

**Teil C:
Städtebauliche Begründung mit integriertem Umweltbericht**

STADT BAD AIBLING



BEBAUUNGSPLAN NR. 101

**„Harthausen Ost“
mit integriertem Grünordnungsplan**



Stand: 09.06.2020

INHALT

A Allgemeines

B Planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan
2. Geltungsbereich
3. „Aiblinger Modell“
4. Verfahren und Rechtsgrundlagen

C Bestandsaufnahme

1. Lage im Ort
2. Topografie
3. Gebietscharakter
4. Bestandsgebäude
5. Versiegelung im Bestand
6. Bodenverhältnisse
7. Klima
8. Niederschlagswasser
9. Bodendenkmäler
10. Altlasten
11. Verkehr- und Erschließung
12. Fuß- und Radwegeverbindungen

D Planungsziele

1. Städtebauliche Ziele
2. Ziele der Grünordnung
3. Verkehrsplanerische Ziele

E Planungskonzept

1. Allgemeines
2. Maß der Nutzung
3. Art der Nutzung
4. Höhenentwicklung und Wandhöhen
5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
6. Bauliche Gestaltung
7. Abstandsflächen
8. Einfriedungen
9. Werbeanlagen
10. Verkehr
11. Regenwasser
12. Grünordnung

13. Umweltbericht
 - 13.1 Einleitung
 - 13.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
 - 13.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)
 - 13.5 Alternative Planungsmöglichkeiten
 - 13.6 Zusammenfassung
14. Satzungen und Verordnungen
15. Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes

A Allgemeines

Mit einer Generalüberplanung ihrer Standorte in Bad Aibling möchte sich die Unternehmensgruppe Schön auf dem medizinischen und gebäudetechnischen Sektor neu aufstellen und somit ein wegweisendes Klinikkonzept inmitten der international anerkannten Kurlandschaft Bad Aiblings auf den Weg bringen und sichern.

Die Unternehmensgruppe Schön verfügt in Bad Aibling über zwei Häuser, die Klinik Harthausen im Ortsteil Harthausen (Punkt 1) sowie die Klinik Bad Aibling an der Kolbermoorer Straße (Neurologische Klinik – Punkt 2), die in Sichtweite voneinander liegen. Angesichts der ursprünglich angestrebten baulichen Verbesserungsmaßnahmen am Standort Harthausen einerseits, sowie dringend notwendiger Sanierungen und Erweiterungen am Hause Bad Aibling andererseits, erscheint - nach ausführlichen Bestandsanalysen und konzeptionellen Untersuchungen - eine wirtschaftlich zukunftsfähige Lösung an getrennten Standorten nicht sinnvoll. Die Stadt Bad Aibling hat das Ansinnen einer Erweiterung des Standortes an der Kolbermoorer Straße unterstützt und einen Neubau an der Neurologischen Klinik genehmigt. Das Gebäude soll Anfang des Jahres 2019 bezogen werden und ist auf dem Luftbild bereits sichtbar.



Abb.1: Auszug Geoinformation Bayern

Der Standort an der Harthäuser Straße wird somit nicht mehr benötigt und soll als Wohnquartier entwickelt werden. Dazu wurden verschiedene städtebauliche Ansätze diskutiert, wovon zuletzt der Entwurf „V13“ vom Architekturbüro Petzenhammer mit einer punktuellen Bebauung vom Stadtrat in der Sitzung vom 27.06.18 zur weiteren Bearbeitung empfohlen wurde.



Abb. 2
Entwurf Schön Kliniken



Abb. 3
Entwurf
V13 Architekturbüro
Petzenhammer der
vom Stadtrat zur
weiteren Bearbeitung
empfohlen wurde.

B Planungsrechtliche Situation

1. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling stellt den Bereich der Schön Kliniken Harthausen am Dr. Wilhelm-Knarr-Weg als Sondergebiet Kur dar. Die östliche Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft mit Sukzessionsfläche (Brache) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren von Sondergebiet Kur in ein Mischgebiet im Westen und eine Wohnbaufläche im Osten zu ändern.

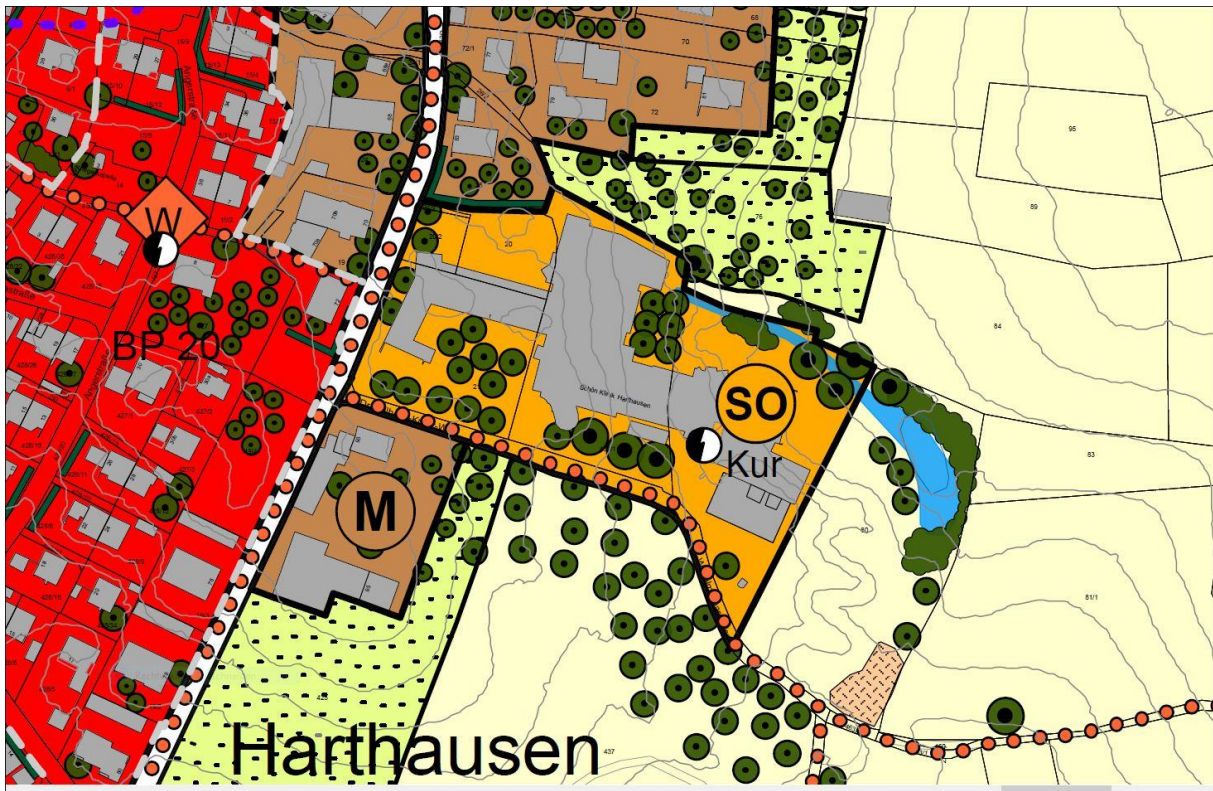


Abb. 4: FNP Stadt Bad Aibling, Stand Dez 2018

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 23.400 m² mit den Flurstücken 20, 20/2, 20/3, 21, 436/1 und 80 der Gemarkung Harthausen. Dazu kommen der Dr. Wilhelm-Knarr-Weg mit den Flurstücken 463/2 und 463/12 und einem Teilbereich der Flurnummer 459 und 460, auf denen eine Wendeanlage liegt.

