

MARKT BAD ENDORF

Landkreis Rosenheim



Beglaubigter Auszug

An:	
Vorlagennummer:	2025/MGR/225
Aktenzeichen	
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Sitzungsbezeichnung:	12. Sitzung des Marktgemeinderates (optional)
Sitzungsdatum:	08.07.2025

TOP 2: Bauleitplanung; Abwägung und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 66 "Kreuzstraße V"

Sachverhalt:

Abwägungsvorschlag nach der Veröffentlichung vom 02.06.2025 bis 16.06.2025

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 27.05.2025 wurde die Abwägung der Stellungnahme der Öffentlichkeit und Behörden und Trägern öffentlicher Belange durchgeführt und gebilligt.

Vom 02.06.2025 bis 16.06.2025 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	Landratsamt Rosenheim, Bauleitplanung	13.06.2025

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

Nr.	Name/ Bezeichnung	Datum
1	Deutsche Bahn AG	02.06.2025

1. 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 042
Barthstraße 12
80339 München

www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement

ktb.muenchen@deutschebahn.com

Aktenzeichen: TOEB-BY-25-208227

02.06.2025

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: 28.05.2025

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 Gesamtstellungnahme 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 042 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

Stefanie
i.V. Fleckenstein
Digital unterschrieben
von Stefanie
Fleckenstein
Datum: 2025.06.02
16:29:05 +02'00'

Patricia
i.A. Kroll
Digital unterschrieben
von Patricia Kroll
Datum: 2025.06.02
16:12:38 +02'00'

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

Unser Anliegen:



Abwägungsvorschlag:

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.

Beschluss:

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 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

B. Stellungnahme der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 66 Kreuzstraße V eingegangen.

Bad Endorf, den 12.06.2025

Betreff: Bebauungsplan Nr. 66 „Kreuzstraße V“ in der Fassung vom 27.05.2025

Als Eigentümerin der Grundstücke 466 und 466/3 bin ich direkt betroffen.

Nachfolgend bringe ich meine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 66v „Kreuzstraße V“ in der Fassung vom 27.05.2025 vor:

Einwand Nummer 1:

Sachlage:

Mein Grund von Flurnummer 466 wird fälschlicherweise als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die grüne Straßenbegrenzungslinie und eine orangefarbene öffentliche Verkehrsfläche von Kreuzstraße 69 sind auf der Flurnummer 466 eingezeichnet. Meine Grundstücksgrenze von Flurnummer 466 wird nicht gezeigt und nicht berücksichtigt.

Die Halle, dieses Gebäude auf Flurnummer 466, das hellgelb dargestellt wird, steht in der Realität mit einer Ecke in die eingezeichnete Kreuzstraße. Das Gebäude wird auf dem Bebauungsplan in der Fläche der Kreuzstraße jedoch überhaupt nicht dargestellt.

Einwand 1.1.

Hiermit melde ich meinen Einwand an, dagegen, dass ein Teil der Grundfläche von Flurnummer 466 als eine öffentliche Verkehrsfläche der Kreuzstraße (Flurnummer 456/1) dargestellt wird.

Rechtliche Erklärung:

Nach §925 BGB und §873 BGB gab es nie eine Einigung über eine Veräußerung des Grundstücks Flurnummer 466 an die Gemeinde Bad Endorf.

Hiermit fordere ich, die Grundstücksgrenze der Flurnummer 466 im Bereich der Kreuzstraße korrekt darzustellen, siehe hierzu die Flurkarte.

Einwand 1.2.

Hiermit lege ich Einwand dagegen ein, dass im Bereich der Kreuzstraße (Flurnummer 456/1) das Gebäude, das im Bereich der geplanten Kreuzstraße steht, nicht als Gebäude eingezeichnet ist, sondern als eine öffentliche Verkehrsfläche dargestellt wird.

