

Teil C:
Städtebauliche Begründung zur Neuaufstellung

STADT BAD AIBLING



Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 114

„Östlicher Teilbereich ehemaliges Firmengelände Taussig“



Stand: 21.06.2023, 02.12.2024, 13.06.2025, 08.12.2025, 22.06.2026

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Zweck der Planung
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Aufstellungsverfahren
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Verfahren nach § 13a BauGB
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets
4. Alt-Bebauungsplan 2012
5. Planungskonzept 2022
6. Planungskonzept 2024
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Dachgestaltung
 - 6.3 Anzahl der Vollgeschosse / Wandhöhen
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksgröße in der Entwicklung
7. Baumbestand und Ersatzpflanzungen
8. Schottergärten
9. Abstandsflächen
10. Erschließung und Stellplätze
11. Immissionsschutz
12. Nebenanlagen
13. Einfriedungssatzung
14. Satzungen und Verordnungen
15. Neuaufstellung des Alt-Bebauungsplanes

1. Anlass und Zweck der Planung

Der Stadtrat der Stadt Bad Aibling hat in der Sitzung am 28.07.2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes **Nr. 114 „Östlicher Teilbereich ehemaliges Firmengelände Taussig“** beschlossen.

Auf den Grundstücken an der Willinger Straße, befinden sich derzeit zwei größere Wohngebäude und zahlreiche kleinere Nebengebäude. Es ist das städtebauliche Ziel der Stadt Bad Aibling, innerstädtische Flächen nachzuverdichten und dadurch den Siedlungsdruck in der Region zu mindern.

Auf den unbebauten Flächen - mit Schwerpunkt im östlichen Grundstücksteil - soll die Bebauung neu geordnet und entlang der Willinger Straße nachverdichtet werden.

Mit der Planung verfolgt die Stadt insbesondere folgende städtebauliche Ziele:

- Innenentwicklung der Stadt Bad Aibling
- Nachverdichtung im Innenbereich
- Schaffen von Wohnraum

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Durchführung dieser Maßnahme geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.

Nach der ersten Auslegung wurde der Entwurf nochmal etwas verändert, da der Investor nach der Corona-Pandemie abgesprungen war. Der Grundstücksteil A wurde etwas aufgelockert und soll nun mit zwei quadratischen Gebäuden (max. 17x17m) bebaut werden, so dass mehr Grünfläche für die Bewohner bleibt. Auf der Fläche ist ein Kinderspielfeld und eine gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche für die Bewohner der beiden Gebäude geplant. Auf dem Grundstücksteil B wurde das relativ große Baufenster (GR 155 mit II + D) in zwei kleinere Baufenster für zwei Einfamilienhäuser (je GR 80 mit II) aufgeteilt. Auch das Baufenster ganz im Westen des Grundstücks wurde in seiner Form und Orientierung verändert. Die Größe blieb in etwa (GR von 245 auf 260 bei III) gleich. Insgesamt konnte die Grundfläche (GR I) um 92 qm reduziert werden (siehe dazu Tabelle S. 14).

Die Idee des Stadtrats am Ende der Sackgasse eine Wendeanlage für die Müllabfuhr zu prüfen, wurde in der Sitzung am 26.09.2024 aufgrund des großen Platzverbrauchs verworfen.

Für die bestehende Bebauung werden derzeit lediglich 2 Mülltonnen benötigt und nur alle 2 Wochen geleert. Die Mülltonnen für die beiden neuen Mehrfamilienhäuser können in einem Nebengebäude nahe der Willinger Straße untergebracht werden. Darüber hinaus hat selbst die Müllabfuhr bei der Trägerbeteiligung keine Bedenken geäußert.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Aufstellungsverfahren

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling stellt den Bereich des Vorhabengrundstücks als gemischte Baufläche dar. Darüber hinaus ist das Gebiet als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Die städtebauliche Begründung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2012 berichtet bereits von der Historie des Grundstückes und der fehlenden gewerblichen Nachnutzung, worauf der Geltungsbereich damals von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt wurde. In der Zwischenzeit wurden auf einem Teilbereich zwei Wohngebäude errichtet. Eine Entwicklung anderer Nutzungen wurde auch in den letzten 12 Jahren nicht realisiert. Die direkte Lage am Triftbach, die intensive Eingrünung und die zentrale Lage bieten sich an, um weiteren Wohnraum in der Innenstadt zu schaffen. Die Grundstücke sind von Wohngebieten umgeben, die den Charakter des Gebietes prägen.

Der Flächennutzungsplan ist daher für den Bereich des Bebauungsplans von einem Mischgebiet in ein Wohngebiet zu ändern.

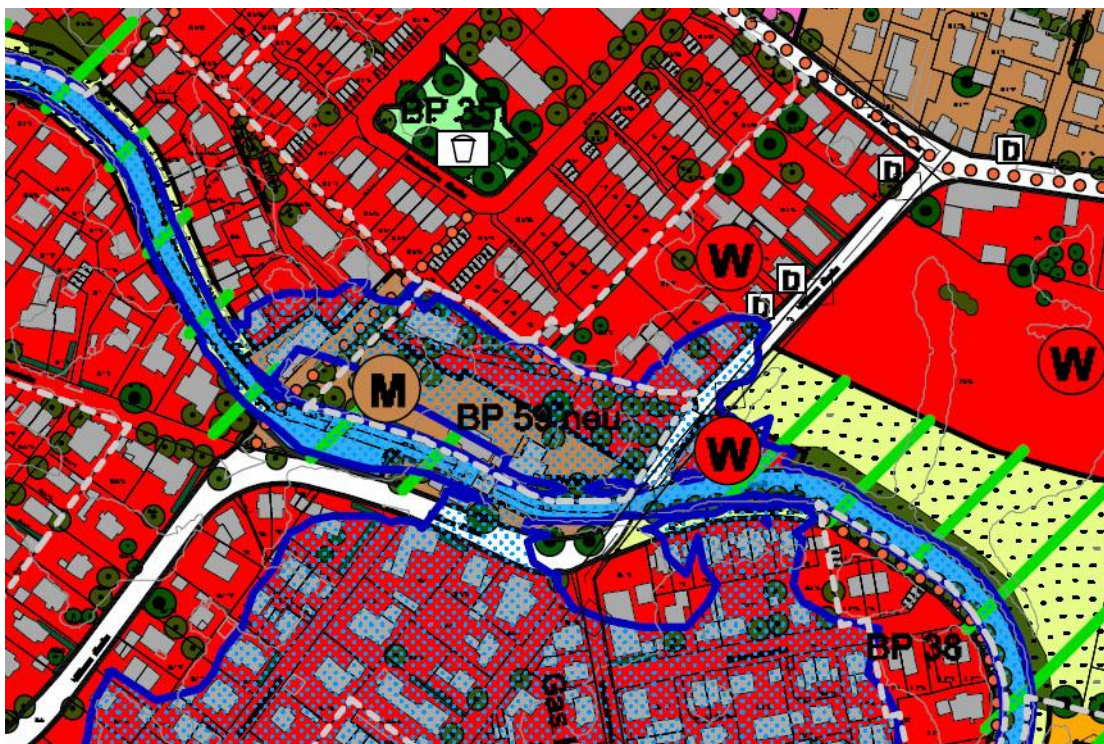


Abb1.: Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Bad Aibling, Stand 27.07.2017

Laut Aussage des Wasserwirtschaftsamtes in Rosenheim ist der Bereich seit Fertigstellung des Hochwasserverbaus entlang der Mangfall bei einem 100-jährigen Hochwasser nicht mehr betroffen, bei Extremereignissen (Hq extrem) wird die Fläche aber vollständig überflutet.

