

Bauleitplanung

Bebauungsplan Nr. 66 Kreuzstraße V

Abwägungsvorschlag nach der Veröffentlichung vom 02.04.2025 bis 16.04.2025

Der Markt Bad Endorf hat in der Sitzung am 26.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 Kreuzstraße V **im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** beschlossen und den Entwurf gebilligt. In der Sitzung vom 21.03.2023 wurde die Abwägung **der Stellungnahme der Behörden und Trägern öffentlicher Belange** sowie in der Sitzung vom 25.02.2025 wurde die Abwägung **der Stellungnahmen aus** der Öffentlichkeit durchgeführt und gebilligt.

Vom 02.04.2025 bis 16.04.2025 wurde die **erneute Beteiligung** der Öffentlichkeit (**gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**) sowie der **Behörden** und Trägern öffentlicher Belange (**gem. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB**) durchgeführt.

A. Behandlung der im Rahmen der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange ohne Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden haben keine Bedenken gegen den Bebauungsplan erhoben bzw. ihr Einverständnis mit der Planung erklärt oder mitgeteilt, dass sie von der Planung nicht berührt sind.

Nr.	Name/ Bezeichnung	Datum
1	Regierung von Oberbayern- Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	03.04.2025
2	Landratsamt Rosenheim, Untere Immissionsschutzbehörde	09.04.2025
3	Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht	09.04.2025
4	Telekom	09.04.2025
5	Vodafone	08.04.2025
6	Gemeinde Söchtenau	01.04.2025

Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen

Nr.	Name/ Bezeichnung	Datum
1	Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung	11.04.2025
2	Wasserwirtschaftsamt Rosenheim	01.04.2025
3	Staatliches Bauamt	16.04.2025
4	Deutsche Bahn AG	16.04.2025
5	Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde	17.04.2025

1. Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung, Schreiben vom 11.04.2025

Margit Kalhammer | Markt Bad Endorf

Von: Bauleitplanung <Bauleitplanung@lra-rosenheim.de>
Gesendet: Freitag, 11. April 2025 08:29
An: bauamt
Betreff: AW: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (verkürzte Frist!) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Kreuzstraße V" Bad Endorf

Sehr geehrte Frau Kahlhammer,

vorweg der verwaltungsinterne Hinweis, dass die Bekanntmachung eine Vermengung von Inhalten der sich grundsätzlich unterscheidenden Bekanntmachungen nach § 3 Abs. 1 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB aufweist.

Wir empfehlen dringend hier die gebotene Eindeutigkeit zu beachten und nicht erforderliche Informationen wegzulassen.

Vorliegend wäre eine Bekanntmachung entsprechend Verfahrensschritt § 4a Abs. 3 BauGB notwendig, aber auch ausreichend gewesen.

Die Rechtmäßigkeit des Verfahrens dürfte durch die Bekanntmachung vom 31.03.2025 jedoch trotzdem nicht gefährdet sein.

Zur Maßfestsetzung 3.2 des Entwurfs ist anzumerken, dass für mehrere einzelne Grundstücke keine Gesamtgrundflächenzahl festgesetzt werden darf. Das Baurecht des einzelnen Grundstücks würde ansonsten von der Flächeninanspruchnahme der Nachbargrundstücke abhängen. Die GR, GRZ und ÜberschreitungsGRZ (§ 19 Abs. 4 BauNVO) gelten für jedes einzelne Grundstück.

6.4

Im Bereich des zulässigen Flachdachs ist bei einer zulässigen Wandhöhe von 9m auch ein symmetrisches Satteldach ohne Bestimmung der Firstrichtung möglich. Ist das planerisch so gewollt?

12.2

Verhaltensanordnungen sind keine zulässigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

12.3

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 d) BauGB können lediglich auf einzelnen Baugrundstücken Flächen, die für Versickerung freizuhalten sind, festgesetzt werden.

