

**Teil D:  
Städtebauliche Begründung**

**STADT BAD AIBLING**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 120**

**„Fischzucht“  
mit integrierter Grünordnung**



Stand: 14.06.2024

## **Inhaltsverzeichnis:**

### **A Allgemeines**

### **B Planungsrechtliche Situation**

1. Geltungsbereich
2. Flächennutzungsplan
3. Verfahren und Rechtsgrundlagen

### **C Bestand**

4. Großräumliche Lage und Topografie
5. Lage im Ort
6. Topografie
7. Bodenverhältnisse
8. Klima
9. Gebietscharakter
10. Bestand
11. Niederschlagswasser
12. Bodendenkmäler
13. Altlasten
14. Verkehr- und Erschließung

### **D Planungsziele**

15. Städtebauliche Ziele
16. Ziele der Grünordnung und Verkehrsplanung

### **E Planungskonzept**

17. Städtebauliches Konzept
18. Gebietscharakter und Art der Nutzung
19. Bauliche Dichte und Maß der Nutzung
20. Höhenentwicklung und Wandhöhen
21. Bauliche Gestaltung
22. Abstandsflächen
23. Werbeanlagen
24. Einfriedungen
25. Insektenschutz / Beleuchtung
26. Verkehr
27. Vogelschutz
28. Grünordnung
29. Umweltbericht / Eingriffsregelung

## **Satzungen und Verordnungen**

## **Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes**

## A Allgemeines

Der Grundstückseigentümer des Anwesens Kolbermoorer Straße 53, beabsichtigt die Revitalisierung und Erweiterung einer bestehenden Fischzucht mit Direktvermarktung, Sommer- Gastronomie (Biergarten) und kleinen Fischerhütten zur Übernachtung sowie organisiertem Eventfischen.

Die Umnutzung dieser Grundstücke ist nur im Rahmen einer Bauleitplanung möglich, da sich die Grundstücke am Rande des Stadtgebietes im Außenbereich nach §35 BauGB befinden.

Die Eigentümer besitzen bereits langjährige Erfahrung mit Fischzucht und Eventmanagement und haben auf dieser Grundlage folgendes Betriebskonzept für Bad Aibling erstellt:

- Sanierung der Fischteiche und Weiher
- Abbruch der bestehenden Gebäude
- Neubau Betriebsleiter-Wohnhaus mit Personalunterkünften, Verwaltung, Fischaufzucht und Garagen (A)
- Neubau von Fischerhütten zur Übernachtung (Mai bis Oktober) (B)
- Neubau Carport / Lager (C)
- Neubau einer Maschinenhalle (D1)
- Neubau einer Sommerküche für den Biergartenbetrieb mit Toiletten (D2)
- Biergarten (Mai bis Oktober) (D3)
- Neubau eines Gebäudes zur Direktvermarktung/Schlachthaus mit Kühlung (E)

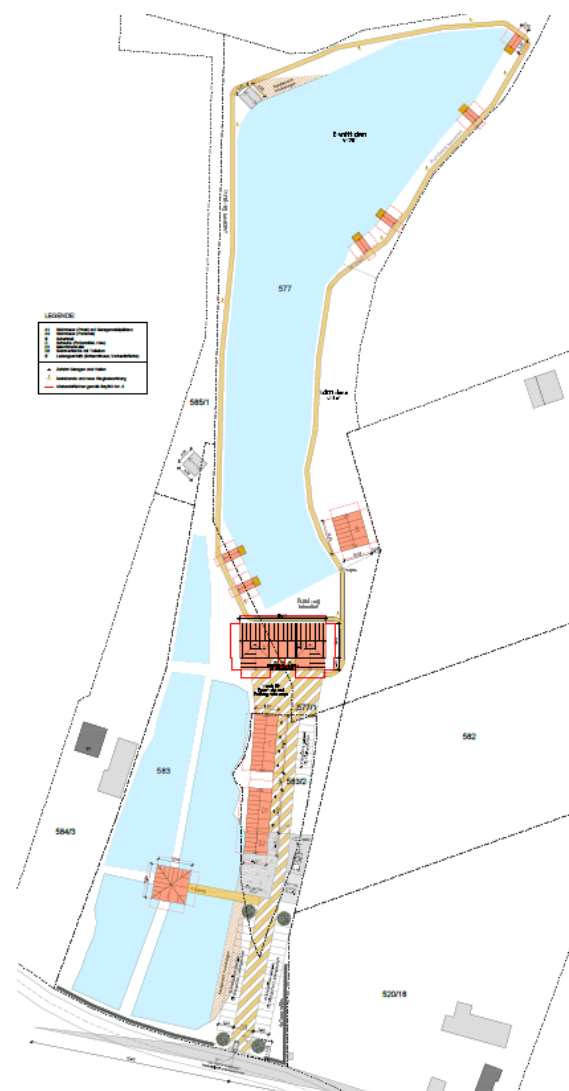


Abb. 1: Lageplan Architekturbüro Kunze

Die Stadt Bad Aibling steht dem Vorhaben positiv gegenüber und erhofft sich durch die geplante Nutzung eine Belebung des Fremdenverkehrs sowie mehr Attraktivität für die angrenzenden Kur- und Hotelbetriebe.

Darüber hinaus wird die stadtnahe Gastronomie mit der Direktversorgung durch die verkehrsgünstige Lage das Angebot für Bürger aus Aibling und Kolbermoor, sowie Touristen und Kurgäste erweitern.

**Im Rahmen der Voruntersuchung wurden zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise bereits folgende Fachstellen angehört:**

- Relevanzprüfung und Stellungnahme zu möglichen artenschutzrechtlich relevanten Hürden, Naturgutachter und Landschaftsökologe R. Mayer Freising, 01.07.2022
- Regierung von Oberbayern
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), 20.06.2023
- LRA Rosenheim Kreisbaumeister R. Seeholzer (Ortsbesichtigung 20.07.2023)
- LRA Rosenheim, Abteilung Naturschutz, 27.04.2023
- LRA Rosenheim, Abteilung Wasserrecht, 05.06.2023
- LRA Rosenheim, Abteilung Tiefbau / Straßenbau, 25.05.2023

**Nachrichtliche Übernahme / Zusammenfassung der Fachstellenbestellung:**

**Relevanzprüfung und Stellungnahme zu möglichen artenschutzrechtlich relevanten Hürden**

Naturgutachter und Landschaftsökologe R. Mayer Freising, 01.07.2022

Durch das Vorhaben können auf Basis einer Potenzialabschätzung, im Sinne einer worst-case-Annahme, maximal verschiedene Amphibien und Fledermausarten, die Haselmaus und die Zauneidechse als Arten des Anhangs IV der FFH -RL sowie Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie betroffen sein. Aufgrund des geplanten Erhalts aller vorhandenen Gehölze und maximal geringfügiger zusätzlicher Flächenbeanspruchung entfallen Betroffenheiten voraussichtlich auch für einige dieser Arten. Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidung -, Minimierung - und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ist das Eintreten von Verbotstatbeständen für alle genannten Arten und Artengruppen voraussichtlich vermeidbar.