Der Geltungsbereich wird im Süden und im Westen durch die Erschließungsstraßen begrenzt. Die östliche Grundstücksgrenze endet in der freien Landschaft.



Abb.5: Lageplan Bestand



Abb.6: Katasterauszug 2014

3. „Aiblinger Modell“

Aufgrund der rasant gestiegenen Grundstücks- und Baupreise ist es für Aiblinger Familien mit durchschnittlichem Einkommen fast nicht mehr möglich eine eigene Immobilie zu erwerben. Schwieriger wird es noch bei Alleinerziehenden oder Alleinverdienern. Deshalb möchte die Stadt Bad Aibling bei Neuausweisungen von Bauland einen Anteil der Wohnungen im „Aiblinger Modell“ gefördert sehen.

Es wurde daher im Stadtrat diskutiert, für welche Flächen bereits Baurecht nach § 34 BauGB bestehen würde und für welche Flächen Ausgleich geschaffen werden soll.



Abb. 7: Baurechtliche Einordnung der Gebiete

Auf der Grundlage einer alten Straßenführung wird derzeit die Fläche in der obigen Abbildung als Innenbereich angesehen, die bis zur lila gekennzeichneten Linie reicht. Diese Einschätzung soll noch von einem Fachanwalt geprüft werden. Für den Innenbereich muss demnach kein Ausgleich im „Aiblinger Modell“ geschaffen werden, da Baurecht auch ohne Bebauungsplan vorhanden wäre.

Anders verhält es sich für den Bereich in der Mitte, der aufgrund des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes von einem „Sondergebiet Kur“ in ein

„allgemeines Wohngebiet“ geändert werden muss. Der östliche Bereich wird als Außenbereich gesehen und soll auch weiterhin frei bleiben. Aufgrund der Entwurfsidee sind jedoch partielle Überschreitungen der Linie durch Gebäude akzeptiert worden. Für die Änderung des Gebietscharakters und die Möglichkeit, neuen Wohnraum zu schaffen, soll für die östlich des Innenbereichs liegenden Flächen ein Ausgleich im „Aiblinger Modell“ geschaffen werden.

Wie sich das „Aiblinger Modell“ genau definiert, ist derzeit noch nicht festgelegt und wird im Weiteren fortgeschrieben.

4. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht behandelt, da sich die Ziele der Planung im Wesentlichen verändern. Der Gebietscharakter wird von einem Sondergebiet „Kur“ in ein Wohn- und Mischgebiet umgewandelt.

C BESTANDSAUFNAHME

1. Lage im Ort

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand von Bad Aibling, im Ortsteil Harthausen und erstreckt sich von der Harthäuser Straße entlang dem Dr.-Wilhelm-Knarr-Weg in Richtung Osten. Es ist im östlichen Teil fast ausschließlich umgeben von freier Landschaft und bietet einen herrlichen Blick in die Alpen.

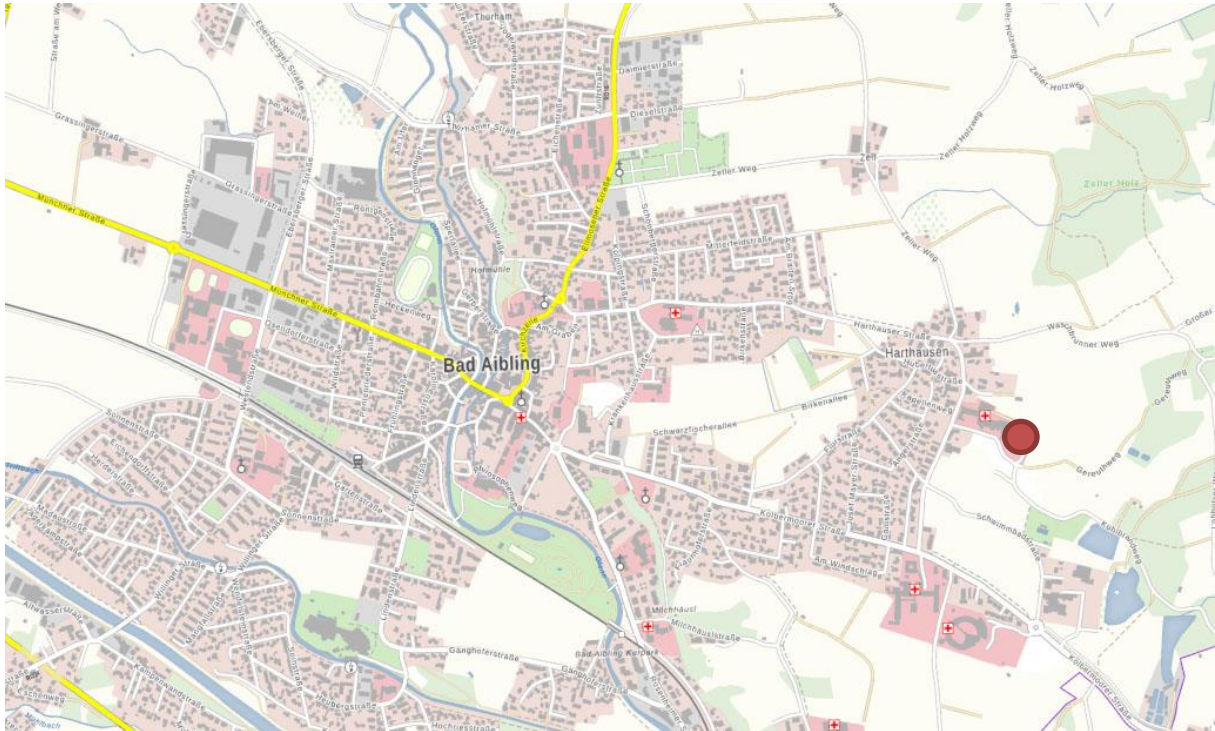


Abb. 7 Geoportal Bayern

2. Topografie

Das Grundstück fällt von West nach Ost. Die Höhenunterschiede betragen bis zu 10 m, gerechnet vom höchsten Punkt an der Harthäuser Straße 497,0 ü.NN bis zum niedrigsten Punkt 487,0 ü.NN am bestehenden Weiher an der nord-östlichen Grundstücksgrenze.

Durch den Bau der Klinik und die sukzessive Erweiterung wurde das Gelände an die Bebauung angepasst und extrem verändert.

Bei der Neuplanung soll daher ein natürlicher Verlauf der Höhenlinien wieder im Vordergrund stehen. Die Höhenpunkte an den Grundstücksgrenzen bleiben erhalten.

3. Gebietscharakter

Die Klinik liegt im Ortsteil Harthausen, der durch eine Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Höfe geprägt ist. Westlich der Harthäuser Straße haben sich ein kleiner Supermarkt, ein Friseur und eine

Tanzgaststätte angesiedelt, die vom Betrieb der Klinik profitierten. Hier soll im Zuge der Neuplanung die Ortsmitte Harthausen gefestigt werden.

Das Grundstück selbst ist geprägt von dem großen Klinikgebäude, das sich nach Osten, der Topographie folgend, abtreppt. Im Osten befinden sich zwei Teiche, die dem Regenwasserrückhalt dienen und Rasenflächen, die in die angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen übergehen.

