

Stadt Bad Aibling
Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan Nr. 119 „Hotel & Quartier an der Therme“ mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl.
allgemeiner Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht,
naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sowie artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum: 29.04.2025
Projekt: 24027

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Marienstraße 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Lea Baumer, M. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit.....	1
2. Landes- und Regionalplanung.....	1
3. Bestehende Bauleitplanung	2
3.1 Flächennutzungsplan.....	2
3.2 Bebauungsplan.....	3
4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen	4
4.1 Bestand.....	4
4.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler.....	4
4.1.2 Verkehrserschließung	5
4.1.3 Technische Infrastruktur.....	5
4.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung.....	5
4.2 Planung.....	8
4.2.1 Alternativen	8
5. Festsetzungen	9
5.1 Art der baulichen Nutzung	9
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen.....	10
5.4 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Tiefgaragen, Stellplätze.....	11
5.5 örtliche Verkehrsflächen	11
5.6 Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie	11
5.7 Gestalterische Festsetzungen	11
5.8 Festsetzung zur Grünordnung.....	12
5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.10 Festsetzungen zum Artenschutz.....	13
6. Auswirkungen der Planung.....	14
6.1 Ortsbild	14
6.2 Verkehr	14
6.3 Immissionen	15
6.3.1 Schallschutz.....	15
6.3.2 Lichtimmissionen	15
6.3.3 Geruchsmissionen	15
6.4 Klimaschutz	16
6.5 Gefahren durch Wasser	17
6.6 Versickerung von Niederschlagswasser.....	18

7. Umweltbericht	19
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	19
7.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	20
7.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes	21
7.4 Merkmale des Vorhabens	25
7.4.1 Lage und Größe (Beschreibung des Standorts)	25
7.4.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft	26
7.4.3 Abfallerzeugung	27
7.4.4 Umweltverschmutzung und Belästigung	27
7.4.5 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe	28
7.4.6 Energiebedarf und Energieverbrauch	30
7.4.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	30
7.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	30
7.4.9 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	31
7.5 Standort des Vorhabens: Bestand und Bewertung des Gebiets (ökologische Empfindlichkeit)	32
7.5.1 Vorhandene Nutzung	32
7.5.2 Schutzgut Mensch	32
7.5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	36
7.5.4 Schutzgut Fläche	38
7.5.5 Schutzgut Boden / Hydro-Geologie	39
7.5.6 Schutzgut Wasser	41
7.5.7 Schutzgut Klima und Lufthygiene	43
7.5.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	43
7.5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	44
7.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens	46
7.6.1 Schutzgut Mensch	46
7.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	50
7.6.3 Schutzgut Fläche	51
7.6.4 Schutzgut Boden	52
7.6.5 Schutzgut Wasser	53
7.6.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene	54
7.6.7 Schutzgut Landschaftsbild	55
7.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	56
7.6.9 Wechselwirkungen	57
7.6.10 Schwere und Komplexität der Auswirkungen, Reversibilität	58
7.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	59
7.8 Alternativen (Planungsvarianten)	60

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung	60
8.1 Bestandserfassung und Bewertung	61
8.2 Ermittlung der Eingriffsschwere	62
8.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf	62
8.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung	64
8.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	65
8.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	66
8.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66
Literatur- und Quellenverzeichnis	69

1. Anlass und Erforderlichkeit

Die Stadt Bad Aibling plant die Entwicklung eines neuen Quartiers im Bereich nördlich der Therme. Das Plangebiet ist gegenwärtig weitgehend unbebaut und liegt überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. In den Geltungsbereich einbezogen wird auch der bestehende Parkplatz der Therme, der im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang steht und in Teilbereichen an das Konzept angepasst werden muss. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung und ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Stadt. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum für alle Generationen mit einem Schwerpunkt auf der Bereitstellung von Wohnungen für Menschen im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge und für Senioren und Familien sowie der Verbesserung des touristischen Angebotes in Form eines Hotels an der Therme und stärkt damit auch die Attraktivität der Therme und die Wirtschaftskraft der Stadt. Durch ergänzende Nutzungen soll ein Nutzungsgemischtes und lebendiges Quartier entstehen.

Die Stadt ist als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt i. S. des § 201a Satz 3 BauGB festgelegt, daher ist die Bauleitplanung auch zur Verbesserung des Wohnungsmarktes erforderlich.

2. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Bad Aibling liegt im Landkreis Rosenheim im Regierungsbezirk Oberbayern und gehört zur Region 18 – Südostbayern.

Bad Aibling liegt entsprechend des Landesentwicklungsprogramms 2013 innerhalb des Verdichtungsraums des Oberzentrums Rosenheim und ist selbst als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Stadt ist seit 1895 als Heilbad anerkannt.

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Stadt Bad Aibling wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2023 als allgemeiner Verdichtungsraum um das Oberzentrum Rosenheim eingestuft.

Entsprechend der Karte 1. Raumstruktur des RP 18 wird die Stadt Bad Aibling als Mittelzentrum eingestuft.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Dem Tourismus und der Erholung kommt eine besondere Bedeutung zu (RP 18 B VI 1 G). Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. Dabei sollen die Möglichkeiten des sanften Tourismus und die regionaler „Erlebnisswelten“ genutzt werden.

Die Stadt wird dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 6 „Inn / Mangfallgebiet“ zugeordnet. Entsprechend den fachlichen Zielen des Regionalplanes sollen im Inntal das Angebot vor allem an Betten und die gemeindliche Tourismusinfrastruktur verbessert und maßvoll erweitert werden (RP 18 B VI 4.5 G).

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Die Heilbäder in der Region sollen als wichtiges Element des Tourismus und des Gesundheitswesens erhalten und weiter ausgebaut werden (RP 18 B VI 2.3 Z). Die Errichtung eines Hotels an der Therme trägt zur Sicherung der touristischen Wettbewerbsfähigkeit der Region bei.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplanes werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

3. Bestehende Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan



Abb. 1 Auszug aus 2. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Bad Aibling mit Kennzeichnung des Plangebiets (schematisch blau) – Ohne Maßstab
Quelle: Stadt Bad Aibling

Entsprechend der 2. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Süden des Plangebiets bereits als Sondergebiet Hotel dargestellt. Die nördlichen Teilbereiche der Fläche stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar, der bestehende Parkplatz ist als solcher dargestellt.



Abb. 3 Auszug 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 60 – ohne Maßstab
Quelle: Stadt Bad Aibling

4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen

4.1 Bestand

4.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler

Das Planungsgebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Da das Hotel eine bauliche Verbindung zur Therme erhalten soll, umfasst der Bebauungsplan auch im Süden einen kleinen Teilbereich des derzeitigen Freibadgeländes sowie des Vorplatzes der Therme.

Südlich angrenzend befindet sich das Gelände der Therme, des Freibades sowie der Eishalle.

Östlich befindet sich ein Parkplatz, das Gelände der Stadtwerke sowie Wohnbebauung, die auch nördlich an das Plangebiet angrenzt. Der Parkplatz muss auch hinsichtlich möglicher Immissionskonflikte berücksichtigt werden. Westlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

Westlich des Parkplatzes befindet sich die Bohrung der Desideriusquelle, deren Wasser in einem südlich davon gelegenen Gebäude für die Therme aufbereitet wird. Um diese Quelle herum ist für Arbeiten am Bohrloch aufgrund bergrechtlicher Vorgaben ein Umsturzgebiet mit einem Radius von 22m freizuhalten. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als von Gebäuden oberhalb der Geländeoberfläche freizuhaltenen Bereich festgesetzt.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben.

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler.

Im näheren Umfeld liegen einzelne Baudenkmale an der Lindenstraße 18, 20, 22, 23, 24 und 26 sowie der Sonnenstraße 5.

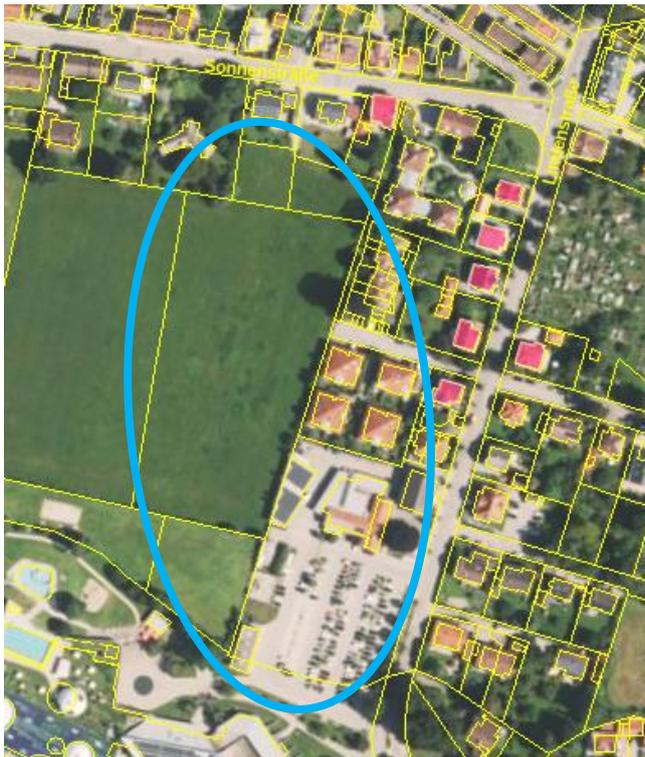


Abb. 4 Baudenkmale in der Umgebung – ohne Maßstab
Quelle: Bayernatlas

4.1.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist für den PKW Verkehr sowie Fußgänger und Radfahrer direkt über die Lindenstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Ein separates Radwegenetz ist am Standort nicht vorhanden.

Der Bahnhof liegt nördlich des geplanten Quartiers und ist für Fußgänger und Radfahrer in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Die Therme ist Montag bis Samstag in das regionale Busnetz eingebunden, zusätzlich fährt der städtische Bus (Moorexpress). Sonntags verkehrt kein Bus.

4.1.3 Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet muss an die vorhandenen Strukturen angeschlossen werden. Die äußere Erschließung ist vorhanden.

Trinkwasserversorgung:	Kommunale Wasserversorgung Stadtwerke Bad Aibling
Entwässerung:	Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanäle zur städtischen Kläranlage geführt.
Elektrische Energie:	Stadtwerke Bad Aibling
Gasversorgung:	Stadtwerke Bad Aibling

4.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Potenzielle natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald z.T. im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation“.

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention bzw. § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), keine europäischen Schutzgebiete der Natura 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) und keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Weitere detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht, Kapitel „Schutzgut Pflanzen und Tiere“ dieser Begründung zu entnehmen.

Grünordnung / Gehölzbestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als artenarmes Intensivgrünland entwickelt. Die Vegetationsschicht ist artenarm entwickelt und von Eutrophierungszeigern wie Löwenzahn (*Taraxacum sp.*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) bewachsen.

Im Südteil des Plangebietes liegt ein Teil des Thermengeländes, welches intensiv gärtnerisch gepflegt wird.

Im Bereich des Zauns, welcher das Thermengelände von der Freifläche abgrenzt, sowie randlich der Gebäude der Stadtwerke befindet sich einzeln aufkommender Gehölzbewuchs bzw. Einzelbäume einer beginnenden mittleren Altersklasse. Bei den einzelnen Gehölzen handelt es sich um Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).

Innerhalb und unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine Flächen die als geschützte Biotopflächen anzusprechen sind. Die umliegenden Gärten der Wohnhäuser weisen einem zum Teil wertvollen Baumbestand aus Bäumen mittlerer bis hoher Altersklassen auf.

Höhenlage / Topografie

Das Gelände des Planungsgebiets steigt entsprechend dem digitalen Geländemodell DGM25 zum nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets um etwa 0,4 m an. Durch die sanften Gefälle ist die Geländemulde vor Ort kaum wahrzunehmen.

Das Gelände befindet sich in den Randbereichen auf einer Höhe von etwa 477,8 m ü. NHN, Der zentrale Geländebereich liegt auf etwa 477,4 m ü. NHN.

Fließgewässer

Westlich des Planungsgebiets verläuft in einem Abstand von circa 100 m der Triftbach (Gewässer III. Ordnung). Das Vorhaben befindet sich nicht innerhalb des 60 m-Bereichs von Fließgewässern.

Gefährdungen durch Wasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets bzw. innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100.

Entsprechend des Informationsdienstes ist das Baugelände bei einem 100-jährigen Hochwasser HQ100 nicht überflutungsgefährdet. Bei einem extremen Hochwasserereignis HQextrem droht eine Überflutung der Baufläche von bis zu 1,0 m.



Abb. 5 Hochwassergefahrenfläche HQextrem mit Plangebiet (grün, schematisch) – ohne Maßstab
Quelle: Bayernatlas

Im Gegensatz zu den Hochwassergefahrenfläche HQ100 sind die Überflutungskarte HQextrem informativer Natur und beinhalten keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes.

Innerhalb des Gebiets und in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Geogefahren.

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde durch das Ingenieurbüro OHIN Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf, ein geotechnisches Baugrundgutachten mit Stand 13.10.2022 erstellt.

Das Gutachten stellt die grundsätzliche Eignung des Gebiets für Bauvorhaben fest. Bei einer Unterkellerung der Gebäude ist mit Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen.

Zur Versickerung eignet sich die Rohrriogolenversickerung. Die Auenablagerungen sind aufgrund des hohen Feinkornanteils als nahezu undurchlässig einzustufen und im Bereich der Versickerungsanlage komplett bis auf den Kies gegen einen schlufffreien Kiessand zu ersetzen.

Zur Dimensionierung der Versickerungsanlage darf für den Kies eine Bemessungsdurchlässigkeit von $k_f = 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ angesetzt werden.

Der mittlere höchste Grundwasserstand wird im Nordwesten auf MHW = 475,80 m ü NN und im Südosten auf MHW = 475,40 m ü NN abgeschätzt.

Der detaillierte Schichtenaufbau des Untergrundes wird im Rahmen der Beschreibung des Schutzguts Boden im Umweltbericht näher erläutert (siehe Kap. 8.5.6 dieser Begründung).

4.2 Planung

Die Planung basiert im Wesentlichen auf dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Vorhabens der Max von Bredow Baukultur Bad Aibling GmbH.

Gemäß dem aktuellen Konzept ist im südlichen Teil des Plangebiets die Errichtung eines Hotels mit Zugang zur Therme vorgesehen. Zudem ist die Einbindung eines öffentlichen Restaurants in das Hotel geplant. Für den größeren nördlichen Teil des Plangebiets sind in mehreren Baukörpern etwa 260 Wohneinheiten sowie ergänzende Nutzungen im Rahmen eines urbanen Gebietes vorgesehen. Das Hotel soll nicht nur seinen Gästen zur Verfügung stehen, sondern auch ein Angebot für die Öffentlichkeit (z. B. Restaurant, Roof-Top Bar, Sportangebote) bereithalten. Das Hotel soll baulich mit der Therme verbunden werden (Bademantelgang).

Die Wohnungen sollen für unterschiedliche Zielgruppen bereitgestellt werden. So sollen z. B. auch Familien- und Mehrgenerationenwohnungen, Seniorenwohnungen sowie kleine bezahlbare Starterwohnungen entstehen. Daneben sind ergänzende Nutzungen wie ein Quartierspflegestützpunkt, Nahversorgung, Cafe oder ähnliche Einrichtung als Treffpunkt, Bürgertreff mit Gemeinschaftsraum, Co Working, sozialer Service-Stützpunkt als Anlaufstelle für alle Bewohner sowie weitere ergänzende Nutzungen geplant.

Der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen untergebracht, oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen.

Das Wohnquartier soll im Inneren autofrei gestaltet sein und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Fuß- und Radwegeverbindungen sichern kurze Wege innerhalb des Quartiers und eine attraktive Anbindung innerhalb des Stadtgebietes. Gleichzeitig soll ein Mobilitätsangebot für ein Leben ohne Auto entwickelt und angeboten werden.

Das Freiraumkonzept sieht private und öffentliche Freiräume sowie Gemeinschaftsgärten mit differenzierter Gestaltung vor. Der Übergang nach Westen soll so ausgebildet werden, dass sich das Quartier nicht abschottet. Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass sich durch die Anordnung der Gebäude innenliegende Quartiersplätze ergeben, die eine kleinteilige innere Gliederung des Gesamtquartiers schaffen.

Die Dächer sollen als flache begrünte Dächer ausgeführt werden, um eine Abflusssdämpfung für Niederschlagswasser zu erreichen.

Der bestehende Parkplatz südlich der Stadtwerke ist Parkplatz für die Therme. Dieser Parkplatz, der im Bebauungsplan Nr. 60 innerhalb eines dort festgesetzten Gewerbegebietes zulässig ist, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 119 einbezogen. Zwischenzeitlich haben sich hier tatsächlich Veränderungen ergeben (z. B. Freihaltebereich Bohrloch, Gebäude zur Aufbereitung Thermalwasser) die nicht mehr dem Bebauungsplan entsprechen. Gleichzeitig sind aufgrund der Planung aber auch hier Anpassungen für die TG-Zufahrt zum Hotel erforderlich, so dass die Stadt diesen Parkplatz insgesamt in den Bebauungsplan Nr. 119 einbezieht. Damit liegt eine einheitliche bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das gesamte städtebauliche Vorhaben vor.

4.2.1 Alternativen

Grundsätzlich gibt es immer die Nullvariante, also den Verzicht auf die geplante Entwicklung. Diese Variante ist möglich, hat aber zur Konsequenz, dass an dieser Stelle kein neues Quartier entwickelt wird. Hierbei würde die derzeitige Nutzung erhalten bleiben und es würde im Thermenbereich keine Anpassung durch das geplante Hotel erfolgen. Die Nullvariante ist aber nicht das planerische Ziel der Stadt.

Die Stadt hat sich ganz bewusst für eine Entwicklung dieses Standortes entschieden, da er einerseits die Möglichkeit bietet, das Leitthema Gesundheitstourismus durch das Thermenhotel weiterzuentwickeln, gleichzeitig aber auch durch das Urbane Gebiet und das Wohnquartier ein zentrumsnahes attraktives lebendiges Quartier mit guter ÖV Anbindung ermöglicht.

Im Rahmen eines umfangreichen Prozesses von Bürgerbeteiligung und Planungswerkstätten im März 2024 wurden Ideen gesammelt und zahlreiche Varianten diskutiert.

Hierbei wurden alle Bürger der Stadt, sowie insbesondere auch Schulen, Senioren und Menschen mit Beeinträchtigungen sowie Beherbergungs-, Kur- und Heilbetriebe eingeladen sich einzubringen.

Als Ergebnis entstand das der Planung zugrundeliegende Konzept.

Die Kommune möchte hier zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein verdichtetes Quartier schaffen, daher ist eine Bebauung mit Einzel-, Doppel oder Reihenhäusern aus Sicht der Stadt keine geeignete Alternative.

Das geplante Hotel soll ein Hotel an der Therme werden. Dazu gibt es keine grundsätzlichen Standortalternativen, da es im räumlichen Zusammenhang mit der Therme errichtet werden muss. Gleichzeitig ist das landesplanerische Anbindegebot zu beachten.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetrieb passen nicht in das städtebauliche Konzept der Stadt und werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der südliche Bereich ist als Urbanes Gebiet festgesetzt. Dies soll sicherstellen, dass nicht nur Wohnnutzung, sondern auch die im Rahmen des Urbanen Gebietes zulässige gewerbliche Nutzung einschließlich ergänzender Nutzungen entstehen können. Ziel dieser Festsetzung ist es, ein lebendiges und nutzungsgemischtes Quartier entstehen zu lassen.

