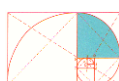


# STADT BAD AIBLING



## BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSP NR. 46 “ÖSTLICH DER SCHWIMMBADSTRASSE“ 9. ÄNDERUNG IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

<u>Inhalt</u>	<u>Seite</u>
A. Satzung	2-5
B. Begründung	6-12
C. Anlagen	13



## **A. Satzung**

Die Stadt Bad Aibling erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 sowie § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), den Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB als Satzung.

### **Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 “Östlich der Schwimmbadstraße“ 9. Änderung im vereinfachten Verfahren**

#### **§ 1**

##### **Geltungsbereich**

Die im Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 “Östlich der Schwimmbadstraße“ aufgeführten Änderungen gelten für den in der 9. Änderung dargestellten räumlichen Bereich des Bauungs- und Grünordnungsplanes.

#### **§ 2**

##### **Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Die planliche Zulässigkeit des Bauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 “Östlich der Schwimmbadstraße“ bleibt unberührt.

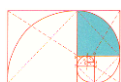
#### **§ 3**

##### **Textliche Festsetzungen**

Die textlichen Festsetzungen des Bauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 46 “Östlich der Schwimmbadstraße“ unberührt, sofern sich nachfolgend keine Änderungen ergeben.

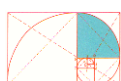
##### Änderungen:

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 SO4 Sondergebiet für Events und Veranstaltungen (in Verbindung mit SO1 Hotel Schmelmer Hof) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (ohne Erlaubnis zum Dauerwohnen).



2. Bauweise, Grundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche
  - 2.1 Die überbaubare Grundstücksfläche auf den Flurnummern 503, 593/3, 590/1 und 501 -Teilflächen- (SO3) wird wegen der gewünschten Nutzung als Eventfläche verändert.  
 Die Fläche für die in der gültigen Änderung festgelegten Ferienhausgebiete (SO3) wird verkleinert.  
 Auf Teilflächen der Flurnummern 503, 593/3, 590/1 und 501 wird ein Sondergebiet (SO4) für Events und Veranstaltungen in Verbindung mit dem Hotelbetrieb ausgewiesen.
  - 2.2 Auf den bebaubaren Flächen im SO4 wird eine Event- und Veranstaltungshalle errichtet, sowie verschiedene kleinere Gebäude für Verköstigung und Versorgung der Besucher der Veranstaltungen sowie der Freizeitangebote mit SO2.
  - 2.3 Maximale Grundfläche pro Gebäude:
    - SO3 ► maximal 100,00 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Gebäude
    - SO4 ► maximal 500,00 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Gebäude (gilt nur für die nordwestliche bebaubare Fläche)  
 Maximal 100,00 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Gebäude (gilt nur für die südöstliche bebaubare Fläche)
3. Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 3.1 Die baulichen Anlagen in SO3 sind eingeschossig ohne Dachausbau zu errichten. Für SO4 ist eine Bebauung eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss erlaubt. Die Dachform wird auf Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 27 Grad festgelegt.
4. Emissionskontingente, Festlegungen Schallschutz
  - 4.1 Im Sondergebiet SO4 dürfen folgende Emissionswerte weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschritten werden:

Emissionshöchstwerte SO4		
	tags	nachts
innen	95 dB(A)	85 dB(A)
außen	70 dB(A)	61 dB(A)



- 4.2 Für PKW-Verkehr im Bereich Parkplatz und Verkehrsflächen im Geltungsbereich dürfen folgende Emissionswerte weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 6:00 h) überschritten werden:

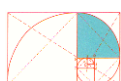
Emissionshöchstwerte PKW-Verkehr	
Stellplätze, Parkgeräusche	Fahrweg
85,7 dB(A)	63,5 dB(A)

Die Schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH vom 10.12.2021, Bericht Nr. ACB-2121-216034/02 wird Bestandteil des Bebauungsplanes und ist als Anlage beigefügt.