Der angrenzende Triftbach spielt bezüglich der Hochwassersituation keine Rolle, da es sich um ein durch Wehre künstlich angelegtes Gewässer (III. Ordnung) handelt, so dass davon keine direkte Hochwassergefahr ausgeht.

Es wurde beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 59 neu aufzustellen, da dieser in zu vielen Punkten zu ändern und das gesamte Konzept des Altbebauungsplanes z.B. mit der Aufteilung in verschiedene Baufelder nicht übertragbar gewesen wäre. Darüber hinaus wurde ein neues schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, das in die neue Planung miteinbezogen wurde.

2.2 Verfahren nach §13a BauGB

Die neue Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, bei dem gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen wird.

Das Verfahren gemäß § 13a BauGB ist gem. § 13a Absatz 1 BauGB bei einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung anwendbar. Diese Voraussetzungen liegen vor. Das Vorhabengrundstück liegt im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB. Der Bebauungsplan dient auch der weiteren baulichen Entwicklung des Vorhabengrundstücks, insbesondere weil im Plangebiet neue Wohnfläche entstehen soll.

Auch die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB sind gegeben.

Gem. § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (u.a.) aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die für den Geltungsbereich festgesetzte Grundfläche unterschreitet die dort in Abs. 1 Nr. 1 genannte maximal zulässige Grenze von einer GR von 20.000 m² deutlich.

Die Ausschlussgründe gem. § 13a Absatz 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen ebenfalls nicht vor. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, wird nicht begründet. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG vor noch dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Vorhabengrundstück liegt in der Willinger Straße am Triftbach der Stadt Bad Aibling und befindet sich am südwestlichen Ortsrand, nahe der Mangfall.



Abb. 2; Lage im Ort, Quelle: BayernAtlas

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan beinhaltet zum großen Teil das ehemalige Betriebsgelände der Bayerischen Marmorwerke Taussig KG, das sich im Besitz eines privaten Eigentümers befindet und einen Anteil an Grundstücken der Stadt Bad Aibling auf denen sich die Straßenfläche und der öffentliche Fuß- und Radweg befindet.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 756/1, 757, 757/2, 757/3, 757/6, 757/9, 757/12, 757/13, 763/3, 764/2 sowie einen Teilbereich der Fl.Nr. 764, 756/3 808/1 und 808/7 an der Willinger Straße in Bad Aibling, mit einer Gesamtfläche von ca. 9260 m².

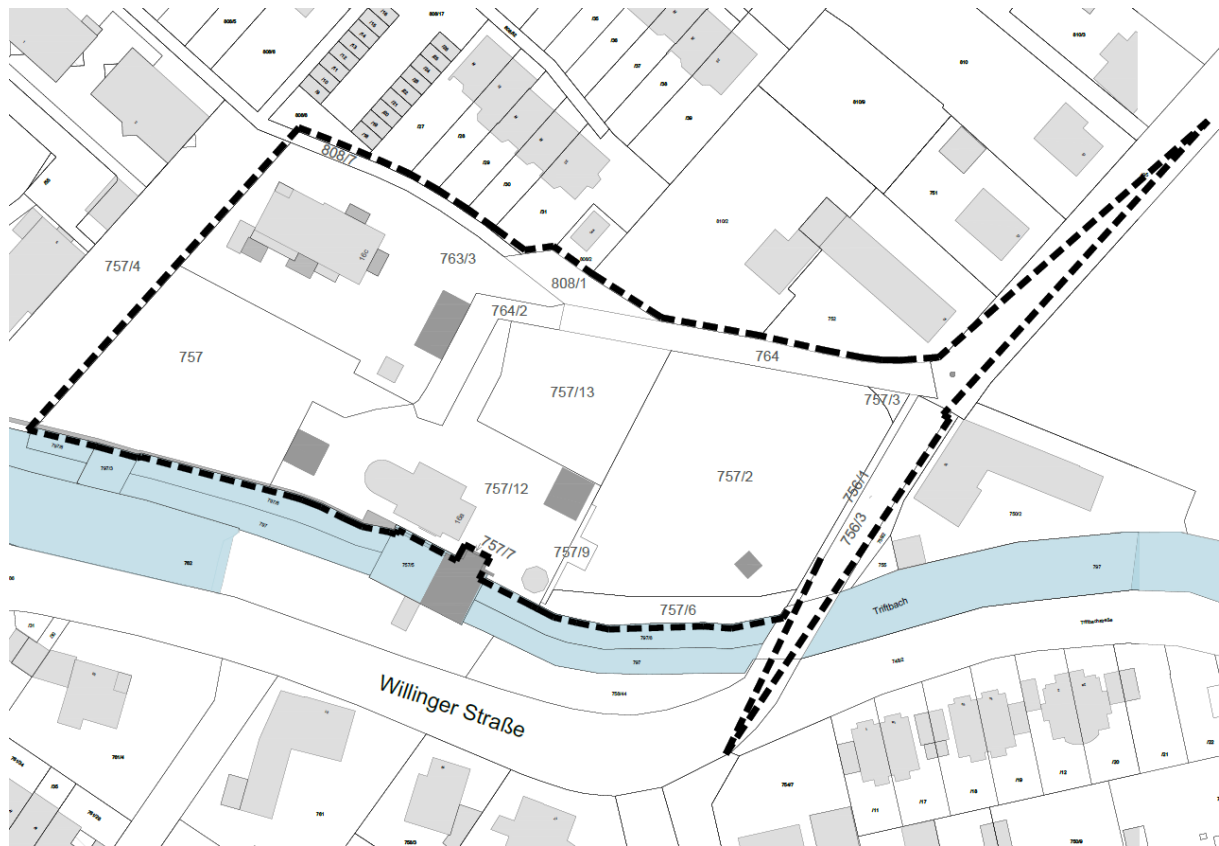


Abb 3.: Lageplan mit Geltungsbereich der Neuaufstellung; Quelle Vermessungsamt Rosenheim

Das Gebiet um den Geltungsbereich herum ist geprägt von der umgebenden Wohnbebauung. Der Triftbach und die Mangfall bieten Naherholung und Grünflächen in direkter Nähe.