Das derzeit mit bis zu 100 Zimmern geplante Hotel ist innerhalb des urbanen Gebietes als Betrieb des Beherbergungsgewerbes zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen passen nicht in das städtebauliche Konzept der Kommune und werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Tankstellen haben in dieser Lage ein relativ hohes Konfliktpotential insbesondere hinsichtlich der Lärmemissionen zur Nachtzeit und würden zusätzlichen Verkehr in das Quartier ziehen. Dieser Konflikt soll aber vermieden werden. Der Ausschluss der Vergnügungsstätten dient ebenfalls der räumlichen Trennung von potentiell konflikträchtigen Nutzungen (Hotel, Wohnen und geplante ergänzende Nutzungen), die je nach Ausprägung auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen zusammen mit dadurch möglichen Lärmkonflikten führen kann.

Der Bereich des Parkplatzes ist wie bisher als Gewerbegebiet festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt.

Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine GRZ von 0,5 festgesetzt, im Urbanen Gebiet beträgt die GRZ 0,7 und im Gewerbegebiet 0,6.

Die Obergrenze des Orientierungswertes des § 17 BauNVO wird dabei im Allgemeinen Wohngebiet leicht überschritten. Dies ist dadurch begründet, dass es Ziel der Stadt ist, den Flächenverbrauch zu minimieren und gleichzeitig diejenigen Flächen, die bebaut werden, dann auch möglichst gut zu nutzen und städtebaulich verträglich zu verdichten. Die Verdichtung erfolgt hier sowohl hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche als auch in der Höhe.

Die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO in der Höhe von 0,8 darf durch die nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen im Gewerbegebiet und Urbanen Gebiet bis zu einer GRZ von 1,0 und im Allgemeinen Wohngebiet bis 0,9 überschritten werden.

Auch dies ist Konsequenz der angestrebten städtebaulichen Dichte. Im urbanen Gebiet wird somit ausreichend Spielraum für eine Unterbringung der Stellplätze in Tiefgaragen geschaffen und die oberirdischen Flächen weitgehend frei von Stellplätzen sein können, was wiederum eine qualitativ höherwertige Freiraumgestaltung und ein möglichst autofreies Quartier ermöglicht.

Die Fläche des Gewerbegebietes ist im Bestand bereits ein vollständig versiegelter Parkplatz, insofern wird dort die Bestandssituation übernommen.

Im Bereich des Hotels ist dieser Versiegelungsgrad erforderlich, da die Flächen um das Hotel entweder Terrassenflächen sind oder befestigt werden sollen, um die erforderlichen Verkehrsflächen realisieren zu können.

Ein gewisser Ausgleich findet durch die Festsetzung der begrünten Flachdächer und von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze statt.

Zulässige Höhe der baulichen Anlagen

Ziel ist es, die in Anspruch genommene Fläche bestmöglich zu nutzen und dadurch gleichzeitig einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu leisten. Das erfordert eine Verdichtung auch der Höhe nach.

Die zulässige Wandhöhe ist im Bebauungsplan differenziert festgesetzt: im Übergang zur bestehenden Bebauung orientiert sich die Höhe mit 3 Ebenen am Bestand, um einen verträglichen Übergang zu schaffen. Nach Westen und zur Therme sind größere Höhen mit bis zu 5 Ebenen zulässig, um das Ziel einer Verdichtung umzusetzen.

Im Bereich des Parkplatzes wird das bisherige Höhenkonzept übernommen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

Für Teile des Planungsgebiets wird abweichende Bauweise bestimmt: für das Hotel ist eine größere Länge als 50 m erforderlich, um das städtebauliche Konzept umzusetzen. Daher ist im Bauraum für das Hotel eine abweichende Bauweise für Einzelbaukörper mit einer Länge von mehr als 50 m festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das Planungsgebiet durch Baugrenzen festgesetzt.

Die Baugrenzen werden in Anlehnung an das städtebauliche Konzept festgelegt. Zudem bestimmen Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen sowie die geplante Ordnung der Freiflächen im Wesentlichen den Spielraum der Baugrenzen. Diese berücksichtigen grundsätzlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Zusätzlich zu den Baugrenzen ist eine 2,5 m tiefe Zone festgesetzt, innerhalb der Balkone und Terrassen zulässig sind. Somit ist durch die Baugrenzen die Stellung der Gebäude in engeren Grenzen festgesetzt, gleichzeitig sichern die Balkonzonen einen ausreichenden Spielraum für Terrassen und Balkone.

Das Hotel soll eine bauliche Verbindung zur Therme bekommen. In diesem Bereich greift der Bebauungsplan 119 in den dort gültigen Bebauungsplan Nr. 60 ein und ersetzt dessen Festsetzungen innerhalb seines Geltungsbereiches. Die bestehenden Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 60 muss daher so angepasst werden, dass das Hotel eingeschlossen

ist. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 119 bleibt sie unverändert und ist zur Information dargestellt.

Im Bereich des Gewerbegebietes entfällt die bisherige Baugrenze, da der Stadtrat hier den Parkplatz bauplanungsrechtlich sichern möchte. Eine Baugrenze ist daher nur für das Gebäude der Wasseraufbereitung festgesetzt.

5.4 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Tiefgaragen, Stellplätze

Die Stellplätze für das Hotel und für das urbane Gebiet werden im Wesentlichen in Tiefgaragen untergebracht, um Platz für eine qualitätvolle Gestaltung des Wohnumfeldes und der Freibereiche zu schaffen. Tiefgaragen und die Lage der Zufahrten sind zeichnerisch festgesetzt, letztere sind städtebaulich wirksam und deren Lage hat Auswirkungen auf Geräuschmissionen.

Ergänzend werden für Besucher zentral oberirdische offene Stellplätze errichtet. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt. Besucherstellplätze sind auch in den Tiefgaragen vorgesehen.

Der Thermenparkplatz ist innerhalb des Gewerbegebietes festgesetzt.

5.5 örtliche Verkehrsflächen

Um den Erschließungsverkehr zu entzerren, wird das Quartier über 2 Straßen erschlossen: das Hotel wird über die bestehende Straße südlich der Stadtwerke erschlossen, die Erschließung des nördlichen Teilbereiches erfolgt über eine Verlängerung der Lindenstraße.

Das Quartier soll autofrei bleiben, daher sind öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes nur soweit festgesetzt, wie sie zur Erschließung erforderlich sind.

Die bestehende Straße südlich der Stadtwerke wird in ihrem Bestand festgesetzt, sie erhält einen Anschluss an die Zufahrt zur Tiefgarage.

Es ist geplant, das Quartier auch für die Öffentlichkeit durchquerbar zu gestalten. Daher ist im Bebauungsplan ein Bereich festgesetzt, in dem im Einzelnen noch auszugestaltende Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit bestellt werden müssen.

5.6 Vorgaben zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Flachdächern auch aufgeständert zu errichten.

Dies kann zu einem verbesserten Nutzungsgrad führen. Aus gestalterischen Gründen werden ergänzend Festsetzungen zur Lage auf dem Dach getroffen. Solarnutzung und Dachbegrünung einschließlich Niederschlagswasserpufferung sind dabei kein Widerspruch.

Für das Hotel ergeben sich Anforderungen zur Solarmindestfläche aus den Anforderungen des BayBO. Für die weiteren Dächer macht die Kommune keine vergleichbaren Vorgaben.

5.7 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen werden zur Steuerung und Lenkung des Ortsbildes getroffen.

Das geplante Baugebiet hat der Lage und Dimension eine Fernwirkung. Die Gebäude sollen sich daher harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Festsetzungen zur Dachgestaltung und zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dienen vorrangig diesem Ziel und sollen zu einer positiven Fernwirkung beitragen.

Dachgestaltung

Die Dächer sind als Flachdächer festgesetzt, die zu begrünen sind.

Damit unterscheidet sich das neue Quartier von der Umgebung, die steiler geneigte Dächer hat.

Die Kommune hat sich hier bewusst für eine Sonderform entschieden, da das Quartier groß genug ist, um einen innerhalb des Stadtgebietes eigenständigen Charakter zu erhalten. Gleichzeitig leisten die begrünten Flachdächer einen wichtigen Beitrag zum verzögerten Abfluss von Niederschlagswasser und dämpfen so die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.

Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen wird zur Wahrung von Sichtbeziehungen begrenzt.

Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von 10 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern und Gabionen sind als Einfriedung unzulässig.

5.8 Festsetzung zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung des geplanten Vorhabens sowie einer Durchgrünung des Straßenraums werden Standorte für Baumpflanzungen entsprechend Planeintrag als Mindestpflanzgebot mit Angabe der Mindestqualitäten festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Zudem werden zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs, Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze sowie Nadelgehölze, mit Angabe der Mindestqualitäten, getroffen.

Alle Pflanzungen sind aus heimischen, standort- und klimaresistenten Arten gem. GALK Liste herzustellen, z. B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Für Obstbäume wird die Verwendung alter, bewährter Sorten empfohlen.

Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind aus Gründen des Naturschutzes und des Ortsbildes standortgerechte, bevorzugt heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

Öffentliche und private Freiflächen sind grundlegende Voraussetzungen für ein gesundes Arbeits- und Wohnumfeld. Freiräume tragen jedoch auch in besonderem Maße zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft bei.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Festsetzung der Dachbegrünung gilt nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen oder erforderliche nutzbare Freibereiche auf den Dächern.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen möglichst großflächig mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Siedlungsökologisch sinnvolle Nutzungen sollen sich nicht gegenseitig ausschließen. Eine Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich gewünscht, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in Form von Solarwärme- und Solarstromanlagen sollten so angeordnet werden, dass Energienutzung und Dachbegrünung auf der gleichen Fläche erfolgen können.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird einer ausreichenden möglichst naturnahen Eingrünung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Das geplante Vorhaben ist daher auf der Westseite von einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgeben.

Im Sinne einer naturnahen Gestaltung sowie als erweitertes Lebensraumangebot sollten freiwachsende Heckenelemente aus heimischen Vogelschutz- und -nährgehölzen gepflanzt werden.

Vogelschutz- und -nährgehölze sind z.B.

Amelanchier i.A.	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus i.A.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes i.A.	Johannisbeere
Rosa i.A.	Wildrosen
Rubus i.A.	Brombeere / Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 und 3 BauGB müssen erfolgte Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die nach der Eingriffsregelung erforderlichen Ausgleichsflächen können voraussichtlich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt werden. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich auf externen Flächen auszuführen.

Eine detaillierte Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der erforderlichen Pflegemaßnahmen befindet sich derzeit noch in Bearbeitung und wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Die Realisierung der Maßnahmen und die Anlage der Ausgleichsflächen hat spätestens 2 Jahre nach Beginn der geplanten Eingriffe zu erfolgen. Die Ausgleichsflächen sind entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Flächen im Privateigentum sind mit einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit durch Grundbucheintrag (dingliche Sicherung zugunsten des Freistaats Bayern) oder einer Reallast entsprechend zu sichern.

5.10 Festsetzungen zum Artenschutz

Für das Planungsgebiet wurde durch Dr. Christof Manhart eine artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Datum vom 17.05.2024 erstellt.

Die Untersuchungen bildet die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zum Artenschutz. Nähere Ausführungen sind dem Umweltbericht bzw. der artenschutzrechtlichen Betrachtung in dieser Begründung zu entnehmen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Ortsbild

Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen verändern.

Um den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und sowie zur Sicherstellung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung.

Der Ortsrand auf der Westseite soll nicht als geschlossene Grünfläche gestaltet werden, sondern durchlässig für Sichtbeziehungen sein, um einen Bezug zwischen dem Quartier und den angrenzenden Freiräumen herzustellen.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebot, Mindestqualität) wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude entspricht einer Staffelung der Bebauung im Umfeld, neue Gebäude fügen sich somit in das Ortsbild ein.

6.2 Verkehr

Durch Schlotauer & Wauer wurde eine Verkehrsuntersuchung mit Datum vom 19.03.2025 erstellt. Gegenstand der Untersuchung sind die Untersuchung und Bewertung der verkehrlichen Folgewirkungen des neuen Quartiers.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Auf Basis des Analysefalls erfolgte die Erstellung einer Verkehrsprognose für das Prognosejahr 2035. Die Berechnungen des Prognosenullfalls für den Zeithorizont 2035 (unabhängig von der Neubebauung) zeigen, dass die Verkehrsmengen durch das allgemeine Verkehrsmengenwachstum ansteigen werden. Durch die Berücksichtigung des Neuverkehrs aus dem Bauvorhaben wurde ein zusätzlicher Anstieg der Verkehrsmengen errechnet (Prognoseplanfall 2035).

*Für das Bauvorhaben wurde insgesamt ein Neuverkehrsaufkommen von rund **960 Kfz / Werktag (inkl. 8 SV-Fahrten)** für das Quartier und das Thermenhotel errechnet.*

Für die drei ermittelten Untersuchungsfälle (Analyse-, Prognosenull- und Prognoseplanfall) wurden Berechnungen der Leistungsfähigkeit in Anlehnung an das HBS mittels mittlerer Wartezeiten für die morgendliche und abendliche Belastungsspitzenstunde im Kfz-Verkehr an folgenden Knotenpunkten durchgeführt:

- KP 1: Lindenstraße / Sonnenstraße
- KP 2: Lindenstraße / Geschwister-Scholl-Straße
- KP 3: Nördliche Ein-/Ausfahrt Parkplatz Stadtwerke / Lindenstraße

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen konnte für alle Knotenpunkte eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit (QSV A bis B) in allen Untersuchungsfällen ermittelt werden.

Mit Hilfe der Rückstauerfassung konnten Rückstauereignisse während der Schrankenschließungen am nördlichen und südlichen Bahnübergang in der Lindenstraße erfasst werden. Die maximalen Rückstaulängen sind dabei jedoch stets kurz vor Wiederöffnung der Schranken zu verzeichnen und daher nur von kurzer Dauer (ca. 1-2 Minuten). Der Neuverkehr durch das Bauvorhaben ist mit ca. 20 Kfz / h in beide Richtungen als gering zu bezeichnen. Dies entspricht ca. 1 Kfz je 3 Minuten. Daher ist von keiner maßgeblichen Verschlechterung der Rückstausituation auszugehen.

In der maßgebenden Spitzenstunde wird für den Prognoseplanfall in der Lindenstraße West eine Verkehrsstärke von rund 90 Kfz / h prognostiziert und ist damit immer noch charakteristisch für einen Wohnweg. Mit der gegebenen Fahrbahnbreite im Bestand von ca. 8 m können die Anforderungen für den Raumbedarf für den Begegnungsverkehr Pkw / Pkw erfüllt werden.

Aus verkehrsplanerischer Sicht kann sowohl die Erschließung des Quartiers über die Lindenstraße West als auch die Erschließung des Thermenhotels über die Straße zwischen dem Thermenparkplatz und der Stadtwerke umgesetzt werden. Im weiteren Planungsverlauf sollten jedoch Überlegungen angestellt werden, wie der Fußgängerverkehr in der Lindenstraße West mit der dortigen Verkehrszunahme sicher abgewickelt und verträglich werden kann.

Die weitere Planung geht daher von diesem Erschließungskonzept aus.

Der Parkplatz der Therme besteht bereits und ist in der Untersuchung berücksichtigt.

6.3 Immissionen

6.3.1 Schallschutz

Zum Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, um mögliche schalltechnische Konflikte zu ermitteln und ggf. Festsetzungen zum Schallschutz treffen zu können.

Hierbei sind sowohl die von der Planung ausgehenden als auch die einwirkenden Geräusche zu betrachten.

6.3.2 Lichtimmissionen

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Lichtimmissionen wurde durch Müller BBM ein Lichtgutachten, Bericht Nr. M180196/04, erstellt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch bestehende Beleuchtungsanlagen im Umfeld des geplanten Quartiers im Bereich des urbanen Gebietes keine störenden Lichteinwirkungen zu erwarten sind.

Am Hotel sind aufgrund des geringen Abstandes zu Beleuchtungsanlagen der Therme insbesondere im unteren Geschoss störende Lichteinwirkungen zu erwarten. Dazu wurde bereits der Abstand des Hotels zu den Beleuchtungsanlagen vergrößert. Zusätzlich kann hierauf durch eine entsprechende Grundrissorientierung mit Anordnung der zu den Lichtquellen orientierten Nutzungen reagiert werden. In den Obergeschossen kann aufgrund der Geschosshöhe des EG davon ausgegangen werden, dass nicht mit störenden Lichtimmissionen zu rechnen ist. Dennoch enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

6.3.3 Geruchsmissionen

An das Plangebiet grenzt im südöstlichen Bereich das Aufbereitungsgebäude für Thermalwasser an. Das geförderte Thermalwasser wird vor der weiteren Verwendung aufbereitet. Hierbei fällt Gas an, welches thermisch genutzt wird und im Notfall über eine etwa 8 m hohe Fackel verbrannt wird. Bei der Aufbereitung des Gases können Geruchsmissionen zunächst nicht ausgeschlossen werden.

Daher wurde durch Müller BBM eine Stellungnahme zu Gerüchen (Bericht Nummer M179154/01 vom 20.03.2025) erarbeitet.

Emissionen wären nur zu berücksichtigen, wenn die Betriebszustände regelmäßig auftreten und vorhersehbar sind, das ist aber nach Aussagen des Betreibers (Stadtwerke) nicht der Fall. Selbst wenn es vorhersehbar wäre, kann über die Häufigkeit und Dauer eine Relevanz ausgeschlossen werden.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei bestimmungsgemäßem Betrieb nicht mit dem Auftreten von erheblichen Belästigungen durch Gerüche durch die Aufbereitung des Thermalwassers zu rechnen ist.

6.4 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie zum Beispiel die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z. B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung. Vorgaben für die Begrünung von Flachdächern vermeiden die Aufheizung von Dachflächen und dienen neben einem Wasserrückhalt auch als erweiterter Lebensraum.
<u>Trockenperioden / Dürre</u> (z.B. Retention von Regenwasser zur Entlastung des Grundwassers, Begrünung von Flächen zur Vermeidung von Staubentwicklung)	Herstellen von Rigolen zur Zuführung von Regenwasser in den örtlichen Wasserkreislauf. Herstellung von Dachbegrünung zur Gebäudekühlung, Retention von Niederschlägen und Verringerung von Staubbildung.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z. B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen HQ100. Dachbegrünung mit Schwammwirkung.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation, Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche nach BayBO für gewerbliche Nutzung). Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
<u>Vermeidung von CO₂-Ausstoß, Förderung der CO₂-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen, CO ₂ -neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen.

Tab. 1 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

6.5 Gefahren durch Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren - nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets bzw. innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100.

Der überplante Bereich befindet sich innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Das Planungsgebiet befindet sich vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum im Rahmen des Klimawandels verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Anstaubereiche sowie erhöhter Oberflächenwasserabfluss verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

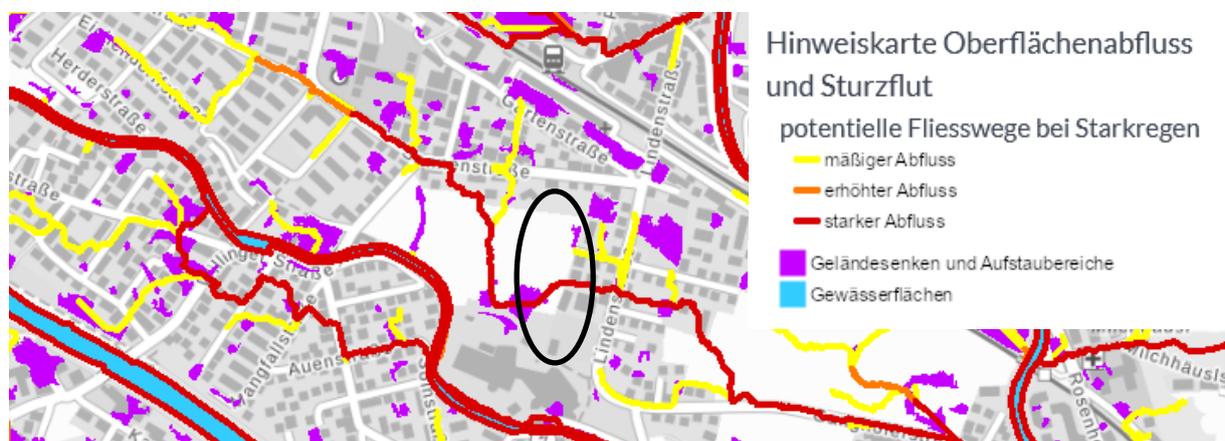


Abb. 6 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch schwarz umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Durch das IB Kokai wurde eine Fließwegeanalyse durchgeführt. Grundlage der Berechnung ist ein hundertjähriges Starkregenereignis gem. KOSTRA-DWD-2020 mit einem 60-minütigen Dauerregen.

