

# STADT BAD AIBLING

## BEBAUUNGSPLAN NR. 76 "PARKGELÄNDE MIETRACHING" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

### 5. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEM. § 13a BauGB

## C – BEGRÜNDUNG

**Städtebau:** Eberhard von Angerer Dipl. Ing. Architekt Regierungsbaumeister  
Lohensteinstr. 22 81241 München T.:089-561602 F.:089-561658 mail@vonangerer.de  
**Grünordnung:** Irene Burkhardt Landschaftsarchitekten Fritz-Reuter-Str. 1 81245 München  
T.:089-82087859-0 F.:82087859-49 info@irene-Burkhardt.de



München, 27.03.2014  
Geändert: 31.07.2014  
Geändert:30.10.2014 (red.)

## 1. Lage des Planungsgebietes



Lage des Änderungsbereiches im Ort

Das Planungsgebiet der Änderung liegt westlich des Ortsteiles Mietraching, im Gebiet nördlich, westlich und östlich des Moosbaches. Es umfasst den gesamten nördlichen Teil des Parkgeländes Mietraching.

## 2. Anlass der Änderung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 hat seit seinem Inkrafttreten im Jahr 2011 bereits vier kleinere Änderungen erfahren, die jeweils im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt wurden. Die 1. Änderung wurde nie rechtskräftig.

Nachdem zwischenzeitlich auch der große, im Norden des Gebietes liegende Gebäudekomplex vollständig mit neuen Nutzungen belegt ist und auch das im Westen liegende Hotel weiter expandiert, ist die Verkehrsbelastung im südlichen Teil des Änderungsbereiches stark angestiegen.

Da die am stärksten frequentierten Nutzungen im Norden des Gebietes liegen, ist im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits eine Einmündung in die Staatsstraße festgesetzt. Nachdem diese Zufahrt jedoch vom Staatlichen Bauamt Rosenheim aus verkehrstechnischer Sicht sehr kritisch gesehen wurde, hat die Stadt für eine bessere Anbindung die Planung für einen neuen Kreisverkehrsplatz in die 5. Änderung des Bebauungsplans mit aufgenommen. Aufgrund verschiedener Einwendungen und des derzeit nicht verfügbaren landwirtschaftlichen Grundes wird vorerst von dieser Planung abgesehen. Unabhängig von der Errichtung eines neuen Kreisverkehrsplatzes soll am nördlichen Rand des B&O-Geländes ein größerer Parkplatz zur Neuordnung der Parkierung im B&O-Gelände angelegt werden. Deshalb ist eine Erweiterung des Geltungsbereiches nach Norden erforderlich.

Um diese Maßnahmen umsetzen zu können, ist eine 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

### 3. Planungskonzept

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes sieht im Wesentlichen sieben Änderungsbereiche vor. Neben diesen Änderungen werden im Rahmen der 5. Änderung auch die überbaubaren Flächen und die öffentlichen Verkehrsflächen an die inzwischen vorliegende aktuelle digitalen Flurkarte angepasst. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 76 war auf der Grundlage einer alten Vermessung der amerikanischen Streitkräfte erstellt worden. Es kommt daher zu kleinen Korrekturen bei den überbaubaren Flächen und den Verkehrsflächen.

In den folgenden sieben Bereichen wird der Bebauungsplan geändert:

#### 3.1 Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Norden des Geltungsbereiches



Gemeinschaftsstellplätze am Nordrand des Geltungsbereiches

Im Norden des Geltungsbereiches wird der bisher festgesetzte Parkplatz deutlich vergrößert, um die große Anzahl an erforderlichen Stellplätzen unterzubringen. Bei der Anordnung der Stellplätze wurde der vorhandene Baumbestand berücksichtigt. Die Stellplätze des neuen Parkplatzes sollen mit heimischen Laubbäumen überstellt werden. Am nördlichen Ortsrand wurde eine ausreichend breite Grünfläche festgesetzt, um hier eine Ortsrandeingrünung und damit einen behutsamen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

Mit der Errichtung des neuen Parkplatzes wird der bestehende Feldweg verändert. Der Weg wird an den Nordrand der neu festgesetzten Grünfläche am Ortsrand verschoben. Damit ist die Wegeverbindung zu den landwirtschaftlichen Flächen weiterhin gesichert. |

