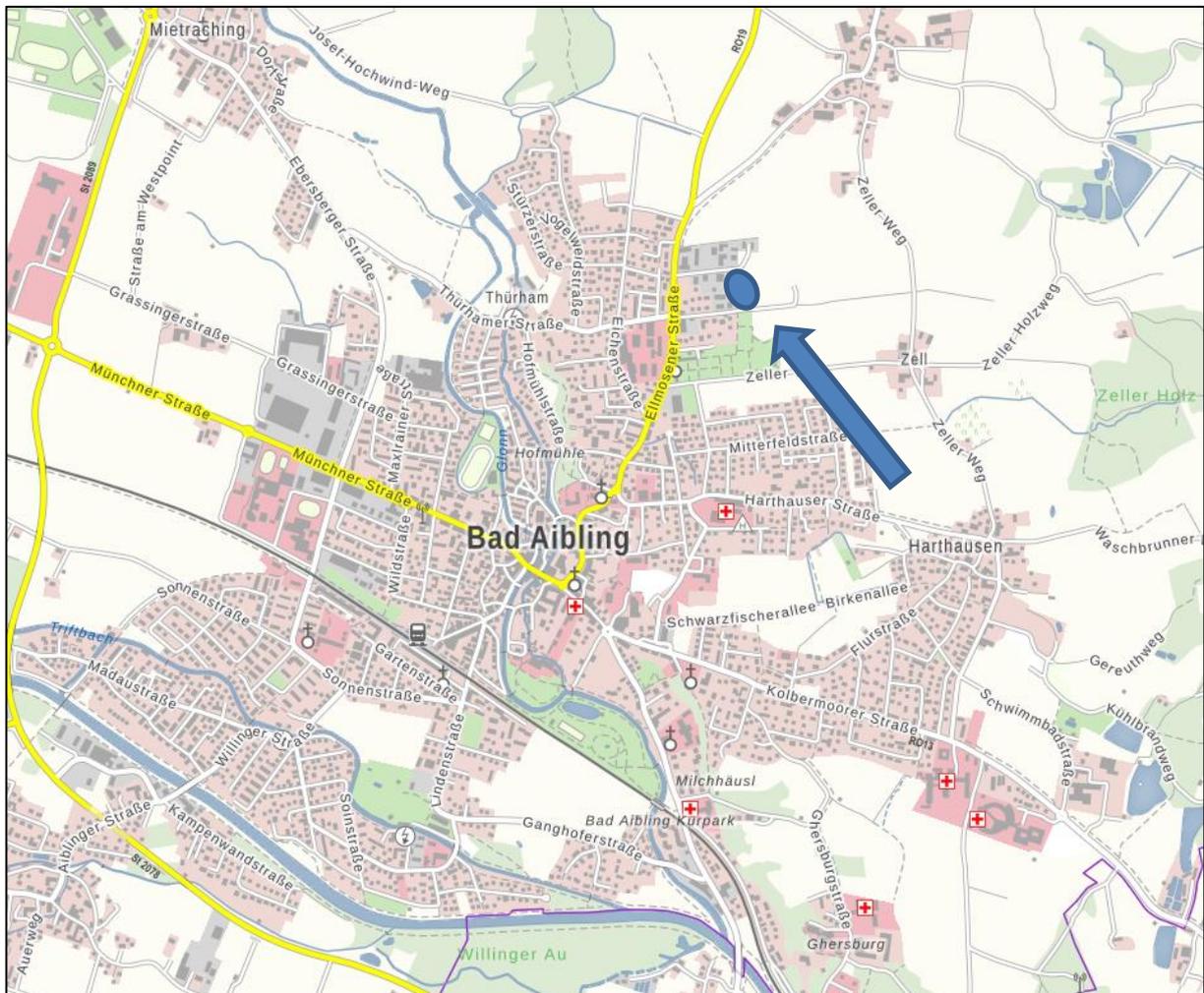


Abb. 7: Lage im Ort

3. Geologische Verhältnisse

Nach der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1 : 5.000 des Bayerischen Landesamtes für Umwelt besteht der Untergrund im Untersuchungsgebiet aus würmeiszeitlichen Schottern. Teilweise finden sich nordöstlich des Planungsgebiets

Reste würmeiszeitlicher Schottermoränen mit Kiesen verschiedener Größe sowie Sanden und Schluffen.