4. Bestandsgebäude

Das bestehende Gebäude liegt mit der OK FFB EG auf 496.60 und hat 5 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss. Die Wandhöhe beim dargestellten Gebäude beläuft sich somit auf ca. 15m.

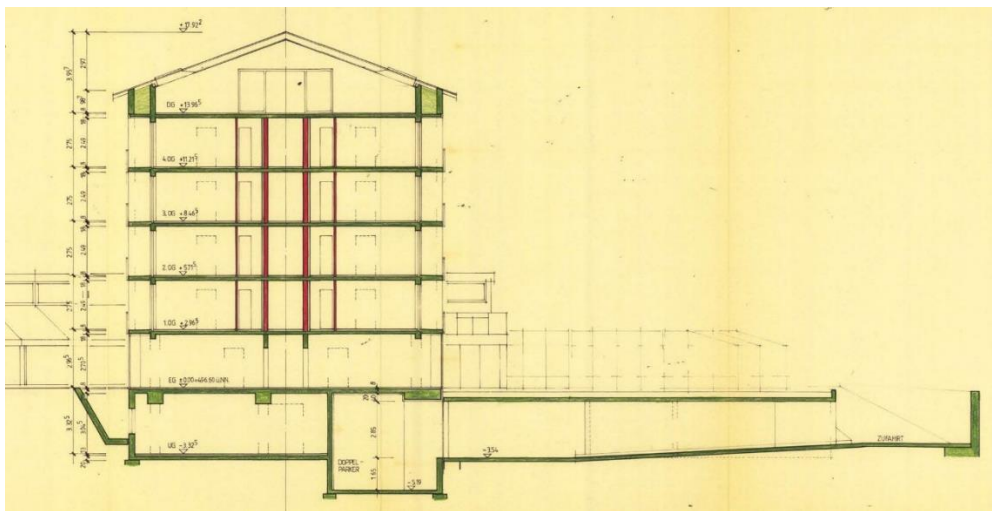


Abb. 8 Bauantrag von 1989 Neubau von 99 Krankenzimmer, Erik von Witzleben

5. Versiegelung im Bestand

Der Geltungsbereich, auf dem sich das Klinik-Gebäude befindet, ist im westlichen Bereich großflächig versiegelt.

An der östlichen Grenze befindet sich eine Parkfläche.

Bei einer überbauten Fläche (oberirdischer Gebäude) von ca. 6865 m² (grau markiert) ergibt sich eine GRZ von $6865/23379 = 0,29$.

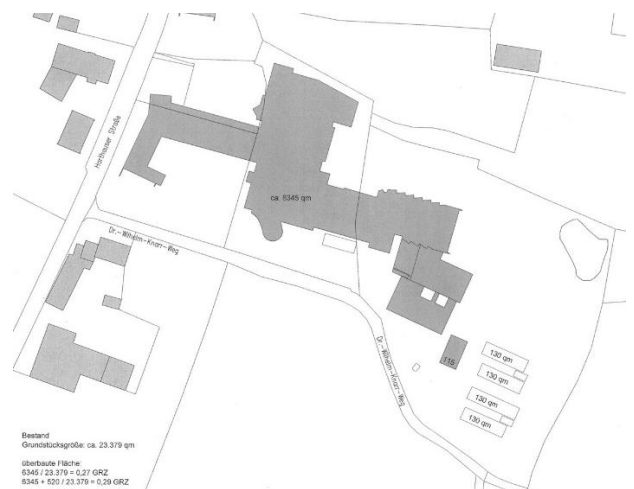




Abb.9: Luftbild Klink Harthausen

6. Bodenverhältnisse

Das Baufeld befindet sich im Bereich würmeiszeitlicher Moräneablagerungen. Dementsprechend ist im bislang unbebauten Teil des Baufeldes unter dem Oberboden und der Verwitterungslehmschicht überwiegend mit gemischtkörnigen Moräneböden zu rechnen, wobei erfahrungsgemäß bindige Moräneböden vorherrschen bzw. kiesige Moräneböden meist nur lokal vorhanden sind.

Da große Teile des Baufeldes im Zuge der Errichtung der Bestandsgebäude aufgefüllt, bzw. entsprechend der Geländemodellierung umgestaltet wurden, ist überdies mit Auffüllböden aus Geländeangleichungen, Wege- und Verkehrsflächenbau, Arbeitsraumverfüllungen u. Ä. zu rechnen.

Für einen 2011 geplanten OP-Neubau liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Gebauer vom 30.09.2011 vor, das weitere Informationen zum Aufbau des Bodens im östlichen Bereich liefert.

7. Klima

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

8. Niederschlagswasser

Gemäß Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Gebauer aus Traunstein vom 30.09.2011 ist eine Wiederversickerung des anfallenden Oberflächen- / Niederschlagswasser in den anstehenden gering durchlässigen Böden nicht möglich. Das anfallende Wasser muss daher entweder über den Regenwasserkanal abgeleitet werden oder es sind entsprechende Regenrückhaltebecken o. ä. vorzusehen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist vom Ingenieurbüro M. K. Weisser ein Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung vom 06.12.2019 erstellt worden. Dieses Konzept weist nach, dass eine ordnungsgemäße Oberflächenwasserentsorgung möglich ist.

9. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Da es sich um ein bebautes Grundstück handelt, ist das Auftauchen von Bodendenkmälern unwahrscheinlich. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten wider Erwarten Bodendenkmäler zu Tage treten, müssen diese unverzüglich der Denkmal-schutzbehörde gemeldet werden.

10. Altlasten

Aufgrund der Entstehungszeit und der Nutzung der Gebäude als Krankenhaus ist davon auszugehen, dass Altlasten im Altbestand enthalten sind. Diese sind zu beproben und ordnungsgemäß zu entsorgen.

11. Verkehr- und Erschließung

Der derzeitige Krankenhausbetrieb ist mit einer erheblichen Verkehrsbelastung der Harthäuser Straße verbunden. Patienten, deren Besucher und externe Dienstleister sowie Personal sorgen für einen regen Verkehr auf der Harthäuser Straße und dem Dr. Wilhelm-Knarr-Weg.

Sowohl im Bereich der Kreuzung zur Kolbermoorer Straße, wie auch im Mündungsbereich des Dr.-Wilhelm-Knarr-Wegs kommt es in Stoßzeiten zu Überbelastungen.

12. Fuß- und Radwegeverbindungen

Rund um das Klinikgelände schließen zahlreiche Fuß- und Radwege an, die über die Grenzen des Stadtgebietes hinausführen.