## § 4

### Ausgleichsflächen

Die 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans Nr. 46 "Östlich der Schwimmbadstraße" bedingt keine weiteren eigenen Ausgleichsflächen. (siehe hierzu jedoch Punkt 5 der Begründung)



## § 5

### Umweltverträglichkeit

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

## § 6

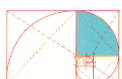
### Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bad Aibling, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
**Stephan Schlier, 1. Bürgermeister**



## B. Begründung

### 1.1 Anlass der Planung, Zielsetzung

Die Stadt Bad Aibling hat mit der Änderung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes Nr. 46 "Östlich der Schwimmbadstraße" durch Änderung Nr. 9 der Bitte der Eigentümerin der Flurnummern 503, 593/3, 590/1 und Teilflächen aus 501 und 498 Rechnung getragen, welche auf den Grundstücken mehr Fläche für Events und Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Hotelanlage des Hotels Schmelmer Hof betreiben.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb für die oben genannte Nutzung notwendig.

Die Grundzüge der Planung des ursprünglichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 46 "Östlich der Schwimmbadstraße" werden durch diese Änderung nicht berührt.

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind von untergeordnetem Gewicht.

Das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild wird nicht verändert.

Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten.

Es sind unter Beibehaltung der Grundkonzeption nur Einzelheiten der Planung verändert worden.

Das Sondergebiet SO3 (Ferienhausgebiet) ist räumlich verschoben.

Das Sondergebiet SO4 (Events und Veranstaltungen) wurde konkretisiert für die Erstellung von baulichen Anlagen auf dem festgelegten Eventplatz (4. Änderung).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan (4. Änderung) ist bereits ein Eventplatz vorgesehen.

Hier werden lediglich die geplanten Events durch den Bau einer Eventhalle „unter Dach“ gebracht.

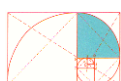
Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, die Hotelstruktur durch die Vergrößerung des Angebotes für Veranstaltungen sowie des Freizeitangebotes im südlichen Uferbereich des „Schmelmerhof Sees“ zu stärken.

Die Veranstaltungs- und Eventhalle im SO4 soll in Verbindung mit der Hotelanlage betrieben werden.

Dabei sind Tagungen, Feiern wie Familienfeste, Betriebsfeste, Verköstigungen und sonstige Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb vorgesehen.

Dieses Gebäude soll eine Entlastung und zugleich eine Bereicherung für die bereits vorhandenen ähnlich genutzten Flächen im Hotelbestand sein.

Als Nutzungszeitraum ist das Sommerhalbjahr vorgesehen.



Die Nutzungen sind abgestimmt auf die verpflichtend erstellte Immissionsberechnung (siehe Anlage 5 – Schalltechnische Untersuchung der Accon GmbH vom 10.12.2021).

Der Betrieb erfolgt über die bestehenden Anlagen der Hotelanlage.

Im südlichen Uferbereich sind bereits verschiedene Freizeit- und Sportmöglichkeiten, wie Badestrand, Bade- und Schwimmflächen, Wasserklettergerüst usw. vorhanden.

Um diese Freizeitmöglichkeiten zu ergänzen und auszubauen, ist die Erweiterungsfläche SO4 notwendig.

Die baulichen Anlagen sollen neben Dusch-, Umkleide- und WC-Anlagen auch Verkaufs- und Verleihstände für Essen und Getränke sowie für Wassersport neben den üblichen Versorgungseinrichtungen und Gerätelager beinhalten.

Der Betrieb der Sport- und Freizeiteinrichtungen erfolgt über die Hotelanlage, um Störungsfaktoren für die eine oder andere Einrichtung auszuschließen.

## 1.2 Verschiedene Nutzungen und deren Verträglichkeit untereinander

Wie in den Begründungen zur 9. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 46 "Östlich der Schwimmbadstraße" bereits ausgeführt, sind die geplanten Nutzungen im Planungsgebiet als eine weitere Verbesserung des Freizeitangebotes zum Hotel Schmelmer Hof zu verstehen.