Südlich der Willinger Straße befindet sich eine Sparkasse, ein kleines Theater und eine KFZ-Werkstatt.

4. Alt-Bebauungsplan 2012

Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59 „Östlicher Teilbereich ehemaliges Firmengelände Taussig“ sieht für den Geltungsbereich eine Zusammensetzung von einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und einem Mischgebiet (Mi) vor.

Das Plangebiet ist in zwei Bereiche unterschiedlicher Nutzungen unterteilt. Das nördliche Drittel wird als WA-Gebiet ausgewiesen und die südlichen zwei Drittel als Mi-Gebiet. Im WA-Gebiet sind dauerhaftes und temporäres Wohnen, sowie die Ausübung freier Berufstätigkeit in den Baubereichen C und D zulässig, während im Mischgebiet in untergeordnetem Ausmaß dauerhaftes sowie betrieblich bedingtes Wohnen und in Überwiegendem Ausmaß gewerbliche Nutzung in den Bereichen Kur, Kultur, Gesundheit, Beherbergung und Fremdenverkehr in den Baubereichen A und B zulässig sind. Die Bereiche E und F dienen als landschaftsgärtnerisch gestaltete Flächen der Durchgrünung des Plangebietes und nur im Bereich F auch als Erschließung.

Die durchschnittliche Grundflächenzahl **GRZ** beträgt im Plangebiet **0,30** (ohne Anrechnung unterirdisch auskragender Bauteile, z.B. Tiefgaragen und befestigter Neben- und Außenanlagen) und die durchschnittliche Geschossflächenzahl **GFZ** **0,65**. (Begründung Bebauungsplan Nr. 59, 2012)

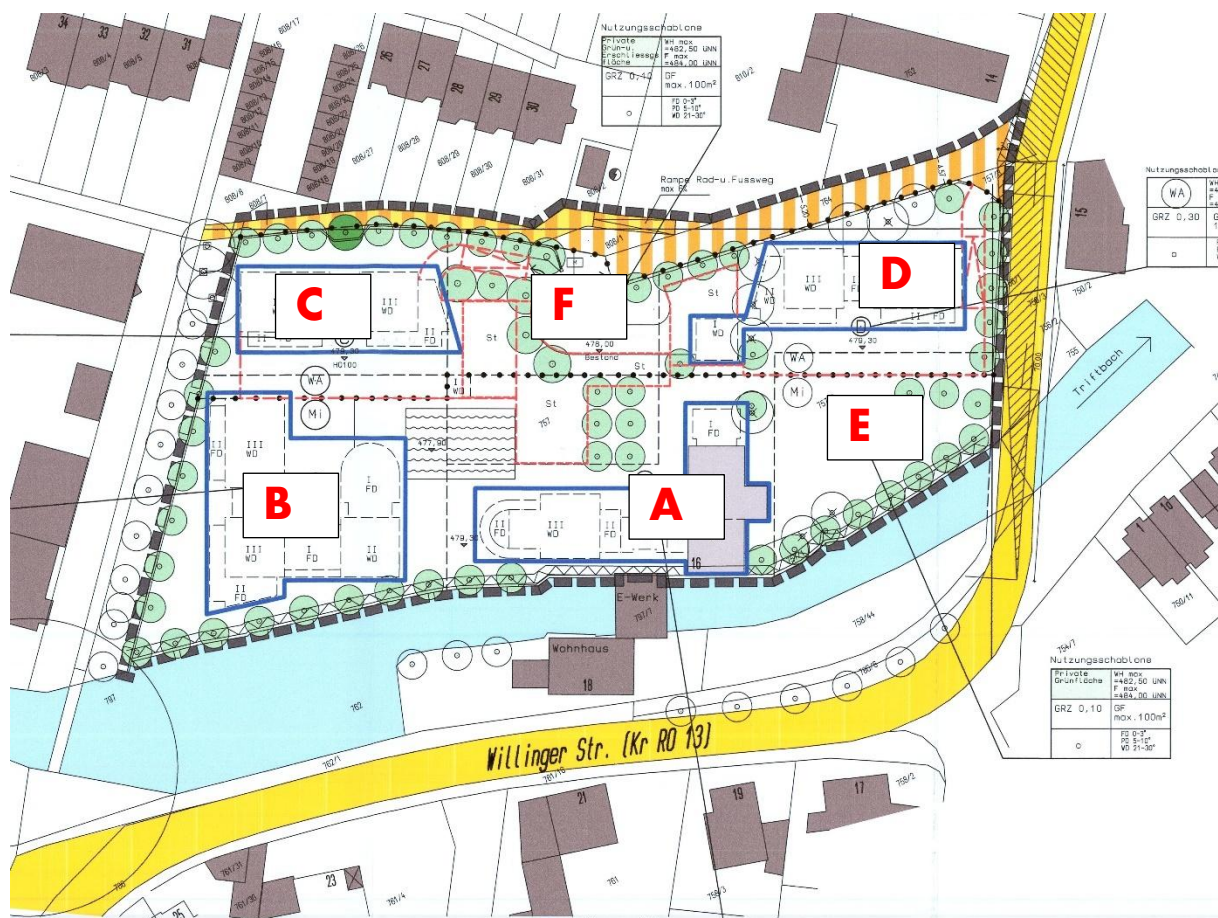


Abb.4 : Planzeichnung B-Plan Nr. 59 aus dem Jahr 2012, Architekturbüro Roßteuscher

5. Planungskonzept 2022

Seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 2012 wurden auf den Grundstücken zwei größere Wohngebäude und zahlreiche kleinere Nebengebäude errichtet. Eine gewerblich genutzte Bebauung liegt derzeit, bis auf einen kleinen Ausstellungs-Pavillon und eine Bürofläche im Gebäude 5, nicht vor. Ein als Büro genutzter größerer Baukörper im damaligen Baufeld A wurde sogar abgebrochen und ins Gewerbegebiet „Am Markfeld“ umgesiedelt.