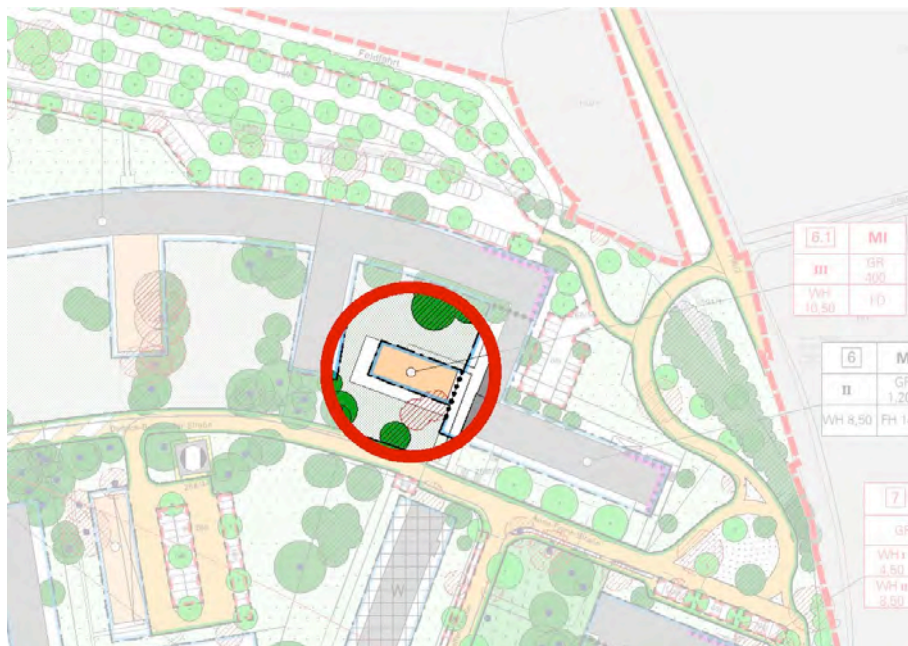
### 3.2 Erweiterung Sondergebiet Fremdenverkehr (Fläche 4.1)



Überbaubare Fläche für "Chalets" nördlich des Hotels

Nördlich des Hotels ist beabsichtigt, für Feriengäste ca. 4 - 5 kleinere Chalets zu errichten. Da der genaue Standort dieser Chalets noch nicht feststeht, wurden hierfür eine größere überbaubare Fläche und eine Grundfläche von 240 qm festgesetzt. Durch eine entsprechende Festsetzung ist geregelt, dass die Einzelgröße der Chalets ein Viertel der für die überbaubare Fläche festgesetzten Größe nicht überschreiten darf. Damit ist sichergestellt, dass keine zu großen Gebäude am Ortsrand entstehen.

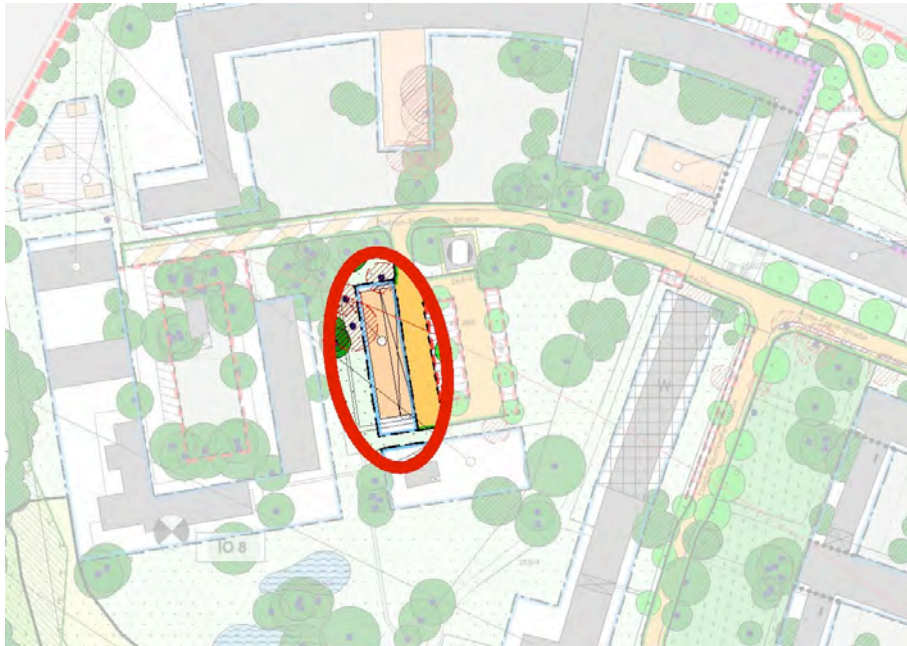
### 3.3 Erweiterung Betriebsgebäude der Firma B&O (Fläche 6.1)



Überbaubare Fläche für Erweiterung Betriebsgebäude

Zur Erweiterung des Betriebsgebäudes der Firma B&O wird in dem östlichen Hof der Ortsrandbebauung ein weiterer Baukörper geplant. Es handelt sich hierbei um die Fläche 6.1, die hier eine dreigeschossige Bebauung mit einer Grundfläche von maximal 400 qm festsetzt. Hier sollen weitere Büroräume entstehen.