Die Nutzungen werden ausschließlich durch das Hotel betrieben und verwaltet. Es sollen somit das Freizeit- und Ferienangebot des Hotels erhöht werden.

Mit diesen Attraktivitäten, vor allem in Verbindung mit Wasser, soll ein Alleinstellungsmerkmal für das Hotel Schmelmer Hof geschaffen werden.

Zu den Wasserattraktionen gehören Gebäude zur Versorgung wie Kiosk und Getränkeausgaben (Piratenbar) sowie Umkleiden und Lagerräume für den Wassersport.

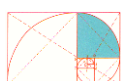
Die im SO4 errichtete "Almhütte" soll in Verbindung mit den Angeboten für die Gäste des Hotels genutzt werden.

So sollen kleine Feiern für Familien sowie Firmen ausgelagert und ein neues Ambiente dafür geschaffen werden.

(Der in die Jahre gekommene "Tanzstadl" im Hotel wird für diese Veranstaltungen nicht mehr angenommen.)

Für dieses Nischenangebot soll die "Almhütte" ebenfalls ein Alleinstellungsmerkmal darstellen.

Die bereits genehmigten "Managerbungalows" (Ferienhäuser) sollen sich durch ihre Lage am See ebenfalls vom Angebot anderer Hotels positiv unterscheiden und so die Angebotsvielfalt des Hotels Schmelmer Hof verbessern.



Das neuen Gesamtkonzept ist als Bereicherung des Gastro- und Freizeitangebotes des Hotels zu sehen.

Sämtliche Bereiche werden durch das Hotel gemanagt und betrieben.

Eine Fremdvermarktung stehe außer Frage.

Durch den Betrieb vom Hotel aus ist die Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen gesichert.

Das Hotel kann die Nutzungen sowohl von der Menge als auch von der Zeit her steuern, so dass keine Benachteiligungen und Belästigungen für die verschiedenen Nutzungen untereinander entstehen.

Durch das dem Bebauungsplan Nr. 46 "Östlich der Schwimmbadstraße" angefügte schalltechnische Gutachten ist mit den festgelegten schalltechnischen Festsetzungen zur Tag- als auch zur Nachtzeit gewährleistet, dass die benachbarte Bebauung (Wohngebiet Kolbermoorstraße und Krankenhaus Schön-Klinik) als auch Eigenbetriebsstätten (Ferienhäuser und Hotelbestand Schmelmer Hof) keine nachteiligen Auswirkungen erfahren.

Die einzuhaltenden Lärmpegel sind in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen festgeschrieben.

Die Hotelbetreiberfamilie ist sich der dargestellten Situation bewusst und sichert, auch im Sinne der Hotelnutzung, einen ordnungsgemäßen Betrieb zu.

Die neuen Attraktionen sollen ein Alleinstellungsmerkmal für das Hotel und für die Region darstellen.

## 2. Lage des Grundstückes, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die 9. Änderung betrifft nicht den ganzen Bereich des gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 46 "Östlich der Schwimmbadstraße" (gültig mit 7. Änderung).

Die genaue Abgrenzung ist in Anlagen Nr. 1 und 2 dargestellt.

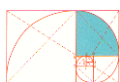
Die sonstigen Festsetzungen, Art und das Maß der baulichen Nutzung ändern sich im übrigen Planungsgebiet nicht.

## 3. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung für den Eventbereich ändert sich geringfügig.

Die Zufahrt sowie die geplanten Stellflächen zum Sondergebiet Ferienhäuser SO3 und Events und Veranstaltungen SO4 verschiebt sich zur besseren Anbindung nach Süden.

Die anderweitig notwendigen Erschließungen wie Strom, Telefon, Wasser und Abwasser sind auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken vorhanden.





#### 4. Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden wie nachstehend aufgeführt geändert und sind für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gültig.

Für die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind im Geltungsbereich folgende Nutzungen zulässig.

