



## Markt Bad Endorf

### Einbeziehungssatzung „Martin-Luther-Straße“

Fl.Nr. 88/9

Gemarkung Bad Endorf

### Begründung

zum Entwurf vom 04.12.2020  
in der Fassung vom 31.12.2020

Planung  
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereinsel 3a  
83059 Kolbermoor

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Ziele
3. Innenbereich
4. Einbeziehung
5. Bodenschutzklausel
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
7. Folgen

Quellenverzeichnis  
Quellennachweise  
Anlagenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Die Martin-Luther-Straße ist beidseitig nahezu vollständig bebaut. Sie ist im Flächennutzungsplan nördlich und östlich auf eine Tiefe ca. 30 m als Wohnbaufläche gekennzeichnet. Danach schließt sich eine Fläche für eine Ortsrandeingrünung an und eine größere Landwirtschaftsfläche. Diese wiederum ist allseitig von Bebauung umgeben. In dem „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen“ für die Marktgemeinde Bad Endorf ist die Wiese als Flächenpotenzial für die Ortsentwicklung eingestuft (Schirmer Architekten + Stadtplaner/ 2016, 2017). In dieser Fläche wird gem. Denkmatalas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein Bodendenkmal vermutet.

Das Grundstück Fl.Nr. 88/9 liegt in hängigem Gelände, hat eine dreieckige Form und liegt mit der südlichen Spitze an der ebenfalls stark steigenden Erschließungsstraße, die dort eine 90° Richtungsänderung nach Südosten macht. Aufgrund der Grundstücksgeometrie mit seiner Erschließungsanbindung kann der hintere Bebauungsrand von sonst 25- 30 m des bisherigen Innenbereichs nicht eingehalten werden. Ein geplantes 2-Familienhaus mit den zugehörigen Garagen und Stellplätzen (Anlage 1) kann nur realisiert werden, wenn der Bauraum unter Inanspruchnahme der im FNP dargestellten Eingrünungszone mit einer Teilfläche nach Norden in den derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich des Grundstücks rückt. Über eine Einbeziehungssatzung soll deshalb diese Teilfläche in den baurechtlichen Innenbereich einbezogen werden, um Planungsrecht zu schaffen. Bei einer Vorabstimmung mit dem Abteilungsleiter des Bauamts im Landratsamt Rosenheim wurde die Akzeptanz einer Einbeziehungssatzung in Aussicht gestellt, wenn Lage und Ausrichtung des Gebäudes optimiert werden.

## 02. Ziele

Einbeziehung einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 88/9, Gemarkung Bad Endorf, in den faktischen Innenbereich.

## 03. Innenbereich

Auch wenn Einbeziehungssatzungen vom Flächennutzungsplan grundsätzlich unabhängig sind, entspricht nach Meinung des Marktgemeinderats die hintere Abgrenzungslinie der Wohnbaufläche auch annähernd dem Rand des Innenbereichs. Diese Randlinie ist im FNP allerdings nicht stetig dargestellt sondern in der nahen Umgebung bereits 2 \* (samt Bebauung) nach außen verschoben (Martin-Luther-Str. 1, 11/13) und z.T. auch durch die Bauungen überschritten (z.B. Martin-Luther-Str. 9), so dass eine erneute Randausweitung in dem geplanten Umfang die Siedlungsstruktur nicht negativ beeinflusst. Die Abgrenzungslinie Wohnbaufläche wurde als Hinweis im Lageplan zur Einbeziehungssatzung dargestellt.

## 04. Einbeziehung

Nach §34 (4) BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind und die Einbeziehung zum Zwecke einer Bebauung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die einzubeziehende Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt (Wohnen).

Die einbezogene Fläche grenzt unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Die Nordverschiebung ist bedingt durch die Ecklage an der Erschließung und die Dreiecksgeometrie des Grundstücks.

Die eingezogene Fläche ermöglicht die Errichtung nur eines Gebäudes, das die 1-reihige Bebauung nördlich und östlich der Martin-Luther-Str. in einer sich derzeit scherenförmig öffnenden Baulücke fortsetzt.

Aus der Umgebungsbebauung ergeben sich hinreichend deutliche Zulässigkeitskriterien. Eine homogene Umgebungsbebauung wird vom Gesetzgeber nicht verlangt.

Neue Erschließungsflächen werden nicht erforderlich.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird nicht begründet.

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 (6) 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Eine Zersiedelung der Landschaft ist durch die äußerst geringe räumliche Relevanz mit der Einbeziehung nicht verbunden. Sie ist deshalb mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Wegen der formal grundsätzlichen Unabhängigkeit einer Einbeziehungssatzung vom Flächennutzungsplan sind bei Einbeziehungssatzungen (Ergänzungssatzung) gem. §34 (5) 4 BauGB die Vorgaben zum Bodenschutz und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

## 05. Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen (bauliche Nutzung in einem bereits beanspruchten Gebiet mit Baurecht auf einer Teilfläche des Grundstücks). Die Bodenversiegelung wird durch die Bebauung auf das notwendige Maß beschränkt (Einfügegebot). Eine Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist mit der Einbeziehung nicht verbunden.