Das Ingenieurbüro GeoPlan GmbH aus München hatte am 14.12.2020 einen geotechnischen Bericht erstellt, in dem die geologischen Gegebenheiten genauer beschrieben sind.

4. Klima

Das Klima ist relativ reizarm. Bei einer Meereshöhe von ca. 490 m ü. NN sowie aufgrund einer gewissen Entfernung zu den Alpen erreicht der Kurort Bad Aibling sehr günstige Durchlüftungsverhältnisse.

5. Gewässer / Wasser

Oberflächenwasser

Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Auch befindet sich das Planungsgebiet nach Kartenmaterial des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in keinem Überschwemmungsgebiet oder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQExtrem.

Die Hinweiskarte des LfU für Oberflächenabfluss und Sturzfluten zeigt im Plangebiet nördlich der Dieselstraße keine Beeinträchtigung. Die farbigen Linien markieren potentielle Fließwege bei Starkregen (nördlich des Plangebiets, hier gelb: mäßiger Abfluss). Die lila gefärbten Bereiche zeigen Geländesenken und Aufstaubereiche.

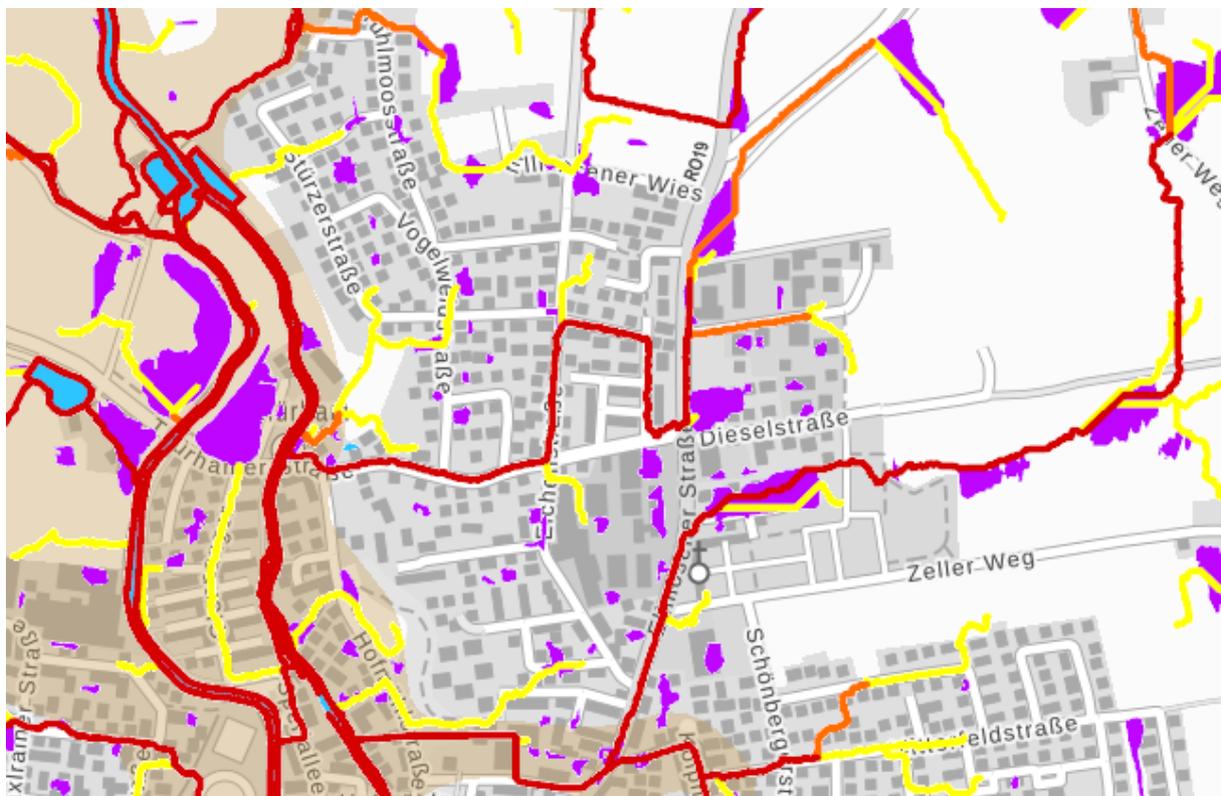


Abb. 8: Auszug Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut, LfU, 2024

Im Rahmen der geologischen Untersuchungen wurden 4 Rammkernbohrungen und 4 -Rammkernsondierungen bis zu einer Tiefe von 3,30 m durchgeführt. Es wurde in keiner der Bohrungen auf einen Grund- oder Schichtwasserspiegel gestoßen. Es wird daher davon ausgegangen, dass im Geltungsbereich das Grundwasser erst in tieferen Schichten anzutreffen ist.