4. D PLANUNGSZIELE

1. Städtebauliche Ziele:

- Schaffung von neuem Wohnraum durch Flächenrecycling
- Förderung von bezahlbarem Wohnraum durch das „Aiblinger Modell“
- Angebot unterschiedlicher Wohnformen
- Schaffung einer lebendigen Ortsmitte mit Quartiersplatz, der das neue Wohnquartier mit dem Ort verbindet und einen neuen Treffpunkt darstellt.
- Der Quartiersplatz wird durch eine soziale Einrichtung gestärkt (z.B. Kindergarten)
- Schaffung eines hochwertigen Wohnquartiers, das sich in die Landschaft einfügt.
- Schaffung von Freiflächen für Spiel und Sport für alle Altersklassen
- Funktionale und städtebauliche Einbindung des neuen Baugebiets in die Umgebung
- Schaffung differenzierter und ortsspezifischer Raumfolgen
- Die Bebauung orientiert sich an der Topografie
- Förderung des sparsamen Energieverbrauchs durch Bauweise und Ausrichtung der Gebäude

2. Ziele der Grünordnung:

- Sicherung einer guten Durchgrünung des Baugebietes
- Sicherung wertvollen Baumbestandes im Nord-Osten
- Gute Durchgrünung mit Bäumen
- Einfügen gestalterischer Elemente, die dem ländlichen Umfeld gerecht werden
- Erhaltung und Fortschreibung bestehender Regenwasserkonzepte (Kombination aus Sickermulden / Bachlauf Teichsystem / Regenwasserkanal)
- Einbindung des Quartiers durch Streuobstwiese und Feldgehölze an der Ostgrenze
- Landschaftliche/natürliche Gestaltung der Spielplatzflächen
- Keine Einzäunung der einzelnen Parzellen

3. Verkehrsplanerische Ziele:

- Anbindung an die bestehenden Rad- und Fußwegeverbindungen mit Erweiterungen durchs Quartier
- Stärken der Fußwegeverbindung nach Bad Aibling über die Birkenallee durch den Start- und Endpunkt am Quartiersplatz Harthausen
- Schaffung eines möglichst autofreien Wohnquartiers
- Minimierung der oberirdischen Stellplatzflächen
- Zufahrten der Tiefgaragen werden gebündelt und möglichst am Rand des Quartiers angeordnet
- Unterbringung der Besucher- und Kurzparker oberirdisch

E PLANUNGSKONZEPT

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan setzt das städtebauliche Konzept mit eng gefassten Bauräumen (Baugrenzen) um. Damit soll sichergestellt werden, dass das städtebauliche Konzept mit punktuellen Baukörpern, die sich locker auf den Höhenterrassen bewegen, weitgehend umgesetzt wird. Die Abtreppung der Topografie wird durch die unterschiedliche Höhenstaffelung der Baukörper aufgenommen. Der Quartiersplatz wird durch einen Höhenpunkt mit 5 Geschossen betont.

Die Baukörper im allgemeinen Wohngebiet sind vorwiegend quadratisch mit einem Maß von 15,99*15,99 m und einer Grundfläche von ca. 256 m².

Lediglich die Gebäude im westlichen Bereich weisen rechteckige Grundformen auf und betonen mit der unterschiedlichen Gebäudeform den Nutzungscharakter des Mischgebietes. Die punktuelle Bebauung bewegt sich auf den unterschiedlich hohen Geländeterrassen.

Die großen Höhenunterschiede des Geländes geben auch bei den geplanten Tiefgaragen die Möglichkeit, Bezugspunkte nach außen zu schaffen. Tiefgaragenwände, die aus dem Gelände ragen, können grundsätzlich auch (teilweise) geöffnet werden, wodurch die Tiefgaragen eine wesentlich höhere Qualität im Hinblick auf Sicherheitsgefühl und natürliche Belüftung enthalten.

Durch die quadratische Grundform kann die Ausrichtung der Grundrisse und die Aufteilung unterschiedlicher Wohnungsgrößen optimal genutzt werden. Im westlichen Geltungsbereich sind die Gebäudeformen gemischt und fassen den Straßenraum von Harthäuser Straße und Dr. Wilhelm-Knarr-Weg. Durch die höhere Bebauungsdichte im westlichen Grundstücksteil wird der Schwerpunkt in der neuen Ortsmitte betont. Der Quartiersplatz ist durch viergeschossige Gebäude mit Satteldach und einem quadratischen Gebäude (Nr. 6) gefasst. Gebäude Nr. 6 ist mit fünf Vollgeschossen das höchste Gebäude im Geltungsbereich. Die ursprünglich angedachte erdgeschossige Nutzung des Gebäudes Nr. 6 als Kindergarten hat sich nach einer erheblichen Erweiterung des Raumbedarfes als nicht mehr geeignet dargestellt. Das Haus für Kinder mit ca. 2 Gruppen für unterschiedliche Altersstufen ist derzeit für die Gebäude 3 und 4 angedacht und liegt im zukünftigen Mischgebiet. Darüber hinaus ist die Nutzung eines Gebäudes (Nr. 2) als Bürofläche für ein Dienstleistungsunternehmen geplant.

2. Maß der Nutzung

Im gesamten Planungsgebiet wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Vollgeschosse mit Angabe der Wandhöhe festgesetzt. Anzahl und Größe der

Grundstücke (z.B. infolge künftiger Realteilung) haben damit keinen Einfluss auf die bauliche Dichte und das Gesamtkonzept.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind laut § 17 Abs. 1 BauNVO Obergrenzen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 zulässig.

Im Mischgebiet liegt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 noch höher. Der Grenzwert für die Geschossflächenzahl (GFZ) liegt wie im allgemeinen Wohngebiet bei 1,2.

Im Folgenden wird exemplarisch gezeigt, dass die Werte der GRZ und GFZ für das allgemeine Wohngebiet und für das Mischgebiet, bezogen auf den gesamten Geltungsbereich, eingehalten werden.

Folgende Grund- und Geschossflächen wurden für die Berechnung herangezogen:

Gebäude-Nr.	GR	G	GF
1	290	4	1160
2	355	4	1420
3	60	3	180
4	325	4	1300
5	256	3	768
6	150	1	150
6	256	4	1024
7	290	4	1160
8	256	3	768
9	256	3	768
10	256	4	1024
11	230	4	920
12	256	4	1024
13	150	3	450
14	256	3	768
15	230	3	690
16	256	3	768
17	256	3	768
18	256	3	768
19	256	3	768
	5152		16902
			Gesamt

Bei der anzusetzenden Fläche des Baugrundstückes sind die öffentliche Straße (ca. 640 m²) und der Radweg (ca. 160 m²), die der Stadt Bad Aibling zur Verfügung gestellte öffentliche Grünfläche für Park- und Spielanlagen (ca. 960m²) und die aufgrund der Straßenverbreiterung am Dr.-Wilhelm-Knarr-Weg notwendigen Abtretungen (ca. 250m²) abzuziehen.

Somit ergibt sich eine anzurechnende Grundstücksfläche von (ca. 23.400-640-160-960-250=) ca. 21.390 m².

Bei dieser Fläche ergibt sich eine GRZ durch die Hauptgebäude von $5152/21.390 = 0,24$. Die Höchstgrenze im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 und die Höchstgrenze im Mischgebiet von 0,6 werden somit deutlich unterschritten. Auch die Geschossflächenzahl liegt für den gesamten Geltungsbereich gesehen mit 0,78 unter der Höchstgrenze von 1,2.

Würde man die GRZ und die GFZ getrennt nach Gebieten (MI / Wa) berechnen, käme es im Mischgebiet zu einer Überschreitung der GFZ (1,5). Dies ist auf die dichtere Bebauung in der neuen Ortsmitte mit dem Höhenpunkt an Gebäude 6 zurückzuführen, wird aber durch die wesentlich niedrigere Bebauung im angrenzenden Wohngebiet wieder ausgeglichen, so dass der Gesamtwert für den Geltungsbereich mit 0,78 deutlich unter der in der BauNVO genannten Obergrenze von 1,2 liegt.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind nach § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Da das Mischgebiet durch die Abgrenzung der neuen Durchgangsstraße relativ eng begrenzt ist und die Stellplätze für die Ortsmitte zum größten Teil unterirdisch positioniert werden sollen, wurde für den westlichen Teil des Grundstückes (MI) eine Überschreitung der GRZ für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu 1,0 zugelassen. Dies ermöglicht den Bau der geplanten Tiefgarage, die aufgrund der hohen örtlichen Anforderungen an den Nachweis der Stellplätze bereits zum Teil 2-geschossig geplant ist. Die Unterbringung der Stellplätze in der Tiefgarage ermöglicht die Reduzierung des oberirdischen Verkehrs und der damit verbundenen Lärmbelastung, sowie eine hochwertige Gestaltung der Außenanlagen durch die Schaffung von Grünflächen für das Kinderhaus und Platzflächen für die Ortsmitte.