Das Baugebiet ist eher flach, daher sind keine ausgeprägten Fließrichtungen vorhanden. Westlich des Baugebietes verläuft ein größerer Fließweg in Nord-Süd Richtung. Von dort wird aufgrund einer Sichtschutzwand im Schwimmbadbereich ein Teil des Niederschlagswassers in das Plangebiet umgelenkt. Dies ist in unten stehender Abbildung gut sichtbar, ebenso sind im Bestand 3 Mulden vorhanden, die bei Starkregen gefüllt werden.

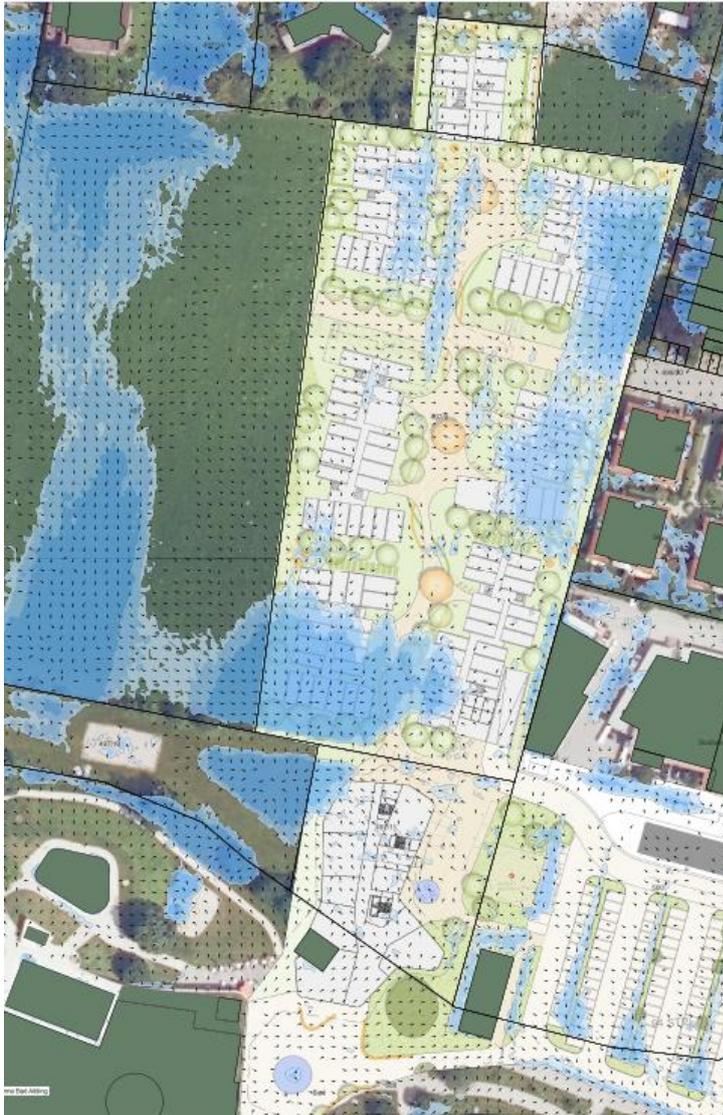


Abb. 7 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen – ohne Maßstab
Quelle: IB Kokai

Im weiteren Planungsverlauf ist noch zu untersuchen, wie sich die Abflussverhältnisse durch die Planung ändern und der Nachweis zu erbringen, dass Dritte durch die Planung nicht nachteilig betroffen sind.

Gebäude sollen mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).

Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

6.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde durch das Ingenieurbüro OHIN Dipl. Geol. F. Ohin GmbH 83101 Rohrdorf, ein geotechnisches Baugrundgutachten mit Stand 13.10.2022 erstellt.

Die im geplanten Bebauungsgebiet anstehenden Böden können demnach hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit nach DIN 18 130 wie folgt eingestuft werden:

„In den Bohrungen B 1 und B 4 wurde jeweils 1 Versickerungsversuch durchgeführt. Dazu wurde in das Bohrloch eine konstante Wassermenge eingefüllt, bis sich ein konstanter

Wasserspiegel im Bohrloch einstellt. Die Versuche sind in den Anlagen 3.2-3 dargestellt und ergaben folgende Werte:

Bohrloch	kf-Versickerungsversuch	kf-Korngrößenverteilung
B1	$5,3 \times 10^{-3} \text{ m/s}$	$9 \times 10^{-5} \text{ m/s}$
B4	$1,0 \times 10^{-2} \text{ m/s}$	$7 \times 10^{-5} \text{ m/s}$

Die Ergebnisse aus den Versickerungsversuchen und den Korngrößenverteilungen weichen sehr stark voneinander ab. Wir führen dies auf einen hohen Steinanteil im Untergrund zurück. Der Steinanteil wird mit den Bohrungen nicht erschlossen wird, da die Steine durch den Bohrvorgang zerkleinert werden.

Die mittlere Durchlässigkeit des Kieses berechnet sich aus den durchgeführten Versickerungsversuchen zu $k_f = 7,5 \times 10^{-3} \text{ m/s}$. Versickerungsversuche am benachbarten Thermalbad bestätigen die starke Durchlässigkeit des Kieses in diesem Bereich von Bad Aibling. Der Kies ist nach DIN 18130 als stark durchlässig einzustufen und zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet." (OHIN Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, 2024)

Durch das Ingenieurbüro Kokai wurde auf dieser Basis ein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung erarbeitet.

Das Plangebiet wurde dazu in 5 Teilbereiche aufgeteilt. Das Regenwasser wird teilweise über Mulden gesammelt und in Rigolen versickert. Wo eine Mulden-Rigolenversickerung nicht möglich ist, wird nur über eine Rigole versickert. Hierbei muss darauf geachtet werden, dass sich unterhalb der Rigolen keine Tiefgarage befindet. Die Mulden befinden sich überwiegend in den Randbereichen und können in die Gestaltung der Freiflächen einbezogen werden.

7. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung und seinen Inhalten grundsätzlich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung des Umweltberichts wurde in Berücksichtigung der Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht entsprechend angepasst, siehe hierzu auch Kap. 7.2.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Planung basiert im Wesentlichen auf dem Ergebnis der Bürgerbeteiligung im Rahmen des Vorhabens der Max von Bredow Baukultur Bad Aibling GmbH.

Gemäß dem aktuellen Konzept ist im südlichen Teil des Plangebiets die Errichtung eines Hotels mit Zugang zur Therme vorgesehen. Zudem ist die Einbindung eines öffentlichen Restaurants in das Hotel geplant. Für den größeren nördlichen Teil des Plangebiets sind in mehreren Baukörpern etwa 260 Wohneinheiten sowie ergänzende Nutzungen im Rahmen

eines urbanen Gebietes vorgesehen. Das Hotel soll nicht nur seinen Gästen zur Verfügung stehen, sondern auch ein Angebot für die Öffentlichkeit (z. B. Restaurant, Roof-Top Bar, Sportangebote) bereithalten. Das Hotel soll bauliche mit der Therme verbunden werden (Bademantelgang).

Die Wohnungen sollen für unterschiedliche Zielgruppen bereitgestellt werden. So sollen z. B. auch Familien- und Mehrgenerationenwohnungen, Seniorenwohnungen sowie kleine bezahlbare Starterwohnungen entstehen. Daneben sind ergänzende Nutzungen wie ein Quartierspflegestützpunkt, Nahversorgung, Cafe oder ähnliche Einrichtung als Treffpunkt, Bürgertreff mit Gemeinschaftsraum, Co Working, sozialer Service-Stützpunkt als Anlaufstelle für alle Bewohner sowie weitere ergänzende Nutzungen geplant.

Der ruhende Verkehr ist in Tiefgaragen untergebracht, oberirdisch sind Besucherstellplätze vorgesehen.

Das Wohnquartier soll im Inneren autofrei gestaltet sein und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Fuß- und Radwegeverbindungen sichern kurze Wege innerhalb des Quartiers und eine attraktive Anbindung innerhalb des Stadtgebietes. Gleichzeitig soll ein Mobilitätsangebot für ein Leben ohne Auto entwickelt und angeboten werden.

Das Freiraumkonzept sieht private und öffentliche Freiräume sowie Gemeinschaftsgärten mit differenzierter Gestaltung vor. Der Übergang nach Westen soll so ausgebildet werden, dass sich das Quartier nicht abschottet. Das städtebauliche Konzept ist so angelegt, dass sich durch die Anordnung der Gebäude innenliegende Quartiersplätze ergeben, die eine kleinteilige innere Gliederung des Gesamtquartiers schaffen.

Die Dächer sollen als flache begrünte Dächer ausgeführt werden, um eine Abflusssdämpfung für Niederschlagswasser zu erreichen.

Der bestehende Parkplatz südlich der Stadtwerke ist Parkplatz für die Therme. Dieser Parkplatz, der im Bebauungsplan Nr. 60 innerhalb eines dort festgesetzten Gewerbegebietes zulässig ist, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 119 einbezogen. Zwischenzeitlich haben sich hier tatsächlich Veränderungen ergeben (z. B. Freihaltebereich Bohrloch, Gebäude zur Aufbereitung Thermalwasser) die nicht mehr dem Bebauungsplan entsprechen. Gleichzeitig sind aufgrund der Planung aber auch hier Anpassungen für die TG-Zufahrt zum Hotel erforderlich, so dass die Stadt diesen Parkplatz insgesamt in den Bebauungsplan Nr. 119 einbezieht. Damit liegt eine einheitliche bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das gesamte städtebauliche Vorhaben vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Ziele des Bebauungsplans

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Stadt. Die Planung dient der Schaffung von Wohnraum für alle Generationen mit einem Schwerpunkt auf der Bereitstellung von Wohnungen für Menschen im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge und für Senioren und Familien sowie der Verbesserung des touristischen Angebotes in Form eines Hotels an der Therme und stärkt damit auch die Attraktivität der Therme und die Wirtschaftskraft der Stadt.

Die Planung sieht die behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen und einen eingriffsnahen und ortstypischen Ausgleich von geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft vor.

7.2 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG wird ausgeführt:

18.1 Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit

18.1.2 einer Bettenzahl von jeweils insgesamt 100 bis weniger als 300 oder mit einer Gästezimmerzahl von jeweils insgesamt 80 bis weniger als 200.

18.4.2 Bau eines Parkplatzes ab 0,5 ha Fläche

Entsprechend vorliegender Planung sind 100 Gästezimmer vorgesehen.

Für das geplante Vorhaben ist daher aufgrund des Hotels eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Der Parkplatz besteht bereits. Selbst wenn es ein Neubau wäre, liegt er mit einer Größe von rund 0,4 ha unterhalb des Schwellenwertes, ab dem eine UVP Vorprüfung erforderlich wäre.

In dieser allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls steht eine überschlägige Prüfung des Vorhabens im Vordergrund, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Gliederung dieser allgemeinen Vorprüfung orientiert sich an der Anlage 3 des UVPG „Kriterien für die Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung“. Für die Erstellung der Vorprüfung der UVP-Pflicht wurde der „Leitfaden zur Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Feststellung der UVP-Pflicht von Projekten“ des Bund-Länder-Arbeitskreises „UVP“ (BLAK UVP), Unterarbeitskreis „Screening“ in der Endfassung vom 14.08.2003 herangezogen.

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. UVPG erfolgt durch die Stadt Bad Aibling zusammen mit den zuständigen Behörden.

Die Unterlagen zur Umweltverträglichkeit stellen auch gleichzeitig den Umweltbericht dar, um eine doppelte Aufführung zu vermeiden.

7.3 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Luft LAI Licht	<ul style="list-style-type: none"> - Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes. 	<p>Sachverständige Untersuchung zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen.</p> <p>Die Ergebnisse des Gutachtens sind in der Planung berücksichtigt.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, - Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, - Begrenzung der Versiegelung, - nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, - Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen. 	<p>Sachverständige Untersuchung der Bodenverhältnisse im Planungsgebiet.</p> <p>Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets sowie der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes sind auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen.</p> <p>Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzungen zur Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc.</p>
BBodSchG, BBodSchV	<ul style="list-style-type: none"> - Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, - Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, - Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden. 	<p>Die Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden sachverständig untersucht. Ergebnisse und Empfehlungen dieser Untersuchung werden berücksichtigt.</p>
WHG, BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, - Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge. 	<p>Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche, wird jedoch als wassersensibler Bereich eingestuft.</p> <p>Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden sachverständig ermittelt. Ergebnisse und Empfehlungen werden berücksichtigt.</p> <p>Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.</p>
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitig ausgeübten Nutzung keine übergeordnete be-

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		<p>ziehungsweise herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.</p> <p>In Waldflächen wird nicht eingegriffen.</p> <p>Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.</p>
<p>BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogel- schutzrichtlinien</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> ▪ die biologische Vielfalt, ▪ die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie ▪ die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten. 	<p>Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt.</p> <p>Für das Planungsgebiet wurde sachverständige Relevanzprüfung zur artenschutzfachlichen Beurteilung erstellt. Ergebnisse und Empfehlungen dieser Untersuchungen werden berücksichtigt.</p> <p>Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) kann daher verzichtet werden.</p> <p>Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.</p> <p>Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen (Minimierungsmaßnahmen).</p> <p>Im Bebauungsplan werden zur Minimierung der Auswirkungen auf den Erholungswert von Natur und Landschaft Festsetzungen für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung sowie eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.</p>
<p>BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung</p>	<p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</p>	<p>Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.</p>
<p>BauGB, BayDSchG</p>	<p>Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege</p>	<p>Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		<p>Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen und über die Stadt einzureichen ist.</p> <p>Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.</p>
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt Bad Aibling ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2) als Verdichtungsraum in der Region Rosenheim sowie als Mittelzentrum dargestellt. - Entsprechend Regionalplan werden folgende besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, ▪ Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, ▪ Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, ▪ Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß. - Besondere Ziele und Grundsätze <ul style="list-style-type: none"> ▪ Wiedervernässungs- und Rekultivierungsmaßnahmen natürlicher Moore ▪ Sicherung und Fortentwicklung der des Heilbades zur Stärkung des Tourismus und der Versor- 	<p>Die Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt die Ziele der Raumordnung.</p> <p>Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.</p> <p>Die überplanten Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt teilweise bereits als Sonderbauflächen dargestellt. Eine bauliche Entwicklung des Bereichs ist demnach vorgezeichnet. Das Anbindegebot des LEP wird eingehalten.</p> <p>Die Planung dient der Bereitstellung und Entwicklung des touristischen Angebotes in Bad Aibling und soll langfristig zur Förderung des regionalen, gesundheitsorientierten Tourismus in der Region beitragen und durch die Entwicklung des urbanen Gebiets zur Stadtentwicklung mit der Bereitstellung durch Wohnraum etc. beitragen.</p> <p>Die Planung sieht die behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen und einen eingriffsnahen und ortstypischen Ausgleich von geplanten Eingriffen in Natur und Landschaft vor.</p> <p>Das Vorhaben dient der Bereitstellung von Wohnraum sowie die der Entwicklung des Touristischen Angebots in Verbindung mit der bestehenden Therme.</p>

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	<p>gung der Bevölkerung mit Einrichtungen des Gesundheitswesens</p> <ul style="list-style-type: none"> - In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen gemäß RP 18 B I 3.1 die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. 	
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP mit integriertem Landschaftsplan	<p>Darstellung des Planungsgebiets als Sonderbauflächen „Hotel“ bzw. als Wohnbaufläche und Grünfläche besonderer Bedeutung für Ortsbild und Klima</p> <ul style="list-style-type: none"> - Markante Grünstrukturen sollen erhalten werden - Aufstellen von Grünordnungsplänen zu Bebauungsplänen - Neupflanzungen sollen sich an der potenziell natürlichen Vegetation orientieren - Ausgleichsmaßnahmen sollten in Verbindung mit dem Biotopverbund geplant werden 	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan aufgestellt.</p> <p>Die Pflanzvorgaben orientieren sich an der sog. pnV und berücksichtigen dabei besonders klimaresiliente Arten.</p> <p>Das Ausgleichsflächenkonzept wird derzeit noch erarbeitet.</p>

Tab. 2 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

7.4 Merkmale des Vorhabens

7.4.1 Lage und Größe (Beschreibung des Standorts)

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich des bestehenden Thermengeländes. Im Osten grenzt das Gebiet an die bestehende Wohnbebauung westlich der Lindenstraße an.



Abb. 8 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch schwarz umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2025 StMFH; Geobasisdaten © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die folgenden Grundstücke der Gemarkung und Stadt Bad Aibling: 497/7, 497/9, 497/11 sowie eine Teilfläche der Flurnummern 497/1, 500 und 688.

7.4.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft

7.4.2.1 Fläche / Boden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt circa 2,29 ha.

7.4.2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Die Schönheit und Charakteristik der Bäume entwickelt sich über einen langen Zeitraum und wirkt über Generationen hinaus.

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung des geplanten Vorhabens sowie einer Durchgrünung des Straßenraums werden Standorte für Baumpflanzungen entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Zudem werden zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs, Mindestpflanzgebote heimischer Laubgehölze getroffen.

Private Freiflächen sind grundlegende Voraussetzungen für ein gesundes Arbeits- und Wohnumfeld. Die festgesetzten Freiräume tragen allgemein auch in besonderem Maße zur Einbindung der Siedlungskörper in die Landschaft bei.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Die Festsetzung der Dachbegrünung gilt nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen oder erforderliche nutzbare Freibereiche auf den Dächern.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen möglichst großflächig mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Siedlungsökologisch sinnvolle Nutzungen sollen sich nicht gegenseitig ausschließen. Eine Nutzung von Sonnenenergie ist ausdrücklich gewünscht, Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien in Form von Solarwärme- und Solarstromanlagen sollten so angeordnet werden, dass Energienutzung und Dachbegrünung auf der gleichen Fläche erfolgen können.

Zur Eingrünung des geplanten Vorhabens werden auf der Westseite Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Dadurch wird eine möglichst schonende Einbindung des geplanten Vorhabens in das umgebende Orts- und Landschaftsbild und eine Berücksichtigung der Ortsrandsituation erzielt.

7.4.3 Abfallerzeugung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen und gewerblichen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und des Betreibers gesichert.

7.4.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Der Terminus "Umweltverschmutzung" bezeichnet die Einbringung schädlicher Stoffe in die Umwelt, wie beispielsweise Abgase, Abwässer, Chemikalien oder Plastikabfälle. Diese Verschmutzungen können die Umweltmedien Luft, Wasser und Boden kontaminieren und die Gesundheit von Menschen, Tieren und Pflanzen gefährden.