Sickerungseinrichtungen sollten laut geotechnischem Bericht möglichst im westlichen Grundstücksteil untergebracht werden, um auf den mächtigsten, versickerungsfähigen Kiesboden zu treffen.

6. Bau- und Bodendenkmäler

Im Bereich des neu aufzustellenden Bebauungsplans selbst und dessen näherer Umgebung sind nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Jan. 2024) keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie geschützte Ensemble verzeichnet. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten wider Erwarten Bodendenkmäler zu Tage treten, müssen diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden.

7. Altlasten

Sollten Altlasten zu Tage treten, sind diese zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

8. Schutzgebiete

Im Aufstellungsbereich selbst und in dessen unmittelbarer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) (Stand: Jan. 2024).

In ca. 250 m östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt, befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet mit einer Ausdehnung nach Nord und Ost von ca. 490.000 m². Aufgrund der Entfernung und der Geländetopographie (leichter Anstieg in Richtung des Schutzgebietes) besteht jedoch kein direkter funktionaler oder naturräumlicher Bezug zu dieser Fläche.

9. Verkehr und Erschließung

Die Dieselstraße zweigt von der Elmosener Straße (RO 19), der Verbindungsstraße zwischen Bad Aibling und Großkarolinenfeld, nach Osten ab. Das Grundstück wird zukünftig von Süden über die Dieselstraße erschlossen, welche auch als Wanderweg Richtung Osten genutzt wird. Hierfür werden entlang der Dieselstraße 12 Stellplätze wiedererrichtet, die für Spaziergänger, wie auch Friedhofsbesucher zur Verfügung stehen.

Westlich des Grundstücks verläuft eine Fußwegeverbindung, welche die Dieselstraße mit der nördlich gelegenen Daimlerstraße verbindet. Diese Verbindung wird aber durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

D Planungsziele

1. Städtebauliche Ziele

- 1.1. Schaffung eines Vereinsheims mit Schulungs- und Verwaltungsräumen sowie einer Fahrzeughalle für eine gemeinnützige Organisation (Nutzung durch DLRG)
- 1.2. Realisierung einer Heizzentrale der Stadtwerke Bad Aibling zur Quartiersversorgung

2. Ziele der Grünordnung und Verkehrsplanung

- 2.1 Durchgrünung des Planungsgebietes durch Anpflanzungen zum Zweck der Absorption von CO₂ und Verbesserung des Kleinklimas
- 2.2 Festsetzung einer versickerungsfähigen Befestigung von Stellplätzen und Erschließungsflächen
- 2.3 Schaffung einer neuen Ortsrandeingrünung
- 2.4 Schaffen von ausreichend Stellplätzen
- 2.5 Überdachte Abstellplätze für Fahrräder

E Planungskonzept

1. Städtebauliches Konzept

Das Grundstück wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung „Ausbildungs- und Einsatzzentrum DLRG und Heizzentrale“.

Das geplante Gebäude soll der gemeinnützigen, selbstständigen Organisation DLRG - Deutsche Lebens-Rettungs-Gesellschaft Landesverband Bayern e.V. als Vereinsheim dienen.

Die Planung sieht ein nach Süden ausgerichtetes Gebäude vor, welches Schulungsräume, Aufenthaltsräume, Büro- und Verwaltungsräume sowie Lagerflächen und Einstellflächen für Einsatzfahrzeuge umfasst.

Im Nordosten soll die neue Heizzentrale der Stadtwerke Bad Aibling angebaut werden. Da die Art der Wärmeerzeugung erst zum Zeitpunkt des Bauantrages feststehen wird, ist ein unterirdischer Lagerraum, der nordöstlich am Gebäude auskragt, mit ca. 170 qm geplant. Dieser soll nur zum Einsatz kommen, wenn der Betrieb der Heizzentrale mit Hackschnitzel oder mit Pellets erfolgt. Im Gespräch ist derzeit auch der Einbau einer Wärmepumpe, die keinen unterirdischen Lagerraum benötigen würde.

Der Garagenvorplatz dient als Abstellfläche für Einsatzfahrzeuge, wie auch als Übungsfläche für die Ausbildung.