### 3.4 Hotelerweiterung südlich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße (Fläche 3.1)



Überbaubare Fläche für Hotelerweiterung im Bereich der bestehenden Stellplätze

Für eine zusätzliche Erweiterung des Hotels nach Osten wird auf dem westlichen Teil der bisher als Stellplatz festgesetzten Fläche ein neuer Baukörper festgesetzt. Es ist vorgesehen, dass im östlichen Teil des Erdgeschosses die Stellplätze erhalten bleiben. Darüber können dann zwei Hotelgeschosse entstehen. Das neue Gebäude liegt in der überbaubaren Fläche 3.1 und wird mit drei Vollgeschossen und einer Grundfläche von 600 qm festgesetzt.

### 3.5 Erweiterung Raphael Schule westlich an der Anne-Frank-Straße (Fläche 7)



Überbaubare Fläche für Erweiterung Raphael Schule

Als Erweiterung der Raphael Schule soll zur Schließung des nördlichen Hofes der kammartigen Bebauung ein neues Gebäude zur Unterbringung einer Kinderkrippe errichtet werden. Das Gebäude liegt in der überbaubaren Fläche Nr. 7 und kann mit zwei Vollgeschossen errichtet werden.

### 3.6 Überbauung des bestehenden Kellers an der Kreuzung Anne-Frank-Straße und Dietrich-Bonhoeffer-Straße (Fläche 10.3)



Überbaubare Fläche für Überbauung des bestehenden Kellers

Die inzwischen östlich des Änderungsbereiches errichteten Doppel- und Reihenhäuser soll um ein weiteres Doppelhaus auf dem bestehenden Keller erweitert werden. Es handelt sich hierbei um die Fläche 10.3, die hier eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und ein Terrassengeschoss mit einer Grundfläche von 130 qm festsetzt.

### 3.7 Gebiet östlich des Moosbaches (Flächen 11.1 – 11.4)

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Quartier östlich des Moosbaches wird grundlegend überarbeitet. Das Gebiet wird nach Süden erweitert, da die hier ursprünglich geplante Retentionsfläche mit der Anlage eines Weihers wegen wasserwirtschaftlicher Probleme nicht realisiert werden soll. Das neue Quartier soll als eigenständige Siedlungseinheit entwickelt werden. Deshalb ist die Erschließung über einen weiteren Anschluss an die Ebersberger Straße (St. 2089) konzipiert. Auch die Lage dieser Zufahrt wurde mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim abgestimmt. Durch die Lage gegenüber der bereits bestehenden Zufahrt zum Gebiet am Oberfeld kann hier auch eine Linksabbiegespur für die Einfahrt nach Westen in das neue Bauquartier angelegt werden. Im Bereich der Sperrfläche wird damit die Errichtung einer Querunginsel für Fußgänger aus dem Parkgelände nach Miettraching und umgekehrt möglich.



Gebiet östlich des Moosbachs

Das neue Siedlungsgebiet ist so konzipiert, dass die Erschließung der Bebauung über zwei Stichstraßen erfolgt. Die nach Norden verlaufende Stichstraße führt parallel zur Ebersberger Straße und erschließt eine Hausgruppe, in der sowohl Reihenhäuser als auch Geschosswohnungen bzw. Büros untergebracht werden können. Die Straße endet auf einem großzügigen Wendepplatz, der auch für die Erschließung der dort angrenzenden Garagen bzw. der Stellplätze dient. Im Nordwesten grenzt ein viergeschossiges Gebäude an, das in der Gestaltung dem fünfgeschossigen Holzbau westlich des Moosbaches angepasst werden soll. Im Erdgeschoss sollen hier ebenfalls Stellplätze und Nebenräume für das Gebäude untergebracht werden.

Die notwendigen Stellplätze für die parallel zur Ebersberger Straße orientierte Bebauung sollen in überdeckten Stellplätzen unterhalb eines 3 m hohen Lärmschutzwalles angelegt werden. Damit sind die Stellplätze nahe zu den Hauseingängen angeordnet und die Ansicht von der Ebersberger Straße wird nicht durch unschöne Garagenbauten gestört.

Im Süden wird eine weitere Erschließungsstraße, die auf einem kleineren Wendeplatz für Pkw endet, vorgeschlagen. Südlich dieser Straße werden fünf Doppelhäuser, die sich nach Süden und Südwesten orientieren, angeordnet. Nördlich des kleinen Wendeplatzes, der über eine Fuß- und Radwegverbindung mit dem nördlichen Wendeplatz verbunden ist, liegen zwei Reihenhausergruppen mit jeweils drei Gebäuden. Östlich angrenzend liegen zwei Doppelhäuser. Die Fuß- und Radwegverbindung kann auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeugen genutzt werden, um im Süden auf einen größeren Wendeplatz verzichten zu können. Das neue Quartier ist mit der bestehenden Bebauung auf der Westseite über eine bestehende Brücke, die künftig nur noch als Fuß- und Radwegverbindung genutzt werden soll, verbunden.