**Für keine Art oder Artengruppe liegen nach derzeitigen Kenntnisstand artenschutzrechtlich unüberwindbare Hürden vor.**

Je nach Ergebnis der noch durchzuführenden Kartierungen können die Maßnahmen im Detail entwickelt werden oder entfallen bei negativem Nachweis von Arten. Eine abschließende artenschutzrechtliche Bewertung der potentiell betroffenen Artengruppen kann erst nach Abschluss der Kartierung erfolgen.

In der Abstimmung von **LRA** und **AELF** (Amt für Ernährung und Forsten) wird festgestellt, dass folgende Nutzungen **priviligierte** sind und in einem Bauantragsverfahren genehmigt werden können:

- Fischzucht
- Neubau einer Maschinenhalle (D1)
- Neubau eines Gebäudes zur Direktvermarktung/Schlachthaus mit Kühlung (E)
- Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten (A1) mit Einschränkung der Wohnflächen

**Nicht privilegiert sind:**

- Neubau von Fischerhütten zur Übernachtung (B)
- Neubau einer Sommerküche für den Biergartenbetrieb mit Toiletten (D2) (da hier nicht vorwiegend Produkte aus der Fischerei angeboten werden).
- Biergarten (Mai bis Oktober) (D3)
- Personalwohnhaus (A2)
- Neubau einer Scheune / Lagergebäude (C)

**Wasserrecht /- wirtschaft:**

- Umgestaltung der Teiche ggf. in separatem wasserrechtlichem Verfahren zu prüfen
- Vorhandene Kleinkläranlage ist nicht ausreichend bemessen. Neue Kläranlage ist zu beantragen.

Im späteren Verlauf wurde vereinbart, dass die Ver- und Entsorgung auch über das öffentliche Kanalnetz der Stadt Kolbermoor erfolgen kann. Für den Kanalanschluss liegen bereits unterzeichnete Erschließungsverträge zwischen dem Eigentümer und der Stadt Kolbermoor vor.

**Tiefbau:**

- Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass aus der Ausfahrt nur rechts abgebogen wird.
- Es sind Sicherheitsdreiecke freizuhalten.

**Naturschutz:**

- Es ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der mit der UNB abzustimmen ist.
- Störungs- und Verbotstatbestände nach dem Artenschutzrecht sind auszuschließen.
- Große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen sind zu vermeiden.
- Es ist eine Strukturkartierung sowie eine Erhebung zu Vögeln, Reptilien Haselmäusen, Fledermäusen und Amphibien durchzuführen.

## B Planungsrechtliche Situation

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 577, 577/1, 583, 583/2, 585/1 und 501/1 Teilfläche (Straße) in Bad Aibling, Gemarkung Harthausen, und beinhaltet eine Fläche von ca. 24.315 qm.

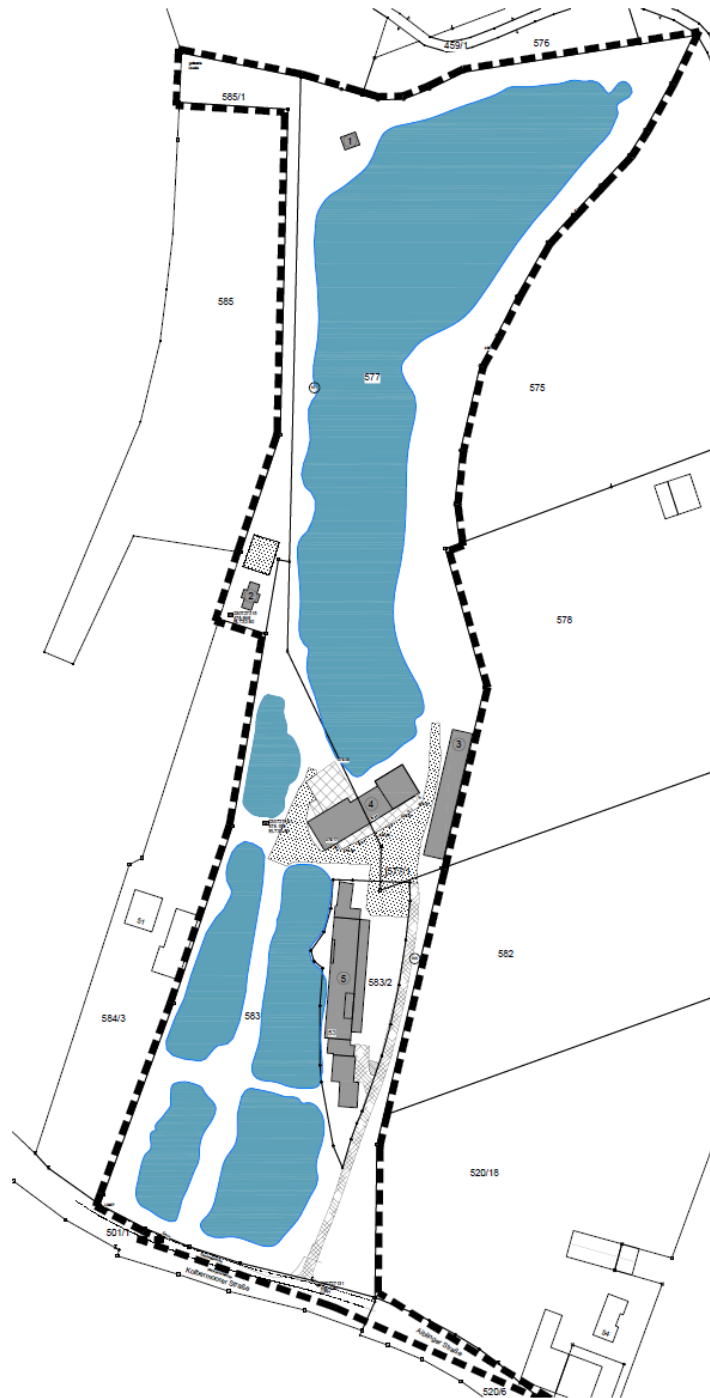


Abb. 2: Lageplan Bestand

Durch die 5 bestehenden Gebäude wird eine Fläche von ca. 1138 qm versiegelt, was eine **GRZ von 0,05** ergibt. Dazu kommen weitere Kies- und Betonflächen für Wege, Abstellflächen, Stellplätze, etc. mit einer Summe von 1458 qm.

Die GRZ II ergibt somit einen rechnerischen Wert von  $(1138+1458) / 24315 = 0,11$ .



Abb. 3 Foto: Nordseite Hauptgebäude



Abb. 4 Foto: Blick von West nach Ost – Zukünftiger Standort Gebäude D

## 2. Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Aibling stellt den Bereich der Fischzucht in der Kolbermoorer Str. 52 als Fläche für die Landwirtschaft (gelb) und Waldflächen (Mischwald) dar.

Der Flächennutzungsplan ist für den Bereich des Bebauungsplans im Parallelverfahren von Landwirtschaft in ein Sondergebiet „Fischzucht“ zu ändern.