Auch im allgemeinen Wohngebiet wurde die Grundflächenzahl für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf 0,8 erweitert, da sich durch die

freiwillige Abtretung der Flächen für die Parkanlage und die Erweiterung der Straße die dann anzusetzende Grundstücksfläche reduziert hatte.

Die geringfügige Überschreitung ist nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt, da sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die etwas höhere Versiegelung ist darüber hinaus der strengen Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling geschuldet, die einen hohen Stellplatzbedarf bewirkt, der den Bau umfangreicher Tiefgaragen erfordert. Gemäß Entwurfsidee ist das Quartier dadurch weitgehend autofrei gestaltet und auch von Lärmbelastungen durch den Verkehr weitgehend befreit.

3. Art der Nutzung

Im Geltungsbereich sind zwei Arten der baulichen Nutzung geplant. In der zukünftigen Ortsmitte von Harthausen, an der Harthäuser Straße, ist ein Mischgebiet vorgesehen. Die restliche Fläche des Geltungsbereiches ist als allgemeines Wohngebiet geplant.

Das Mischgebiet umfasst die Gebäudenummern 1-4 und soll Büros, ein Haus für Kinder und ein Schwesternwohnheim beherbergen. Der Quartiersplatz wird durch diese Nutzungen stärker frequentiert und in seiner Funktion als Mittelpunkt gestärkt.

Der östliche Geltungsbereich ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihres großen Flächenverbrauchs und der von ihnen ausgehenden Emissionen auf den hochwertigen Wohnbauflächen ausgeschlossen.

4. Höhenentwicklung und Wandhöhen

Die durchschnittliche Geschossigkeit im westlichen Bauraum beträgt IV Vollgeschosse und liegt deutlich unter der Höhe des bestehenden Klinikbaus an der Harthäuser Straße. Um den gewünschten städtebaulichen Akzent im Bereich des Quartierplatzes zu setzen wird hier punktuell ein fünf-geschossiges Gebäude zugelassen.

Die durchschnittliche Geschossigkeit im östlichen Bereich beträgt III Vollgeschosse und wird durch einzelne Baukörper mit IV Vollgeschossen im Inneren der Bebauung akzentuiert.

Durch den natürlichen Geländeverlauf, der von Ost nach West um ca. 10 Meter fällt, ist geplant das Gelände zu terrassieren und die Höhenunterschiede zum Teil durch die Tiefgaragen auszugleichen. So treten die Außenwände von Tiefgaragen an den durch „Stützwand“ gekennzeichneten Stellen um bis zu 4,0 Meter aus dem dort angrenzenden Gelände neu in Erscheinung. Außerdem werden Stützwände, die keine Außenwände von Gebäuden oder Tiefgaragen darstellen benötigt, die ebenfalls festgesetzt werden und deren Höhe auf 4,0 Meter begrenzt wurde. Um den Anforderungen des § 18 Abs. 1 BauNVO zu entsprechen, wird als oberer Bezugspunkt dieser Wände die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss des jeweils westlich angrenzenden Gebäudes festgesetzt. Da diese Gebäude auf der jeweiligen Tiefgarage errichtet werden, steht die Höhe der jeweiligen Wand eindeutig fest, sobald die Oberkante fertiger Fußboden des jeweiligen Gebäudes feststeht. Damit ist diese Festsetzung bestimmt, weil die Höhenlage der Oberkante fertiger Fußboden der Gebäude festgesetzt ist. Ab dem so festgesetzten oberen Bezugspunkt ist die maximal zulässige Wandhöhe von 4,0 m nach unten zu messen. Damit ist auch der untere Bezugspunkt bestimmt festgesetzt.

Die maximalen Geschosshöhen werden durch die Festsetzung von Wandhöhen ergänzt. Um das trotz der Geländeversprünge möglichst einfach zu gestalten, beziehen sich die Wandhöhen auf die Höhe vom fertigen Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) zuzüglich 0,3 Meter, um die das Erdreich in der Regel darunter liegt und reicht bis zum Schnittpunkt der Außenhaut Dach mit der Außenseite Wand.

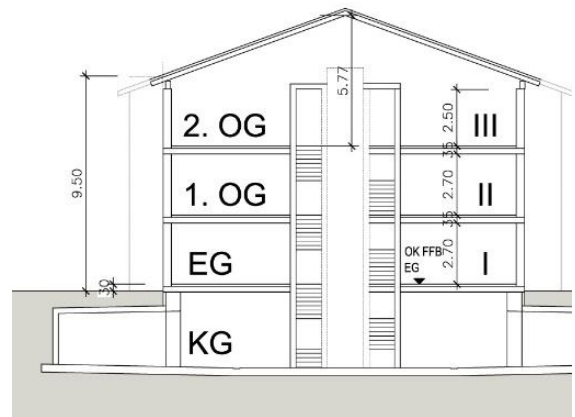


Abb. 10: Schemaschnitt Wandhöhe bei III

5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten ist nicht notwendig, da diese durch den Nachweis der Stellplätze auf dem Grundstück begrenzt wird. Darüber hinaus ist gerade der Bedarf an kleinen Wohnungen, die die Anzahl der Wohneinheiten erhöhen, hoch. Eine Begrenzung würde daher dem Ziel der sozialen Durchmischung und dem breiten Angebot an Wohnungen entgegenstehen.

6. Bauliche Gestaltung

Im Hinblick auf eine behutsame Einbindung der Bebauung in die ländliche Umgebung sollten für die Fassaden keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.

Eine Ausnahme davon bilden Solaranlagen, die auf allen Dachflächen und im Fassadenbereich möglich sind. Der Einsatz von Holzwerkstoffen als gestaltendes Fassaden-Element wird angeregt.

7. Abstandsflächen

Zwischen den geplanten Gebäuden ergeben sich, u.a. zum Teil bedingt durch das abfallende Gelände, teilweise Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO. Auch bei den in der Planzeichnung festgesetzten Stützwänden die zum größten Teil in Erscheinung tretende Außenwände von Tiefgaragen sind, ergeben sich aus oben genannten Gründen zum Teil Abweichungen von den Abstandsflächen.

Bei der Festsetzung der Baugrenzen und der Stützwände wurde jedoch darauf geachtet, dass der Sinn und Zweck den die Abstandsflächen erfüllen sollen, dennoch eingehalten wird.

So wurde bei der Baukörperstellung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes drauf geachtet, dass die Gebäude ausreichend belichtet, besonnt und belüftet werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Auch die Belange des Brandschutzes wurden geprüft. Es bestehen daher bei der o.g. Bebauung gegen eine Verringerung der Abstandsflächen auf das sich im Bebauungsplan ergebende Maß keine Bedenken.

Bei den geplanten Gebäuden Nr. 5, 11, 18 und 19 müssen zu den außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen, angrenzenden Nachbargrundstücken hin die gesetzlichen Abstandsflächen allerdings eingehalten werden. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die berechtigten nachbarlichen Belange geschützt sind.