Ein Versickerungsverbot wegen Altlasten ist nicht Gegenstand einer bauplanungsrechtlichen Festsetzung, es gibt dafür keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

Christian Liepold

Landratsamt Rosenheim
Kreisbauamt, Bauleitplanung
Wittelsbacher Straße 55
83022 Rosenheim

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme vom 11.04.2025 mit den Hinweisen zu Bekanntmachung wird zur Kenntnis genommen.

Festsetzung A 3.2

Die Festsetzung zur zulässigen Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) beziehen sich jeweils auf die Einzelgrundstücke. Aufgrund der unterschiedlichen, städtebaulichen Anforderungen die sich aus der Grundstücksgröße, -lage und -zuschnitt ergeben wurde eine Differenzierung der jeweils zulässigen Grundfläche (A3.1 und A 3.1.1) bezogen auf den Bauraum und der Gesamt-GRZ (A 3.2) bezogen auf das jeweilige Grundstück festgesetzt.

So handelt es sich beispielsweise bei den Fl. Nrn. 463/2, 463/3 und 463/4 um ein Grundstück (Grundbuch), das mit einem Gebäude überplant ist. Während die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 466/4 und 468 jeweils mit mehreren Einzelgebäuden (Baufenster) überplant sind, die jedoch für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs wiederum in einem funktionellen Nutzungszusammenhang (Tiefgarage) stehen. Eine detaillierte Erläuterung zu den Festsetzungen der Gesamtversiegelung (siehe Festsetzungen A 3.1, A 3.1.1 und A 3.2 sowie A 3.2.1) ist in der Begründung dokumentiert und durch die Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen mittels Perlschurlinie (A 1.2) eindeutig geregelt. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Festsetzung A 6.4

Die Flachdachfestsetzung gilt nur an zwei Teilbereichen innerhalb des Bebauungsplans. Dies ist eine kleine Fläche im Osten der Fl. Nr. 463/3, die als Dachterrasse ausgeführt werden kann, siehe hierzu auch die Festsetzung zur Wandhöhe gem. A 3.5.1. Zudem kann auf der Fl. Nr. 466/4 im Südwesten ein Teilbereich als Verbindungs- und Erschließungszone zwischen den Gebäuden an der Wasserburger Straße mit einem Flachdach oder Satteldach ausgeführt werden. Bei einem Flachdach ist eine Überschreitung für technische Aufbauten z.B. Aufzug für die barrierefreie Ausführung, zulässig, siehe A. 3.5.1. Alternativ kann hier zu Gliederung der Bebauung auch ein Firstwechsel erfolgen. Die Festsetzung ist bewusst so gewählt um dem Bauherrn ein flexible Fassaden- und Dachgestaltung zu ermöglichen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen

Festsetzungen A 12.2 und A 12.3

Die Altlasten im gekennzeichneten Bereich wurden zwischenzeitlich beseitigt. Eine entspr. Bestätigung seitens des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim (WWA Ro) vom 13.03.2025 liegt vor. Nachdem die Tankanlagen durch Aushub beseitigt worden sind und auch eine Prüfung auf vorhandene Bodenverunreinigungen vorgenommen wurde, besteht kein Grund mehr für besondere Auflagen zum Bodenschutz, wie unter Punkt 12 des Entwurfes festgelegt. Eine besondere zu beachtende Gefährdung von Schutzgütern, die im Zusammenhang mit einer Bebauung stehen, besteht nach momentanem Kenntnisstand des WWA Ro nicht mehr, siehe Mail vom 08.05.2025.

Daher entfallen die Festsetzungen zum Bodenschutz unter A 12 ff vollständig. In der Satzung wird unter C Hinweise folgende Information zu den Meldepflichten nach Art. 1 BayBodSchG ergänzt:

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden gem. dem Abwägungsvorschlag angepasst.