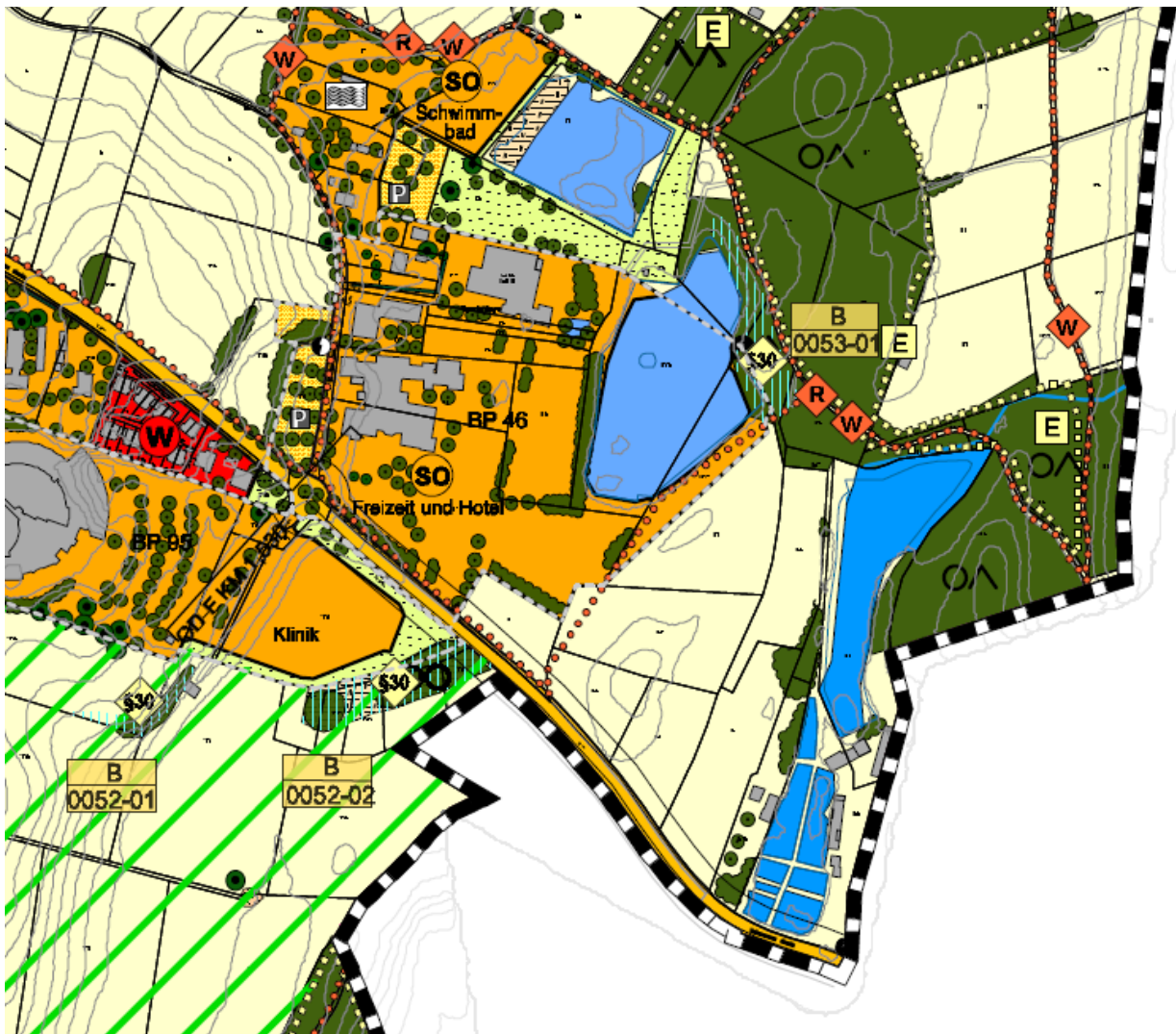


Abb. 5: Flächennutzungsplan Stadt Bad Aibling, Stand: 27.07.2017

## 3. Verfahren und Rechtsgrundlagen

Da sich das Grundstück im Außenbereich nach §35 BauGB befindet und nicht alle geplanten Nutzungen und Umbauten privilegiert sind, muss ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht behandelt.



## C Bestand

### 4. Großräumliche Lage

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

Der Geltungsbereich befindet sich im Osten von Bad Aibling in der Kolbermoorer Str. 52 am direkten Ortsrand von Bad Aibling. Die Grundstücke liegen direkt am Übergang zur Stadt Kolbermoor im Bereich von Lohholz.

Der Standort liegt auf einer Höhe von etwa 480.50 m ü. NN.

### 5. Lage im Ort

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Stadtrand von Bad Aibling, im Ortsteil Harthausen und erstreckt sich von der Kolbermoorer Straße aus in Richtung Norden. Es ist im westlichen Teil fast ausschließlich umgeben von freier Landschaft. Im Süden durch die Straße begrenzt und im Westen und Norden zu großen Teilen von Mischwald umschlossen.



Abb. 6: Bayernatlas

## **6. Topografie**

Der natürliche Geländeverlauf fällt in diesem Bereich großräumig von West (z.B. Harthausen) nach Ost (Loholz), was aber hier bedingt durch den schmalen Grundstückszuschnitt, der sich stark nach Nord-Süd ausdehnt, kaum wahrnehmbar ist.

Das Grundstück verläuft relativ eben. Die Einfahrt an der Kolbermoorer Str. befindet sich auf einer Höhe von 480.05 ü NN. In der Mitte des Grundstückes wurden Höhen von 479.40-480.70 gemessen.

An der Nördlichen Grenze liegen die Höhenpunkte zwischen 479.80 West, 478.51 Mitte und 476.57 im Osten.

## **7. Bodenverhältnisse**

Das Baufeld befindet sich im Bereich würmeiszeitlicher Moräneablagerungen. Dementsprechend ist im Baufeld 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.

## **8. 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.

## **9. Gebietscharakter**

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist zum größten Teil umgeben von landwirtschaftlich genutzter Fläche und Waldflächen. Im Westen grenzt ein Privatgrundstück mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen einer ehemaligen Gärtnerei an. Weiter in Richtung Westen, näher am Ortsrand von Bad Aibling gelegen, befinden sich die Schön Klinik Harthausen und zahlreiche Einrichtungen für den Fremdenverkehr sowie Freizeiteinrichtungen. Darunter sind das Harthäuser Freibad, das „Krokodo“, ein Indoor-Spielplatz und eine großzügige Hotelanlage (Schmelmer Hof) die einen weiteren großen Weiher beinhaltet. Dieser wurde in den vergangenen Jahren zum Teil zum Wasserskifahren und/oder als Aqua Park genutzt. Im Osten grenzt eine Splittersiedlung auf dem Stadtgebiet der Stadt Kolbermoor an.

## 10. Bestand

Das ca. 24.314 m<sup>2</sup> große Areal am Ende der Kolbermoorer Straße umfasst 5 kleinere und einen größeren Weiher mit einer Wasserfläche von ca. 3 ha, die zur Fischzucht genutzt werden und ca. 1,5 ha Grünland.