Durch die vorgesehenen Nutzungen ist bei Einhaltung guter fachlicher Praxis während des Baus und Betriebs nicht mit einer Erhöhten Gefahr von Umweltverschmutzung auszugehen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG etc.) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen.

Eine Belästigung der Allgemeinheit durch Bauvorhaben kann grundsätzlich durch Emissionen ausgehen. Diese sind beispielsweise Lärm, Geruch und Licht.

Zur Abschätzung der Umweltwirkungen des Vorhabens werden entsprechende Gutachten zu den möglichen Emissionsquellen angefertigt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Planungsverlauf ggf. ergänzt und eingearbeitet.

Verkehr

Aufgrund des zu erwartenden gesteigerten Verkehrsaufkommens wurde durch die SCHLOTHAUER & WAUER, Zweigniederlassung München, ein Fachgutachten zur verkehrlichen Erschließung mit Stand 19.03.2025 erarbeitet.

In der Zusammenfassung der gutachterlichen Einschätzung wird festgestellt:

„Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnung konnte für alle Knotenpunkte eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit (QSV A bis B) in allen Untersuchungsfällen ermittelt werden“.

Entsprechend dem Gutachten sind die vorhandenen Erschließungswege demnach für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrs geeignet.

Lichtgutachten

Bericht Nr. M1800196/04, Stand 18.03.2025, Müller-BBM Industry Solutions GmbH

Das Gutachten fasst die Wirkung des Vorhabens wie folgt zusammen:

„Die lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch bestehende Beleuchtungsanlagen im Umfeld des geplanten Quartiers an der Therme an dem geplanten Wohnquartier keine störenden Lichteinwirkungen zu erwarten sind.

An dem geplanten Thermenhotel sind aufgrund der geringen Abstandsflächen zu den bestehenden Beleuchtungsanlagen der Therme (Parkplatz, Gebäude) insbesondere in dem unteren Geschoss störende Lichteinwirkungen zu erwarten. Darauf wurde in der fortgeführten Planung des Hotels bzgl. der Abstandsflächen zu den Beleuchtungsanlagen sowie der Anordnung der Aufenthaltsbereiche im Erdgeschoss und der Geschosshöhe des Erdgeschosses reagiert. In den Obergeschossen des Hotels kann aufgrund der Geschosshöhe des Erdgeschosses damit gerechnet werden, dass die Richtwerte nach der LAI Richt-Linie eingehalten werden. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde empfehlen wir jedoch dennoch im ersten Obergeschoss Verdunklungsmöglichkeiten an den Fenstern auf der Süd- und Ostseite vorzusehen.“

Durch kleinteilige Maßnahmen kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung keine Belästigung durch Lichtimmissionen zu erwarten ist.

Lärmgutachten

Belastungen durch Lärm beim Bau der neuen Gebäude und Erschließungen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten ist nicht mit einer erheblichen Umweltverschmutzung zu rechnen.

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wird nach deren Fertigstellung ergänzt.

Geruch

Bericht Nr. M179154/01, Stand 20.03.2025, Müller-BBM Industry Solutions GmbH

Das Gutachten fasst die Wirkung des Vorhabens wie folgt zusammen:

„Auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung ist nicht davon auszugehen, dass bei der Anlage im bestimmungsgemäßen Betrieb eine relevante Geruchsquelle vorliegt. Mit dem Auftreten von Gerüchen ist lediglich bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes, beim Anfahren oder bei Revisionsarbeiten zu rechnen. Gemäß den Vorgaben der TA Luft (Anhang 2 Nr. 2) ist bei der Beurteilung von Emissionen im Rahmen von Ausbreitungsberechnungen auf die Emissionen bei bestimmungsgemäßem Betrieb abzustellen.

(...) Zusammenfassend ist unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht mit dem Auftreten von erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu rechnen.“

Entsprechend der derzeitigen gutachterlichen Einschätzungen entstehen durch das Vorhaben weder Umweltverschmutzungen noch Belästigungen.

7.4.5 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, keinen Umgang, keine Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiver Stoffe.

Durch die zulässigen Nutzungsarten ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu befürchten. Die Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Kulturelles Erbe

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Bad Aibling mit Stand vom 20.12.2024 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler.

Gefahren durch Wasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. bzw. innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100. Der Planbereich befindet sich jedoch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum im Rahmen des Klimawandels verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

Gebäude sind daher mind. 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher).

Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss, und punktuellen Anstaubereichen verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

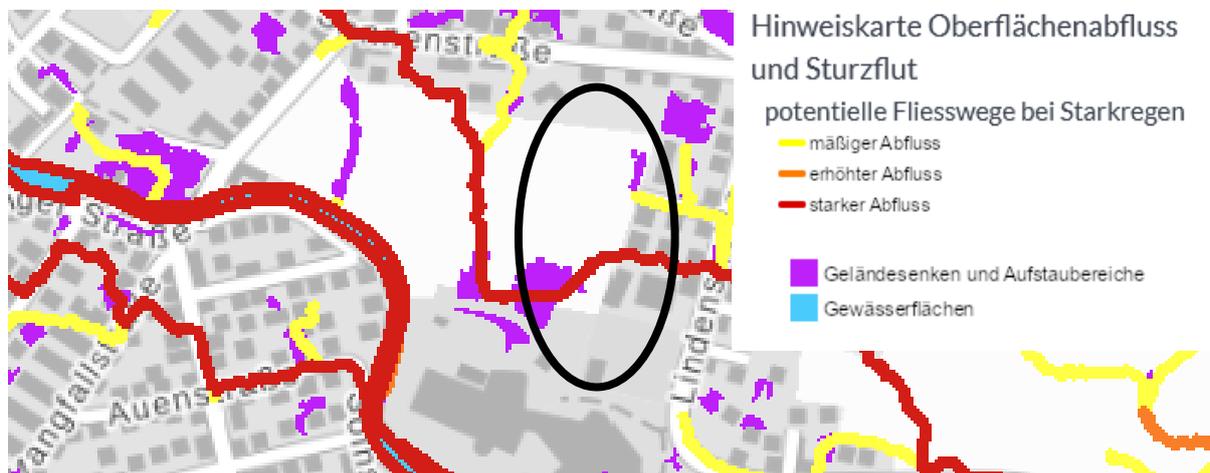


Abb. 9 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2025 LfU; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung

Es dürfen keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Katastrophen, wie zum Beispiel Erdbeben, sind aufgrund der topografischen und geologischen Lage nicht zu erwarten. Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich „Naturgefahren: Georisiken“ befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte.

7.4.6 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen als Solarmindestfläche für den Bereich des Hotels durch die BayBO vorgegeben.

7.4.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass infolge des Klimawandels die Klimadaten in Bad Aibling einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Dürreperioden und Starkregenereignissen, und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz und dem Rückhalt von Regenwasser kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Durchgrünung des Quartiers,
- Retentionsflächen zur örtlichen Versickerung,
- Zisternen zur Nutzung von Niederschlagswasser,
- keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig, werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans getroffen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, GEG, EEG, BayBO etc.) sind der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird kleinräumig die Verdunstungsrate des Bodens verloren gehen und eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Dem ausreichenden Grünflächenanteil, der ausreichenden Durchgrünung und der Begrünung von Dächern kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen. Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während der Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich und dem angrenzenden Verkehrswegesystem erhöhen. Damit verbunden ist eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch PKWs. Negative Auswirkungen auf das Klima sind in geringem Maß vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z. B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen abnehmen werden.

7.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei der Nichtrealisierung des Vorhabens (sogenannte Nullvariante) würde die Fläche als innerörtliche Grünfläche in seiner jetzigen Größe voraussichtlich erhalten bleiben. Eine Erweiterung anderer angrenzender Nutzungen in die Grünfläche hinein ist nachzeitigem

Kenntnisstand nicht geplant, wird aber im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ermöglicht.

Die bisher un bebauten und unbeplanten Flächen des Planungsgebiets würden bei Nichtdurchführung der Planung weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

Eine bauliche Entwicklung fände nicht statt. Damit wäre eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen ausgeschlossen. Eine zusätzliche Versiegelung des Bodens würde als belastende Maßnahme entfallen.

Der bestehende Parkplatz der Therme wird unverändert genutzt.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wären nicht vorhanden. Der Umweltzustand würde sich absehbar nicht verändern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Bei einer Nichtbebauung der zusätzlichen Flächen und einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Veränderung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung („gute fachliche Praxis“) nicht ergeben.

Die moderne Landwirtschaft ist unter Einhaltung der geltenden Fachgesetze und aufgrund von Cross-Compliance-Vorschriften (Bindung bestimmter EU-Agrarzahungen an Verpflichtungen aus den Bereichen „Umweltschutz“, „Gesundheit von Mensch, Tier und Pflanze“ sowie „Tierschutz“) sowohl an die Erhaltung von Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand als auch an die Einhaltung von Mindestanforderungen in der Betriebsführung (z. B. Nitratrichtlinie) gebunden.

Trotzdem werden vor allem intensiv bewirtschaftete Flächen bei einer weiterführenden landwirtschaftlichen Nutzung auch potenziellen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Hierzu können zum Beispiel

- vielfache und häufige Mahden bei der Grünlandnutzung (mehr als 3 Mahdtermine pro Jahr),
- stoffliche Einträge durch Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmitteln, wie z. B. Pestizide, Fungizide und Insektizide

zählen.

Eine Bereitstellung und Entwicklung des touristischen Angebotes in Bad Aibling sowie die Förderung des regionalen, gesundheitsorientierten Tourismus in der Region, sowie Bereitstellung von Wohnraum würde nicht stattfinden.

Die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze würde ebenfalls nicht stattfinden.

7.4.9 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Geltungsbereich stellt eine ausgedehnte Grünfläche innerhalb des Stadtgebiets von Bad Aibling dar.

Die umgebenden Flächen sind geprägt durch das südlich gelegene Thermengelände. Südwestlich des Gebiets verläuft der Triftbach mit randlich bestehenden Galeriegehölzen. Im Westen wird eine weiterhin bestehende landwirtschaftliche Grünfläche mit anschließender Ackernutzung und Wohnbebauung vor, im Süden und Osten schließen sich Hausgartennutzungen sowie eine Wohnbebauung an.

Eine wesentliche Veränderung dieser Bereiche mit negativen Umweltauswirkungen ist in absehbarer Zeit nicht gegeben.

Es ergeben sich weder aus der Bestandssituation noch aus derzeit beabsichtigten Planungen Umweltaspekte, die kumulativ zu berücksichtigen sind.

7.5 Standort des Vorhabens: Bestand und Bewertung des Gebiets (ökologische Empfindlichkeit)

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf das Planungsgebiet sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Stadt Bad Aibling. Ergebnisse begleitender Fachgutachten und sachverständiger Untersuchungen werden berücksichtigt.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Die Beschreibung des Bestands erfolgt schutzgutbezogen.

7.5.1 Vorhandene Nutzung

Das Planungsgebiet wird derzeit weitgehend landwirtschaftlich zur Grünfutttergewinnung genutzt.

Ein südliches Teilstück der Fläche ist derzeit Teil des Gartengeländes der Therme Bad Aibling. Das Teilstück ist derzeit durch einen Zaun mit einreihigem jungen Gehölzbewuchs von der restlichen Fläche abgetrennt. Der Gartenbereich des Thermengeländes wird als Liegewiese etc. im Rahmen des Thermenbetriebs durch Besucher genutzt.

Die im Osten an das Plangebiet grenzenden Flächen werden im südlichen Teilstück zum einen als Parkplatzfläche, zum anderen durch die Stadtwerke genutzt. Das nördliche Teilstück ist, genauso wie die im Norden an das Gebiet grenzenden Flächen ein Wohngebiet.

Im Westen setzt sich die Fläche als landwirtschaftliche Grünfläche fort. Im Anschluss befindet sich eine Ackerfläche, nach welcher die Willinger Straße mit Wohngebäuden anschließt.

Die Fläche und auch angrenzende, umliegende Bereiche sind eben.

7.5.2 Schutzgut Mensch

Lärm

Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordosten an Wohnnutzungen sowie im Osten an ein Mischgebiet. Südöstlich und südlich befinden sich unterschiedliche Nutzungen, die alle den Stadtwerken Bad Aibling zugehörig sind. Hierzu zählen Verwaltungsgebäude an der Lindenstraße mit dahinterliegenden gewerblichen Nutzungen für das Wasserwerk und das Elektrizitätswerk (Betriebshof), die Therme mit Sauna und Freibad, die Eishalle, eine Parkplatzanlage sowie ein Parkdeck.

Zur Therme gehört ein Thermalwasserbrunnen mit Aufbereitungsanlage in einem separaten Gebäude. Das Plangebiet ist von Straßenverkehrsgläuschen der Lindenstraße im Osten und der Sonnenstraße im Norden betroffen. Die zugelassene Höchstgeschwindigkeit liegt bei 30 km/h. Auf den relevanten Abschnitten der Sonnenstraße ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h beschränkt. Daten zu Verkehrszählungen liegen für beide Straßen nicht vor.

Im Rahmen des Vorhabens wurde durch die Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH SCHLOTHAUER & WAUER, München eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Das Gutachten mit Stand 19.03.2025 stellt das derzeitige Verkehrsaufkommen wie folgt dar:

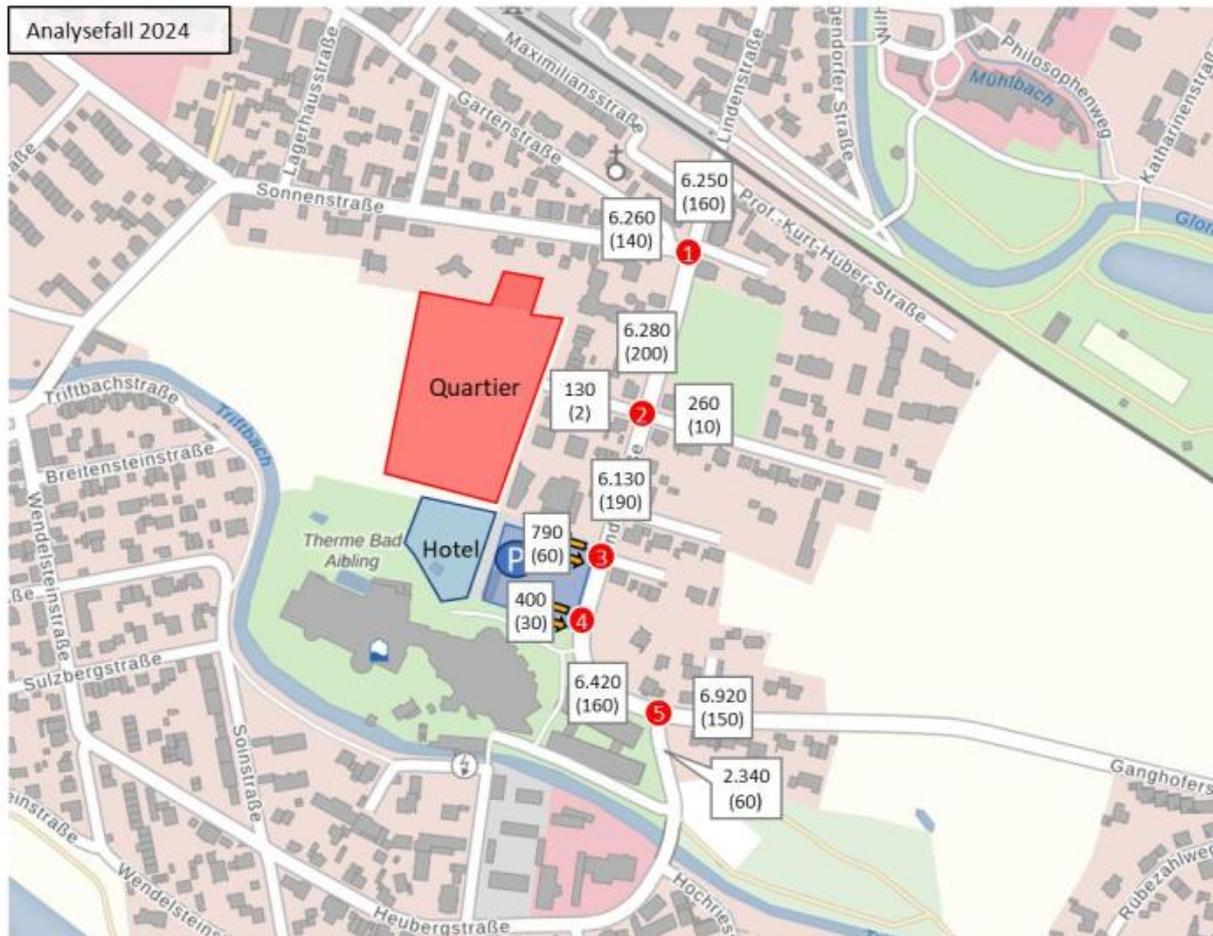


Abb. 10 Übersicht Knotenpunkte und Analysefall 2024 – Querschnittsbelastung im Tagesverkehr [Kfz/24h und Schwerverkehr (SV) in SV/24h]

Quelle: Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH SCHLOTHAUER & WAUER, 2025

Die nördlich gelegene Bahnstrecke (Holzkirchen – Rosenheim) weist einen Abstand von mindestens 175 m zum Plangebiet auf.

Zum Bebauungsplan wird derzeit ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das nach Fertigstellung in die Unterlagen eingearbeitet wird.

Licht

Gemäß § 3 BImSchG wird Licht als Immission definiert. Für genehmigungsbedürftige Anlagen gilt gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4, dass diese so zu errichten und zu betreiben sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können. Zudem ist Energie effizient und sparsam zu verwenden, wobei insbesondere dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zu treffen sind, um Vorsorge zu leisten. Für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gilt gemäß § 22 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BImSchG die Verpflichtung, diese so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und dass dem Stand der Technik entsprechend unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden.

Durch die umliegenden Wohngebäude, die örtliche Straßenbeleuchtung sowie nächtlichen Verkehr ist grundsätzlich mit Lichteinwirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen, insbesondere da vom bestehenden Thermenbetrieb Lichteinwirkungen durch die Beleuchtung der Außenanlagen ausgehen.

Für das Vorhaben wurde ein Lichtgutachten durch das Büro Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, Stand 18.03.2025 erarbeitet. Das Gutachten führt bezüglich der bestehenden Lichtbelastung im Gebiet Folgendes aus:

Raumaufhellung

„Wie aus Tabelle 1 ersichtlich liegt der Immissionsrichtwert für Wohngebiete (WR/WA) und Mischgebiete (MI) bezüglich der mittleren Beleuchtungsstärke in der Fensterebene EF gemäß LAI Licht-Richtlinie während der kritischeren Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr bei 1 lx.

Thermenhotel:

An den Messpunkten im Bereich des geplanten Hotels war die höchste Vorbelastung hinsichtlich der Raumaufhellung zu verzeichnen. Mit vertikalen Beleuchtungsstärken bis zu $EV = 3,1$ lx wird der zulässige Immissionsrichtwert während der kritischeren Nachtzeit überschritten. Diese Überschreitung wird maßgeblich in den unteren Geschossen auftreten. Maßgeblich zu diesen Lichtimmissionen trägt die Parkplatzbeleuchtung sowie das beleuchtete Thermengebäude bei.

Wohnquartier:

An allen Messpunkten im Bereich der geplanten Wohnquartiere liegen die gemessenen vertikalen Beleuchtungsstärken bei $EV < 0,1$ lx. Im gesamten Bereich der Wohnquartiere ist somit mit einer Einhaltung des Richtwertes während der kritischeren Nachtzeit durch bestehende Beleuchtungsanlagen zu rechnen.

Blendung

Wie aus Tabelle 2 ersichtlich liegt der Immissionsrichtwert für Wohngebiete (WR/WA) und Mischgebiete (MI) während der kritischeren Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr jeweils bei $k = 32$.