8. Einfriedungen

Um einen möglichst großzügigen, offenen und ländlichen Charakter des Quartiers zu erhalten, sind Einzäunungen einzelner Parzellen nicht zugelassen. Lediglich als Absturzsicherung sowie aus anderen sicherheitstechnischen Gründen und bei der geplanten Einrichtung für Kinder sind Zaunanlagen zulässig. Der festgesetzte Mindestabstand dieser Zaunanlagen von 10 – 15 cm zum gewachsenen Boden dient dazu, Kleintieren wie Igel ihre arttypischen Wanderungen zu ermöglichen.

9. Werbeanlagen

Aus Gründen einer einheitlichen und orts- wie landschaftsbildverträglichen Gestaltung orientiert sich die Festsetzung der Werbeanlagen an der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Aibling.

10. Verkehr

Das Wohnquartier ist über die Harthäuser Straße und den Dr.-Wilhelm-Knarr-Weg bereits erschlossen und an das Erschließungssystem von Bad Aibling angebunden. Die bestehende Wendeanlage im Südosten soll zum Wenden größerer Fahrzeuge wie z.B. Schneepflug erhalten bleiben und ist deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Nordwesten gibt es eine schmale Verbindungsstraße die aufgrund Ihrer Breite von 3,50m nur einseitig befahrbar ist und hauptsächlich der Erschließung für Feuerwehr, Umzugswägen, Müllabfuhr, etc. dienen soll. Da eine Abkürzung durch das Gebiet nicht gewünscht ist, wäre eine Einbahnregelung von Süd nach Nord denkbar.

Die zweite Einfahrt in das Wohnquartier dient ebenfalls der Erschließung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, sowie Rettungsfahrzeugen und dem Erreichen oberirdischer Parkflächen, die für Kurzparker und Besucher gedacht sind. Auf den beiden Parkplätzen P2 und P3 können ca. 20 PKWs abgestellt werden. Die Parkflächen können darüber hinaus für Straßenfeste genutzt werden und bieten Platz für Nebengebäude mit Fahrradabstellflächen etc.

Die Abfahrten für die Tiefgaragen wurden an der Südseite, am Dr.-Wilhelm-Knarr-Weg gebündelt und verzweigen sich teilweise unterirdisch, um das Wohnquartier so wenig wie möglich zu belasten und das Quartier weitgehend Autofrei zu gestalten. Aus diesem Grund wurde auch der Dr.-Wilhelm-Knarr-Weg im südöstlichen Bereich nicht verbreitert, sondern hat im Durchschnitt nur eine Breite von 3,5 Metern. Den Autofahrern soll ab der Einfahrt zu den Parkplätzen P2 und P3 durch die Verengung der Straße signalisiert werden, dass eine weitere Durchfahrt hier nicht mehr erwünscht ist. Es wird angeregt diese auch durch einen Belag-Wechsel zu kennzeichnen. Um dennoch eine Ausweichmöglichkeit bei Gegenverkehr zu schaffen ist eine breitere Stelle vor Haus Nr. 15 eingeplant.

Laut gutachterlicher Stellungnahme von TSC vom 10.10.19 ist nach Bezug aller Wohnungen und gewerblichen Flächen mit einer wesentlich geringeren Verkehrsbelastung zu rechnen als bei der Nutzung des Geländes durch die Schön Klinken. „Das durch die künftige Nutzung zu erwartende Verkehrsaufkommen wird nach den einschlägigen Regelwerken mit 648 KFZ-Fahrten pro Werktag abgeschätzt. Demgegenüber wurden während des Betriebes der ehemaligen Klink rund 1.100 Kfz-Fahrten pro Werktag generiert“ (TSC S. 10). Somit ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen.

Insgesamt gibt es derzeit 3 Einfahrten zu Tiefgaragen, die vom Dr.-Wilhelm-Knarr-Weg aus erschlossen werden. Aufgrund der Hanglage ist es an zahlreichen Stellen möglich ebene Ausgänge oder zumindest große Fenster mit Blickbeziehung nach außen zu ermöglichen.

Insgesamt können nach einer Vorplanung ca. 330 Stellplätze in den Tiefgaragen und ca. 70 Stellplätze oberirdisch untergebracht werden.

Da man für die Ausführungszeit noch etwas Spielraum bei der Anzahl der Wohnungen haben möchte, musste im Vergleich zum Stadtratsentwurf vom Juni 2017 ein Gebäude gestrichen werden. Die Stellplätze wären nur noch mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand nachweisbar gewesen.

Am Quartiersplatz befindet sich ein weiterer Sammelparkplatz, der für ca. 20 PKWs ausgelegt ist und den Treffpunkt und Mittelpunkt bildet im neuen Viertel. Dieser Platz kann bei Veranstaltungen gesperrt werden und als neue Ortsmitte Harthausen für Veranstaltungen wie z.B. zum Maibaum aufstellen oder zur Veranstaltung eines „Grünen Marktes“ genutzt werden.

Durch den Platz wird die Fußwegeverbindung nach Bad Aibling über die Birkenallee gestärkt und erhält einen interessanten Zielpunkt.

Darüber hinaus verlaufen zahlreiche Wege über das Gelände die an das örtliche und überörtliche Rad- und Fußwegenetz angebunden werden. So ist auch ein Weg durch den östlichen Bereich geplant, der über ein Stück auf der 3,50 Meter breiten Straße, zur Harthausener Straße führt und über diese an die Fußwegverbindung Kapellenweg in die Stadtmitte anknüpft.

11. Regenwasser

Im Konzept zur Abwasserbeseitigung vom IB Weisser, Bad Aibling vom 06.12.19 sind detaillierte Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung zu finden. Die vorläufige Planung sieht zwei voneinander unabhängige Regenwassersysteme vor:

„Das im Norden und Osten anfallende Niederschlagswasser von Hausdächern und anteilig von der Tiefgaragendecke wird zu den bestehenden Retentionsteichen im Osten abgeleitet. Das dort vorhandene Puffervolumen ist ausreichend für z. B. die Regenspende eines 15-minütigen, 10-jährigen Ereignisses und deutlich darüber hinaus.

Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser wird in Filterschächten gereinigt und zusammen mit dem Wasser der verbliebenen Dächer und Tiefgaragenflächen durch ein Rohr-Rigolensystem nach Südwesten abgeleitet“ (siehe S. 3, Konzept zur NW-Beseitigung, IB Weisser).

12. Grünordnung

Im Zuge der Umsetzung der Bebauung müssen 19 Bäume gerodet werden, hiervon fallen 11 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Aibling. Der dadurch entstehende Verlust von Einzelbäumen wird im Zuge der Neupflanzungen durch Festsetzungen ausgeglichen. Für eine ausreichende Durchgrünung des Areals wurden die Standorte und die Anzahl der zu

pflanzenden Bäume festgesetzt. Um in der weiteren Planung eine gewisse Flexibilität zu gewähren, können die Bäume in einem Radius von 10 m verschoben werden. Im Nordosten und im Osten des Geltungsbereiches sind 12 Bäume und ein Feldgehölz zum Erhalt festgesetzt. In der Flächenbetrachtung ergeben sich aus den 80 neu zu pflanzenden, mit den 12 Bestandbäumen eine Gesamtanzahl an Bäumen von 92 Stück. Daraus ergibt sich ein Kennwert von ca. 1 Baum / 200 m² nicht überbaute Grundfläche ohne Dr. Wilhelm-Knarr-Weg.