Abstimmungsergebnis:

17 : 0

2. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 01.04.2025

Margit Kalhammer | Markt Bad Endorf

Von: Roch, Hadumar (WWA-RO) <Hadumar.Roch@wwa-ro.bayern.de>
Gesendet: Dienstag, 1. April 2025 14:05
An: bauamt
Betreff: AW: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (verkürzte Frist!) im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Kreuzstraße V" Bad Endorf

Sehr geehrte Frau Kalhammer,

bitte schicken Sie zukünftig Bauleitverfahren an unsere zentrale email-Adresse poststelle@wwa-ro.bayern.de. Zum o.g. Bebauungsplan haben wir unter dem Punkt 12 folgende Ergänzung:

Sollte bei Tiefbauarbeiten ölverunreinigtes Erdreich angetroffen werden, ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen, der den Aushub separiert. Das Wasserwirtschaftsamt ist in diesem Fall zu benachrichtigen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht kann einem Wiedereinbau von örtlichem Aushubmaterial zur Hinterfüllung von Bauwerken bis zu einem Zuordnungswert von BM-F1 zugestimmt werden. Ansonsten ist der Aushub ordnungsgemäß gegen Nachweis zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Hadumar Roch

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Königstraße 19
83022 Rosenheim

Tel. persönlich: (08031) 305-174
Tel. zentral: (08031) 305-100
Email: Poststelle@wwa-ro.bayern.de
Internet: <https://www.wwa-ro.bayern.de/>

Abwägungsvorschlag:

Die Hinweise zum Umgang mit ölverunreinigtem Erdreich werden in der Satzung unter C Hinweise Bodenschutz redaktionell ergänzt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zum Umgang mit ölverunreinigtem Erdreich werden gem. Abwägungsvorschlag unter C Hinweise redaktionell in der Satzung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

17 : 0

3. Staatliches Bauamt Rosenheim, Schreiben vom 16.04.2025

Staatliches Bauamt Rosenheim
Postfach 10 03 65 • 83003 Rosenheim

Markt Bad Endorf
Bahnhofstraße 6
83093 Bad Endorf

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Rosenheim, 16.04.2025
	4622-2- Bad Endorf	TAF Salomon ROGR, 0.32	+49 (8031) 394-2136 +49 (8031) 394-2169 Stefanie.Salomon@stbaro.bayern.de

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Markt die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit der Markt den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt dem Markt.

1. Markt Bad Endorf Bahnhofstraße 6 83093 Bad Endorf
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input type="checkbox"/> mit Landschaftsplan
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan Nr. 66 "Kreuzstraße V" im Bereich der Flur-Nr.
<input type="checkbox"/> mit Grünordnungsplan dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
<input type="checkbox"/> Satzung über vorhaben bezogenen Bebauungsplan
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung

...

Amtsitz
Staatliches Bauamt Rosenheim
Wittebächerstr. 11
83022 Rosenheim
☎ 08031-394-0
☎ 08031-394-1200

Dienstgebäude
Straßenbau
Greidererstr. 6
83022 Rosenheim
☎ 08031-394-0
☎ 08031-394-2169