Thermenhotel:

An den Messpunkten im Bereich des geplanten Hotels ist eine Vorbelastung hinsichtlich der Blendung zu verzeichnen. Der Richtwert für die kritischere Nachtzeit wird durch die bestehenden Beleuchtungsanlagen – insbesondere durch die Parkplatzbeleuchtung überschritten. Diese Überschreitung wird maßgeblich in den unteren Geschossen auftreten.

Wohnquartier:

Im Bereich der geplanten Wohnquartiere sind keine störenden Blendeinwirkungen durch bestehende Beleuchtungsanlagen zu erwarten.“ (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 2025)

Geruch

Für das Vorhaben wurde ein Geruchsgutachten durch das Büro Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, Stand 20.03.2025 erarbeitet. Das Gutachten führt bezüglich der bestehenden Geruchsbelastung im Gebiet Folgendes aus:

„An das Plangebiet grenzt im südöstlichen Bereich das Aufbereitungsgebäude für das Thermalwasser an. Die Lage dieses Betriebsgebäudes ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.“



Abb. 11 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Quartier an der Therme“ in Bad Aibling (orange umrandet) und Lage des Aufbereitungsgebäudes (blau umrandet) – o.M.
Quelle: Max von Bredow Baukultur, 2024

(...) Auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung ist nicht davon auszugehen, dass bei der Anlage im bestimmungsgemäßen Betrieb eine relevante Geruchsquelle vorliegt. Mit dem Auftreten von Gerüchen ist lediglich bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes, beim Anfahren oder bei Revisionsarbeiten zu rechnen. Gemäß den Vorgaben der TA Luft (Anhang 2 Nr. 2) ist bei der Beurteilung von Emissionen im Rahmen von Ausbreitungsberechnungen auf die Emissionen bei bestimmungsgemäßem Betrieb abzustellen. Störungen dieses Betriebes wären nur dann zu berücksichtigen, wenn diese Betriebszustände tatsächlich regelmäßig auftreten und vorhersehbar wären. Dies ist nach Auskunft des Betreibers vorliegend nicht der Fall.

(...) Zusammenfassend ist unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht mit dem Auftreten von erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu rechnen.“

Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südostoberbayern – Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2018) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, sondern ist als Gebiet mit einer bestehenden Nutzung gekennzeichnet. Entsprechend Karte 3a „Landschaft und Erholung“ (2002) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Gebiets für Tourismus und Erholung Nr. 6 „Inn / Mangfallgebiet“.

Das Planungsgebiet ist über die Linden- und die Sonnenstraße erschlossen. Beide Straßen bilden einen unmittelbaren Anschluss an örtlich und überörtliche Fuß und Radwege wie:

- dem Radweg des allgemeinen Wegenetzes des Landkreises Rosenheim (Freizeitwege-ID: 11760),
- dem Fernradweg „Jakobs Radpilgerweg (Passau-Lindau) (Freizeitwege-ID: 26593) sowie dem
- örtlichen Nordic-Walking-Trail weiß auf orange 4 der Stadt Bad Aibling (Freizeitwege-ID: 15907).

Das Planungsgebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Nutzbare Erholungseinrichtungen wie Bänke, Grillstellen etc. befinden sich nicht auf der Fläche.

Ein südliches Teilstück der Fläche ist bereits Teil des Thermengeländes. Der Bereich ist nur für Besucher der Therme Bad Aibling zugänglich. Der Außenbereich des Thermengeländes weist eine hohe Erholungseignung auf.

Abgesehen von dem Teilstück des Thermengeländes ist das Planungsgebiet für Erholungssuchende als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

7.5.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	038-N Rosenheimer Becken

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald z.T. im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation“ [Legendeneinheit M6cT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention bzw. § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), keine europäischen Schutzgebiete der Natura 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) und keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt.

Ausgleichsmaßnahmen, Ausgleichs- bzw. Ökokontoflächen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen oder grenzen unmittelbar an das Gebiet an. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Die nächstgelegenen Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern befinden sich in einem Abstand von mindestens 350 m südlich des überplanten Bereichs. Es handelt sich hierbei um „Die Mangfall von südlich Bad Aibling bis Kolbermoor.“ (Biotop Nr. 8138-0040-001).

Grünordnung / Gehölzbestand

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als artenarmes Intensivgrünland entwickelt. Die Vegetationsschicht ist artenarm entwickelt und von Eutrophierungszeigern wie Löwenzahn (*Taraxacum sp.*), Rot-Klee (*Trifolium pratense*), Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Scharfem Hahnenfuß (*Ranunculus acris*).

Im Südteil des Plangebietes liegt ein Teil des Thermengeländes, welches intensiv gärtnerisch gepflegt wird.

Im Bereich des Zauns, welcher das Thermengelände von der Freifläche abgrenzt, sowie randlich der Gebäude der Stadtwerke befindet sich einzeln aufkommender Gehölzbewuchs bzw. Einzelbäume einer beginnenden mittleren Altersklasse (siehe folgende Abbildungen).

Bei den einzelnen Gehölzen handelt es sich um Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).



Abb. 12 Gehölze randlich des Thermenbereichs

Auf dem Parkplatz der Therme stehen Einzelbäume.

Innerhalb und unmittelbar angrenzend zum Plangebiet befinden sich keine Flächen die als geschützte Biotopflächen anzusprechen sind. Die umliegenden Gärten der Wohnhäuser weisen einem zum Teil wertvollen Baumbestand aus Bäumen mittlerer bis hoher Altersklassen auf.

Tiere und Pflanzen

Für das Planungsgebiet wurde durch das Dr. Manhart, 83410 Laufen, im Mai 2024 eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Quartierentwicklung Thermenareal in Bad Aibling“ erstellt. Das vorliegende Gutachten bildet die Grundlage für artenschutzrechtliche Festsetzungen zur Vermeidung und Kompensation möglicher Beeinträchtigungen.

Das Gutachten beschreibt das Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten wie folgt:

„Für die Gruppe der Säugetiere kann eine Betroffenheit durch das aktuelle Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Es werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse entfernt oder geschädigt, Leitstrukturen für Fledermäuse beeinträchtigt oder essentielle Nahrungshabitate zerstört, die zu einem Verbotstatbestand nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 führen. Im Eingriffsbereich befinden sich keine Gehölze, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für höhlen- oder halbhöhlenbrütende Vogelarten geeignet sind. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist für Arten dieser Gilde nicht gegeben.

Für Vögel mit saisonalen Brutplätzen sind Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 einschlägig, da im Eingriffsbereich eine Entnahme von Gehölzen und Gebüsch erfolgt, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätte geeignet sind. Der tatsächliche Umfang des Eingriffs ist allerdings gering, zumal der betroffene Gehölzbestand einer Störung durch Badegäste und Erholungssuchende unterliegt und als Brutplatz für suboptimal bewertet wird. Ein essentieller Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist demnach nicht gegeben. Die Gehölzentnahme hat sich in jedem Fall nach dem gesetzlich vorgegebenen Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März zu richten.

In Bezug auf die Reptilien kann ein Vorkommen insbesondere der Zauneidechse oder Schlingnatter im Geltungsbereich aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG müssen keine konfliktvermeidenden Maßnahmen durchgeführt werden.

Bezüglich der Amphibien sind im Eingriffsbereich keine geeigneten Fortpflanzungsgewässer bzw. Wanderrouten oder Überwinterungshabitate vorhanden, die vom Vorhaben betroffen sein könnten. Eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen im Sinne des §44 Abs. 1 Nr. 1-3 ist daher nicht gegeben.

Bezüglich der Insekten bzw. Gefäßpflanzen sind keine artenschutzrechtlich relevanten Arten aufgrund der fehlenden Lebensraumbedingungen bzw. Standortverhältnisse zu erwarten.

Die Ergebnisse und das weitere Vorgehen sollten mit der Unteren Naturschutzbehörde in Rosenheim abgestimmt werden.“ (Manhart. 2024)

Aufgrund der umliegenden Siedlungs- und Verkehrsflächen stellt der Planbereich eine weitgehend isolierte Fläche dar, die lediglich von mobilen Arten mit geringer Störungssensitivität genutzt wird.

Der südlich bzw. südwestlich des Plangebiets gelegene Triftbach ist als Biotopverbundachse anzusprechen. Die Verbundachse wird von der Planung nicht beeinträchtigt.

7.5.4 Schutzgut Fläche

7.5.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar Ressource dar, sie dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzgeber insbesondere durch das sogenannte „30 Hektar-Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- / Verkehrsflächen auf 30 ha / Jahr bis zum Jahr 2030) im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie DNS der Bundesregierung sowie in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches BauGB festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Die Fläche des Plangebiets weist bisher nur eine geringfügige Degradation auf: Die südlichen Bereiche des Thermengartens werden bereits als Freizeitanlage genutzt.

Der Parkplatz ist nahezu vollständig versiegelt.

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche können beispielsweise die Stapelung von Nutzungen sowie eine mehrgeschossige Bauweise genannt werden. Letztere kann beispielsweise durch eine Bebauung über Tiefgaragen erfolgen. Als flächensparende Bauweise sind zudem Mehrfamilienhäuser zu nennen, welche durch die gemeinsame Nutzung von Zuwegungen, Park-, Grün- und Gemeinschaftsflächen etc. durch mehrere Familien eine Senkung des pro Kopf Flächenbedarfs und somit eine Verringerung der Beanspruchung des Schutzgutes Fläche im Durchschnitt ermöglichen.

Des Weiteren kann durch die Kombination von Nutzungen eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden. Als Beispiele für derartige Nutzungskombinationen können Flächen zur Gewinnung solarer Energie auf Dach- und Fassadenflächen sowie die Schaffung von Retentionsbecken auf Grünflächen genannt werden. Der Geltungsbereich weist bisher keine Degradation des Schutzgutes Fläche z.B. durch Nutzungseinschränkungen o.Ä. auf.

7.5.5 Schutzgut Boden / Hydro-Geologie

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Nach der digitalen geologischen Karte dGK25 liegt das Planungsgebiet in der geologischen Einheit „Flussschotter, alt- bis mittelholozän (Ältere bis mittlere Postglazialterasse“. Die Gesteinskunde wird als „Kies, wechselnd sandig, steinig“ (Legendeneinheit [qha-m,G]) beschrieben.

In der Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 von Bayern (siehe folgende Karte) ist das Planungsgebiet überwiegend als Fläche mit Egartwirtschaft (vorwiegend Grünlandnutzung im Wechsel mit Ackerbau) gekennzeichnet. Für die Klasseneintragung bei Ackernutzung lautet die Kennzeichnung wie folgt:

[LT3D]	Egartwirtschaft
LT	lehmmige Tone
2	Zustandsstufe (1 sehr gute bis 7 schlechte Stufe)
D	Diluvialböden

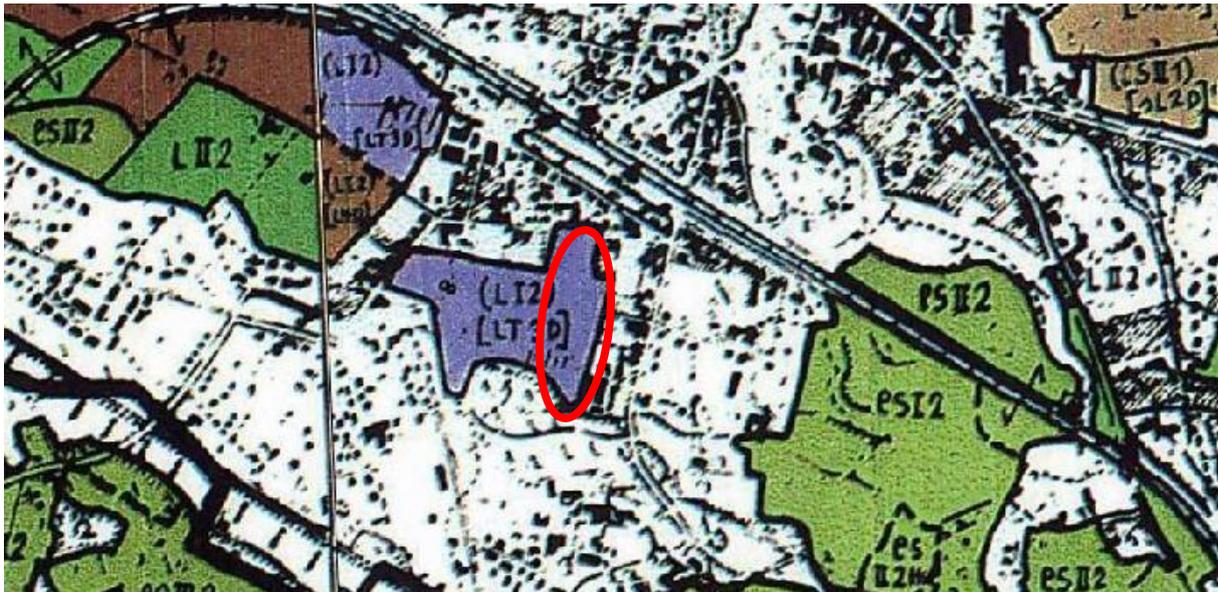


Abb. 13 Auszug aus Bodenschätzungsübersichtskarte BSK25 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2025 LfU

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde durch das Ingenieurbüro OHIN Dipl. Geol. F. Ohin GmbH 83101 Rohrdorf, ein geotechnisches Baugrundgutachten mit Stand 13.10.2022 erstellt.

Das Gutachten beschreibt die örtlichen Bodenverhältnisse wie folgt:

„Der tiefere Untergrund des Baugeländes besteht fluviatilen Kiesen, die von der Mangfall und ihren Nebengerinnen nach dem Ende der letzten Eiszeit abgelagert wurden. Mit der Verlandung alter Seitenarme bildeten sich die Auenablagerungen.

(...) Der Mutterboden bedeckt das gesamte Gelände und ist 0,4 m bis 0,5 m dick.

(...) Die Oberkante der Auenablagerungen liegt unter dem Mutterboden in 0,4 m bis 0,5 m Tiefe. Die Auensedimente wurden in Rinnen abgelagert, die sich unterschiedlich tief in den unterlagernden Kies einschneiden. Die Basis der Auenablagerungen wurde über weite Strecken zwischen 1,5 m und 2,5 m Tiefe angetroffen. Im Bereich tiefer eingeschnittener Rinnen, kann ihre Unterkante auf bis zu 4,0 m Tiefe abfallen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass auf dem Grundstück weitere und tiefer eingeschnittene Rinnen mit Auenablagerungen vorhanden sind, die mit den punktuellen Untersuchungen nicht erschlossen wurden.

Die Schichtdicke der Auenablagerungen beträgt über weite Strecken zwischen 1,0 m und 2,0 m. Im Bereich tiefer eingeschnittener Rinnen ist ihre Schichtdicke auf bis zu 3,5 m erhöht. Unter den Auenablagerungen liegt der Kies.

(...) Der Kies bildet den Abschluss der erschlossenen Schichtenfolge und setzt in der Regel zwischen 1,5 m und 2,0 m Tiefe ein. Im Bereich tiefer eingeschnittener Rinnen mit Auenablagerungen kann die Kiesoberkante auf bis zu 4,0 m Tiefe abfallen. Mit den bis zu 12 m tiefen Bohrungen wurde der Kies nicht durchstoßen. Gemäß dem Schichtenprofil der angrenzenden Thermalwasserbohrung wird sich der Kies nur mehr wenige Meter in die Tiefe fortsetzen. Der Kies ist vom Seeton unterlagert.

(...) Die Ergebnisse aus den Versickerungsversuchen und den Korngrößenverteilungen weichen sehr stark voneinander ab. Wir führen dies auf einen hohen Steinanteil im Untergrund zurück. Der Steinanteil wird mit den Bohrungen nicht erschlossen wird, da die Steine durch den Bohrvorgang zerkleinert werden. Die mittlere Durchlässigkeit des Kiesel berechnet sich aus den durchgeführten Versickerungsversuchen zu $k_f = 7,5 \times 10^{-3} \text{ m/s}$. Versickerungsversuche am benachbarten Thermalbad bestätigen die starke Durchlässigkeit des Kiesel in diesem Bereich von Bad Aibling. Der Kies ist nach DIN 18130 als stark durchlässig

einzustufen und zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.“ (OHIN Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, 2022)

Entsprechend des Gutachtens liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Für eine detaillierte Beschreibung zu Gründungsmaßnahmen, Aushubklassen, Bodenkennwerten etc. wird auf das anhängende Gutachten verwiesen.

Der Agrarleitplan für den Landkreis Rosenheim (1983, StMELF) stellt das Planungsgebiet vollständig als landwirtschaftliche Nutzflächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen dar.

7.5.6 Schutzgut Wasser

Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet nicht vorhanden.

In der mittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete.

Fließ- und Oberflächenwasser

Südlich der Therme Bad Aibling verläuft der Triftbach von Nordwesten nach Südosten und mündet etwa 700 m Unterstrom in die Mangfall.

Oberflächenwasserabfluss

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Anstaubereiche sowie erhöhter Oberflächenwasserabfluss verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

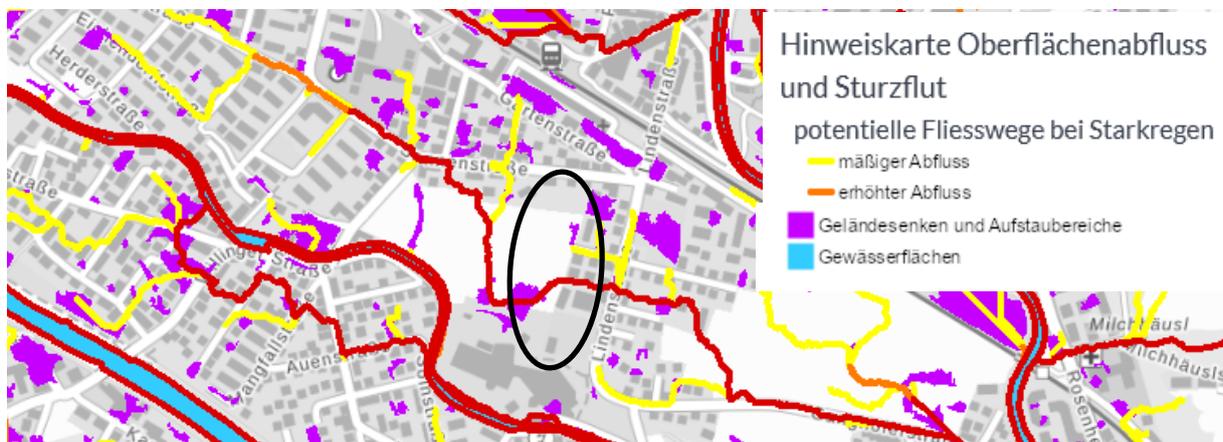


Abb. 14 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch schwarz umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Detaillierte Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregeneignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

Grundwasser

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde durch das Ingenieurbüro OHIN Dipl. Geol. F. Ohin GmbH 83101 Rohrdorf, ein geotechnisches Baugrundgutachten mit Stand 13.10.2022 erstellt.

Die Grundwasserverhältnisse des Plangebiets werden wie folgt beschrieben:

„Die Wasserstandsbeobachtungen sind wie folgt zusammenzustellen:

Bohrung	Ansatzhöhe	Grundwasser angebohrt		Grundwasser bei Bohrende	
	m ü NN	m unter Gelände	m ü NN	M unter Gelände	m ü NN
B 1	477,74	2,51	475,23	2,51	475,23
B 2	477,50	2,65	474,85	2,65	474,85
B 3	477,57	2,46	475,11	2,46	475,11
B 4	477,25	2,42	474,83	2,42	474,83

Die Flurabstände schwanken zwischen 2,42 m und 2,65 m unter Geländeoberkante. Der Grundwasserspiegel fällt im Untersuchungsgebiet von 475,23 im Nordwesten in südöstliche Richtung um 0,4 m auf 474,83 m ü NN ab. Entsprechend den obigen Höhen strömt das Grundwasser in südöstlicher Richtung der Mangfall zu.