Zudem standen auf dem Areal 12 Gebäude, die über eine Zufahrt im Südosten über die Kolbermoor Straße erschlossen werden. Es handelt sich hierbei um Garagen, Lagerhallen, Fischhütten und auch Wohngebäude, die mit Baugenehmigung rechtmäßig errichtet wurden.



Abb. 7: Luftbild Bayernatlas

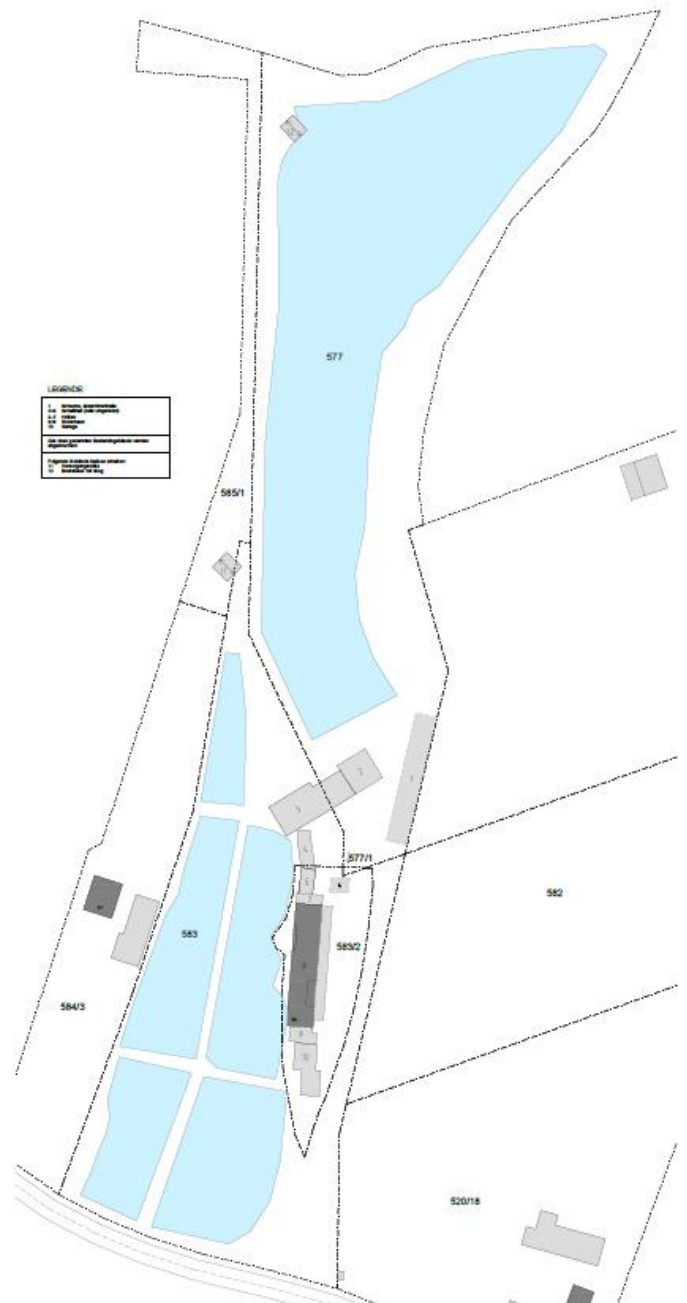


Abb. 8: Lageplan Bestand: eigene Darstellung

**11. Niederschlagswasser**

Im Bestand wird das Regenwasser derzeit sowohl in die Teiche eingeleitet als auch flächenhaft versickert.

**12. Bodendenkmäler**

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

**13. Altlasten**

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

**14. Verkehr- und Erschließung**

Das Grundstück befindet sich direkt an der Kreisstraße RO 13, welche die beiden Städte Bad Aibling und Kolbermoor verbindet. Entlang der Kolbermoorer Straße (RO13) verläuft darüber hinaus ein breiter Geh- und Radweg, der im Süden direkt an dem Grundstück vorbeiführt. Das Grundstück ist auch durch das bestehende Geh- und Radwegenetz im Norden sehr gut angebunden. Dort grenzt eine beliebte Wander- und Radroute direkt an das Grundstück an.

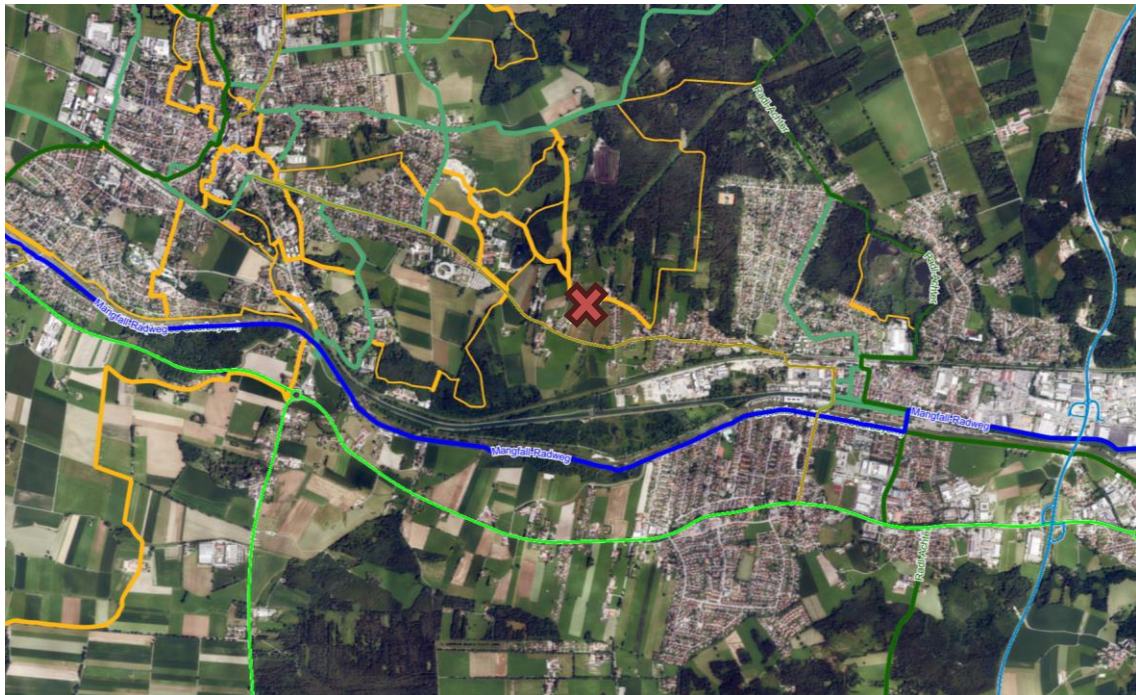


Abb. 9: Bayernatlas Wanderwege und Verkehr

## **D Planungsziele**

### **15. Städtebauliche Ziele**

- Revitalisierung der bestehenden, stillgelegten Fischzucht
- Schutz und Weiterentwicklung des Gewerbebetriebes
- Bereicherung für den Kur- und Fremdenverkehr
- Erweiterung des gastronomischen Angebotes für die Stadt Bad Aibling
- Neuordnung der baulichen Struktur
- Wiederaufbau und Ergänzung der bestehenden Struktur
- Klimaorientiertes Bauen
- Einsatz des Werkstoffes Holz bei der Neuerrichtung der Gebäude
- Reduzierung der versiegelten Flächen