Festgelegt sind für:

- 1.1 SO3 für Ferienhausgebiete gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO
  - ▶ Gebäudegröße max. 100m<sup>2</sup> nur für touristische Zwecke mit SO1
- 1.2 SO4 für Events und Veranstaltungen gemäß § 10 Abs. 2 und § 11 Abs. 2 BauNVO
  - ▶ Gebäudegröße max. 500m<sup>2</sup> nordwestlicher Bereich, max. 100m<sup>2</sup> südöstlicher Bereich; ohne die Erlaubnis zum Dauerwohnen.

#### 5. Naturschutz

Durch die 9. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 46 "Östlich der Schwimmbadstraße" werden die Grundzüge der bestehenden Grünordnung nicht berührt.

Für den gesamten Geltungsbereich wurde die Grünordnung der künftigen Nutzung angepasst.

Alle im Grünordnungsplan grün dargestellten Flächen sind private Grünflächen, die als Garten- und Parkflächen angelegt werden. Auf diesen Flächen ist keine Bebauung vorgesehen.

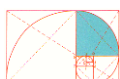
Durch die Erweiterung durch das Gebiet SO4 erhöhen sich die befestigten und überbaubaren Flächen gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan geringfügig.

Um einer nachteiligen Wirkung entgegenzusteuern, werden zusätzliche Grünplanerische Maßnahmen ergriffen, z. B. im Bereich Parkplatzflächen.

Neu zu schaffende Stellplätze werden als Schotterrasenflächen erstellt und nicht versiegelt.

Im Grenzbereich zu Flurstücken 504 und 589 werden ebenfalls Ausgleichsmaßnahmen eingeplant; eine zusätzliche Baumbepflanzung (7 Stück) sowie eine weitere Baumbepflanzung bei den zu errichtenden Stellplätzen (2 Stück).

Mit Hilfe des Bayerischen Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" werden, bezogen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung des Eingriffs und zum Ausgleich festgesetzt.



Neben Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung wie

- der Eingrünung und Durchgrünung des gesamten Areals,
  - der Beschränkung des Versiegelungsgrades und Regenwasserrückhaltung,
  - dem Verbot tiergruppenschädigender Anlagen (Verzicht auf Zaunsockel, Bodenfrieheit der Einfriedung),
  - der Gestaltung von ggf. notwendigen Hangabstützungen, Hanghöhen und Böschungsneigungen optisch möglichst ansprechend und kleintierverträglich,
- sind darüber hinaus keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen auf den beplanten Flächen notwendig, da keine Vergrößerung des Planungsgebietes erfolgt.

Es tritt gegenüber dem bestehenden Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 46 "Östlich der Schwimmbadstraße" eine Verbesserung durch die vorgesehene Durchgrünung ein.

Nord-westlich der Wasserfläche ist ein Biotop (8138-0053-001) „Ufersaum an Kiesweiher“ angesiedelt; dieses wird durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Durch die Änderung und Erweiterung der Nutzungen gehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen in Bezug auf Natur und Umweltschutz aus.

## 6. Immissionen

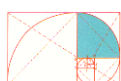
Zur Schutzwürdigkeit der vorhandenen umliegenden Bebauung ist eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen worden (siehe Anlage 5), um vor allem keine zusätzlichen Belastungen für die Bereiche Neurologische Klinik und Wohnbebauung auf Flurnummer 1978/3 (Anlieger Kolbermoorer Straße) und der Flurnummer 498/1 (Lindenhof) zu erzeugen.

Durch die Hotelleitung Schmelmer Hof wird darauf geachtet, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Hotelgäste ergeben, z.B. durch sorgfältige Planung der Zimmerbelegung.

### Schutzwürdigkeit Immissionsorte

Nach FNP Neurologische Klinik und Hotel als SO eingestuft.

- Nutzung Neurologische Klinik mit IRW\_Nacht = 35 dB(A) (analog Kurgebiet/Krankenhaus /Pflegeanstalt).
- Nutzung Hotel mit IRW\_Nacht = 40 dB(A) (analog WA).