E-Mail und Internet

poststelle@stbaro.bayern.de
<http://www.stbaro.bayern.de>

<input checked="" type="checkbox"/>	Frist für die Stellungnahme (§ 4 BauGB) 16.04.2025
<input type="checkbox"/>	Frist: 1 Monat (§ 3 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)
2. Träger öffentlicher Belange	
2.1	Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.) Staatliches Bauamt Rosenheim, Wittelsbacherstraße 11, 83022 Rosenheim, Tel.: 08031/394-0
2.2	<input checked="" type="checkbox"/> Einwände Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kreuzstraße V“ in der Fassung vom 25.02.2025 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes Rosenheim, sowohl vom Fachbereich Straßenbau, wie auch vom Fachbereich Hochbau keine Einwände, wenn die unter 2.2 ff genannten Punkte beachtet werden.
	<input type="checkbox"/> Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen
2.3	<input type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
2.4	Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen) <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind bereits in der Bauleitplan eingetragen worden. - Die Bauleitplanung sieht vor die Grundstücke mit den Flurnummern 468, 466/4 & 463/2 über die St 2092 zu erschließen. <u>Zu Flurnummer 468:</u> Die neuen Zufahrt ist mit einer Breite von mind. 5 m herzustellen um einen Begegnungsverkehr von Pkw/Pkw innerhalb der Ein- und Ausfahrt gewährleisten zu können und ohne beim Einfahren in die Staatsstraße die Gegenfahrspur benutzen zu müssen. <u>Zu Flurnummer 466/4:</u> Das Grundstück kann aktuell über zwei bestehende Zufahrten angefahren werden. Einmal rückwertig über die Kreuzstraße und einmal über die Staatsstraße (nördlich). Gemäß Bauleitplanung, soll hier eine weitere Zufahrt zur Staatsstraße entstehen (südlich) dieser kann nicht zugestimmt werden. In diesem Zuge ist sicherzustellen, dass über das Flurstück 466/5 (private Verkehrsfläche) Fahrzeuge keinen weiteren direkten Zugang zur Staatsstraße erhalten, z. B. durch Errichtung einer Einfriedung. <u>Zu Flurnummer 463/2:</u> Das Grundstück, soll gem. Bauleitplanung über eine neue Zufahrt zur Staatsstraße erschlossen werden. Dieser neuen Zufahrt kann nicht zugestimmt werden, sie würde im unmittelbaren Kreuzungsbereich der bestehenden Fußgängerlichtzeichenanlage inkl. der bestehenden Linksabbiegespur zum Erliegen kommen.

- Zur Freihaltung der Sichtflächen ist folgender Text in die Satzung zum Bebauungsplan aufzunehmen:

„Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden: Wälle Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit den Grundstück nicht fest verbunden Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die dies Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“

- An der St 2092 ist gemäß RAST06 in 3 m Abstand vom Fahrbandrand der Staatsstraße ein Sichtdreieck auf 70 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von baulichen Anlagen (auch Parkplätzen) und sichtbehindernden Gegenständen aller Art (auch Anpflanzungen) mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.
- Vorgesehene Lärmschutzwände sind auf Privatgrund zu errichten.
- Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur hinter dem bestehenden Gehweg, auf Privatgrund und unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtprofil der Staatsstraße und des Gehweges ist freizuhalten.
- Die bestehende Straßenentwässerung der Staatsstraße darf durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der Staatsstraße kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser aus dem Grundstück zufließen kann.
- Sollte die Tiefgarage einen knappen Abstand zur Staatsstraße ausweisen, sollte beim Aushub der Baugrube auf einen entsprechenden Baugrubenverbau bzw. eine Spundwand zum Schutz der Straße und des Gehweges geachtet werden. Der Abstand zur Fahrbahnkante der Staatsstraße sollte so groß wie möglich sein (> 5,00 m), da Setzungsschäden meist nicht ausgeschlossen werden können, insbesondere dann, wenn diese wieder gezogen oder rückgebaut werden.

Vor Beginn der Baugrubenaushebung bzw. vor Spundwandsetzung ist deshalb unbedingt ein Ortstermin (Beweissicherung) mit der Straßenmeisterei Rosenheim Tel.: 08031/290 181 26 zu vereinbaren, um den aktuellen Ist-Stand der Straße bzw. des Gehweges aufzunehmen und zu dokumentieren. Auch nach dem Rückbau der Baugrubensicherung ist ein weiterer Termin mit der Straßenmeisterei erforderlich, so dass mögliche Setzungsschäden im Soll-Ist Vergleich festgestellt und dann vom Bauherren beseitigt werden können und müssen. Dies gilt auch für später auftretende Setzungsschäden. Sollten Schäden am Gehweg bzw. der Fahrbahn auftreten die auf die Setzung und die Ziehung der Spundwände zurückzuführen sind, müssen diese unverzüglich vom Verursacher zu seinen Lasten behoben werden, weshalb diese Dokumentation sehr wichtig ist.