### **16. Ziele der Grünordnung und Verkehrsplanung**

- Durchgrünung des Planungsgebietes durch Anpflanzungen zum Zweck der Absorption von CO<sub>2</sub> und Verbesserung des Kleinklimas,
- Festsetzung einer versickerungsfähigen Befestigung von Stellplätzen und Erschließungsflächen.
- Schaffen von ausreichend Stellplätzen
- Überdachte Abstellplätze für Fahrräder (eventuell mit Ladestation)
- Verkehrstechnische Sicherung der Ein- und Ausfahrt durch ein Links-Abbiegeverbot beim Ausfahren aus dem Grundstück und durch das Freihalten von Sichtdreiecken

## E Planungskonzept

### 17. Städtebauliches Konzept

Das Grundstück wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fischzucht“ ausgewiesen.

Auf den Grundstücken sind bereits mehrere Gebäude vorhanden für die zum Teil Ersatzbauten errichtet werden sollen.

Das Konzept sieht eine sehr lockere Bebauung vor, die sich hauptsächlich auf den südlichen Bereich des Grundstückes konzentriert und über eine private Erschließung an die Kreisstraße RO 13 angebunden ist.

Darüber hinaus ist geplant 6 kleinere Fischerhütten zur Übernachtung entlang des großen Weihers im nördlichen Bereich anzuordnen. Diese halten, oftmals in Zweiergruppen kombiniert - einen großen Abstand untereinander ein und sollen den Übernachtungsgästen auf diese Weise etwas Privatsphäre und Ruhe bieten. Die großzügigen Baufelder in diesem Bereich unterstützen die Idee.

### 18. Gebietscharakter / Art der Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

In diesem Sondergebiet werden folgende Nutzungsarten als zulässig festgesetzt:

- Fischteiche und Weiher zur Fischzucht
- Wohnhaus für Betriebsleiter mit Garagen und Personalwohnungen (A1/A2))
- Verwaltungs- und Betriebsgebäude (A2)
- Fischerhütten zur Übernachtung (B)
- Carport und Lager (C)
- Maschinenhalle und Lager (D1)
- Schank- und Speisewirtschaft (D2)
- Biergarten (D3)
- Ladengeschäft / Verkaufspavillon (E) zur Direktvermarktung

Den Schwerpunkt der Nutzung bildet die Fischzuchtanlage, die durch eine Sommerküche mit Biergarten und Übernachtungsmöglichkeiten in kleinen Fischerhütten am Weiher unter dem Titel „Eventfischen“ ergänzt wird.

Geplant ist auch der Verkauf von eigenerzeugten und regionalen Produkten im Verkaufspavillon.

Nachdem die Fischzuchtanlage von der Betreiberfamilie selbst und deren Sohn geführt und bewirtschaftet werden soll, wird mittelfristig Wohnraum für zwei Generationen benötigt.

Je nach Bedarf sollen im Gebäude A2 Personalwohnungen möglich sein, für Mitarbeiter, die während der 6 Monate dauernden Biergartensaison beschäftigt sind.

Die in dem Gebäude A1 im EG vorgesehenen Wirtschaftsräume dienen der Anzucht von Jungfischen. Darüber hinaus sind mehrere ins Gebäude integrierte Garagen und Lagerräume geplant.

## 19. Bauliche Dichte / Maß der Nutzung

Im gesamten Planungsgebiet wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung in Form der Grundfläche (GR) pro Bauraum und der maximal zulässigen Vollgeschosse mit Angabe der Wandhöhe und der zulässigen Dachneigung festgesetzt.

Für den Geltungsbereich wird eine zulässige Grundfläche (GR) für Gebäude für von insgesamt 1237 qm festgelegt. Das entspricht einer GRZ von (1237 qm / 24315 qm) **0,051**.

Summiert man alle Flächen, die in §19 Abs. 4 BauNVO berücksichtigt werden (Gebäude, Zufahrten, Wege, Terrassen, Stellplätze, etc.), ergibt sich eine versiegelte und teilversiegelte Fläche im geplanten Zustand von 3907 qm, was eine GRZ von (3907 qm / 24315 qm) **0,16** ergibt. Im Bebauungsplan wird daher für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen eine maximal zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ 2 (Summenmaß) von 0,16 festgesetzt.

Durch die Größe des Grundstückes und die einzelnen Baukörper sind die versiegelten Flächen im Vergleich zu anderen Gebieten relativ gering.

Der Bebauungsplan setzt mit den eng gefassten Baugrenzen im südlichen Bereich das städtebauliche Konzept mit einer lockeren Bebauung um.

Lediglich bei den Baufeldern für die „Fischerhütten“ die der Übernachtung dienen, wurden die Bauräume etwas weiter gefasst, um vor Ort noch etwas Spielraum bei der genauen Platzierung zu haben. Dabei sollte vor allem auf die natürlichen Gegebenheiten geachtet werden, die auf einem Vermessungsplan nicht ersichtlich sind, so dass beim Aufstellen der Hütten so wenig wie möglich in die Natur eingegriffen werden muss. Die zulässige Grundfläche entspricht den als Gestaltungsbeispiel dargestellten Gebäude in der Planzeichnung. Diese haben die Außenmaße in etwa von 4m x 4m oder 3m x 6m.

Für untergeordnete Bauteile, wie Vordächer, Balkone, etc. ist eine Überschreitung der Baugrenze zulässig. Die Versiegelung bleibt aber durch die GRZ II gedeckelt.

## 20. Höhenentwicklung und Wandhöhen

Die Geschossigkeit im Geltungsbereich liegt zwischen einem und zwei Vollgeschossen. Die Wandhöhen orientieren sich an der Nutzung und der Grundfläche der Gebäude und fallen daher sehr unterschiedlich aus.

Das Verwaltungs-, Betriebs- und Wohngebäude (A1 und A2) ist mit II Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 6,50 m das höchste Gebäude im Umgriff. Die kleinen Fischerhütten, mit einer Grundfläche von ca. 16-20 qm sind mit einer Wandhöhe von maximal 3 Metern und I Vollgeschoss die niedrigsten Gebäude.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung werden die Geschosshöhen zum Teil etwas höher gewählt als z.B. bei einer reinen Wohnbebauung, da bei gewerblicher Nutzung oftmals höhere Raumhöhen (z.B. 2,50 m) aufgrund der Arbeitsstättenrichtlinien und für die technische Ausrüstung benötigt werden.

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte festzusetzen. Die Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) wird pro Baufenster individuell festgesetzt und liegt im Schnitt zwischen 479.00 – 479.90 m ü. NN.