2. Gebietscharakter / Art der Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Ausreichend für die Festsetzung eines Sondergebietes ist, dass ein Festsetzungsinhalt gewollt ist, der sich keinem Gebietstyp zuordnen lässt.

Als zulässige Nutzungsarten werden festgesetzt:

- Fahrzeughalle
- Seminarraum und Besprechung
- Aufenthaltsraum
- Werkstatt mit Lager und Nebenräumen
- Gebäude und Anlagen zur Wärmeversorgung mit Biomasse, Fernwärme, Hackschnitzel, Erdgas und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken

3. Bauliche Dichte / Maß der Nutzung

a) Grundfläche

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche (GRZ) für das Grundstück von 0,4 festgelegt. Durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ 2 (Summenmaß) von 0,8 überschritten werden. Mit der Änderung durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung wurde der Spielraum der Städte und Gemeinden erweitert, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung abweichen zu können.

b) Gebäudehöhe

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte festzusetzen. Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) wird festgesetzt auf 495,40 - 495,90 m ü. NN.

Grundsätzlich wird die zulässige Wandhöhe von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

Im Sondergebiet wird die maximale Wandhöhe auf 6,50 m festgesetzt. Das unterirdische Gebäude darf bis zu 0,5 m aus dem gewachsenen Boden ragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die festgesetzten Baugrenzen stecken den Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche ab. Außerhalb dieser sind Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

Gebäudeteile, wie Vordächer, Balkone und dem Brandschutz dienende, notwendige Treppenanlagen, etc. bis max. 1,50 m Tiefe, sind zulässige Überschreitungen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO.

5. Bauliche Gestaltung (Dachneigung, Solarenergie)

Gestalterisch ist es nicht erforderlich, detaillierte Vorgaben in der Bauleitplanung zu machen. Die genaue Gestaltung kann deutlich besser und detaillierter auf der nachfolgenden Genehmigungsebene erfolgen.

Als Dachform wird das Satteldach mit einer Dachneigung von 5 - 18 Grad festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Daher ist eine Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie zulässig. Die Paneele sind als einfache, klare Fläche auszubilden, ohne Aufständigung und Abtreppung und müssen sich an die Neigung der Dachfläche angleichen.

6. Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich gilt als Maß der Abstandsflächentiefe $0,4 H$, mindestens jedoch 3 m.

7. Verkehr / ruhender Verkehr (Stellplätze)

Wie eingangs beschrieben liegt das Baugrundstück am Ende einer Sackgasse, die nur sehr wenig befahren ist. Durch den Anschluss der Dieselstraße an den geplanten Kreisverkehr wird das Abbiegen und Einfahren in die Ellmosener Straße sehr erleichtert. Direkt am Grundstück sind kaum PKWs anzutreffen, da diese im Verlauf der Dieselstraße an den entsprechenden Grundstücken parken.

Auf dem Grundstück an der Straße stehen derzeit öffentliche Parkplätze auf einer unbefestigten Fläche für Friedhofsbesucher und Wanderer zur Verfügung. Das soll auch in Zukunft so bleiben.

Die Stellplätze werden nach der geltenden Stellplatzsatzung (20.10.2021) der Stadt Bad Aibling ermittelt und mit oberirdischen Stellplätzen, wie folgt, nachgewiesen:

- Seminarraum, Jugendraum, Besprechungsraum, Büro gem. Ziffer 2.1:
5 Stellplätze
- Werkstatt, Lager im EG und OG gem. Ziffer 9.2 der Stellplatzsatzung:
2 Stellplätze
- Für die Fahrzeughalle sowie Umkleiden, Trockenraum, Dusche, WC, Technikraum, Küche, Flur und Luftraum sind keine Stellplätze nachzuweisen.

Insgesamt sind 8 Stellplätze geplant, wobei die Hoffläche bei Bedarf auch für das Abstellen weiterer Fahrzeuge genutzt werden kann.

Für Fahrräder ist westlich des Gebäudes eine überdachte Abstellfläche eingeplant.

Stellplätze und sonstige befestigte Fahrflächen sind grundsätzlich mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, z.B. Fugenpflaster, Drainpflaster oder wassergebundene Wegedecken. Die Befestigung von Stellplätzen mit bituminösen Decken (Asphalt) ist allgemein unzulässig.