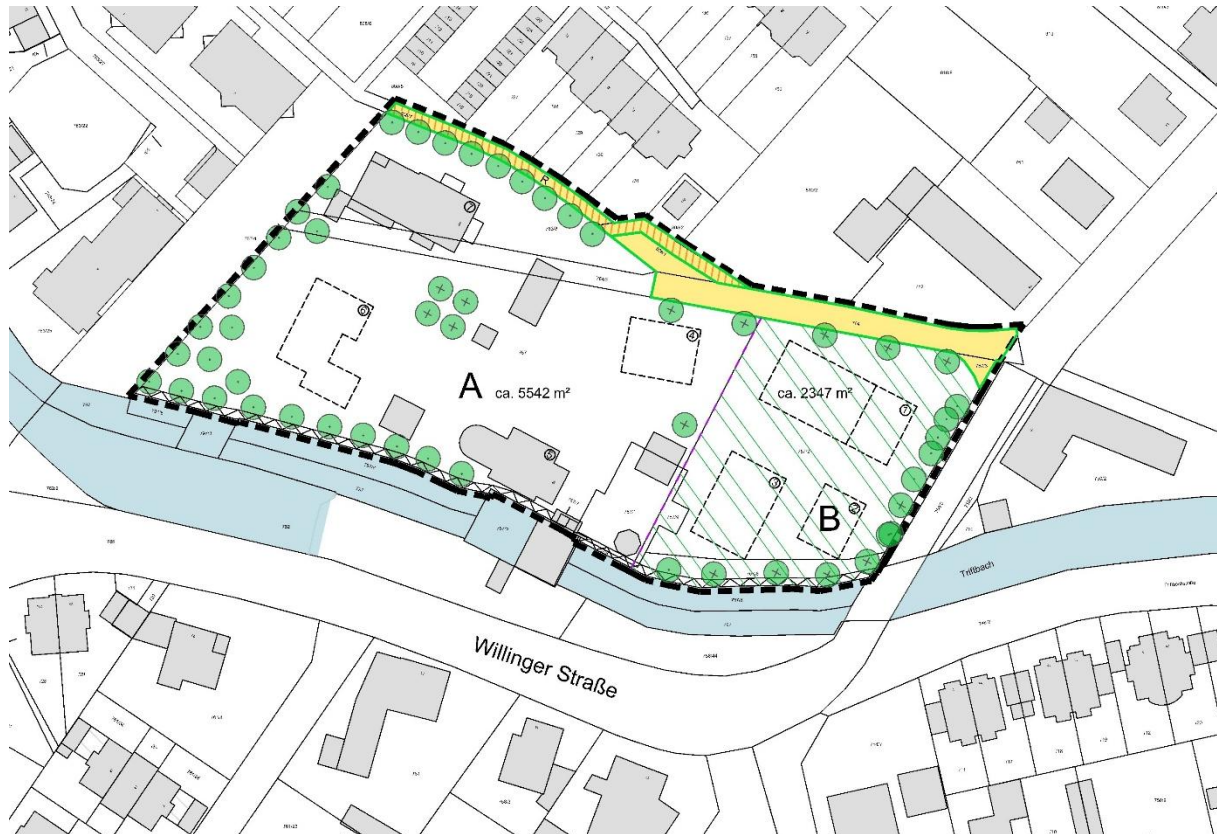


Abb 5.: Planzeichnung Geltungsbereich mit Bestandsgebäuden und Neuplanung 2022

Bei der Neuplanung 2022 wurden die bereits bestehenden Gebäude und die dichte Grünplanung übernommen und lediglich im östlichen Grundstücksbereich größere Änderungen vorgenommen.

Da die Baugrenzen im Alt-Bebauungsplan, im Gegensatz zur dann realisierten Bebauung, sehr groß gefasst waren, sollen die Baugrenzen nun auf das tatsächliche Maß begrenzt werden.

Auch bei der noch nicht realisierten Bebauung im Westen wurde das Baufenster verkleinert und dafür im Norden des Grundstückes ein Doppelhaus an der Straße ergänzt.

Auf dem Grundstücksanteil B im Osten war 2022 eine Gruppe von 3 Gebäuden geplant, die sich um einen Innenhof gruppieren. Die Stellplätze dazu sollen, bis auf die Besucherstellplätze, in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die ursprünglich geplanten Tiefgaragen im westlichen Grundstückteil entfallen im Gegenzug dazu.

Die Bepflanzung aus dem Bebauungsplan von 2012 wurde zu großen Teilen bereits über das geforderte Maß hinaus umgesetzt und soll auch weiterhin bestehen bleiben. Auf Wunsch des Bauausschusses der Stadt Bad Aibling soll auch die Baumreihe entlang der Willinger Straße erhalten bleiben, obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan hier im nördlichen Bereich eine Tiefgarage vorsieht, die sicherlich zu Baumfällungen und Ersatzpflanzungen geführt hätte.

Die ursprüngliche erste Planung zur Neubebauung des Bereiches A vom 10.05.2022 wurde daher nochmal überarbeitet und die Anzahl der Baukörper reduziert, sowie mitsamt Tiefgarage 7 Meter von der Willinger Straße abgerückt.

Der Baumbestand wurde im Vorfeld mit dem Stadtgärtner, Herrn Arnold begutachtet und an einigen Bäume Biberverbiss, Sturmschäden oder andere Schäden festgestellt, so dass an der Willinger Straße insgesamt 5 Eschen und 2 Ahornbäume erhalten werden können. Auch im Süden der Bebauung sind 1-2 Bäume durch das Eschentriebsterben stark geschädigt, so dass diese aus Sicherheitsgründen vermutlich irgendwann gefällt werden müssen. Diese nehmen jedoch keinen Einfluss auf die Planung.

Zum Schutz und Erhalt der Baumreihe an der Willinger Straße soll die bestehende Grenzmauer bestehen bleiben, da ein Abbruch die Wurzeln der Bäume schädigen würde und die Gefahr der Schädigung durch zu starke Sonneneinstrahlung besteht. Entlang der Stichstraße kann die Einfriedung jedoch abgebrochen werden, da hier Ersatzpflanzungen stattfinden. (Weitere Informationen siehe Pkt. 6 Baumbestand und Ersatzpflanzungen).



Abb.6: Foto Gartenmauer entlang der Stichstraße die abgebrochen werden soll

6. Planungskonzept 2024

Wie in der Einleitung beschrieben gab es nach der ersten Auslegung, die mit der Corona-Pandemie zusammenfiel, eine Planänderung, die die Bebauung auf dem östlichen Grundstücksteil zu Gunsten einer höheren Wohnqualität und größerer Freiflächen in seiner Grundfläche deutlich reduziert.

Im mittleren Baufenster gleicht sich die Form der beiden Einfamilienhäuser der Form der größeren Gebäude an. Auch das westliche Baufenster wird dem bestehenden Gebäude nördlich davon angeglichen, so dass Die Bauformen homogener werden.

Entwurf September 2022:

- im östlichen Bereich 3 Baukörper
- eine DH
- im Südwesten Baurecht ähnlich Ur-Plan

Neuer Entwurf:

- im östlichen Bereich nur noch 2 Baukörper
- aus DH werden 2 kleine EFH
- gleiche Form im Südwesten wie nördlich davon



Abb.7: Gegenüberstellung Bebauung 2022 und 2024 (Präsentation Stadtrat 9/2024)

Insgesamt werden oberirdisch 92 qm weniger bebaut, die über eine Erhöhung der Geschossfläche zum Teil kompensiert werden.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll gemäß der umliegenden Bebauung in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass auf den Grundstücken keine gemischte Nutzung, die nicht auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre, realisiert wurde.