Eine Darstellung des Grundstücks ohne Gebäude könnte falsch ausgelegt werden, so als ob eine Zustimmung zum Abbruch des Gebäudes vorliegt. Daher fordere ich darzulegen, dass keine Verpflichtung zum Abbruch besteht und das bestehende Gebäude auf der Flurnummer 466 im Bereich der Kreuzstraße korrekt darzustellen.

Rechtliche Erklärung:

Nach §95 BGB ist ein Gebäude ein fester Bestandteil des Grundstücks. Das Gebäude hat eine Bestandsschutz nach Art. 14 Abs. 1 GG.

Abwägungsvorschlag 1.1. und 1.2.:

Mit der Darstellung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf der Fl. Nr. 466 verleiht der Markt Bad Endorf seinem Planungswillen Ausdruck einen Gehweg im Süden der Kreuzstraße als sicheren Schulweg auszubauen. Der Markt war und ist mit allen betroffenen Privateigentümern im Gespräch, die hierfür erforderlichen Flächen zu erwerben. Mit den meisten Eigentümern konnte während des Bauleitverfahrens eine Einigung erzielt und die Veräußerung umgesetzt bzw. vorbereitet werden.

Die Grundstücksgrenzen der Fl. Nr. 466 sind im Plan vollständig dargestellt. So ist auch erkennbar, welche Flächenanteile der o.g. Flurnummer (ca. 41 m²) als zukünftige öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen sind. An der Eigentumssituation ändert die Planungsabsicht der Gemeinde nichts. Erst mit einer Veräußerung kann auch eine Umwidmung in eine öffentliche Verkehrsfläche und damit in eine funktionierende Fußwegeverbindung fürs Gemeinwohl erfolgen. Es ist keine Anpassung der Planunterlagen erforderlich.

Es ist korrekt, dass die nordwestliche Gebäudeecke der bestehenden Lagerhalle auf der Fl. Nr. 466 im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche liegt. Aus Gründen der Lesbarkeit des Planes wurde die Fläche der bestehenden Lagerhalle im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche nicht dargestellt. Der Anregung wird jedoch gefolgt und die Umgrenzung wird im Plan der Vollständigkeit halber ergänzt.

Da es sich bei der Lagerhalle um einen genehmigten Bestand handelt, gilt hier der Bestandsschutz. Zukünftig möchte der Markt Bad Endorf im Quartier Kreuzstraße V eine vitale Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes etablieren. Für Lagernutzungen gibt es im Gemeindegebiet geeignetere Standorte. Daher ist die bestehende Lagerhalle als abzubrechende Bebauung gekennzeichnet. Auch hier verleiht der Markt Bad Endorf seinem Planungswillen Ausdruck. Es handelt sich dabei nicht um eine Abbruchverpflichtung. Die Lagerhalle kann im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt und erhalten werden.

Städtebauliches Ziel der Gemeinde ist jedoch die Neuerrichtung eines Gebäudes mit einer Grundfläche von max. 150 m² und einer Wandhöhe von max. 7 m (unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück) bevorzugt zu Wohnzwecken an Stelle der derzeitigen Lagerhalle. Auch hierfür gibt es keine Bauverpflichtung, sondern es wurde nur ein entsprechendes Baurecht im Sinne der gewünschten städtebaulichen Ordnung eingeräumt und entsprechend festgesetzt.

Einwand Nummer 2:

Sachlage:

Auf Seite 4, unter A Festsetzungen wird als 2 Art der baulichen Nutzung 2.1 WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, festgesetzt.

Die Flurnummer 466 ist derzeit ein Mischgebiet und somit als Gewerbe nutzbar, dies darf durch den Bebauungsplan nicht geändert werden. Vor allem die bestehende Halle muss weiterhin gewerblich nutzbar sein. Vor allem, da ich ein Gewerbe, nämlich einen Verlag, angemeldet habe und damit tätig bin.

Einwand 2

Hiermit erkläre ich meinen Einwand gegen die Festsetzung von Flurnummer 466 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § BauNVO, da die bestehende Halle ein Gebäude ist, das gewerblich genutzt wird. Ich fordere, dass Flurnummer 466 weiterhin als Mischgebiet für Wohnen und Gewerbe festgesetzt wird.