Die Neubebauung staffelt sich von zwei Geschossen mit Terrassengeschoss bis zu einem viergeschossigen Gebäude im Norden.

Das Gebiet wird wieder als Mischgebiet festgesetzt, da hier neben Wohnungen, Doppel- und Reihenhäusern auch Büros untergebracht werden sollen.



#### 4. Entwicklung der zulässigen Grundfläche im Änderungsbereich

Die im Änderungsbereich zulässige Grundfläche hat sich über die bisherigen Änderungsverfahren wie folgt entwickelt:

Teilgebiet	GR Originalplan	GR 2. Änderung	GR 3. Änderung	GR 4. Änderung	GR 5. Änderung
1	1.800	1.800	1.800	1.800	1.800
2	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
3	200	200	200	200	200
3.1	-	-	-	-	600
4	3.800	3.800	3.800	3.800	3.800
4.1	-	-	-	-	240
5	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
6	1.200	1.200	1.200	1.200	1.200
6.1	-	-	-	-	400
7	3.500	3.500	3.500	3.500	4.100
8	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
9	290	290	290	290	290
10	1.200	470	580	580	580
10.1	-	630	480	480	480
10.2	-	150	190	190	190
10.3	-	-	-	-	130
11.1	1.200	1.200	1.200	1.200	230
11.2	1.100	1.100	1.100	1.100	420
11.3	-	-	-	-	870
11.4	-	-	-	-	1260
12.1	660	220	220	220	220
12.2	340	260	290	290	290
12.3	360	180	180	180	180
12.4	-	230	100	100	100
12.5	-	420	420	420	210
<b>Summe</b>	<b>24.650</b>	<b>24.650</b>	<b>24.550</b>	<b>24.550</b>	<b>26.790</b>

Gegenüber dem rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans Nr. 76 ergibt sich somit durch die 5. Änderung des Bebauungsplans eine Mehrung der zulässigen Grundfläche von 2.240 qm.

## **5. Grünordnung und Eingriffsregelung nach Naturschutzgesetz und Auswirkungen auf die Umwelt**

Die geplanten Neubaumaßnahmen sowie die Anlage eines deutlich größeren Parkplatzes am Nordrand des Planungsgebietes führen zu einer höheren Inanspruchnahme von bisher unbebautem Gelände. Mit der Umsetzung der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG verbunden, die auszugleichen sind. Es entsteht ein Ausgleichsflächenbedarf von 4.638 m<sup>2</sup> der im Umgriff des B-Plans auf den Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. Festsetzung ausgeglichen wird. Zur Berücksichtigung der Umweltauswirkungen der Planung wurde ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der über den Bebauungsplan gesicherten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet die Summe der negativen Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen ist.

## **6. Immissionsschutz**

Für die Änderung des Planungskonzeptes östlich des Moosbaches wurde durch das Ingenieurbüro Greiner, Germering am 14.02.2014 eine schalltechnische Beurteilung (Nr. 208009/9) erstellt, die mit Stellungnahme 208009/13 vom 16.10.2014 aktualisiert worden ist. Die Vorgaben, die sich für eine Nutzung als Mischgebiet ergeben (z.B. Lärmschutzwall, Schalldämmmaße), wurden in der Planung berücksichtigt.

## **7. Verfahren**

Die Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung eines teilweise bereits bebauten Gebietes. Die gemäß 5. Änderung des Bebauungsplanes mögliche Mehrung der zulässigen Grundfläche unterschreitet deutlich die Flächenbegrenzung des § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB (vgl. 4.).

Bei den Nutzungen handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben. Beeinträchtigungen von FFH- oder von europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanänderung wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren führt zu einer entsprechenden Anwendung des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB), abgesehen von der Umweltprüfung und Umweltbericht sowie zur Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, vgl. § 13 a, Satz 2 und 3 BauGB. Trotzdem wurde, nachdem in eine bestehende Ausgleichsfläche eingegriffen wird, der Eingriff ermittelt und neue Ausgleichsflächen im Änderungsbereich nachgewiesen und ein Umweltbericht erstellt.

Da Teile der neuen überbaubaren Flächen sowie der Parkplatz im Norden des Geltungsbereiches nicht der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechen, muss dieser im Rahmen der derzeitigen Neuaufstellung gemäß § 13a BauGB angepasst werden.

München, 27. März 2014  
Geändert: 31. Juli 2014  
Geändert: 30. Oktober 2014

Bad Aibling, 27. März 2014  
Geändert: 31. Juli 2014  
Geändert: 30. Oktober 2014



.....  
E. v. Angerer

.....  
Felix Schwaller, Erster Bürgermeister