Im allgemeinen Wohngebiet sind neben dem Wohnen auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Das im Bebauungsplan von 2012 festgesetzte Mischgebiet, das die Nachfolge des ursprünglichen Gewerbegebietes darstellt, konnte nicht umgesetzt werden und ist auch in Zukunft nicht geplant. Die intensive Eingrünung, die Lage am Triftbach, die Nähe zu Schulen und Kindergärten sowie die Lage an einer Sackstraße mit direkter Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz sprechen dafür, auch diese Grundstücke entsprechend der umgebenden Bebauung hauptsächlich für Wohnen zu nutzen.

6.2 Dachgestaltung

Bei der Dachgestaltung wurden die Dachformen des Alt-Bebauungsplanes, der Satteldächer und Walmdächer vorsieht, wieder mit aufgenommen. Pultdächer wurden aufgrund der Gebäudeform nicht mehr für Hauptgebäude mitaufgenommen. Für Nebengebäude sind diese aber zulässig, ebenso wie Flachdächer.

Die bereits bestehenden Gebäude sind mit Walmdächern realisiert worden und auch für die neu geplanten Gebäude in quadratischer Grundform sind Zelt- oder Walmdächer festgesetzt. Auf dem westlichen, länglichen Baukörper wäre darüber hinaus ein Satteldach denkbar.

6.3 Anzahl der Vollgeschosse / Wandhöhen

Die Anzahl der Vollgeschosse lag im Altbebauungsplan durchschnittlich bei III Vollgeschossen mit einer Wandhöhe von 9,50 Metern, zuzüglich den geneigten Dächern. Das bestehende Gebäude Hs.Nr. 16a kommt mit dem geneigten Walmdach auf eine Firsthöhe von ca. 12,80 m.



Abb. 8: Foto:
Gebäude Hs.Nr. 16a:
Wandhöhe: ca. 9,70 m

Um sparsam mit Grund- und Boden umzugehen ist die neu geplante Bebauung im östlichen Grundstückanteil, nahe der Willinger Straße, nun etwas höher vorgesehen als in der vorangegangenen Planung.

Die beiden quadratischen Baukörper im östlichen Grundstückbereich sind mit IV Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 12,50 m und einem Zelt- oder Walmdach geplant.

Die folgende Darstellung zeigt die Höhenentwicklung im Laufe des Verfahrens. In der Darstellung „Bebauungsplan aktuell“ wird der Stand der frühzeitigen Beteiligung gezeigt. Die darunter liegenden Zeichnungen stellen den vorgeschlagenen Baukörper mit V Geschossen und einer GR von 256 (16m*16m) dar, der abgelehnt wurde.

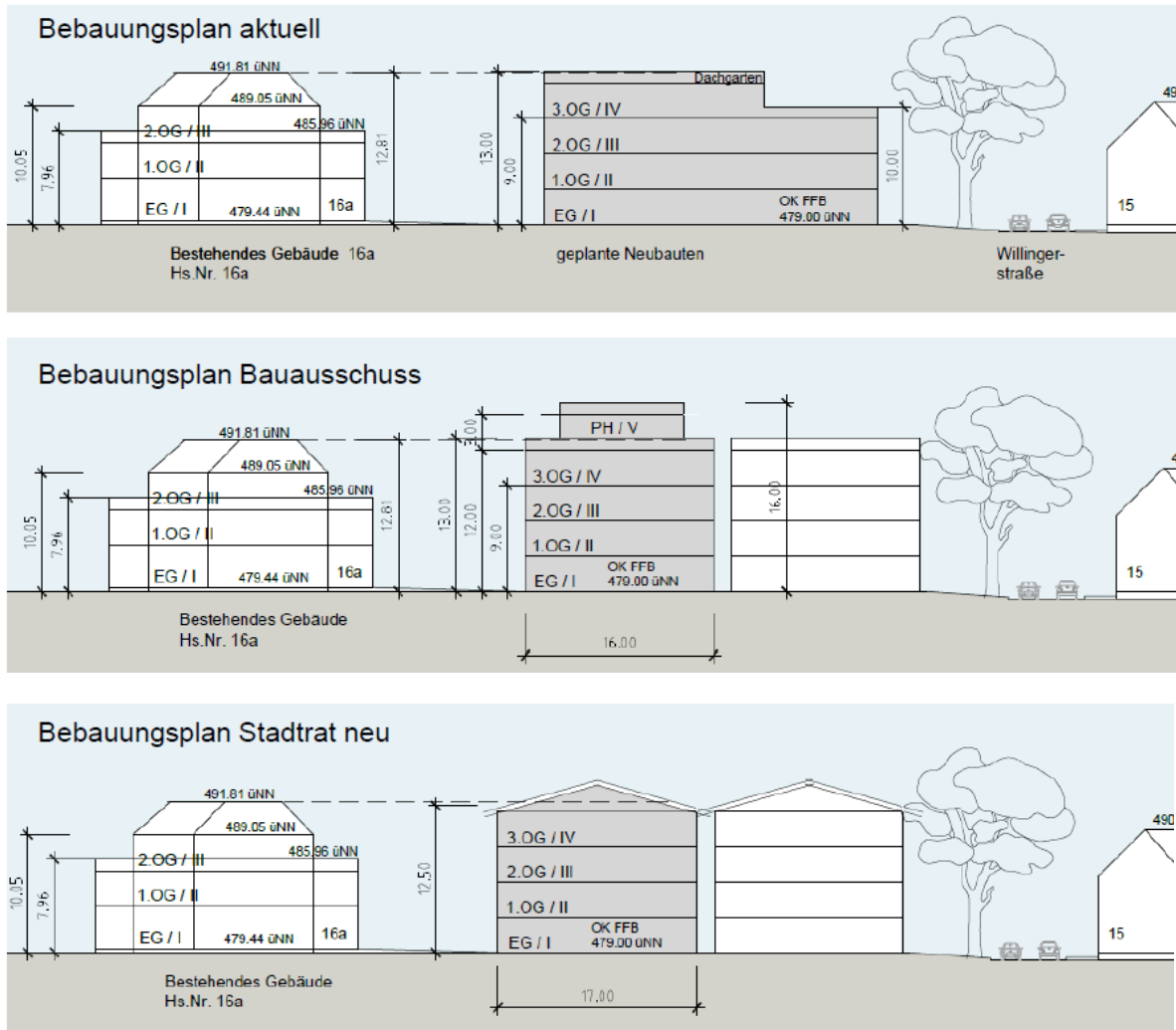


Abb.10: Planzeichnung Schema-Schnitt Höhenentwicklung Bestandsgebäude und Neuplanung

Auf dem oben dargestellten Schnitt sind die quadratischen Baukörper mit einer GR von 289 und IV Vollgeschossen im Vergleich zum Bestandsbau zu sehen.