Als Grundwasserleiter agiert der Kies, der sich als flächig verbreiteter Aquifer über das gesamte Mangfalltal erstreckt. Der Grundwasserleiter wird aufgrund seiner großen Ausdehnung und starken Durchlässigkeit von erheblichen Wassermengen durchströmt.

(...) Jahreszeitlich bedingt handelt es sich um einen Grundwasserstand, der 0,15 m über dem mittleren Grundwasserspiegel liegt. Der Vergleich mit einem kontinuierlich ausgewerteten Grundwasserpegel, der ca. 150 m südöstlich und im gleichen Grundwasserleiter liegt, ergab, dass der mittlere Grundwasserspiegel beim 2013er Hochwasser um ca. 1,0 m angestiegen ist." (OHIN Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, 2022)

Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets bzw. innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100.

Entsprechend des Informationsdienstes ist das Baugelände bei einem 100-jährigen Hochwasser HQ100 nicht überflutungsgefährdet. Bei einem extremen Hochwasserereignis HQextrem droht eine Überflutung der Baufläche von bis zu 1,0 m (siehe folgende Abbildung).

Im Gegensatz zu den Hochwassergefahrenfläche HQ100 sind die Überflutungskarte HQextrem informativer Natur und beinhalten keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes.



Abb. 15 Darstellung der HQ100 Flächen (schematisch blau) und der Hochwassergefahrenflächen HQextrem (weißliche Flächensignatur) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung; Daten © 2025 LfU

Das Planungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs, diese Standorte werden grundsätzlich vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier allgemein beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass es im Alpenraum im Rahmen des Klimawandels allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

7.5.7 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Jahresmitteltemperatur liegt in der Stadt Bad Aibling im Durchschnitt bei ca. 9,2°C. Der jährliche Niederschlag beträgt im Mittel ca. 1.643 mm (Quelle: Climate-Data.org).

Der Geltungsbereich stellt aufgrund der vorhandenen Nutzung in geringem Maß ein Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt, somit begrenzt eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immerfeuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

Eine deutliche Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist durch benachbarte überregionale Straßen nicht gegeben.

Eine bedeutende Frisch- und vor allem Kaltluftschneise stellt der südlich bzw. südwestlich gelegene Triftbach dar. Durch die örtliche Topografie breitet sich die entstandene Kaltluft am Triftbach lediglich diffus aus und wird nicht bspw. durch ein abfallendes Gelände zielgerichtet in die umliegende Siedlung eingeleitet.

Die Nutzung großer Flächen des Plangebiets als landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland ist für eine wesentliche Kalt- und Frischluftproduktion ungeeignet. Die bestehende Krautschicht weist im Vergleich zu Flächen mit Gehölzbestand lediglich ein untergeordnetes Verdunstungs- und somit Kühlspotenzial auf.

Das überplante Gebiet ist für die Kalt- und Frischluftentstehung im Siedlungsgebiet von untergeordneter Bedeutung.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung in Bad Aibling ist das ganze Jahr über von Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit in Bad Feilnbach weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherpark.com).

7.5.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten der Stadt Bad Aibling. Das Plangebiet bildet den östlichen Teil einer etwa 5,35 ha großen innerstädtischen Grünfläche.

Das Grünland wird bisher landwirtschaftlich intensiv genutzt und weist lediglich in den Randbereichen einen Gehölzbestand auf.

Durch die offene Fläche bestehen Blickbeziehungen zu den Galeriegehölzen randlich des Triftbachs. Weiterhin sind die im Norden und Nordosten befindlichen Villenhaften Gebäude mit an die Fläche grenzenden Gartennutzungen, mit zum Teil altem Baumbestand gut einsehbar.



Abb. 16 Blick Osten nach Nordwesten

Die südliche und Südöstliche Raumkante der Freifläche wird durch den blickdichten Zaun entlang des Thermengeländes sowie durch eine fensterlose, undurchbrochene Gebäudekante dominiert. Die einzelnen Gehölze in diesem Bereich mildern die raumkante kaum ab (siehe dazu folgende Abbildung).



Abb. 17 Blick von Westen nach Südosten

Die Bedeutung des Landschaftsbildes im Plangebiet ist im Zusammenhang mit der gesamten Fläche der Wiese zu betrachten. Die Bedeutung der Fläche ergibt sich nicht durch besondere Strukturen, sondern durch die bisher freigehaltenen Sichtachsen auf die umgebende Bebauung. Wie vorangegangen dargestellt sind bestehende Sichtachsen zum Teil aber auch nachteilhaft für das Landschaftsbild zu bewerten.

Der bestehende Parkplatz verbleibt unverändert.

7.5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

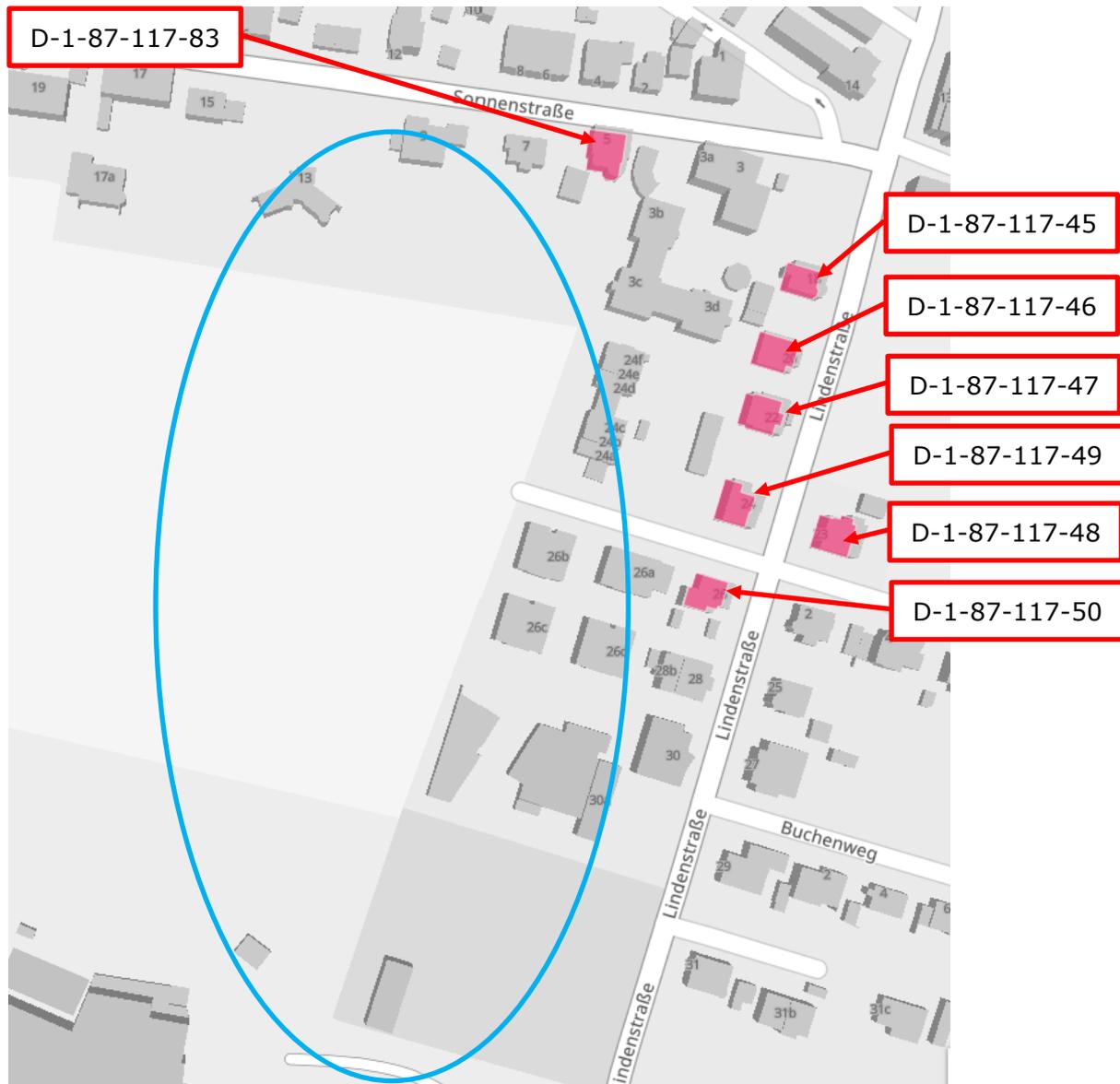
Die vorliegende Betrachtung berücksichtigt Denkmäler im Wirkungsbereich der Gesamtplanung, sowie Denkmäler mit wesentlichen Blickbeziehungen unter Berücksichtigung der bestehenden Vegetation und Topografie.

Die Betrachtung berücksichtigt ebenso den Wirkungsbereich des jeweiligen Denkmals. Denkmäler die aufgrund ihrer Art und Gestaltung sowie ihrer Lage im Raum lediglich im Nahbereich wahrnehmbar sind finden aufgrund der rechtlichen Vorgaben des Denkmalschutzes (gem. Art. 6 Abs.) entsprechend einer Ermessensentscheidung keine weitere Betrachtung in der Bestandsaufnahme.

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Bad Aibling mit Stand vom 20.12.2024 befinden sich innerhalb des Planungsgebiets keine Bau- und

Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler.

Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich weitere Bau- bzw. Bodendenkmäler (siehe folgende Abbildung und Tabelle).



Tab. 3 Beschreibung der Baudenkmäler im Planungsumfeld
 Quelle: Denkmalliste Bad Aibling mit Stand vom 20.12.2024 © 2025 BLfD

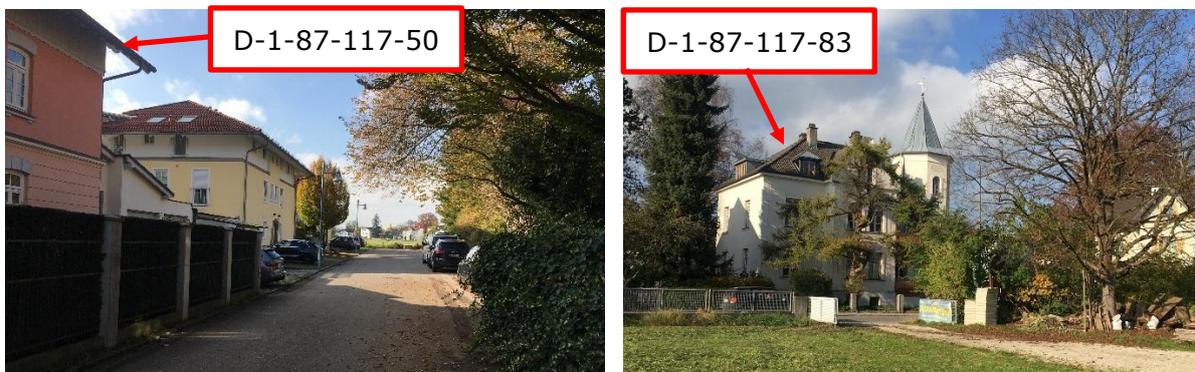
Aktennummer	Bezeichnung / Kurzbeschreibung
D-1-89-117-83	Kurpensionsvilla, traufständiger zweigeschossiger Putzbau mit Flachsatteldach, Mittelgiebel, eisernem Balkon und Putzgliederungen im Neurenaissancestil, um 1900.
D-1-89-117-45	Wohnhaus, giebelständiger und erdgeschossiger Putzbau mit Bodenerker, Giebelerker, seitlichen Zwerchhäusern und Steilsatteldach, Heimatstil mit Anklängen an den Jugendstil, um 1910/15.
D-1-89-117-46	Kurpensionsvilla, zweigeschossiger Putzbau mit Mittelrisalit, verbretterter Dachzone, hölzernen Balkonen und Flachsatteldach, um 1900.
D-1-89-117-47	Kurpensionsvilla, zweigeschossiger Putzbau mit hölzernem Balkon-Giebelrisalit und Flachsatteldach, Putzgliederung im Neurenaissancestil, um 1900
D-1-89-117-48	Ehem. Forstamt, erdgeschossiger Putzbau mit Zwerchhaus, Putzgliederungen und Mansardwalmdach, in neubarocken Formen, um 1905/10.

Aktennummer	Bezeichnung / Kurzbeschreibung
D-1-89-117-49	<i>Sog. Haus Hamburg, Kurpensionsvilla, zweigeschossiger Putzbau mit Erker, Giebelrisalit mit Schopfwalmdach und Zierbundwerk, seitlichem Risalit mit Veranda sowie farbigen Jugendstil-Fenstern, Putzgliederungen im Neurenaissancestil, um 1900</i>
D-1-89-117-50	<i>Kurpensionsvilla, zweigeschossiger Putzbau mit verbrettertem Giebel, Erker, hölzernem Balkon, hölzerner Veranda in Ecklage und flachem Krüppelwalmdach, um 1900</i>

Tab. 4 Beschreibung der Baudenkmäler im Planungsumfeld

Quelle: Denkmalliste Bad Aibling mit Stand vom 20.12.2024 © 2025 BLfD

Die mit den Endnummern -48, -49 und -50 bezeichneten Baudenkmäler an der Geschwister-Scholl-Straße liegen an der geplanten Zuwegung des Plangebiets. Die Gebäude besitzen aufgrund des gut etablierten Baumbestandes sowie baulicher Anlagen wie bspw. bestehender Einfriedungen eine zum Teil geminderte Wahrnehmbarkeit für Betrachter im Nahbereich (siehe folgende Abbildung).



Tab. 5 Blick entlang der Geschwister-Scholl-Straße auf das Plangebiet und vom westlichen Rand des Gebietes auf die Kurpensionsvilla

7.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens

Anhand der vorhandenen landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens des Bebauungsplans. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

7.6.1 Schutzgut Mensch

Baubedingte Belastungen

Lärm

Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen beim Neubau der baulichen Anlagen und der notwendigen Erschließung. Im Bereich des Parkplatzes sind keine wesentlichen Veränderungen geplant.

Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich um temporäre Störungen, welche sich jedoch über einen längeren Zeitraum erstrecken können. Die umliegenden Wohnnutzungen sowie die Erholungseinrichtung in Form der Therme Bad Aibling sind durch die Baumaßnahmen betroffen.

Die allgemeinen Vorgaben zur Reduktion von Baustellenlärm, sowie genannte Minderungsmaßnahmen entsprechend der AVV Baulärm sind geeignet wesentliche Beeinträchtigungen zu vermeiden. Aufgrund der anzunehmenden Baudauer sowie der umliegenden Nutzungen werden die baubedingten Beeinträchtigungen als mittel erheblich bewertet.

Licht

Belastungen durch eine Ausleuchtung der Baustelle entstehen bei Realisierung des Vorhabens nur eingeschränkt in der Übergangszeit (Herbst/Frühjahr) und im Winter. Allerdings erfolgt der Bau des Hotels und der dazugehörigen Gebäude und Anlagen voraussichtlich nicht durch Nachtarbeit, so dass die Lichteinwirkungen zeitlich eng begrenzt sind.

Geruch

Eine der Veränderung der Bestandssituation ist großräumig nicht zu prognostizieren. Die von Baumaschinen verursachten Geruchsimmissionen sind nicht geeignet über den Nahbereich des Betriebsortes hinaus wesentliche Störungen zu verursachen.

Erholung

Die Therme Bad Aibling stellt eine Freizeiteinrichtung von überregionaler Bedeutung dar.

Neben den Bereichen für aktives Spiel hat die Therme eine ausgedehnte Saunalandschaft, die der Erholung durch Ruhe dient. Während der Bauarbeiten im Nahbereich der Therme, vor allem in den südlichen Teilen des Plangebiets, in denen auch Teile des bisherigen Außenbereichs beansprucht werden, ist davon auszugehen, dass durch den Baulärm die Erholungsfunktion der Therme gemindert wird.

Das restliche Plangebiet ist aufgrund fehlender Einrichtungen zur aktiven Erholung von untergeordneter Bedeutung. Fußläufige Verbindungen etw. werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Baubedingt stellt das Vorhaben in der Gesamtschau eine mittlere Beeinträchtigung der Erholungsfunktion dar.

Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Lärmgutachten

Für die Prognose der schalltechnischen Belastungen werden die Gutachten zum Schall und zur Verkehrsentwicklung herangezogen.

Das Verkehrsgutachten der Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH SCHLOTHAUER & WAUER, München stellt den Prognosefall für das Jahr 2035 wie folgt dar:

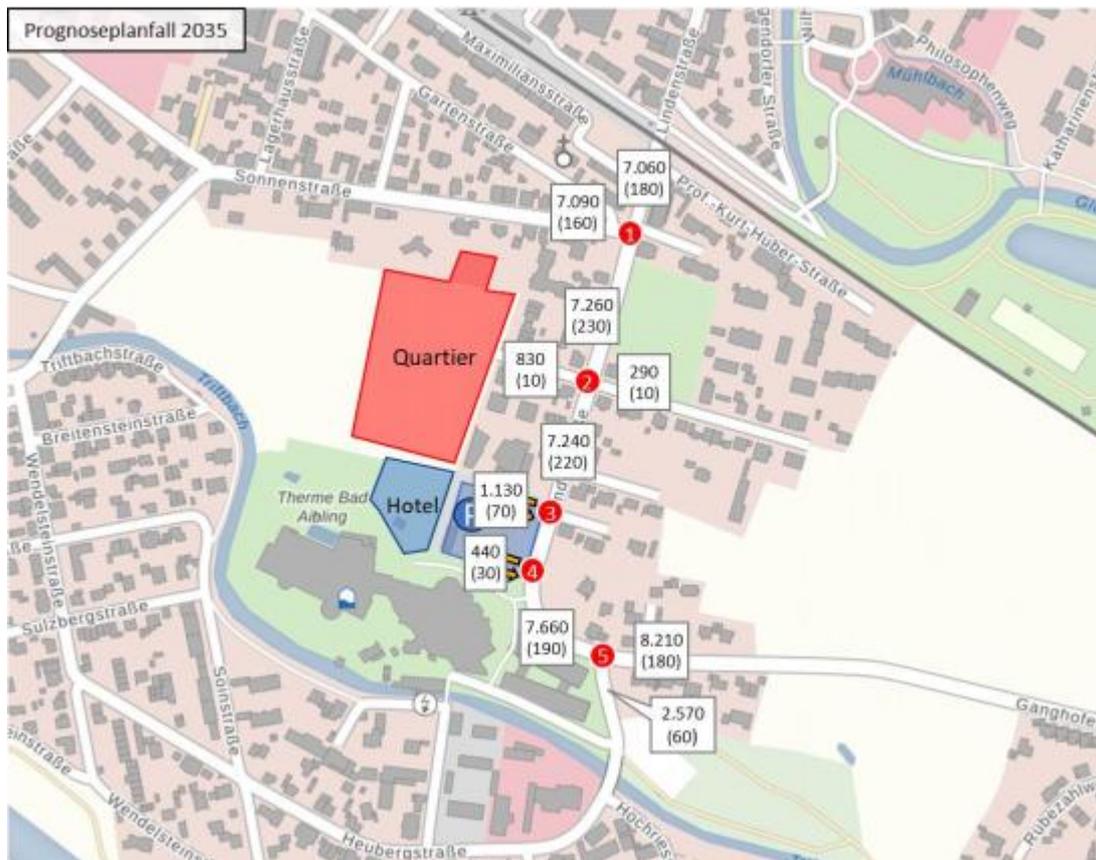


Abb. 18 Prognoseplanfall 2035 – Querschnittsbelastung im Tagesverkehr [Kfz/24h und SV/24h)

Quelle: Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH SCHLOTHAUER & WAUER, 2025

Durch die Entwicklung des Quartiers führt das Gutachten Folgendes aus:

„Im Ergebnis der Ermittlung des Neuverkehrsaufkommens des Quartiers und des Thermenhotels entsteht in Summe ein Neuverkehr von ca. 960 Kfz-Fahrten / Werktag (inkl. 18 SV-Fahrten). Im Zuge der räumlichen und zeitlichen Verkehrsverteilung sowie der anschließenden Überlagerung der stromfeinen Belastungen mit dem Prognoseplanfall 2035 abgebildet.