Abwägungsvorschlag 2:

Das Plangebiet weist aktuell nur eine geringe Nutzungsdichte auf. So wurden die Bestandsgebäude auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 463/3, 466/4 und 466/5 mittlerweile abgebrochen. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen des Marktes Bad Endorf. Da der Abbruch bereits erfolgt ist, kann auf die hinweisliche Darstellung zum Abbruch der o.g. Gebäude verzichtet werden.

Gemäß den vorliegenden Baugenehmigungen sind aktuell folgende Nutzungen vorhanden:
Fl. Nr. 466:

- Baugenehmigung vom 24.07.1968 – Maschinen- und Lagerhalle mit folgenden eingetragenen Nutzungen:
 - Überdachte PKW-Stellplätze
 - Überdachter Lagerplatz
 - Abstellhalle für Baumaschinen
- Baugenehmigung vom 10.11.2017 – Neubau von 4 Reihenhäusern
Nutzungszwecke: Wohnräume (Wohnen, Schlafen, Küche, Bad, Kinderzimmer)
Seit Erteilung der Baugenehmigung sind mehrere Flurteilungen erfolgt, so dass zwei Einheiten des Reihenhauses nun auf den herausgeteilten Flurstücken mit den Fl. Nrn. 466/2 und 466/3 liegen.
Die ehemalige Werkstatt mit Lager im Nordwesten und das Wohngebäude in der südlichen Mitte (heute Fl. Nr. 466/4) sind zwischenzeitlich abgebrochen.

Darüber hinaus wird das Gebiet nicht nur von der bestehenden Bebauung innerhalb des Plangebietes geprägt, sondern auch von der angrenzenden Bebauung. Hier überwiegt klar die Wohnnutzung. Daher ist aktuell faktisch kein Mischgebietscharakter im Sinne des § 6 BauNVO erkennbar.

Zukünftig möchte der Markt Bad Endorf im Quartier Kreuzstraße V eine vitale Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO etablieren. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässigen Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden bewusst ausgenommen, da es hierfür geeignetere Standort innerhalb des Gemeindegebietes gibt. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll v.a. die Schaffung von zusätzlichem, dringend benötigtem Wohnraum gefördert werden.

Eine genehmigte Nutzungsänderung (Baugenehmigung) für ein Verlagsgewerbe in der bestehenden Maschinen- und Lagerhalle auf Fl. Nr. 466 liegt der Gemeinde nicht vor.

Das Gewerbeamt hat die Gewerbebeanmeldung als Verlagsgewerbe bestätigt. Nach näheren Auskünften der Gewerbetreibenden kann vom Umfang des Verlagsgewerbes sowie aus der detaillierte Betriebsbeschreibung davon ausgegangen werden, dass es sich um freiberufliche Tätigkeit i.S.v. § 13 BauNVO (Gebäude und Räume für freie Berufe) handelt. Auch liegen weitere Gewerbebeanmeldungen vor, die aus der Betriebsbeschreibung zu freiberuflicher und im WA zulässigen Nutzung zählen. Da auch in der Vergangenheit die angemeldete Gewerbenutzung keine städtebaulich relevante Außenwirkung hatte, kann davon ausgegangen werden, dass es sich um eine zulässige Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet handelt und zulässig ist.

Da es keine Baugenehmigung/Nutzungsänderung für eine gewerbliche Verlagstätigkeit innerhalb des Geltungsbereiches gibt und eine gewerbliche Nutzung nicht städtebauliches Ziel der Gemeinde ist, wird an der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes weiter festgehalten. Dem Einwand und dem Wunsch der Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO wird nicht gefolgt, da die freiberufliche Tätigkeit im Allgemeinen Wohngebiet WA nach § 4 BauNVO allgemein weiterhin zulässig ist.

Einwand Nummer 3:

Einwand 3

Hiermit erkläre ich meinen Einwand gegen die Einschränkung, dass „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ nicht zulässig sein dürfen.