6.4 Überbaubare Grundstücksgröße in der Entwicklung

Bei Gegenüberstellung der überbaubaren Flächen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans und der Neuaufstellung vom September 2022 ergeben sich keine großen Differenzen. Die überbaubare Fläche bezüglich Grundfläche und Geschossfläche wird in der Neuaufstellung um 80 m² (4,8%) bei der GR bzw. 525 m² (10,3%) bei der GF reduziert. Vergleicht man zudem die Größe der Baufenster sind die Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan (2790 m²) viel größer dimensioniert als in der Neuaufstellung (1870 m²). Die Begrenzung der Baufenster auf das tatsächliche Maß, soll eine strukturierte städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Zulässige Grundflächen / Geschossflächen

rechtskräftigen B-Plan Nr. 59

Baufeld A	GR 405	GF 1450
Baufeld B	GR 585	GF 1450
Baufeld C	GR 920	GF 1100
Baufeld D	GR 400	GF 1100
Baufeld E	keine Baugrenzen	
Baufeld F	keine Baugrenzen	

Neuaufstellung

Gebäude 1	GR 365	GF 1345
Gebäude 2	GR 110	GF 330
Gebäude 3	GR 215	GF 645
Gebäude 4	GR 155	GF 310
Gebäude 5	GR 220	GF 660
Gebäude 6	GR 245	GF 735
Gebäude 7	GR 275	GF 550

GESAMT GR 1665 GF 5100

GESAMT GR 1585 GF 4575

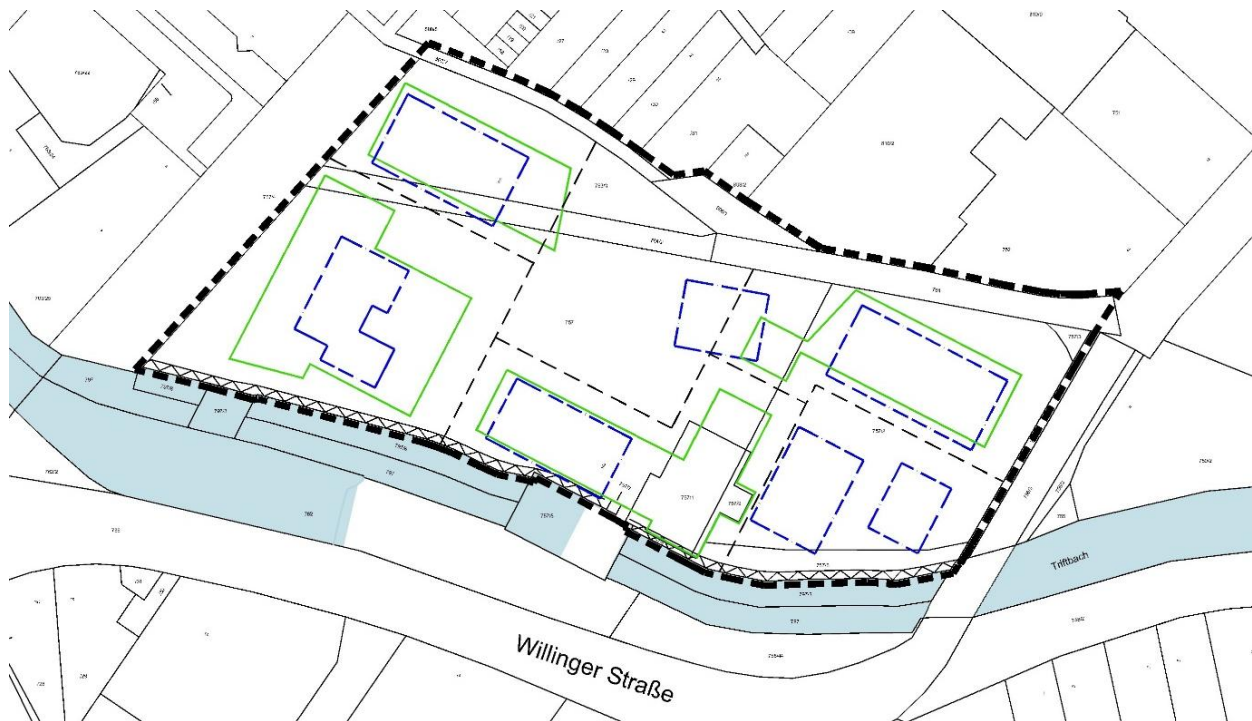


Abb.11: Baugrenzen rechtskräftiger B-Plan (grün) und Neuaufstellung 2022 (blau) im Vergleich

Nach § 20 (3) wurden bei der Ermittlung der Geschossfläche die Außenmaße der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt. Das Dachgeschoss im Doppelhaus (Nr. 4) wird damit gemäß BauNVO nicht berücksichtigt.

In der Bauausschusssitzung im September 2024 wurde darüber diskutiert zwei Gebäude mit einer Grundfläche von 16*16 Metern und einem höheren Gebäude mit V Vollgeschossen zu errichten. Bei diesem Entwurf lag die GR I bei 1427 qm und die Geschossfläche bei GF 4518 qm. Im Vergleich zum ursprünglichen Entwurf aus 2022 wäre das eine Reduktion der GR I um 158 qm und der GF um 272 qm gewesen.

Aufgrund der Bedenken zahlreicher Stadträte, wurde im Stadtrat eine weitere Entwurfsvariante mit einer größeren Grundfläche von 17m*17m und IV Vollgeschossen vorgestellt, die vom Stadtrat zur weiteren Bearbeitung einstimmig angenommen wurde.

Durch die Vergrößerung der Grundfläche von 16m x 16m (GR 256) mit einem V-geschossigen Gebäude und einer Geschossfläche (GF) von 4518 auf 17m x17m (GR 289) und einer Reduktion des V-geschossigen Gebäudes auf ein IV-geschossiges Gebäude werden oberirdisch 92 qm weniger bebaut und es entstehen 168 qm weniger Geschossfläche (GF). Bezogen rein auf das Baufeld A reduziert sich die Grundfläche sogar um 112 qm und die Geschossfläche um 223 qm.

	B-plan alt			B-plan neu			Differenz GR	Differenz GF
	GR	Geschosse	GF	GR	Geschosse	GF		
1	365	3 bis 4	1345	289	4	1156		
2	110	3	330	289	4	1156		
3	215	4	860					
	690		2535	578		2312	112	223
4	155	2+D	310	160	2	320		
5	220	3	660	220	3	660		
6	245	3	735	260	3	780		
7	275	2	550	275	2	550		
	1585		4790	1493		4622	92	168
							weniger bebaut	weniger GF



Abb. 12: Entwurfszeichnung Präsentation im Stadtrat 09/2024

Da bei der Vergrößerung der Grundfläche auf 17x17m der Abstand zu den bestehenden Bäumen an der Willinger Straße von 7m auf 6 Meter reduziert worden wäre, wurde das Gebäude 1 zur 2. Auslegung auf 17m x 16m (GR 272) reduziert.

7. Baumbestand und Ersatzpflanzung

Da sich die Fäll-Maßnahmen der Bäume ausschließlich auf den östlichen Teil des Geltungsbereiches beziehen, ist auf der folgenden Planzeichnung nur dieser Grundstücksteil dargestellt, um einen größeren Darstellungsmaßstab wählen zu können.