(...) Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsberechnungen konnte für alle Knotenpunkte eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit (QSV A bis B) in allen Untersuchungsfällen ermittelt werden.

(...) Aus verkehrsplanerischer Sicht kann sowohl die teilweise Erschließung des Quartiers über die Lindenstraße West als auch die teilweise Erschließung des Quartiers und des Thermenhotels über die Straße zwischen dem Thermenparkplatz und der Stadtwerke umgesetzt werden“.

Das schalltechnische Gutachten wird derzeit noch bearbeitet, die Ergebnisse werden zum nächsten Verfahrensschritt in die Unterlagen eingearbeitet.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation können die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Vorhabens mit einer geringen Erheblichkeit bewertet werden.

Lichtgutachten

Grundsätzlich geht von Fenstern und Fensterbändern eine Lichtwirkung aus. Beleuchtungsanlagen außerhalb der Gebäude sind vor allem im Bereich der Außenanlage des Hotels, der Therme, der Verkehrswege und an Anlagen für den ruhenden Verkehr zu erwarten. Die genannten Anlagen befinden sich über das Plangebiet verteilt, wobei durch den Thermen- und Hotelbetrieb mit begehbaren Gartenanlagen zur Verbindung eine verstärkte Raumaufhellung zur Nachtzeit zu erwarten ist.

Durch das Ingenieurbüro Müller-BBM Industry Solutions GmbH wurde zudem ein Lichtgutachten mit Stand 18.03.2025, erarbeitet.

Das Gutachten fasst die Wirkung des Vorhabens wie folgt zusammen:

„Die lichttechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch bestehende Beleuchtungsanlagen im Umfeld des geplanten Quartiers an der Therme an dem geplanten Wohnquartier keine störenden Lichteinwirkungen zu erwarten sind.

An dem geplanten Thermenhotel sind aufgrund der geringen Abstandsflächen zu den bestehenden Beleuchtungsanlagen der Therme (Parkplatz, Gebäude) insbesondere in dem unteren Geschoss störende Lichteinwirkungen zu erwarten.

Darauf wurde in der fortgeführten Planung des Hotels bzgl. der Abstandsflächen zu den Beleuchtungsanlagen sowie der Anordnung der Aufenthaltsbereiche im Erdgeschoss und der Geschosshöhe des Erdgeschosses reagiert.

In den Obergeschossen des Hotels kann aufgrund der Geschosshöhe des Erdgeschosses damit gerechnet werden, dass die Richtwerte nach der LAI Richt-Linie eingehalten werden. In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde empfehlen wir jedoch dennoch im ersten Obergeschoss Verdunklungsmöglichkeiten an den Fenstern auf der Süd- und Ostseite vorzusehen.“ (Müller-BBM Industry Solutions GmbH, 2025).

Durch kleinteilige Maßnahmen kann festgestellt werden, dass durch die vorliegende Planung keine Belästigung durch Lichtemissionen innerhalb des Plangebiets zu erwarten ist.

Durch entsprechende Festsetzungen und Vorgaben zu Beleuchtungsanlagen im Bebauungsplan werden die Auswirkungen minimiert.

Das Plangebiet liegt bereits in einem zur Nachtzeit aufgehellten Landschaftsraum. Die Hinzutretende Beleuchtung führt zu keiner wesentlichen Veränderung der Raumaufhellung in umgebenden Raum.

In der Gesamtschau werden die anlage- und betriebsbedingten Wirkungen durch Licht als gering erheblich bewertet.

Geruch

Entsprechend des Geruchgutachten des Büros Müller-BBM Industry Solutions GmbH mit Stand 20.03.2025 sind die anlage- und betriebsbedingten Immissionen durch Geruch wie folgt zu prognostizieren:

„Auf Basis der vorliegenden Betriebsbeschreibung ist nicht davon auszugehen, dass bei der Anlage im bestimmungsgemäßen Betrieb eine relevante Geruchsquelle vorliegt. Mit dem Auftreten von Gerüchen ist lediglich bei einer Störung des bestimmungsgemäßen Betriebes, beim Anfahren oder bei Revisionsarbeiten zu rechnen. Gemäß den Vorgaben der TA Luft (Anhang 2 Nr. 2) ist bei der Beurteilung von Emissionen im Rahmen von Ausbreitungsberechnungen auf die Emissionen bei bestimmungsgemäßem Betrieb abzustellen.

(...) Zusammenfassend ist unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht mit dem Auftreten von erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu rechnen.“

Erholung

Die Realisierung der Planung des Sondergebietes wird zu zusätzlichen Belastungen führen.

Das Erscheinungsbild der überplanten Flächen wird sich durch das geplante Vorhaben grundlegend verändern. Eine umfassende Eingrünung des geplanten Vorhabens ist Ziel der vorliegenden Planung. Durch die neuen Gebäude und Pflanzungen soll innerhalb Bad Aiblings eine neue innerörtliche Sichtachsen geschaffen werden.

Durch das geplante Hotel ist mit einem gesteigerten Besucher- und somit auch Verkehrsaufkommen zu rechnen. Eine Veränderung der Erholungsqualität auf dem Thermengelände ist dadurch jedoch nicht gegeben.

Negative Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum sind ebenfalls nicht zu erwarten bzw. allenfalls als gering erheblich zu bewerten.

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch:
Lärm- / Lichteinwirkung / Geruch / Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch: Licht	gering	mittel	mittel	mittel
Mensch: Geruch	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	mittel	gering	gering	gering

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch: Lärm- / Lichteinwirkung / Erholung / siedlungsnaher Freiraum

7.6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und des Abstands zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Abstands und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten. Direkte oder indirekte Beeinträchtigungen von Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Für das Planungsgebiet wurde durch das Büro Dr. Manhart, 83410 Laufen, im Mai 2024 eine „Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Quartierentwicklung Thermenareal in Bad Aibling“ erstellt. Das vorliegende Gutachten stellt im Wirkraum der Planung kein Habitatpotenzial von artenschutzrechtlich relevanten Arten fest (siehe Kap. 5.5.3).

Im Rahmen der Grünordnung werden im vorliegenden Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Diese betreffen bspw. insektenfreundliche Beleuchtung oder tierfreundliche Fassadengestaltung durch Vogelschutzglas und Begrünungselemente.

Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit überwiegend geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die während der Bauzeit verursachten Licht- und Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden.

Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Das überplante Gebiet ist in Teilen durch die vorhandene Nutzung geprägt. Es bestehen bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“. Insbesondere störungssensitive Arten, die Flucht- und Meideverhalten gegenüber dem Menschen zeigen kommen nicht im Plangebiet vor. Auch Arten mit langen Entwicklungszeiten sind aufgrund der regelmäßigen Mahd (ca. 4 - 6 mal jährlich) innerhalb des Gebiets nicht zu finden.

Die Flächen dienen vornehmlich als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen, und gehen durch die bauliche Entwicklung verloren. Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens ist aufgrund der Größe als mittel erheblich einzustufen. Der Wirkraum ist im Wesentlichen auf die neu überbaubaren Flächen beschränkt.

Für potenziell vorkommende Nahrungsgäste gehen durch die vorliegende Planung, in Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, begrenzt Teile des Nahrungslebensraumes verloren. Im Rahmen der Planung werden grünordnerische Maßnahmen wie bspw. Fassaden- und Dachbegrünung sowie Baumpflanzungen festgesetzt, die Teile des Nahrungsangebots für bspw. Insekten und Vögeln wieder herstellen.

Begrünte Gebäudehüllen werden im Vergleich zu der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche lediglich extensiv genutzt und sind in der Regel deutlich artenreicher ausgebildet. Durch die Maßnahmen zur Durchgrünung des innerstädtischen Raums kann der vollflächige Verlust der Wiesenfläche innerhalb des Plangebiets gemindert werden.

Die geplanten Entwicklungsflächen weisen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan eine Durchgrünung auf. Vorhandene Gehölzstrukturen werden soweit möglich erhalten und stehen daher künftig grundsätzlich als Lebensraum und Nahrungshabitat weiterhin zur Verfügung.

Mit der Erweiterung des bestehenden Betriebs ist grundsätzlich eine neue Situation der Lichteinwirkung gegeben. Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der Festsetzungen und der gesetzlichen Vorgaben und Regelungen werden die Auswirkungen nach derzeitiger Einschätzung anlagebedingt insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen / Tiere	mittel	gering	gering	gering

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.3 Schutzgut Fläche

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 2,29 ha.

Die Fläche ist mit Ausnahme des Thermenparkplatzes bisher unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung.

Die landwirtschaftlichen Flächen stehen nicht mehr für eine Bewirtschaftung zur Verfügung. Der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft weiter ein.

Die Wohnfläche pro Kopf hat sich in Deutschland zwischen den Jahren 2011 und 2021 von 46,1 Quadratmetern auf 47,4 Quadratmeter erhöht (Umweltbundesamt 2024).

Dies ist auf die weiterhin steigende Verfügbarkeit von Eigenheimen und großzügigen Wohnungen zurückzuführen, obwohl die durchschnittliche Größe der Haushalte abnimmt und insbesondere die Anzahl von Ein-Personen-Haushalten zunimmt.

Die vorliegende Planung sieht die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern mit einem Hotel vor. Die neu entstehenden Häuser können über eine bereits bestehende Zufahrtsstraße an das Verkehrsnetz angeschlossen werden.

Neben der Reduktion von Flächen für den ruhenden Verkehr sieht die Planung die Errichtung von Tiefgaragen vor. Weiterhin werden im Rahmen der Planung Grünflächen gemeinschaftlich genutzt. Auch Gebäudehüllen wie Dächer und Fassaden werden neben der grünordnerischen Gestaltung auch in Teilen zur Gewinnung solarer Energien genutzt. Der bestehende Parkplatz wird nicht vergrößert.

Es ist festzustellen, dass das Vorhaben die Grundsätze und Ziele zum Schutz von Fläche in umfangreicher Weise berücksichtigt.

Baubedingt sind aufgrund der Art der Planung keine externen Baustelleneinrichtungsflächen notwendig. Die baubedingten Auswirkungen werden daher mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt. Anlage- und betriebsbedingt wird die Erheblichkeit des Vorhabens als gering bewertet.

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

7.6.4 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Die vorliegende Planung sieht den Bau eines Hotels, mehrerer Mehrfamilienhäuser inklusive Tiefgaragen vor. Der Boden innerhalb des Plangebiets ist bisher unversiegelt und weist keine Kennzeichen von Verdichtung auf. Der Bodenaufbau ist als natürlich bis naturnah zu beschreiben.

Der bestehende Parkplatz ist bereits versiegelt, er wird nicht erweitert.

Durch die Baumaßnahme wird auf den Bauflächen der anstehende natürliche oder durch die landwirtschaftlich intensive Nutzung anthropogen überprägte Boden beseitigt.

Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung sind zu erwarten.

Durch die Bauarbeiten und der damit einhergehenden Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall beziehungsweise einer Störung der Bodenfunktionen.

Generell ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

Das Vorhaben sieht die Eingriffe in tiefere Bodenschichten, sowie den Austausch von Boden im Bereich von Rigolen, Verkehrs- und Stellplätzen vor.

Die baubedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden sind in der Gesamtschau als hoch zu bewerten.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Boden ist vor allem durch Versiegelung betroffen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimieren.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO und damit die maximale versiegelbare Fläche ist im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,5, im Urbanen Gebiet mit 0,7 und im Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt. Es ist somit ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad für die geplanten Erweiterungsgebiete zu erwarten.

Kompensationsmaßnahmen zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden minimieren. Hierzu zählt zum Beispiel eine Festsetzung zur Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze.

Zur Klärung der örtlichen Baugrundverhältnisse wurde durch das Büro OHIN Dipl. Geol. F. Ohin GmbH 83101 Rohrdorf ein geotechnisches Baugrundgutachten erstellt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in vorliegender Planung berücksichtigt und eingearbeitet.

In der Gesamterheblichkeit sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch den großflächigen Verlust an Bodenfunktionen für die neu überplanten Bereiche anlagebedingt als hoch einzustufen.

Bei der geplanten Nutzung sind im neu überplanten Bereich und im Bereich des bestehenden Parkplatzes keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar. Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen. In der Gesamterheblichkeit sind die Auswirkungen dennoch als hoch einzustufen.

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

7.6.5 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen, zum Beispiel durch Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen in das Grundwasser, treten bei Einhaltung der technischen Vorschriften voraussichtlich nicht auf.

Während der Bauphase wird es z. B. durch die Anlage von Kellergeschossen oder Tiefgaragen zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und Wiedereinleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen während der Baumaßnahmen in das Grundwasser sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten. Wesentliche Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nicht zu erwarten.

Nach derzeitiger Einschätzung sind durch das geplante Vorhaben, aufgrund der möglichen Eingriffe in vorhandene Grundwasserschichten, baubedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Anlage- / betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Auf befestigten Flächen wird durch die Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie gleichzeitig das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Als Kompensationsmaßnahme wird, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche, zum Beispiel durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze angestrebt. Zudem werden in den Randbereichen der Planung Flächen mit dem Zweck der Ein- und Durchgrünung festgesetzt.

Im Bereich des bestehenden Parkplatzes besteht bereits ein hoher Versiegelungsgrad. Hier ist davon auszugehen, dass dieser Zustand unverändert bleiben wird.

Innerhalb dieser Bereiche ist die Anlage von entsprechenden Retentionsflächen beziehungsweise von Anlagen zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, zum Beispiel durch Rigolen oder breitflächige Versickerung, zur Unterstützung der allgemeinen Entwässerung des Geländes möglich. Eine Änderung der Versickerungsrate kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Weiterhin ist für Flachdächer eine Dachbegrünung vorgesehen. Durch die Bepflanzung inklusive Substrat wird Niederschlagswasser ebenfalls kurzfristig gespeichert und kann bei geeigneter Witterung auch wieder verdunsten, was kleinteilig zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes beiträgt.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden nach derzeitiger Einschätzung aufgrund der Größe des geplanten Vorhabens insgesamt als mittel erheblich eingestuft.

Wesentliche anlagebedingte Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächen-gewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Oberflächen-wasserabfluss	gering	gering	mittel	gering
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

7.6.6 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport und Bautätigkeiten. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre und vergleichsweise geringe Belastung dar.

Bezogen auf die Größe des Vorhabens und die vermutlich längere Bauzeit (> 18 Monate) sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit regelmäßigem Düngeeintrag bestehen temporär geringe Vorbelastungen des Schutzguts Klima / Luft.

Im Rahmen der Planung gehen keine klimarelevanten Strukturen verloren. Eine umfassende Durchgrünung des Vorhabens ist geplant. Der Parkplatz der Therme bleibt im Wesentlichen unverändert.

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte.

Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete. Die in Teilbereichen geplante Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme zu werten.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird sich mit der geplanten Bebauung grundsätzlich eine Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Diese Auswirkungen sind jedoch nicht vergleichbar mit größeren versiegelten Flächen (z. B. Gewerbeflächen). In Verbindung mit der Größe des Planungsgebiets ergeben sich daraus anlagebedingt dennoch mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft.

Mit der Ausweisung des Hotelstandortes mit einem urbanen Gebiet ist eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten. Wesentliche zusätzliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund der Vorbelastungen durch die angrenzenden und benachbarten Straßen jedoch nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet wird als Urbanes Gebiet, Allgemeines Wohngebiet und Gewerbegebiet festgesetzt, die Ansiedlung schadstoffemittierender Betriebe ist nicht zugelassen. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind diesbezüglich somit nicht zu erwarten.

Für Teilbereiche wird die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage festgesetzt. Die damit verbundene Nutzung regenerativer Energien unterstützt eine klimaschonende Versorgung mit Energie.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf vorhandene Kaltluftbahn entlang des Triftbachs ist nicht bzw. nur in geringem Maß zu rechnen.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Die Stadt Bad Aibling hat sich grundsätzlich zum Ziel gesetzt, den Klimaschutz und die Energiewende vor Ort aktiv mitzugestalten. Hierzu soll die Stadt möglichst rasch aus eigenen Ressourcen mit Energie in Form von Strom und Wärme versorgt werden. Dieses Ziel soll erreicht werden durch eine Verminderung des Energieverbrauchs, durch effiziente Energieerzeugung und -nutzung und durch den Einsatz erneuerbarer Energien.

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

7.6.7 Schutzgut Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase kann es für Anwohner zu visuellen Beeinträchtigungen durch das Baufeld, Maschinen, Materiallager und vor allem Materialtransporte kommen.

Nachdem diese für das Planungsgebiet aufgrund der Größe und der geplanten Realisierung zeitlich nicht auf einen kurzfristigen Zeitraum zu begrenzen sind (> 18 Monate) und einen größeren Aufwand an Baugeräten, Lagerflächen, Anlieferungsverkehr mit LKW und ähnlichem nach sich ziehen werden, werden diese baubedingten Auswirkungen als mittel erheblich eingestuft.

Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Das Gebiet weist durch die vorhandene Nutzung kleinräumig Vorbelastungen auf.

Die neuen Bauflächen führen grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig.

Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Aufgrund der geplanten Kubatur der Gebäude sind durch die anlagebedingten Auswirkungen jedoch mittlere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten. Eine Ein- und Durchgrünung des geplanten Vorhabens ist als Maßnahme zur Minimierung möglicher Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu werten.

Zur Sicherstellung der Eingrünung des Gebiets werden im Bebauungsplan entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören unter anderem Baumpflanzungen mit der Angabe von Mindestqualitäten und Vorgaben für die Verwirklichung von Heckenstrukturen und Grünflächen.

Durch die Maßnahmen soll an die bestehenden nördlich und östlich des Gebiets liegenden Gärten angeschlossen werden. Langfristig soll sich damit die Planung in den Baubestand integrieren.

Unterstützt durch die gute landschaftsorientierte und standorttypische Durchgrünung wird grundsätzlich eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Der Parkplatz wird in das Gesamtkonzept eingebunden und liegt mit der neuen Bebauung nicht mehr in Ortsrandlage.

Aufgrund der Lage und Größe der überplanten Flächen sind durch die Veränderung des Landschaftsbildes anlagebedingt insgesamt dennoch mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten, da bestehende Sichtachsen innerhalb des Stadtgebiets verändert werden. Betriebsbedingt sind durch die Nutzung lediglich geringe Auswirkungen zu erwarten.

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

7.6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baubedingte Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es während der Bauzeit zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen von Baustellenfahrzeugen kommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind die bestehenden Straßen geeignet als Zuwegung zur Baustelle. Angrenzende Baudenkmäler werden durch die Fahrzeuge nicht beeinträchtigt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Ob wesentliche Beeinträchtigungen der Eigenart und des Erscheinungsbilds vorliegen, wurde im Rahmen von Ortsbegehungen durch visuelle Abschätzungen geprüft. Derzeit in Bearbeitung befindliche Visualisierungen der Planung werden im weiteren Verfahrensverlauf berücksichtigt.