Rechtliche Erklärung

Es heißt auf Seite 4 unter A Festsetzungen, 2 Art der baulichen Nutzung 2.1.1

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
„sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“

Der §4 BauNVO sieht diese Nutzung für ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO als zulässig und dieser Bebauungsplan erlaubt diese Nutzung nicht.

Ich sehe diese Festsetzung als existenzgefährdend, für jeden der ein „nicht störendes Gewerbe“ angemeldet hat. Durch die Digitalisierung gibt es viele Möglichkeiten für nicht störende Gewerbebetriebe in einem Wohnhaus. Diese Erwerbsmöglichkeiten gänzlich auszuschließen, passt überhaupt nicht in die jetzige Zeit, ins digitale Zeitalter.

Abwägungsvorschlag 3:

Zukünftig möchte der Markt Bad Endorf im Quartier Kreuzstraße V eine vitale Wohnnutzung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes etablieren. Für Gewerbenutzungen gibt es im Gemeindegebiet geeignetere Standorte.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die zulässigen Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden bewusst ausgenommen, da es hierfür geeignetere Standort innerhalb des Gemeindegebietes gibt. Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet soll v.a. die Schaffung von zusätzlichem, dringend benötigtem Wohnraum gefördert werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind freie Berufe nach § 13 BauNVO sowie eine Homeoffice-Nutzung zulässig. So bleibt Homeoffice Teil der Wohnnutzung, solange die Tätigkeit dem häuslichen Wirkungskreis zuzurechnen ist, keine städtebaulich relevanten Außenwirkungen (z.B. Kundenverkehr, Lieferungen, Mitarbeiter) entstehen und die Nutzung untergeordnet bleibt. Klassische Telearbeit oder ein Arbeitszimmer in der Wohnung gelten in der Regel weiterhin als Wohnnutzung.

Eine existenzgefährdende Einschränkung von, im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung, zukünftigen Erwerbsmöglichkeiten i.S.v. freien Berufe oder von Homeoffice ist durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht erkennbar.

Dem Einwand wird nicht gefolgt.

Sofern sich die freiberufliche Tätigkeit in einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb verändern sollte, ist ein Antrag auf Nutzungsänderung möglich. Die Gemeinde hat die Entscheidungsmöglichkeit, ob eine Befreiung (bei Ausschluss der nicht störenden Gewerbebetriebe, wie im Planungsentwurf unter 2.1.1 festgesetzt) erteilt wird oder eine Ausnahme (bei normaler Anwendung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) erteilt wird. Genehmigungsbehörde ist hier im Nachgang die Bauaufsichtsbehörde Landratsamt. Ob eine Befreiung und die

Genehmigung hierfür in Aussicht gestellt werden kann, ist von Einzelfall abhängig. Dabei ist zu prüfen, ob von der gewerblichen Nutzung keine städtebaulich relevante Außenwirkung und Störungen i.S.d. Immissionsschutzes ausgehen.

Alternativ kann die Ausnahme für „sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe“ auch als zulässig in den Bebauungsplan aufgenommen werden, bzw. aus Festsetzung A 2.1.1. werden diese gestrichen.

Die Gemeinde kann damit einer Ausnahme im Rahmen einer Nutzungsänderung oder einer Baugenehmigung für Neubau oder Änderung zustimmen. Die Untere Bauaufsicht kann die Ausnahme erteilen, sofern der Gewerbebetrieb dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes entspricht (Einzelfallentscheidung).

Da es sich bei dieser Anpassung jedoch nicht um eine redaktionelle Korrektur handelt, ist eine erneute Auslegung notwendig. Dabei kann bestimmt werden, dass Auslegungsdauer angemessen 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 werden.