Auf diesem noch unbebauten Grundstücksteil befinden sich entlang der Grundstücksgrenzen zahlreiche große Bäume, die in der Plandarstellung gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Bad Aibling eingeordnet werden.

Die 12 zu fällenden Bäume, die in die Baumschutzverordnung fallen, sind mit einem x gekennzeichnet und nummeriert. Die dafür vorgesehenen 16 Ersatzpflanzungen sind mit einer roten Zahl beziffert.

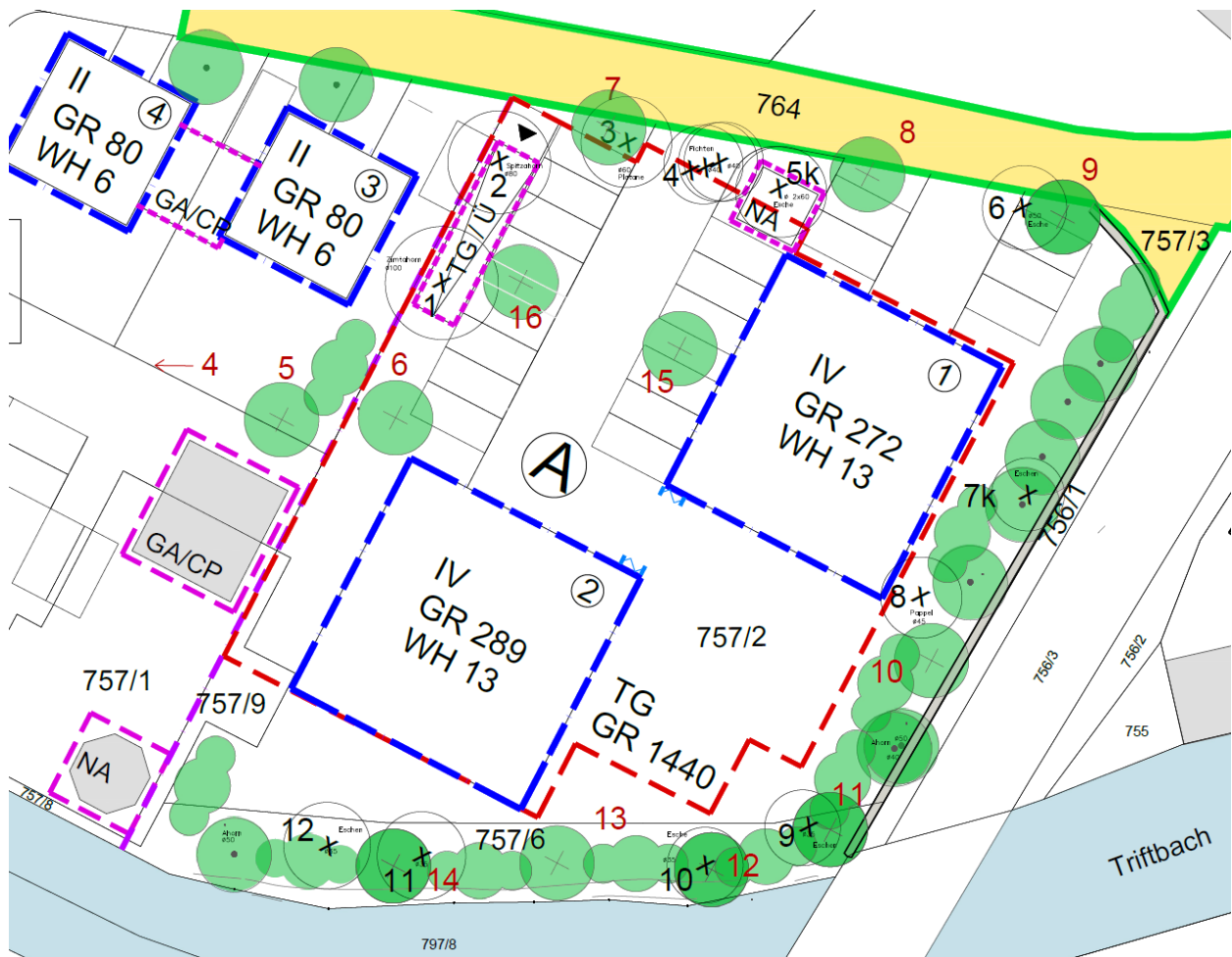


Abb. 13: Darstellung der zu fällenden Bäume und Ersatzpflanzungen

Die Darstellung zeigt nur die Bäume, die aufgrund des Stammumfanges unter die Baumschutzverordnung fallen.

Davon sind folgende Arten enthalten:

- Nr. 1: Zimtahorn
- Nr. 2: Spitzahorn
- Nr. 3: Platane
- Nr. 4: Fichten
- Nr. 5k: Esche, Vitalität stark eingeschränkt durch Efeu Bewuchs
- Nr. 6: Esche
- Nr. 7k: Esche, Stamm gespalten
- Nr. 8: Pappel
- Nr. 9-12: Eschen vom Eschentriebsterben betroffen

Die Bäume Nr. 1,2 und 3 können aufgrund der Zufahrt und der dort geplanten Tiefgarage nicht erhalten bleiben.

Bei Nr. 4 handelt es sich um eine Gruppe von 9 Fichten, von denen 3 aufgrund des Stammumfanges in die Baumschutzverordnung fallen.

Die Esche mit der Nr. 5k an der Stichstraße ist in ihrer Vitalität bereits stark eingeschränkt und müsste auch ohne Baumaßnahme aus Sicherheitsgründen gefällt werden.

Die Eschen entlang der Willinger Straße sollen erhalten bleiben.

Um diese zu schützen, wurde die Umgrenzung der Tiefgarage 7 Meter von der Grenze abgerückt. Der Ur-Bebauungsplan hatte die Umgrenzung im nördlichen Teil bis knapp an die Grundstücksgrenze vorgesehen.

Eine dieser Eschen entlang der Willinger Straße, die mit „7k“ gekennzeichnet ist, zeigt deutliche Schäden am Stamm, der im unteren Bereich gespalten ist. Daher muss auch dieser Baum gefällt werden.

Die Eschen mit den Nr. 9-12 sind ebenfalls vom Eschentriebsterben betroffen. Diese müssen nicht aufgrund der Baumaßnahme gefällt werden, sondern sind hier für den Fall aufgeführt, dass diese aus Sicherheitsgründen gefällt werden müssen. Die Ersatzpflanzungen werden erst bei Fällung der Bäume fällig.

Auf dem westlichen Teil sind fast alle Pflanzungen erfolgt und keine Fällungen von Bäumen geplant.

Insgesamt werden für 12 zu fällende Bäume, die unter die Baumschutzverordnung fallen, 16 neue Bäume gepflanzt werden.