Die zulässige Wandhöhe wird grundsätzlich von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut gemessen. So können Unklarheiten, die oftmals durch einen unterschiedlichen Geländeverlauf entstehen, vermieden werden.

Da ein Teil der geplanten Bebauung als privilegiert einzustufen ist, wurden bereits Bauanträge vorbereitet, deren Schnittzeichnungen zur Erläuterung der Wandhöhe schematisch dargestellt werden können. Da diese Vorarbeit nicht für alle Baukörper vorliegt, sind die übrigen Gebäude nur textlich beschrieben.

Im Bebauungsplan werden folgende Wandhöhen definiert:

#### A1 Wohnhaus und A2 Verwaltungs- und Betriebsgebäude

Die Wandhöhe des Gebäudes wird mit 6.50 m festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt liegt bei OKFFB 479.50 ü.NN.

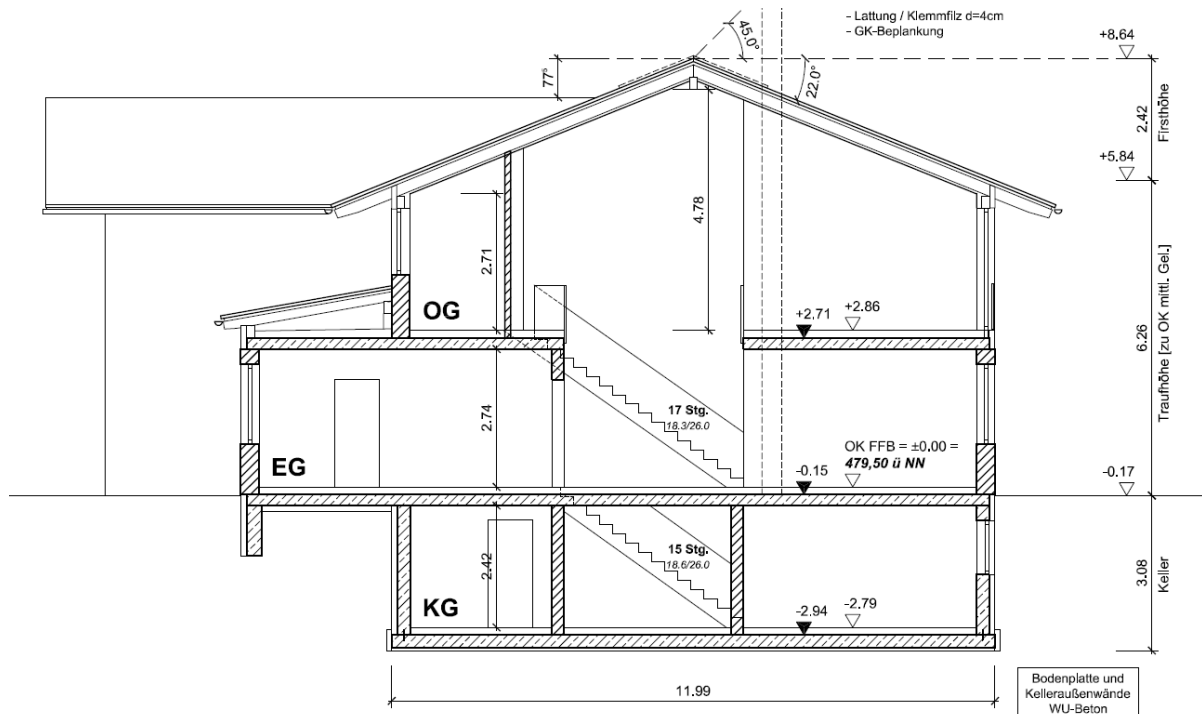


Abb. 10: Darstellung Architekturbüro Kunze



**B Fischerhütten**

Da die Fischerhütten eine sehr kleine Grundfläche von 4m x 4m oder 3m x 6m besitzen, ist auch die Wandhöhe dementsprechend mit max. 3 Metern festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte variieren.

**C Carport und Lager**

Der Carport ist so geplant, dass über den parkenden Autos noch Lagerfläche entstehen kann. Daher wird die Wandhöhe gleich dem angrenzenden Gebäude mit 4,50 m bemessen.

Der Höhenbezugspunkt liegt bei OKFFB 479.90 ü.NN.

**D1 Maschinenhalle und Lager**

Die Maschinenhalle wird mit einer Wandhöhe von 4,50 m festgesetzt, so dass diese mit sämtlichen landwirtschaftlichen Geräten befahren werden kann. Der Höhenbezugspunkt liegt bei OKFFB 479.90 ü.NN.

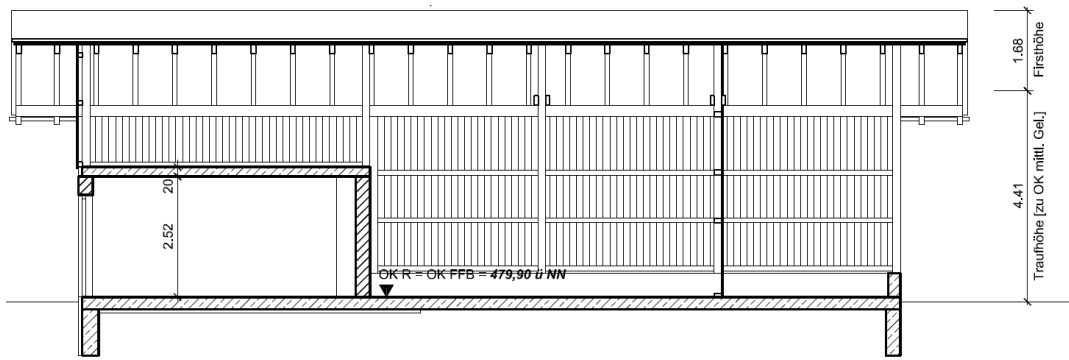


Abb. 11: Darstellung Architekturbüro Kunze

**D2 Schank- und Speisewirtschaft**

Die angrenzende Schank- und Speisewirtschaft soll aus gestalterischen Gründen in der gleichen Wandhöhe (4,50 m) mit dem gleichen Höhenbezugspunkt von OKFFB 479.50 ü.NN anschließen.

**E Verkauf Pavillon**

Für den Verkaufspavillon wird eine Wandhöhe von 3,20 m festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt liegt bei OKFFB 479.00 ü.NN.