### **Einschätzung Hotel/Neurologische Klinik**

- Das Szenario „Biergarten“ kann durch wenige Maßnahmen (nächtliche Nutzungsbeschränkung nur auf Unterhaltung kleinerer Gruppen, Raucherpausen, o.ä.) eingeschränkt werden.
- Allgemeiner Hinweis zu Wohnbebauung an der Kolbermoorer Straße: Immission vergleichbare Größe wie bei Neurologische Klinik.

### **Festlegungen Schallschutz**

#### **- Situation**

Aufgrund einer durchgeführten Messung durch das Büro Accon ergab sich, dass aus Sicht des Schallimmissionsschutzes sehr laute Veranstaltungen während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) von Relevanz sind.

Für die Berechnung wurde das Schallausbreitungsmodell gemäß der durchgeführten Messung verifiziert, um einen maximal zulässigen Innenpegel auf Basis der realen Bedingungen angeben zu können.

Außerdem wurde für den Außenbereich der Ansatz von 50 Gästen analog einem „leisen Biergarten“ getroffen.

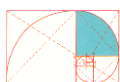
Zudem wurden Parkbewegungen sowie die An- und Abfahrten zu den Parkplätzen im Berechnungsmodell berücksichtigt.

Während der Tagzeit ergeben sich bei dem Ansatz eines sehr hohen Innenpegels in der Halle sowie eines „lauten Biergartens mit 100 Gästen“ auf der Terrasse keine Konflikte.

### **Festsetzungen**

Für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00) sind folgende Vorgaben sinnvoll.

- Nutzung außen
  - Aufenthalt möglich analog ruhigem Zusammensitzen
  - Keine Musikwiedergabe im Freien
- Nutzung innen
  - Vorgabe maximal zulässiger Innenpegel in der Eventhalle von 85 dB(A)
  - Sicherstellung durch Verwendung eines Limiters
  - Fenster / Türen sind geschlossen zu halten

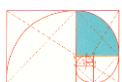


### **Begründung**

- Das Hotel Schmelmer Hof in Bad Aibling möchte verschiedene Events und Veranstaltungen ermöglichen. Dafür wird eine Eventhalle errichtet. Des weitern werden Ferienhäuser errichtet.

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Östlich der Schwimmbadstraße“ der Stadt Bad Aibling wird der geplanten Nutzung Rechnung getragen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden schalltechnische Festsetzungen für die Nutzung der Eventhalle formuliert. So wird für den kritischen Beurteilungszeitraum nachts ein maximaler Innenpegel in der Eventhalle vorgegeben und die Art der Nutzung der Freischankflächen definiert.



## C. Anlagen

- Anlage 1: Bebauungsplan:  
Lageplan M 1/1000 vom 03.07.2023 mit Satzungsbereich und  
Planlichen Festsetzungen
- Anlage 2: Grünordnungsplan  
Lageplan M 1/1000 vom 03.07.2023 mit Satzungsbereich und  
Planlichen Festsetzungen
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Schwimmbadstraße“  
4. Änderung M1/1000  
**-derzeit gültige Fassung für den Geltungsbereich der 9.Änderung-**
- Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Schwimmbadstraße“  
4. Änderung mit Grünordnungsplan M 1/1000  
**-derzeit gültige Fassung für den Geltungsbereich der 9. Änderung-**
- Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung  
9. Änderung Bebauungsplan Nr. 46 „Östlich der Schwimm-  
badstraße“ in Bad Aibling, erstellt von Accon GmbH  
am 10.12.2021

Bad Aibling, den \_\_\_\_\_

(Siegel)

\_\_\_\_\_  
Stephan Schlier, 1. Bürgermeister

Aufgestellt: Freyung, 11.08.2022

Geändert: Freyung, 03.07.2023

Architekturbüro Thaller  
Büro für Architektur und Bauleitplanung