Bei der Spundwandsetzung ist auch auf mögliche Leitungen oder Sparten zu achten, so dass entsprechende Unterlagen bei den Ver- und Entsorgungsträgern eingeholt werden müssen. Eine rückverankerte Spundwand unter der Straße mit Verpressankern ist auszuschließen.

Eine erforderliche Bauwasserhaltung darf nicht über die Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

- Parkplätze im Zuge der Staatsstraße (Rückwärts ausparken) sollte vermieden werden.	
<input type="checkbox"/>	Rechtsgrundlagen
<input type="checkbox"/>	Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)
2.5	<input checked="" type="checkbox"/> Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich das Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befindet. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Salomon
TAF

Abwägungsvorschlag:

Zufahrten über ST 2092 - Wasserburger Straße

- Fl. Nr. 468
Aktuelle Zufahrtsbreite an der Nordgrenze in der Planzeichnung ca. 4,1 m, daher geringfügige Reduktion der Fläche für Stellplätze um ca. 1 m in der Länge um geforderte Zufahrtsbreite von 5 m sicherzustellen
- Fl. Nr. 466/4
Nach erneuter Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt wird nur eine Zufahrt über Wasserburger Straße zur Empfehlung gekennzeichnet und eine Zufahrtsbeschränkung im nördlichen Bereich an der Wasserburger Straße ergänzt.
In der Begründung unter dem Kapitel „Verwirklichung der Planung“ wird ergänzt, dass eine Durchfahrt zwischen Kreuzstraße und Wasserburger Straße aufgrund der Vorgaben des Staatlichen Bauamtes unzulässig ist. Der Eigentümer ist informiert und hat den o.g. Vorgaben zugestimmt.
- Fl. Nrn. 463/3, 463/2 und 463/4
Der Vorgabe des Staatlichen Bauamtes wird gefolgt. Entlang der Wasserburger Straße wird wieder eine Zufahrtsbeschränkung eingetragen. Die Lieferzufahrt wird entsprechend wieder zur Kreuzstraße orientiert. Aufgrund der geplanten Nutzung als

sozialtherapeutische Einrichtung ist hier mit einem stark reduzierten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Daher wird die Querung des Fußweges an der Kreuzstraße durch den ruhenden Verkehr der sozialtherapeutischen Einrichtung als hinnehmbar angesehen.

Weitere Hinweise und Empfehlungen:

- Zu folgenden Hinweisen wird der Anregungen gefolgt und diese werden in der Begründung im Kapitel 6 „Verwirklichung der Planung“ ergänzt:
 - An der St 2092 ist gemäß RAST06 in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Sichtdreieck auf 70 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von baulichen Anlagen (auch Parkplätzen) und sichtbehindernden Gegenständen aller Art (auch Anpflanzungen) mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.
 - Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur hinter dem bestehenden Gehweg, auf Privatgrund und unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der Staatsstraße und des Gehwegs ist freizuhalten.
 - Die bestehende Straßenentwässerung der Staatsstraße darf durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der Staatsstraße kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser aus dem Grundstück zufließen kann.
 - Parkplätze im Zuge der Staatsstraße (Rückwärts ausparken) sollte vermieden werden.

Folgende Hinweise wurden bereits in der Satzung bzw. Begründung berücksichtigt:

1. Hinweis zur Freihaltung der Sichtflächen im Bereich der eingetragenen Sichtdreiecke ist unter C Hinweise Punkt 9 bereits in der Satzung enthalten.
2. Hinweis zu Lärmschutzwänden entlang der Staatsstraße auf Privatgrund - siehe Festsetzungen zu Einfriedungen unter A 10.2
3. Hinweise zum Bau von Tiefgaragen – siehe Begründung Kapitel 5.6.1 Verkehrerschließung:
 - a. Sollte die Tiefgarage einen knappen Abstand zur Staatsstraße ausweisen, sollte beim Aushub der Baugrube auf einen entsprechenden Baugrubenverbau bzw. eine Spundwand zum Schutz der Straße und des Gehweges geachtet werden.
 - b. Der Abstand zur Fahrbahnkante der Staatsstraße sollte so groß wie möglich sein (> 5,00 m), da Setzungsschäden meist nicht ausgeschlossen werden können, insbesondere dann, wenn diese wieder gezogen oder rückgebaut werden.
 - c. Vor Beginn der Baugrubenaushebung bzw. vor Spundwandsetzung ist deshalb unbedingt ein Ortstermin (Beweissicherung) mit der Straßenmeisterei Rosenheim Tel.: 08031/290 181 26 zu vereinbaren, um den aktuellen Ist-Stand der Straße bzw. des Gehweges aufzunehmen und zu dokumentieren. Auch nach dem Rückbau der Baugrubensicherung ist ein weiterer Termin mit der Straßenmeisterei erforderlich, so dass mögliche Setzungsschäden im Soll-Ist Vergleich festgestellt und dann vom Bauherren beseitigt werden können und müssen. Dies gilt auch für später auftretende Setzungsschäden. Sollten Schäden am Gehweg bzw. der Fahrbahn auftreten die auf die Setzung und die Ziehung der Spundwände zurückzuführen sind, müssen diese unverzüglich vom Verursacher zu seinen Lasten behoben werden, weshalb diese Dokumentation sehr wichtig ist.

- d. Bei der Spundwandsetzung ist auch auf mögliche Leitungen oder Sparten zu achten, so dass entsprechende Unterlagen bei den Ver- und Entsorgungsträgern eingeholt werden müssen. Eine rückverankerte Spundwand unter der Straße mit Verpressankern ist auszuschließen.
- e. Eine erforderliche Bauwasserhaltung darf nicht über die Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen abgeleitet werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und den Einwänden im Wesentlichen gefolgt:

- Fl. Nr. 468: Reduktion der Fläche für Stellplätze an der Wasserburger Straße im Norden um ca. 1 m in der Länge.
- Fl. Nr. 466/4: Kennzeichnung nur einer Zufahrt an Wasserburger Straße und Ergänzung einer Zufahrtsbeschränkung im nördlichen Bereich.
- Fl. Nr. 466/4: Klarstellung in der Begründung unter dem Kapitel „Verwirklichung der Planung“, dass eine Durchfahrt zwischen Kreuzstraße und Wasserburger Straße unzulässig ist.
- Ergänzung folgender Hinweise in der Begründung unter dem Kapitel „Verwirklichung der Planung“:
 - An der St 2092 ist gemäß RAST06 in 3 m Abstand vom Fahrbahnrand der Staatsstraße ein Sichtdreieck auf 70 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Staatsstraße) von baulichen Anlagen (auch Parkplätzen) und sichtbehindernden Gegenständen aller Art (auch Anpflanzungen) mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.
 - Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher dürfen nur hinter dem bestehenden Gehweg, auf Privatgrund und unter Einhaltung der Sichtdreiecke gepflanzt werden. Das Lichtraumprofil der Staatsstraße und des Gehwegs ist freizuhalten.
 - Die bestehende Straßenentwässerung der Staatsstraße darf durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Sämtliche Einmündungen und Zufahrten müssen durch entwässerungstechnische Maßnahmen so gestaltet werden, dass der Staatsstraße kein Oberflächen-, Dach-, oder Niederschlagswasser aus dem Grundstück zufließen kann.
 - Parkplätze im Zuge der Staatsstraße (Rückwärts ausparken) sollte vermieden werden.