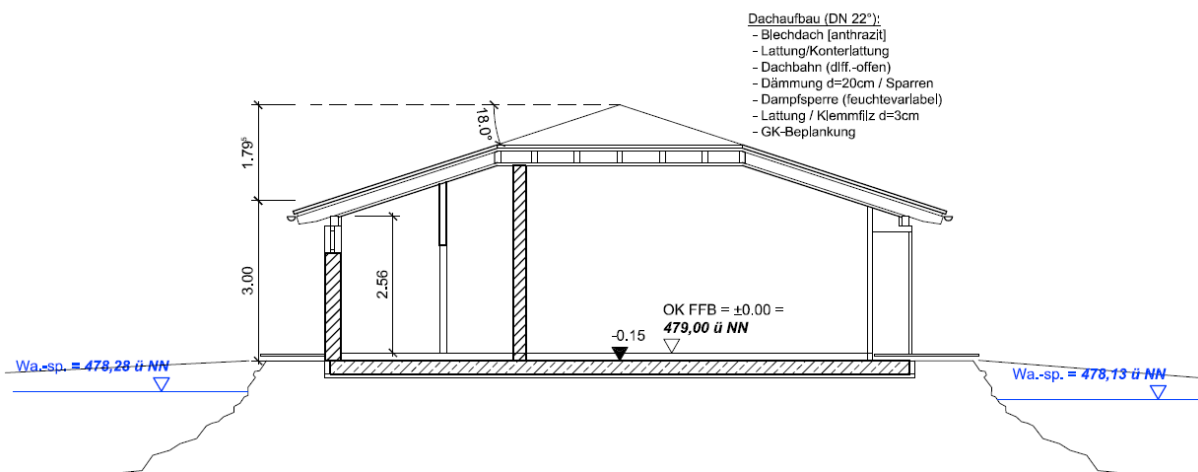


Abb. 12: Darstellung Architekturbüro Kunze

Von den festgesetzten Höhenbezugspunkten (OKFFB ü.NN) kann bis maximal 20 cm abgewichen werden.

## 21. Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung soll sich an der ländlichen Umgebung und an der landwirtschaftlichen Nutzung orientieren. Daher sind verputzte Fassaden und der Einsatz von Holzschalungen oder Gebäude aus Holz wünschenswert.

Die Dächer sind geneigt auszuführen. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung, Proportion und dem Grundrisszuschnitt sind verschiedene Dachformen (Satteldach, Zeldach, Walmdach) im Geltungsbereich zulässig. Darüber hinaus sind auch begrünte Dächer ausdrücklich erwünscht.

Im Hinblick auf eine behutsame Einbindung der Bebauung sollten für die Fassaden keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden. Eine Ausnahme davon bilden Solar- und Photovoltaikanlagen, die auf allen Dachflächen und im Fassadenbereich möglich sind.

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

### A1 Wohnhaus und A2 Verwaltungs- und Betriebsgebäude

Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit 22 Grad Dachneigung und einem Ziegeldach geplant. Die Putzfassade ist in Teilbereichen mit Holz verschalt.

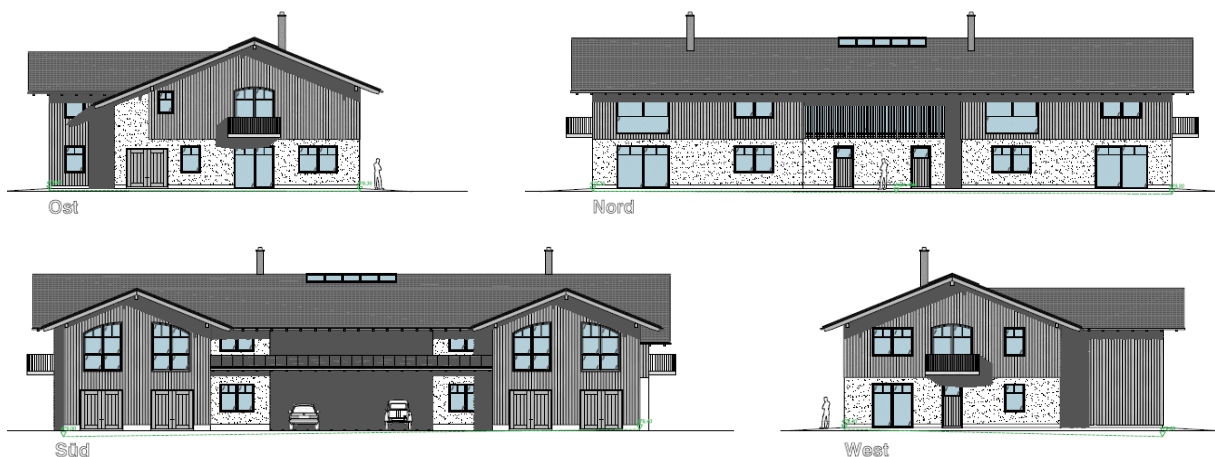


Abb. 13: Darstellung Architekturbüro Kunze

### D1 Maschinenhalle und Lager

Das Gebäude ist mit einem Satteldach mit 18 Grad Dachneigung und einem Ziegeldach geplant. Die Putzfassade ist in Teilbereichen mit Holz verschalt.

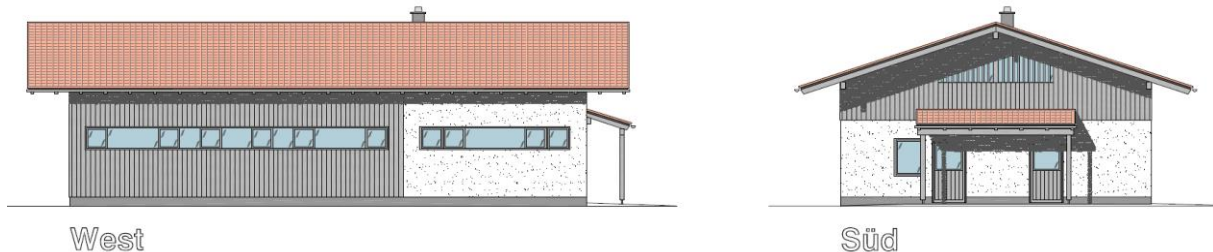


Abb. 14: Darstellung Architekturbüro Kunze

### D2 Schank- und Speisewirtschaft

Die angrenzende Schank- und Speisewirtschaft nimmt die gleiche Wandhöhe und Dachneigung auf. Die Fassadengestaltung wird aufgrund der abweichenden Nutzung differieren.

### E Verkauf Pavillon

Der Verkaufspavillon ist aufgrund seines quadratischen Grundrisses mit einem Zeltdach mit 18 Grad Dachneigung und einer Blecheindeckung geplant. Bei der Gestaltung mit großen Glasflächen ist im Vorfeld besonders auf den Vogelschutz zu achten.

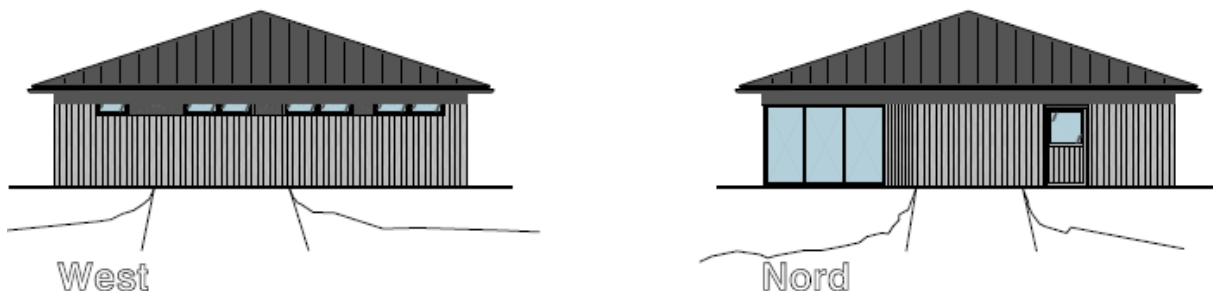


Abb. 15: Darstellung Architekturbüro Kunze

### B Fischerhütten

Eine der bestehenden Hütten wurde bereits durch eine neue ersetzt und zeigt die Gestaltung mit einem Satteldach und Holzverschalung an der Fassade. Die Dachneigung der Fischerhütten beträgt zwischen 18-24 Grad.