Zur besseren fußläufigen Durchwegung des gesamten Areales wurde auf der Nordseite bis zum südöstlichen Ende ein Fußweg entwickelt. Ebenso gibt es diverse Anbindungsmöglichkeiten der Wohnbebauung zum Grünzug. Die Wege stärken auch die Zusammengehörigkeit des gesamten Quartieres.

Im Östlichen Bereich ist eine große Spiel und Freizeitfläche geplant, die durch die vorgenannten Wege und über den Dr. -Wilhelm-Knarr-Weg erreicht werden kann. Die Ausarbeitung erfolgt über den Freiflächengestaltungsplan im Zuge der Baueingabe.

13. Umweltbericht:

13.1 Einleitung

Anstelle einer über viele Jahre gewachsenen Klinik soll auf dem Areal ein Wohnquartier entwickelt werden. Als Endpunkt der innerstädtisch bedeutenden Birkenallee bzw. des Kapellenweges soll durch einen Quartiersplatz ein Treffpunkt für Harthausen geschaffen werden. Von dort entwickelt sich das Wohngebiet in eine lockere Bebauung nach Osten hin weiter. Die Freiräume sollen intensiv durchgrünt werden und nach Norden und Osten mit einem Grünzug in die Landschaft eingebunden werden.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2a BauGB muss dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beigefügt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

§ 8 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Über die Möglichkeit der Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist nach den Vorschriften des BauGB zu verfahren. Es ist nach dem Eingriffsschema gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz vorzugehen und zu prüfen, inwieweit ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs möglich sind und inwieweit die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden können. Nach § 1a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB zu integrieren.

13.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird mehr oder weniger nachhaltige Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter haben.

Im Folgenden werden die Schutzgüter und Umweltbelange in ihrem Bestand sowie in ihrer Funktion und Bedeutung beschrieben. Die voraussichtlichen Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans werden prognostiziert und differenziert nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen aufgeführt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung werden die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden.

Schutzgut Boden:

Beschreibung:

Das Baufeld befindet sich im Bereich würmeiszeitlicher Moräneablagerungen. Dementsprechend ist im bislang unbebauten Teil des Baufeldes unter dem Oberboden und der Verwitterungslehmschicht überwiegend mit gemischtkörnigen Moräneböden zu rechnen, wobei erfahrungsgemäß bindige Moräneböden vorherrschen bzw. kiesige Moräneböden meist nur lokal vorhanden sind.

Da große Teile des Baufeldes im Zuge der Errichtung der Bestandsgebäude aufgefüllt, bzw. entsprechend der Geländemodellierung umgestaltet wurden, ist überdies mit Auffüllböden aus Geländeangleichungen, Wege- und Verkehrsflächenbau, Arbeitsraumverfüllungen u. ä. zu rechnen.

Für einen 2011 geplanten OP-Neubau liegt ein Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Gebauer vom 30.09.2011 vor, welches weitere Informationen zum Aufbau des Bodens im östlichen Bereich liefert.

Das Gelände fällt von Westen nach Nordosten hin von 497,86 auf 487,70 m ÜNN ab.

Auswirkung:

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Entsiegelung in der Gesamtbetrachtung der Gebäude vorher ca. 6.860 m² und nachher ca. 5150 m².

Ergebnis Schutzgut Boden: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser:

Beschreibung

Es liegt kein Wasserschutzgebiet und kein Einzugsbereich eines solchen im Geltungsbereich und in den angrenzenden Flächen vor. Gemäß Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Gebauer vom 30.09.2011 ist der eingespiegelte Grundwasserstand bei den relevanten Bohrungen BK 1-4 zwischen 5,40 – 5,55 m uGOK (unter Gelände).

Auswirkung

Nachdem kaum Wasser zu versickern sein wird und das Wasser über das Teichsystem zeitlich gepuffert, bzw. bei dem westlichen Direktanschluss an den Regenwasserkanal geleitet wird sowie durch die Teilentsiegelung sind kaum negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Ergebnis Schutzgut Wasser: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Klima/Luft:

Beschreibung:

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

Auswirkung:

Die geplante Bebauung und Befestigung von Flächen führt aufgrund der hohen Vorbelastung durch den Krankenhausbestand und dessen mangelhafte Durchgrünung zu keiner erheblichen Veränderung des lokalen Klimas. Der, durch die geplante Bebauung hervorgerufene Verlust von Bäumen und Gehölzstrukturen wird durch die festgesetzte Anzahl an Bäumen und der ausreichenden Überdeckung der Tiefgaragen ausgeglichen und langfristig gesichert.

Ergebnis Schutzgut Klima/Luft: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Tier und Pflanzen

Beschreibung

Aufgrund der intensiven Nutzung des Krankenhausareals gibt es vorwiegend in dem östlichen Bereich zur Landschaft Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna. Für den Arten- und Biotopschutz am Ortsrand übernimmt dieser Bereich wertvolle Funktionen. Entlang dem Dr. Wilhelm-Knarr-Weg befinden sich einzelne Schutz- und Nährgehölze für Haussperlinge, die von 2 kleinen Gruppen von ca. 10 Spatzen genutzt werden.

Auswirkungen

Der östliche Bereich des Geltungsbereiches wird durch die zusätzlichen Maßnahmen gestärkt und gesichert. Die beiden Teiche erhalten weiterhin einen Zulauf durch vorgereinigtes Niederschlagswasser und können hierdurch weiterhin gesichert werden. Um für die beiden kleinen Spatzengruppen auch weiterhin auf dem Areal Schutz und Nährgehölze zu sichern, sollten das erste Längsparkerpaket im Westen der Dr. Wilhelm-Knarr-Weg erst ausgeführt werden, wenn entsprechende Strauchplantagen im Wohnumfeld erfolgt sind. Erst dann könnte der Heckenstreifen gerodet werden. Alternativ könnten auch Strauchflächen im mittleren Abschnitt des Dr. Wilhelm-Knarr-Weg solange erhalten bleiben, bis im westlichen Abschnitt ausreichende Pflanzungen vorgenommen wurden. Dies erscheint bei einem abschnittswisen Bauen als leicht umsetzbar.

Ergebnis Schutzgut Tier und Pflanzen: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung):

Beschreibung

Derzeit ist das Krankenhausgelände nicht durchlässig, als Fußgänger und Radfahrer kann man das Gelände nicht durchqueren. Durch den mehrfachen Schichtwechsel des Krankenhauspersonals, den anreisenden Patienten (Praxis- und Krankenhausbetrieb), deren Besucher ist der Dr. Wilhelm-Knarr-Weg durch einen starken PKW-Verkehr beeinträchtigt. Der Besucherparkplatz mit 200 PKW-Stellplätzen ist häufig schon am Vormittag ganz besetzt und es ist von einem mehrfachen Stellplatzwechsel auszugehen. Zusätzlich gibt es derzeit noch einen Überhangparkplatz, auf dem im Mittel auch 20-50 PKWs stehen und eine Tiefgarage.

Auswirkung:

Das Areal ist in Zukunft durchlässig und bietet mit seinem Quartiersplatz zusätzliche Aufenthaltsqualität an. Die PKW-Erschließung erfolgt auch über den Dr. Wilhelm-Knarr-Weg zu den Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen. Es ist mit ca. 400 PKW Stellplätzen zu rechnen. Erfahrungsgemäß ist hier kein mehrfacher Wechsel zu erwarten.