Abstimmungsergebnis:

12 : 5

4. Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 16.04.2025



DB AG - DB Immobilien
Barthstraße 12 | 80339 München

Marktverwaltung Bad Endorf
Bahnhofstraße 6
83093 Bad Endorf

DB AG - DB Immobilien
Baurecht II
CR.R O42
Barthstraße 12
80339 München
www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement
ktb.muenchen@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-BY-25-203697

16.04.2025

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Kreuzstraße V" Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB

**110-kV Bahnstroml. Nr. 407 Abzw. Rosenheim – Traunstein, Mast Nr. 2568 - 2569
Strecke 5705 Bad Endorf - Obing, km 0,9 – 1,1 rechts der Bahn**

Ihr Zeichen: FB 3.2 – 6102/66/0

Ihr Schreiben vom: 01.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Wir verweisen auf die Stellungnahme vom 10.11.2022 mit Z: TOEB-MÜN-22-144146 (CR.R O42 PK). Diese ist weiterhin gültig und zwingend zu beachten.

Für Rückfragen zu diesem Schreiben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, steht Ihnen Frau Kroll gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

DB AG – DB Immobilien

 Digital unterschrieben
von Stefanie
Fleckenstein
Datum: 2025.04.16
13:19:00 +02'00'

 Digital unterschrieben
von Patricia Kroll
Datum: 2025.04.16
12:51:54 +02'00'

Deutsche Bahn AG | Sitz: Berlin | Registergericht: Berlin-Charlottenburg
HRB 50 000 | USt-IdNr.: DE 811569869 | Vorsitz des Aufsichtsrats: Werner Gatzert
Vorstand: Dr. Richard Lutz (Vorsitz), Dr. Levin Holle, Berthold Huber, Dr. Daniela Gerd tom Mankotten,
Dr. Sigrid Evelyn Nikutta, Evelyn Palla, Dr. Michael Peterson, Martin Seiler

Unser Anliegen:



Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn vom 10.11.2022 wurde bereits umfänglich zur Kenntnis genommen. Die 110 kV-Bahnstromlinie mit Schutzstreifen ist nachrichtlich in den Planunterlagen dargestellt. Es ergibt sich keine weitere Anpassung.

Abstimmungsergebnis:

17 : 0

5. Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde

Margit Kalhammer | Markt Bad Endorf

Von: Weber Kerstin <Kerstin.Weber@lra-rosenheim.de>
Gesendet: Donnerstag, 17. April 2025 11:52
An: bauamt
Betreff: Unser Zeichen: 33 BP-2022-50292 Stellungnahme der uNB zu
Bebauungsplan Nr. 66 Kreuzstraße Nord - Schaffung von zusätzlichem
Wohnraum
Signiert von: kerstin.weber@lra-rosenheim.de

Sehr geehrte Damen und Herren,
die Untere Naturschutzbehörde äußert sich wie folgt zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 17.04.2025.

Sonstige fachliche Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit

Bitte beachten Sie, dass Freifächengestaltungspläne in der Regel nicht notwendig sind; dieser Punkt kann gestrichen werden. alle relevanten Punkte werden in der Satzung geregelt.

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Hierzu bitten wir um Verwendung des Aktenzeichens.

Mit freundlichen Grüßen,

Naturschutzrechtlicher Inhalt

Naturschutzfachlicher Inhalt

Kerstin Weber

Manuela Müller

Landratsamt Rosenheim

Wittelsbacherstr. 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3315
Fax: 08031 392-93315

Wittelsbacherstr. 55
83022 Rosenheim

Tel.: 08031 392-3366
Fax: 08031 392-93366
naturschutz@lra-rosenheim.de
www.landkreis-rosenheim.de



LANDRATSAMT
ROSENHEIM



Beschlussvorschlag:

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt, der Hinweis C 14.1 wird gestrichen.

Abstimmungsergebnis:

17 : 0

B. Stellungnahme der Öffentlichkeit

Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 66 Kreuzstraße V ein.

Beschlussvorschlag:

Der Marktgemeinderat nimmt zu Kenntnis, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine Anregungen, Einwände oder Hinweise eingegangen sind.

Abstimmungsergebnis:

17 : 0

C. Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die vorgeschlagenen Änderungen in den Planungsentwurf sowie in die Begründung einzuarbeiten und den geänderten Entwurf erneut auszulegen.

Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen auf 2 Wochen verkürzt wird und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt wird.

Abstimmungsergebnis:

17 : 0