Die Beurteilung setzt eine an den für die Denkmälwürdigkeit maßgeblichen Kriterien orientierte (kategorienadäquate) Betrachtung an. Dabei wurden gem. § 4 Abs. 2 DSchG wesentliche Merkmale des Denkmals mit seiner Eigenart sowie dessen Erscheinungsbild innerhalb der Landschaft und die Begründung der Schutzwürdigkeit berücksichtigt.

Der Umgebungsschutz des § 8 DSchG wurde über das bauordnungsrechtliche Verunstaltungsverbot des Art. 8 BayBO hinaus für die Bewertung berücksichtigt.

Als wesentliche Beeinträchtigung eines Denkmals wäre daher nicht nur eine Situation anzusehen, in der ein hässlicher, das ästhetische Empfinden des Betrachters verletzender Zustand, also eine Unlust erregender Kontrast zwischen der benachbarten Anlage und dem Denkmal hervorgerufen wird. Vielmehr gilt es auch zu gewährleisten, dass die jeweilige besondere Wirkung, die ein Denkmal als Zeugnis der Geschichte bzw. als Kunstwerk hat, nicht geschmälert wird.

Eine direkte Beeinträchtigung der Baudenkmäler im Planungsgebiet und dessen Umfeld ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Vorschriften nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Die Planung wird zwar voraussichtlich die Sichtachse entlang der Geschwister-Scholl-Straße auf die landwirtschaftliche Fläche wesentlich verändern, doch ist nach derzeitiger Einschätzung die Wiese nicht als Kulissenwirksam für die Baudenkmäler zu bewerten.

Direkte Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die umliegenden Baudenkmäler sind nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Umgestaltung der mittleren Umgebung der Baudenkmäler wird die anlage- und betriebsbedingte Erheblichkeit der Planung als trotzdem als gering erheblich bewertet.

Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.



Abb. 19 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeld	Lebensraum	Grundlage der Landwirtschaft	Trinkwassersicherung / Nahrungsversorgung Oberflächen-gewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfelds Schaffung und Erhalt
Tiere und Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Lebensraum	Boden als Lebensraum	Oberflächen-gewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachstumsgrundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum
Fläche	Zerschneidung und Verinselung durch Gebäude und Straßen Degradation durch Bauverbotszonen	Abgesonderte Bereiche führen zu isolierten Populationen		Bodenbildung und Ausgleichsprozesse	Grundlage für Neubildung von Grundwasser Verdunstungsfläche	Grundlage für Verdunstung und Windbildung	Wahrnehmbarkeit im Raum	
Boden	Erholung in der Landschaft und Bewirtschaftung bewirkt Verdichtung und Erosion	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung	Bodenaufbau		Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzungen / Ausbeutung
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher u. -filter		Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung Entstehung von Kalt- und Frischluft		Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima und Luft	Gesunde Lebensverhältnisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung		Einfluss auf Mikroklima Speicherung von klimaschädlichen Gasen	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	Bauwerke, z. B. Lärmschutzanlagen als Störfaktor Entwicklung einer typ. Kulturlandschaft	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt		Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächen-gewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung		Archivfunktion	Erosion von Baudenkmalern	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Tab. 14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern
Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert und ergänzt

7.6.10 Schwere und Komplexität der Auswirkungen, Reversibilität

Die Schwere der Auswirkungen wird durch deren Qualität bzw. Intensität bestimmt. Dabei sind auch die Empfindlichkeit und die Schutzwürdigkeit der betroffenen Schutzgüter von Bedeutung. Je nach Vorhabenstyp kann auch die Dauer von Umweltauswirkungen erschwerend wirken (beschränkt auf bestimmten Zeitraum / permanente Beeinträchtigung). Auch die Häufigkeit kann vorhabenspezifisch für die Schwere der Umweltauswirkungen bedeutsam sein.

Die vorliegende Planung stellt im Wesentlichen eine großflächige Neuansiedelung eines Hotelbetriebs sowie die Erweiterung eines urbanen Gebiets dar. Dabei wird mehrheitlich eine innerstädtische Freifläche beansprucht. Die äußere Erschließungsinfrastruktur für das

Vorhaben ist bereits gegeben. Durch die Nutzung bereits vorhandener Straßen und Leitungen wird die effiziente Nutzung sichergestellt.

In der Gesamterheblichkeit sind durch die Planung mittlere bis hohe Auswirkungen für die Schutzgüter Grundwasser, den Oberflächenwasserabfluss, Boden, Landschaftsbild zu erwarten.

Schwerwiegende Auswirkungen auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch die Planung nicht zu erwarten, das Vorhaben weist daher keine besondere Komplexität der Auswirkungen auf.

Bei den zu erwartenden Beeinträchtigungen handelt es sich um permanente Beeinträchtigungen.

Im Übrigen wird auf die vorhergehende Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter verwiesen.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Orts- und Landschaftsbild

- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen der Ortsrandlage.
- Gutachterliche Überprüfung bzgl. Emissionen und Immissionen.
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Durchgrünung.
- Vorgaben zur Gebäudebegrünung zur Schaffung eines klimaresilienten Stadtklimas.
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, Vorgaben zur Ausbildung von Stützmauern.
- Vorgaben zur Beleuchtung.

Schutzgut Natur und Landschaft

- Entwicklung von bereits verinselten, beanspruchten Flächen zur Schonung bisher unbeeinflusster Außenbereichsflächen.
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen.
- Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und Sicherstellung einer Bodenfreiheit.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Dachbegrünung als erweiterter Lebensraum, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, Vorgaben zur Ausbildung von Stützmauern.
- Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarmindestfläche).
- Vorgaben zur Gebäudebegrünung.

Schutzgut Boden / Wasser

- Nutzung eines vorgeprägten Standorts (umliegender Stadtbereich).
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.

- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Dachbegrünung als erweiterter Lebensraum, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- Festsetzungen zur Dachbegrünung zur Rückhaltung und verzögerten Einleitung von Niederschlagswasser.
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, Vorgaben zur Ausbildung von Stützmauern.

Schutzgut Klima/Luft

- Entwicklung bereits beanspruchter Flächen zur Schonung bisher unbeeinflusster Außenbereichsflächen.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Dachbegrünung als erweiterter Lebensraum, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- Vorgaben zur Nutzung von Sonnenenergie.

7.8 Alternativen (Planungsvarianten)

Im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Vorentwurfs für das geplante Projekt wurde im März 2024 eine Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Diese Beteiligung umfasste insgesamt drei Veranstaltungen, die dazu dienten, eine Vielzahl von Ideen und Wünschen der Bad Aiblinger Bürger in den städtebaulichen Vorentwurf einfließen zu lassen.

Die nonconform zt GmbH, die den Beteiligungsprozess moderierten, dokumentierten den gesamten Prozess. Am 19.06.2024 wurde der städtebauliche Vorentwurf als Abschluss des Bürgerbeteiligungsprozesses der Öffentlichkeit präsentiert.

Die vorliegende Planung basiert im Wesentlichen auf dem Planungsergebnis zum städtebaulichen Vorentwurf.

Im Rahmen einer Planungsfortschreibung und weiteren Detaillierung der Objektplanung wurde der städtebauliche Entwurf weiter überarbeitet. In Berücksichtigung der Anforderungen des Bauordnungsrechts wurden kleinere Änderungen, z. B. in Bezug auf die Lage der geplanten Gebäude, vorgenommen. Die grundsätzliche Intention der Planung wurde dabei nicht in Frage gestellt.

Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die bislang un bebauten Bereiche des Planungsgebiets befinden sich im Außenbereich, das geplante Vorhaben ist insgesamt nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, wenn aufgrund der geplanten Entwicklung nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Das Schaffen von neuem Baurecht ist in diesem Zusammenhang als ausgleichsrelevante Nutzungsänderung anzusehen.

Der Parkplatz für die Therme besteht bereits und ist bauplanungsrechtlich zulässig. Er ist daher nicht als Eingriff zu werten.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß diesem Leitfaden.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Planungsgebiets: ca. 22.939 m²

Flächen mit Eingriffen i. S. der Eingriffsregelung ca. 14.720 m²

Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservat) und keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Ebenfalls befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG).

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU befinden sich innerhalb und unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern.

Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

8.1 Bestandserfassung und Bewertung

Grünordnung / Gehölzbestand / Realvegetation

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich einzelne Gehölze junger Ausprägung.

Das Planungsgebiet wird derzeit als mehrschüriges Grünland intensiv genutzt (Biotopnutzungstyp „G11 Intensivgrünland“).



Abb. 20 Ist- Zustand des Planungsgebiets

Quelle: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Quartiersentwicklung Thermenareal in Bad Aibling, Manhart, 2024

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über die wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter.

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Merkmal
Arten- und Lebensraum	gering	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, überwiegende Grünlandnutzung
Boden / Fläche	mittel	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
Wasser	gering - mittel	Keine Oberflächengewässer innerhalb des Eingriffsbereichs, wesentliche Auswirkungen auf das

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Merkmal
		Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	gering	Flächen ohne kleinklimatisch wesentlich wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering - mittel	Innerstädtische Grünfläche mit randlichem Gehölzbewuchs

Tab. 15 Überblick über die wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 1 „Bewertung des Ausgangszustands“

8.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs abhängig. Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ).

Über diesen Beeinträchtigungsfaktor sind auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören, d. h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken. Dasselbe gilt für die dem Baugebiet zugeordnete verkehrsübliche Erschließung.

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ (Beeinträchtigungsfaktor = GRZ).

Die Grundflächenzahl GRZ wird im Planungsgebiet für das Allgemeine Wohngebiet mit 0,5, im Urbanen Gebiet mit 0,7 und im Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt.

Die flächenbezogenen Schutzgüter weisen eine geringe beziehungsweise mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. Der Beeinträchtigungsfaktor wird im Weiteren somit analog der festgesetzten GRZ zugrunde gelegt.

8.3 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarf

Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.

Das Ausgleichserfordernis wird entsprechend der Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dez. 2021, Abb. 8) rechnerisch nach folgendem Schema ermittelt.

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen, siehe hierzu Kap. 5.7).

Vermeidungsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden (vgl. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dez. 2021, Anlage 2, Tab. 2.2).

Folgende Tabelle beinhaltet die vergleichende Gegenüberstellung beziehungsweise die Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume				
Bezeichnung mit Angabe des Biotopnutzungsstyps (BNT)	Fläche [m²] ca.-Werte nach digitalem Abgriff	Bewertung [Wertpunkte WP]	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf [Wert- punkte]
Bestehendes Baurecht	x	0	0	0
Intensiv genutztes Grünland (G11)	14.720	3	0,8	44.160
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				44.160
Planungsfaktor	Begründung / Maßnahmen			Sicherung
Schaffung kompakter Siedlungsräume	Die angestrebte, im Verhältnis zu bisherigen Flächen im Stadtgebiet verdichtete Bauweise durch die Errichtung von Hausgruppen in Form von Reihenhäusern und sog. Kettenhäusern sowie Doppelhäusern führt zu einer Vermeidung von Zersiedelung und einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.			1 %
Ein- und Durchgrünung von privaten und öffentlichen Flächen	Vorgaben zu Mindestpflanzgeboten und Pflanzqualitäten heimischer Gehölze sowie die Festsetzung von straßenraumbezogenen Baumpflanzungen mittels Planzeichen führen zu positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, das Ortsbild und die Lebensqualität im Wohnraum.			3 %
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Vorgaben zur intensiven Begrünung von Flachdächern zur Rückhaltung von Regenwasser, Verbesserung des Siedlungsklimas und Verbesserung des Futterangebots für Insekten			2 %
Unterstützung stadtoökologischer Aspekte	Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen und der Ausschluss von Schottergärten zur Ziergestaltung führen zu positiven Auswirkungen auf die Stadtoökologie. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten. Herstellung von Habitatrequisiten an Fassaden- und Dachflächen			2 %
Reduzierung der Flächeninanspruchnahme	Flächensparende, effiziente Erschließungen und die Bündelung von Flächen für den ruhenden Verkehr führen zu einer Vermeidung von Zersiedelung und einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.			1 %
Reduzierung der Versiegelung	Die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für offene Stellplätze und private Erschließungen sowie die angestrebten kurze Erschließungswege dienen dem Schutz natürlicher Bodenfunktionen und dem Erhalt einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung.			2 %
Summe Sicherung				11 %
Resultierender Ausgleichsbedarf einschl. Berücksichtigung Planungsfaktor in Wertpunkten Rechenweg: 44.160 WP x 0,89				39.302 WP

Tab. 16 Ermittlung Ausgleichsbedarf gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 3 Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung“

8.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention bzw. § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), keine europäischen Schutzgebiete der Natura 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) und keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG und auch Ausgleichs- und Ökokontoflächen bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und des Abstands zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Abstands und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten. Direkte oder indirekte Beeinträchtigungen von Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Es wird auf das Kapitel 5.5.3 verwiesen.

Prognose zu Schädigungs- und Störungsverböten

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch die Planung gehen daher nach derzeitiger Einschätzung Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren. Eine

Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist allerdings nicht zu erwarten, da es sich nicht um essenzielle Habitate handelt. In der näheren Umgebung zum Eingriffsbereich stehen Bäume und Heckenstrukturen mit ausreichend Nistmöglichkeiten zur Verfügung.

Artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind entsprechend gutachterlicher Einschätzung von der Planung nicht betroffen (siehe dazu Büro Dr. Manhart, 2024).

Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden dennoch konfliktvermeidende Maßnahmen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen berücksichtigen auch nicht speziell geschützte sog. Allerweltsarten und dienen dem Erhalt der Artenvielfalt auch im Stadtgebiet.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

8.5 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist v. a. die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser wurden Fachgutachten herangezogen.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Bad Aibling
- Klimakonzept der Stadt Bad Aibling
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Landkreises Rosenheim (StMLU 1995)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas © StMFH
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY) © StMWLE
- Hydrologischer Atlas Deutschland © BAfG
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Quartierentwicklung Thermenareal Bad Aibling Dr. Christof Manhart, Laufen, Stand 17.05.2024
- Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Bad Aibling Sonnenstraße 3, Ingenieurbüro OHIN Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf, Stand 13.10.2022
- Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben „Quartiersentwicklung + Thermenhotel“, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH SCHLOTHAUER & WAUER, München, Stand 19.03.2025

- Vorabzug: Quartier an der Therme Bad Aibling, Stellungnahme zu Gerüchen, Bericht Nr. M179154/01, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, Stand 05.12.2024
- Hotel und Quartier an der Therme Bad Aibling, Lichtgutachten, Bericht Nr. M180196/04, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, Stand 18.03.2025

Im Planungsgebiet selbst sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt des Landkreises Rosenheim zu benachrichtigen.

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) verwendet.

8.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Stadt Bad Aibling wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Die Fertigstellung von Außenanlagen und Pflanzmaßnahmen hat spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Eingrünung nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Aufgrund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Ausgleichsflächen nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

8.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Für den Bereich nördlich der Therme soll unmittelbar angrenzend zum bestehenden Gelände der Therme Bad Aibling ein hochwertiges Hotel an der Therme entwickelt werden, das einen unmittelbaren Zugang zum Thermengelände ermöglicht. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll ein Urbanes Gebiet entwickelt werden, das neben der Bereitstellung von Wohnraum Räumlichkeiten für Kleingewerbe zur Nahversorgung bietet.

Der städtebauliche Vorentwurf wurde im März 2024 im Rahmen einer Bürgerbeteiligung entwickelt. Die vorliegende Planung basiert im Wesentlichen auf dem Planungsergebnis zum städtebaulichen Vorentwurf.

Bestandteil des Plangebietes ist auch der bestehende Parkplatz der Therme, der aber im Wesentlichen unverändert bleiben soll.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen. Die parallel durchgeführte Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in diesem Bereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Stadt. Die Planung dient damit der langfristigen Sicherung Bad Aiblings als Mittelzentrum mit touristischer Nutzung und als Kurgebiet.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Lärm	mittel	gering	gering	gering
Mensch: Licht	gering	mittel	mittel	mittel
Mensch: Geruch	gering	gering	gering	gering
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	mittel	gering	gering	gering
Pflanzen und Tiere	mittel	gering	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering	gering
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächen-gewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Oberflächen-wasserabfluss	gering	gering	mittel	gering
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima/Luft	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaftsbild	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur-/Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Tab. 17 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan ist das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung.

Durch die Planung auf der innerörtlichen Grünfläche entstehen auch Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch in Bezug auf die Raumaufhellung, das Schutzgut Wasser in Bezug auf den Abfluss von wild abfließenden Oberflächenwasser sowie auf die Schutzgüter Klima / Luft und das Landschaftsbild.

Zur Vermeidung der innerörtlichen Raumaufhellungen werden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen, diese inkludieren eine insektenverträgliche, UV-arme Beleuchtung, die auch von Menschen als angenehmer wahrgenommen wird als beispielsweise reinweiße Leuchtmittel. Der Bebauungsplan legt zudem eine zielgerichtete Beleuchtung von Anlagen fest, sodass eine diffuse Raumaufhellung aus Gestaltungsgründen vermieden wird.

Die Entwässerungsplanung mit der Festsetzung von Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser aber auch Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen der Steigerung des Retentionsvermögens innerhalb des Geltungsbereichs. Durch die verzögerte Versickerung und Einleitung in die Entwässerungssysteme können Anlagen zur Entwässerung vor allem

bei Starkregenereignissen vermieden werden. Die Festsetzungen reduzieren auch die örtliche Flächenaufheizung und wirken sich positiv auf das Schutzgut Klima und Luft aus.

Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden grundsätzlich begrenzt. Durch die geplanten Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Eingrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt. Eine mögliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen wird daher verringert, ist jedoch vorhanden.

Aufgrund der Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebiets von Bad Aibling besteht ein Konfliktpotenzial auf die Schutzgüter. Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Vermeidung und Minimierung der Wirkungen.

Wie unter Kapitel 7.7 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Die im Rahmen der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans dargestellt werden.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Ein detailliertes Ausgleichskonzept wird derzeit erarbeitet und im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

Alle Ausgleichsmaßnahmen sind vor der Realisierung mit der Unteren Naturschutzbehörde Rosenheim abzustimmen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Bad Aibling, den

.....

Stephan Schlier
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

Kartendienste / Informationssysteme

- BAYERN ATLAS
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München
- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-View IN BAYERN (RISBY)
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LfU BAYERN
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Fachplanungen

- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜDOSTOBERBAYERN
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting
- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, München
Stand: 1988
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN (LRP)
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
Stand: 1978
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS ROSENHEIM
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHFTSPLAN DER STADT BAD AIBLING (2017)

Fachgutachten

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Quartierentwicklung Thermenareal Bad Aibling
Dr. Christof Manhart, 83410 Laufen, Stand 17.05.2024
- Geotechnisches Baugrundgutachten Bauvorhaben: Bad Aibling Sonnenstraße 3, Ingenieurbüro OHIN Dipl. Geol. F. Ohin GmbH, Rohrdorf, Stand 13.10.2022
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept für die Quartiersentwicklung an der Therme Bad Aibling, Ingenieurbüro Kokai GmbH, Weilheim i. OB, 05.03.2025,
- Verkehrsuntersuchung zum Vorhaben „Quartiersentwicklung + Thermenhotel“, Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH SCHLOTHAUER & WAUER, München, Stand 19.03.2025
- Quartier an der Therme in Bad Aibling, Stellungnahme zu Gerüchen, Bericht Nr. M179154/01, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, Stand 20.03.2025
- Hotel und Quartier an der Therme Bad Aibling, Lichtgutachten, Bericht Nr. M180196/04, Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Planegg, Stand 18.03.2025