Da mit einer Einbeziehungssatzung nur einzelne (also wenige) Festsetzungen nach §9 BauGB getroffen werden können (§34 (5) 2 BauGB), das Maß der Bebauung durch das Maß der Nachbarbebauung ausreichend vorgegeben ist und weitere bodenschutzrechtliche Regelungen auch ohne gesonderte Festsetzung nach anderen Gesetzen und rechtlichen Vorschriften Gültigkeit haben, wurde auf zusätzliche Regelungen in der Satzung verzichtet. Dieses bauplanungsrechtliche Regeldefizit ist wiederum der Rechtssicherheit der Satzung geschuldet.

## 06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bebauung der Einbeziehungsfläche löst nach §34 (5) 4 BauGB die Anwendung des §1a (3) BauGB aus (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

### Vermeidung

Mit der Einbeziehung der nördlichen Teilfläche des Grundstücks wird nur die bauliche Nutzbarkeit des Baugrundstücks erweitert und damit der Erhalt des südlichen Großbaums (Nussbaum) möglich gemacht. Dessen Erhalt wurde festgesetzt.

Eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der Landschaft wird durch die Festsetzung einer Randbegrünung des Baugrundstücks in der Satzung analog der Darstellung im Flächennutzungsplan erreicht. Diese Randbegrünung gem. FNP ist am sonstigen Siedlungsrand an der Martin-Luther-Straße nicht oder nur unzulänglich realisiert. An drei relevanten Grundstücken wurde diese in der Plandarstellung des FNPs sogar ganz weggelassen.

Ebenfalls der Übergangsgestaltung zur freien Landschaft dienen die Ausgleichsmaßnahmen am Nordwestrand des Grundstücks.

### Ausgleichsfläche

Die Mindestgröße wurde gem. beiliegender Berechnung ermittelt und die Fläche im Lageplan der Satzung durch Umgrenzung festgesetzt. Als Eingriffsfläche wurde nur die Einbeziehungsfläche gerechnet, da auf der restlichen Fläche Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren und somit kein Ausgleich erforderlich ist (§1a (3) 6 BauGB). Die festgesetzte Ausgleichsfläche/ Randeingrünungsfläche ist größer als der errechnete Bedarf.

### Ausgleichsmaßnahmen:

Pflanzung von Obstbäumen (zugleich Ortsrandeingrünung)

## 07. Folgen

Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche wird eine bauliche Grundstücksnutzung im Knickbereich des bisherigen Innenbereiches an der Martin-Luther-Str. ermöglicht.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach §34 BauGB.

Bei der Planung und Realisierung von Bauvorhaben wird eine Beteiligung der Denkmalschutzbehörden erforderlich.

Die geplante Baumaßnahme im Einbeziehungsbereich stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der auszugleichen ist (§21 BNatSchG). Die Ausgleichsmaßnahme gem. Satzung ist mit dem Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen und in der Pflanzzeit (Frühjahr oder Herbst) nach Nutzungsaufnahme durchzuführen. Der Nachweis ist auch bei verfahrensfreien Bauvorhaben nach Art.57 (1) 1a BayBO zu erbringen.

Kolbermoor, 31.12.2020,

Dipl.Ing. Franz Fuchs

## **Quellenverzeichnis**

Maria Heringer und Michael Bauer, Antrag auf Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Carports/ Zimmerermeister Michael Bauer/ 04.03.2020  
geänderter Lageplan/ Zimmerermeister Michael Bauer/ erhalten 24.11.2020  
Vorabstellungnahme Herr Dr. Rasso Ludwig/ Landratsamt Rosenheim/ 15.09.2020  
digitale Flurkarte- Auszug/ GIS Marktgemeinde Bad Endorf/ erhalten 03.11.2020  
FNP- Auszug/ Marktgemeinde Bad Endorf/ erhalten am 03.11.2020  
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept mit Vorbereitenden Untersuchungen/ Schirmer Architekten + Stadtplaner/ 2016, 2017  
Luftbilder/ „Google Earth“/ Internetabruf 19.11.2020  
Luftbilder/ „Bayernatlas“/ Internetabruf 19.11.2020  
Bayerischer Denkmalatlas- Bodendenkmäler/ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/ Internetabruf 04.12.2020

## **Quellennachweise**

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt der Marktgemeinde Bad Endorf zur Einsichtnahme auf.

## **Anlagen**

A1 Lageplan Bauvorhaben  
A2 Ausgleichflächenberechnung