Abb. 16: Foto C. Petzenhammer

## 22. **Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes finden die Abstandsflächen gemäß BayBO Art. 6 in der Fassung vom 01.06.2021 mit 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, Anwendung.

## 23. **Werbeanlagen**

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

Neben den Gebäuden sind auch an der Natursteinmauer im Einfahrtsbereich und über der auf dem Grundstück liegenden Toranlage Werbeanlagen zulässig.

## 24. **Einfriedungen**

Aufgrund der besonderen Lage findet die Einfriedungssatzung der Stadt Bad Aibling hier keine vollständige Anwendung. Die Festsetzung enthält aber Teile daraus, wie z.B. die Festsetzung der Zaunhöhe auf 1,20 m. Aufgrund der besonderen Lage wurden die Materialien und die Gestaltung noch weiter eingeschränkt.

Im Geltungsbereich selbst sind keine Zaunanlagen zulässig. Ausgenommen davon ist, die äußere Grundstücksgrenze des Geltungsbereichs und wenn diese aus sicherheitstechnischen Gründen (z.B.: Absturzsicherung) notwendig ist.

Darüber hinaus ist im Eingangsbereich eine Natursteinmauer mit einer Höhe von max. 1,20 m mit einer Toranlage vorgesehen. Auf beiden Einfahrtsseiten darf die maximale Länge bis zu 4 Meter erreichen. Die Mauer ist so zu gestalten, dass die Sichtdreiecke freigehalten werden.

Bei Einfriedungen sind diese einheitlich, in einer Höhe von bis zu 1,2 Metern als Maschendraht- oder Holzzäune mit senkrechter Lattung und einem Zwischenraum von mind. 4 cm auszuführen.

Alle Zäune sind sockellos auszuführen und mit einem Mindestabstand unter dem Zaun von 10-15 cm zum gewachsenen Boden zu versehen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

**25. Insektenschutz / Beleuchtung**

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

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

**26. Verkehr**

Wie eingangs beschrieben, liegt das Baugrundstück am Ortsende von Bad Aibling direkt an der Kreisstraße RO13 nach Rosenheim. Da diese sehr stark befahren ist und die Grundstückseinfahrt in einer schlecht einsehbaren Kurve liegt, muss der Einfahrtbereich großräumig ausgeschnitten werden, so dass die Sichtdreiecke sowohl für die Fahrradfahrer als auch für die PKW-Fahrer freigehalten werden. Um hier gefährliche Situationen auszuschließen, ist darüber hinaus das Linksabbiegen, aus dem Grundstück kommend, untersagt.

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

<b>Nutzung:</b>	<b>Stellplätze</b>
- Wohnhaus für Betriebsleiter	6
- Personalwohnungen (A1)	2
- Verwaltungs- und Betriebsgebäude (A2)	2
- 6 Fischerhütten zur Übernachtung (12 Betten) (B)	4
- Carport und Lagergebäude (C)	-
- Maschinenhalle und Lager (D1)	2
- Schank- und Speisewirtschaft für Biergarten (D2)	-
- Biergarten (D3) - bei 180 m <sup>2</sup> Fläche/ 90 Sitzplätzen (1 Stellplatz je 7 Sitzplätze)	13
- Ladengeschäft (E)	2
Insgesamt ca.:	31
Geplant ca.:	33

Insgesamt sind auf dem Grundstück 20 Stellplätze zuzüglich 7 Stellplätze im Carport und 6 Garagen geplant, wobei die Hoffläche bei Bedarf auch für das Abstellen weiterer Fahrzeuge genutzt werden kann.

Der tatsächliche Nachweis der Stellplätze erfolgt mit der Baugenehmigung.

Für Fahrräder ist ausreichend Platz vorgesehen, da vermutlich auch diese Zielgruppe den Biergarten vermehrt ansteuern wird.

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

## **27. Vogelschutz**

Große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen sind zu vermeiden. An unvermeidbaren großen Glasflächen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag vorzusehen. Das Glas darf möglichst wenig Spiegelung (Außenreflexionsgrad von max. 15%) aufweisen. Je nach Scheibengröße, Fassadengestaltung und Umgebung können ergänzende Maßnahmen erforderlich sein. UV-Methoden und Greifvogel Silhouetten gelten nicht als ausreichend wirksam. Es wird auf die Broschüre der Nabu „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (2022) unter <https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/helfen/01079.html#download>, verwiesen.

## **28. Grünordnung**

Das Planungsgebiet ist aufgrund eines ausgeprägten Baum- und Gehölzbestands gut durchgrünt sowie zu den umliegenden Flächen eingegrünt. Diese wertvollen Grünstrukturen sollen bis auf wenige notwendige Fällungen kleinerer Bäume und Rodung von Teilflächen von Gehölzen, z.B. im Bereich der Sichtdreiecke an der Zufahrt, erhalten bleiben. Vorgaben zum Erhalt sowie Maßnahmen zum Wurzelschutz sind Teil der Bauleitplanung. Der Erhalt und die Weiterentwicklung einer naturnahen Anlage ist aufgrund der vorgesehenen Nutzung ein grundsätzliches zentrales Planungsziel.

Durch die Festsetzung von zusätzlichen Pflanzungen von Bäumen und Strauchgruppen aus heimischen Laubgehölzen wird der Gehölzbestand gezielt in Teilbereichen ergänzt und weiter gestärkt. Diese Pflanzungen dienen der Eingrünung der geplanten Gebäude und Stellplätze nach Osten.

Insgesamt sind vier zusätzliche Baumpflanzungen, mindestens II. Wuchsordnung, sowie mehrere Strauchgruppen vorgesehen. Des Weiteren entstehen im östlichen Randbereich Flächen in denen Wildblumenwiesen herzustellen sind.

Festsetzungen zur Grünordnung sorgen dafür, dass Grünflächen und Bepflanzungen ordnungsgemäß herzustellen sind.

Das Thema Grünordnung wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan noch weiterführend behandelt.

## 29. Umweltbericht / Eingriffsregelung

Der durch den Bebauungsplan erfolgende Eingriff in Natur und Landschaft sowie die daraus resultierenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Eingriffsregelung im Umweltbericht behandelt.

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß §2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem eigenständigen Dokument vor.

### Satzungen und Verordnungen

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

- Stellplatzsatzung
- Baumschutzverordnung

### 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

.....  
Stephan Schlier  
Bürgermeister

Bad Aibling, .....

.....  
Claudia Petzenhammer  
Petzenhammer Architektur &  
Stadtplanung GmbH