8. Insektenschutz / Beleuchtung

Eine nächtliche Außenbeleuchtung ist als Dauerbeleuchtung und während der Bauzeit ab dem 01. März bis zum 01. Oktober zum Schutz nachtaktiver Insekten und zur Vermeidung von Störungen von Gebäudebrütern und Fledermäusen unzulässig.

Ein Beleuchtungseinsatz (auch nach der Bauzeit) ist nur mit Bewegungsmeldern bis längsten 23 Uhr zulässig und nur mit nach unten strahlenden Lampen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln. Es dürfen nur Lichtfarben von maximal 3000 K verwendet werden.

9. Grünordnung

Der Gebäudekomplex wird, bis auf die Zufahrt, mit ca. 1.200 m² Grünfläche umgeben und durch 7 Baumneupflanzungen, die hinsichtlich ihres Standorts einer Pflanzbindung unterliegen sowie 14 weiteren Bäumen, ohne Standortfestlegung, und Gehölzgruppen eingegrünt. Diese Fläche dient dem Bauvorhaben als Ausgleichsfläche.

Die als Grünflächen festgesetzten Bereiche müssen dauerhaft erhalten bleiben, die Anpflanzungen sind bei Ausfall zu ersetzen.

Nicht bebaute und nicht befestigte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Die in Teil B Ziffer 7.4 und 7.5 der textlichen Festsetzungen beschriebenen Bäume und Sträucher sind entsprechend zu verwenden.

Die Anlage und Pflege der Ausgleichsflächen, welche unter Ziffer 7.6 beschrieben ist, gilt es zu beachten.

10. Immissionsschutz

Da aufgrund der Nutzungen Immissionen entstehen, wurde bereits im Vorfeld das Ingenieurbüro Greiner für Schallschutz in die Planung involviert und eine Untersuchung in Auftrag gegeben.

In einer ersten Stellungnahme (Nr. 223149/2 vom 12.02.2024) beschreibt das Büro die Situation folgendermaßen:

„Die Stadt Bad Aibling plant Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 111 „DLRG Dieselstraße“. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Heizzentrale und eines Gerätehauses für die DLRG vorgesehen. Westlich des Plangrundstückes besteht schutzbedürftige Wohnbebauung. Aufgrund des geplanten Betriebes des DLRG-Standortes (Übungen / Einsätze) und der Heizzentrale (Rohstoffanlieferung, technische

Anlagen, Aggregate) können die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der angrenzenden Wohn-bebauung überschritten werden.“

Da bei der Einrichtung der Heizzentrale zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststeht, ob diese mit nachwachsenden Rohstoffen (wie z.B. Pellets oder Hackschnitzel) betrieben werden soll oder ob eine Wärmepumpe eingerichtet wird, soll die Untersuchung für diesen Bereich im Bauantrag erfolgen.

„Bezüglich der geplanten Heizzentrale wurde bereits im Vorfeld eine Umplanung vorgenommen, die eine mögliche Anlieferung von Pellets an der Ostseite des geplanten DLRG-Gebäudes vorsieht. Somit können die Geräuschemissionen bei der Anlieferung von beispielsweise Pellets durch das Gebäude in Bezug auf die westlich gelegene Wohnbebauung abgeschirmt werden.“

Aus Erfahrung bei der Bearbeitung vergleichbarer Projekte kann im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung von bestimmten Schallschutzmaßnahmen eine Realisierung des Bauvorhabens aus schalltechnischer Sicht erfolgen kann. Hierzu sind die unter Umständen erforderlichen organisatorischen, technischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen für das Bauvorhaben zu konkretisieren.

Gegebenenfalls erforderliche Schallschutzmaßnahmen wären beispielsweise eine Begrenzung der Geräuschemissionen stationärer Schallquellen der Heizzentrale Zu/Abluftöffnungen, Kamine, Wärmepumpen, etc.), Nutzungszeitenbeschränkungen bei der Rohstoffanlieferung (z.B. Pellets) oder bei einem Übungsbetrieb der DLRG. Unter Umständen erforderliche Abschirmungen bzw. Schallschutzwände im Bereich der Stellplätze (bei einer nächtlichen Nutzung), usw..

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten mit der angrenzenden bestehenden Wohnbebauung wird daher empfohlen, im weiteren Verfahren (Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahren) eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen.

Bad Aibling
Stadt Bad Aibling

Bad Aibling,.....

.....
Stephan Schlier
Erster Bürgermeister

.....
Claudia Petzenhammer
Planfertiger