8. Schottergärten

Naturferne und zunehmen verbreitete Schottergärten bieten der heimischen Tier- und Pflanzenwelt keinen Lebensraum. Diese sind ausdrücklich durch Festsetzungen nicht zulässig. Sie greifen durch den Einbau von Schutzvliesen, in der Regel aus Kunststoff, in die natürliche Bodenstruktur und das Bodenleben ein. Ihre Herstellung ist energie- und materialintensiv. Häufig stammt der Schotter aus Schwellenländern wie China und Indien. Schottergärten sind mittelfristig nur unter dem Einsatz von Spritzmitteln zu erhalten, da sie ansonsten im Zuge der natürlichen Sukzession früher oder später zuwachsen würden.

9. Abstandflächen

Generell gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 in der Fassung vom 01.06.2021 mit 0,4 H.

An den markierten Außenwänden, zwischen den quadratischen Gebäuden 1 und 2 im Osten des Grundstücks wurde eine Abweichung der Abstandsflächen zugelassen, da die Gebäude aufgrund der zu erhaltenden Bäume sehr weit ins Grundstück geschoben wurden und die Straßenseite, die normalerweise den geringeren Grenzabstand aufweist, hier nicht genutzt werden kann. Da sich die Abweichung nur auf eine Breite von ca. 1,40 m bezieht, sind die dort geplanten Räume nicht beeinträchtigt.

Generell wurde darauf geachtet, dass der Sinn und Zweck, den die Abstandsflächen bauordnungsrechtlich erfüllen sollen, trotz Reduzierung 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. Da der Abstand der Gebäude zueinander mehr als 6 m beträgt, kann auch der Brandschutz gewährleistet werden. Es bestehen daher bei der o.g. Bebauung keine Bedenken gegen eine Verringerung der Abstandsflächen auf die im Bebauungsplan festgesetzte Tiefe.

10. Erschließung und Stellplätze

Da sich die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Aibling in den nächsten Monaten bis zum Oktober 2025 ändern wird, ist die Festsetzung im Bebauungsplan dynamisch formuliert, so dass jeweils die zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages, gültige Satzung eingehalten werden muss.

Ein möglicher Nachweis der Stellplätze wurde nach der Satzung vom 20.10.2021 geprüft.

Da sich in der neueren Satzung die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze verringert, wird sich der Nachweis deutlich vereinfachen.

Im Baufenster A ist dennoch eine Tiefgarage notwendig, in der ca. 30 Stellplätze nachgewiesen werden können. Ein Teil der Stellplätze (ca. 10 -15 Stpl.) und ein Teil der geforderten Fahrradabstellplätze sind oberirdisch geplant.

Im Baufenster B können alle nachzuweisenden Stellplätze oberirdisch in Garagen und Carports oder als offene Stellplätze nachgewiesen werden. Der Bau der ursprünglich geplanten Tiefgarage kann daher entfallen.

In der Planung wurde im weiteren Verfahren ein Eigentümerweg ergänzt, um die Erschließung der innerhalb des Plangebiets liegenden Parzellen dauerhaft sicherzustellen. Dies ist insbesondere erforderlich, da ein Großteil der Parzellen derzeit im Eigentum einer Familie liegt und bei einer späteren Veräußerung einzelner Grundstücksteile ohne entsprechende Sicherung nicht ausreichend erschlossen wäre. Zur rechtlichen Sicherung der Erschließung kann ergänzend ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugunsten der betroffenen Grundstücke festgesetzt bzw. dinglich gesichert werden.

11. Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro Müller-BBM aus Planegg bei München wurde mit einer schalltechnischen Untersuchung bezüglich der einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräusche beauftragt und hat den anhängenden Bericht Nr. M183039/01 am 29.11.2024 verfasst. Darin werden die Geräuschemissionen, die durch die angrenzende Willinger Straße sowie durch das Wasserkraftwerk am Triftbach entstehen, untersucht und mögliche Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

12. Nebenanlagen

In Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB werden Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen und für Anlagen für den ruhenden Verkehr getroffen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze und Müll zulässig;

Im Bauraum B sind außerdem Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche von 8 qm und einer Höhe von 3 m außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Bauraum A, in dem die Verdichtung wesentlich höher ist, als in Bauraum B, möchte man vermeiden, dass jede Erdgeschosswohnung ein eigenes

„Gartenhäuschen“ aufstellt und hat zur Unterbringung der Gartengeräte etc. eine Nebenanlage im Südosten des Grundstückes vorgesehen.

Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (z.B: Außengeräte von Wärmepumpen) mit einer maximalen Grundfläche von 1,5 qm und einer maximalen Höhe von 2,2 m sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen je Baufenster einmal zulässig.

13. Einfriedungssatzung

Im Geltungsbereich gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Bad Aibling. Diese sieht unter §2 im Vorgartenbereich nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 1,20 m sowie einen offenen Sockelbereich, vor.

Entlang der Willinger Straße soll die bestehende Gartenmauer mit einer durchschnittlichen Höhe von 2 Metern im Bereich der zu schützenden Bäume erhalten bleiben, da die Bäume durch den Abbruch stark gefährdet wären. Die Bäume stehen direkt, zum Teil mit einem Abstand von lediglich 1,5 Meter an der Grenzmauer und würden nach Rücksprache mit dem Stadtgärtner durch den Abbruch der Fundamente und die dann veränderte Besonnungssituation vermutlich so stark geschädigt, dass ein Erhalt der Bäume in Gefahr wäre.

Es ist daher vorgesehen, in jenem Bereich der Willinger Straße, der in der Planzeichnung gekennzeichnet ist, die Gartenmauer auf Grundlage des bestehenden Bestandsschutzes zum Schutz der Bäume zu erhalten. Sollte sich die Situation einmal ändern und die Gartenmauer ersetzt werden, gilt die Einfriedungssatzung der Stadt Bad Aibling.

Der Bauausschuss der Stadt Bad Aibling wünscht die Herstellung des alten Zustandes der Gartenmauer, die ursprünglich im oberen Bereich mit einem Stabgitterzaun gestaltet war. Dieser war hinterpflanz und durchlässiger als die auf dem Foto sichtbare Variante der aufgemauerten Hohlblocksteine.

Der Teil der Gartenmauer entlang der Stichstraße wird im Zuge der Bauarbeiten abgebrochen.



Abb.14: Foto Willinger Straße in Richtung Norden

14. Satzungen und Verordnungen

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

- Baumschutzverordnung;
- Stellplatzsatzung
- Einfriedungssatzung
- Spielplatzsatzung

15. Neuaufstellung des Alt-Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59 „östlicher Teilbereich ehemaliges Firmengelände Taussig“ in der Fassung vom 28.07.2011, rechtsverbindlich seit 20.04.2012, wird mit Inkrafttreten der Neuaufstellung vom für den gesamte Geltungsbereich ersetzt.

Bad Aibling, den

Stadt Bad Aibling, den

.....

.....

Dipl.-Ing. C. Petzenhammer
Stadtplanerin

Kirsten Hieble-Fritz
Erster Bürgermeister