Ergebnis Schutzgut Mensch (Erholung): Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch (Lärmemission):

Beschreibung

PKW-Verkehr siehe vorher

Der Anlieferungsverkehr für das Krankenhaus erfolgt überwiegend über die Harthäuser Straße.

Auswirkungen

Während der Bauphase sind am und im Umfeld des Projektgebietes baubedingte Lärmemissionen zu erwarten.

Die Baustellenzufahrten werden jedoch kaum oder nur im untergeordneten Rahmen von Norden her durch den Ortsteil Harthausen erfolgen, da die Harthäuser Straße nach Bad Aibling zur Krankenhausstraße führt (30iger Zone). Die Kolbermoorer Straße bietet eine deutliche bessere Anfahrtsmöglichkeit. Hierdurch dürfte Harthausen durch den Baustellenverkehr nicht stark beeinträchtigt werden. Wenn der westliche Teil der Bebauung steht, dürften auch die Emissionen auf den Ortsteil durch die weiteren Baumaßnahmen deutlich abnehmen.

Ergebnis Schutzgut Mensch (Lärmemissionen): Es ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft:

Beschreibung

Derzeit stellt der massive und zusammenhängende Gebäuderiegel einen Fremdkörper im Ortsteil Harthausen dar. Durch einige größere Bäume im südlichen Bereich wird dieses Bild etwas aufgefangen.

Auswirkungen

Die Bebauungsdichte ist deutlich geringer als im derzeitigen Zustand (Gebäudefläche ist ca. 6.860 m² und nachher ca. 5150 m²). Durch die intensive Durchgrünung erscheint das Baugebiet für das Landschaftsbild eine deutliche Verbesserung darzustellen.

Ergebnis Schutzgut Landschaft: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Krankenhausareal wird ab dem Frühjahr 2019 leer stehen. Eine Nachnutzung wurde seitens der Schön Klinik überprüft und als nicht durchführbar verworfen. Ein Leerstand würde unweigerlich eine negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild haben.

13.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- intensive Durchgrünung des Quartiers, mit heimischen Baumarten
- Tiefgaragenüberdeckung von mind. 60 cm
- Grünzug nord- und südseitig
- wo topografisch möglich Versickerung über belebte Bodenzone
- Gereinigtes Niederschlagswasser in vorhandenes Teichsystem einleiten
- Extensive Wiesenflächen im Grünzug mit autochthonem Saatgut
- Teile der Schutz- und Nährgehölze während der Bauphase erhalten
- Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung ist die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, wie sie sich vor dem Eingriff darstellt. Diese Bewertung erfolgt unter Zuhilfenahme der dafür im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgesehenen Aufstellung.

Zur Beurteilung der Bedeutung des Gebietes bzw. der Teilbereiche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stehen drei Kategorien zur Auswahl, die den Ausgangszustand beschreiben:

Kategorie I: Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiet von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiet von hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Der Teilbereich innerhalb des Sondergebiets des Flächennutzungsplanes (=bebaubarer Krankenhausbereich) wird als Eingriffsneutral angesehen, da aus naturschutzfachlicher Sicht keine Verschlechterung, sondern eher eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist

Nachfolgende Grafik zeigt den auszugleichenden Teilbereich 2 auf (Rote Schraffur):



Fläche Teilbereich 2 = ca. 2.300 m²

Bewertung von Natur und Landschaft

Um der jeweiligen Kategorie einen aus dem vorgegebenen Schwankungsbereich nachvollziehbaren Faktor zur Flächenberechnung zu verleihen, wird gemäß der „Liste 1a-c: Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter“ (Leitfaden – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) ermittelt.

Teilbereich 2

Die Teilfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des SO Kur und ist somit Außenbereich. Im Teilbereich 2 wurde im Jahr 2012 ein Garagenhof abgerissen. Die dabei entstandene Böschungskante wurde sehr steil und technisch ausgeführt. Die Fläche wurde mehrfach als Bodenzwischenlager verwendet (vgl. Luftbild Abb.1). Der Oberboden ist noch nicht flächenschlüssig bewachsen.

Boden: stark anthropogen überprägter Boden	unterer Wert K2
Landschaftsbild: technische Böschung	unterer Wert K2
Tier- und Pflanzen, keine Durchgrünung	unterer Wert K2
<u>Ergebnis: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</u>	<u>unterer Wert K2</u>

Eingriffsschwere GRZ >0,35 (da mit Bebauung und TG)

Kompensationsfläche Teilbereich 1

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Minimierungsmaßnahmen
Festlegung Kompensationsfaktor auf 0,3

Teilbereich 2 = Feld A I unterer Wert 0,3

Kompensationsbedarfsfläche $2.300 \text{ m}^2 \times 0,3 = 690 \text{ m}^2$

Für den Ausgleich der Eingriffe mit der Größe von 690 m^2 wird ein Teilstück des östlichen Grünzugs aufgewertet.



- Im Südlichen Abschnitt, im Bereich der Altgrasflur, ist die Wiesenfläche durch eine gezielte Mahd vor weiterer Sukzession sichern. Die Wiesenfläche ist für 5 Jahre 2x jährlich, nach dem 1.7. zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten.

Nach den 5 Jahren ist die extensive Wiese 1x jährlich nach dem 15.08. abzumähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten.

- Im mittleren und nördlichen Abschnitt ist das bereits im Ansatz vorhandene Feldgehölz auszubauen. Es ist eine lockere/landschaftliche immer wieder durchsichtige Struktur zu entwickeln. Zwischen den Gehölzstreifen sind die Flächen analog der Altgrasflur zu Pflegen. Für die Umsetzung der Maßnahmen ist ausschließlich auf autochthones Pflanz- und Saatgut zurückzugreifen. Die vertikalen Kleinstrukturen (Einzelgehölze und freiwachsende Heckenelemente) haben 60 % der Fläche zu beanspruchen. Dies entspricht in etwa einer Fläche von 420 m².

13.5 Alternative Planungsmöglichkeit

Während des Planungsprozesses zur vorliegenden Bauleitplanung wurden verschiedene Varianten hinsichtlich eines schonenden Umgangs mit bestehenden Landschafts- und Grünstrukturen sowie eines möglichst geringen Versiegelungsgrads unter der Maßgabe der notwendigen Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts geprüft. Die vorliegende Planungslösung stellt das Ergebnis dieser Entwicklung dar.

13.6 Zusammenfassung

Grundsätzlich ist die Nutzung eines innerörtlichen, in weiten Teilen bereits bebauten Areals aus landesplanerischer Sicht, hinsichtlich der Ziele zum Flächensparen (Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung) positiv zu werten.

Aufgrund der verschiedenen zu betrachtenden Aspekte ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter nur geringe Konfliktpotentiale enthalten. Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können diese jedoch abgeschwächt und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	gering	gering	gering
Wasser	mittel	gering	gering	gering
Luft/Klima	mittel	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Lärm)	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering

14. Satzungen und Verordnungen

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich der jeweils gültigen Satzungen und Verordnungen der Stadt Bad Aibling:

- Stellplatzsatzung
- Baumschutzverordnung

15. Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit Grünordnung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

Bad Aibling
Stadt Bad Aibling

Bad Aibling,.....

.....
Bürgermeister

.....
Claudia Petzenhammer
Stadtplanerin

.....
Wolfgang Ritz
Landschaftsarchitekt