Einwand Nummer 4:

Sachlage:

466/5 ist eine Privatstraße im Eigentum vom Eigentümer von Grundstück mit Flurnummer 466/4. Meine Grundstücke 466 und 466/3 haben notariell ein eingetragenes Geh- und Fahrrecht auf 466/5. Aber auch ein anderes Grundstück hat ein Geh- und Fahrrecht auf 466/5. Die GFL 466/5 ist auf dem Bebauungsplan Nr. 66 „Kreuzstraße V“ Entwurf vom 27.5.2025 (erneute Auslegung) dunkelgelb eingezeichnet.

Im Bebauungsplan wird auch neben dem Grundstück 466/5 auf meinem Grundstück 466 ein dunkelgelber Streifen eingezeichnet. Das sieht aus, als ob meine Grundstücksfläche gleichgesetzt wird mit dem Flurstück 466/5 und zur allgemeinen Privatstraße erklärt wird.

Diese Privatstraße 466/5 ist einen Stellplatz von den Haustüren und dem Küchenfenster von den Häusern auf Kreuzstraße 69, 69 a und 69b entfernt. Die Straße ist gerade und es fahren jetzt schon manche Autos relativ schnell. Das ist laut, gefährlich, wenn ein Kind aus der Haustür läuft und auch unangenehm, wenn der Abstand von Straße und Küchenfenster noch näher wird. Die Stellplätze werden durch diese Erweiterung der Privatstraße auf dem Grund von 466 sehr sehr kurz. Bei dem neu eingezeichneten Gebäude wird dadurch ein Stellplatz verhindert.

Auf der Titelseite vom Bebauungsplan heißt es: Änderungen gegenüber der Fassung vom 25.02.2025 sind in den Festsetzungen gelb markiert ... und „gelb markiert“ wird mit diesem dunkelgelb unterlegt. Auf Seite 8 PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

BDE2-07 Bad Endorf Bebauungsplan Nr. 66 „Kreuzstraße V“ heißt es in der Legende, also als Erklärung: Punkt 7 Verkehrsflächen 7. Private Verkehrsfläche „da ist ein dunkelgelber Balken“.

Die dunkelgelbe Farbe heißt also zum einen, dass dies eine private Verkehrsfläche ist und zum anderen, dass dies eine Änderung in dieser Planfassung ist.

Einwand 4

Hiermit lege ich Einwand ein, dagegen, dass ein Teil der Flurnummer 466 als private Verkehrsfläche gekennzeichnet wird, dies entlang der Flurnummer 466/5 und so eventuell dieser privaten Verkehrsfläche 466/5 gleichgesetzt wird, und eventuell nicht mehr Flurnummer 466 bestimmt, wer diese Fläche von 466 nutzen darf.

Rechtliche Erklärung

Wenn die große Fläche von Flurnummer 466/4 bebaut wird und deshalb eine private Verkehrsfläche zusätzlich zu 466/5 für die neue Bebauung benötigt wird, dann ist es unverhältnismäßig und gegen den §242 BGB diese Verkehrsfläche auf dem kleinen Nachbargrundstück festzulegen. Art 14 GG schützt das Eigentum. Die Verkehrsfläche entlang 466/5 könnte z.B. auf 466/4 festgelegt werden.

Abwägungsvorschlag 4:

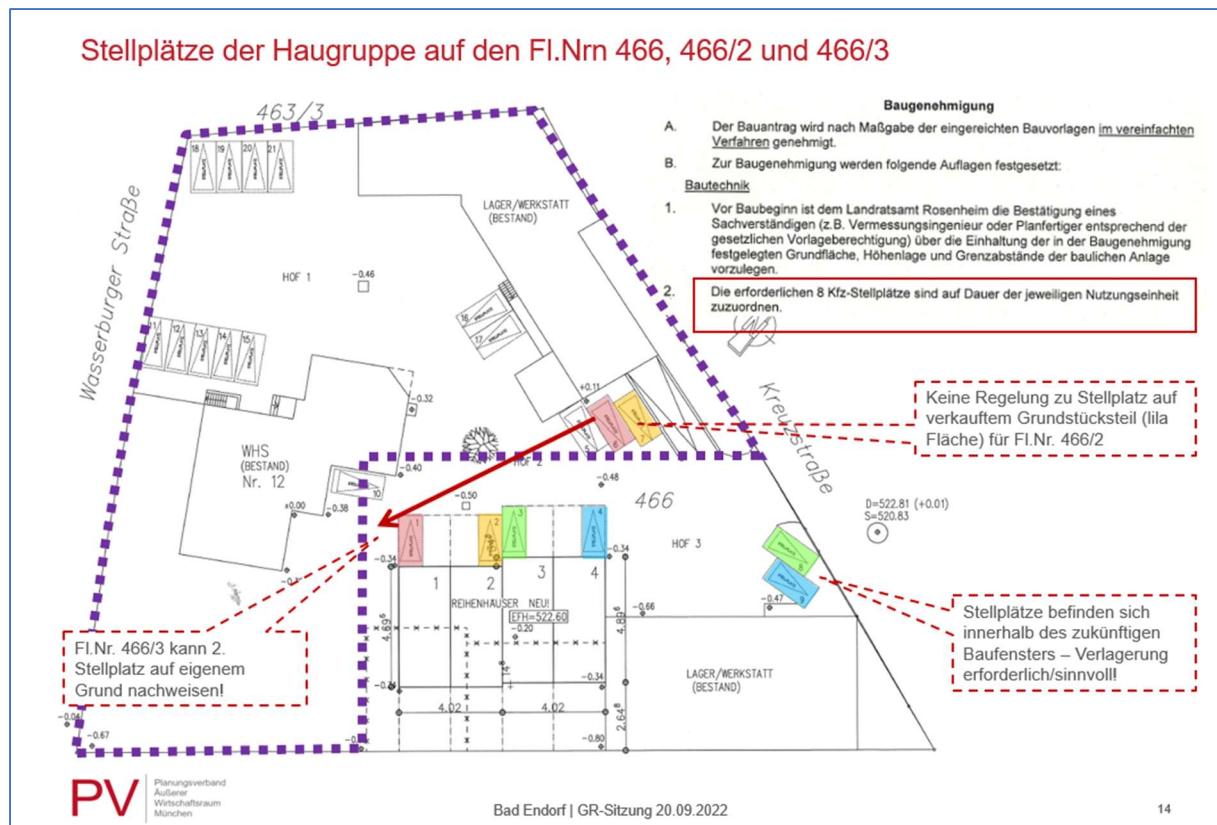
Eine private Verkehrsfläche ist eine verkehrliche Erschließungsfläche im Privateigentum, deren Nutzung und Unterhalt dem Eigentümer obliegen und die nicht dem öffentlichen Straßen- und Wegerecht unterliegt.

So sind „private Verkehrsflächen“ Verkehrsflächen, die sich im Eigentum von Privatpersonen oder privaten Unternehmen befinden und nicht der öffentlichen Hand gehören. Sie dienen typischerweise der Erschließung von Baugrundstücken, etwa als Zufahrten, Wege oder Parkplätze. Die Verantwortung für Bau, Unterhalt, Reinigung und Verkehrssicherung liegt beim privaten Eigentümer, nicht bei der öffentlichen Hand.

Die Nutzung kann der Eigentümer selbst bestimmen, also z. B. beschränken oder erlauben (z. B. durch Schranken oder Verbotsschilder). Sie sind nicht öffentlich gewidmet und unterliegen daher nicht automatisch dem öffentlichen Straßen- und Wegerecht.

Im Bebauungsplan wurde das eingeräumte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Fl. Nr. 466/5 mit der Darstellung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastenden Fläche entsprechend aufgenommen.

In der Baugenehmigung vom 10.11.2017 – Neubau von 4 Reihenhäusern (Wohnen) liegen mind. 2 Stellplätze für die Reihenhäuser innerhalb des mittlerweile veräußerten Bereichs (neu Fl. Nr. 466/4) und zwei Stellplätze im Bereich des Baufensters an der Kreuzstraße.

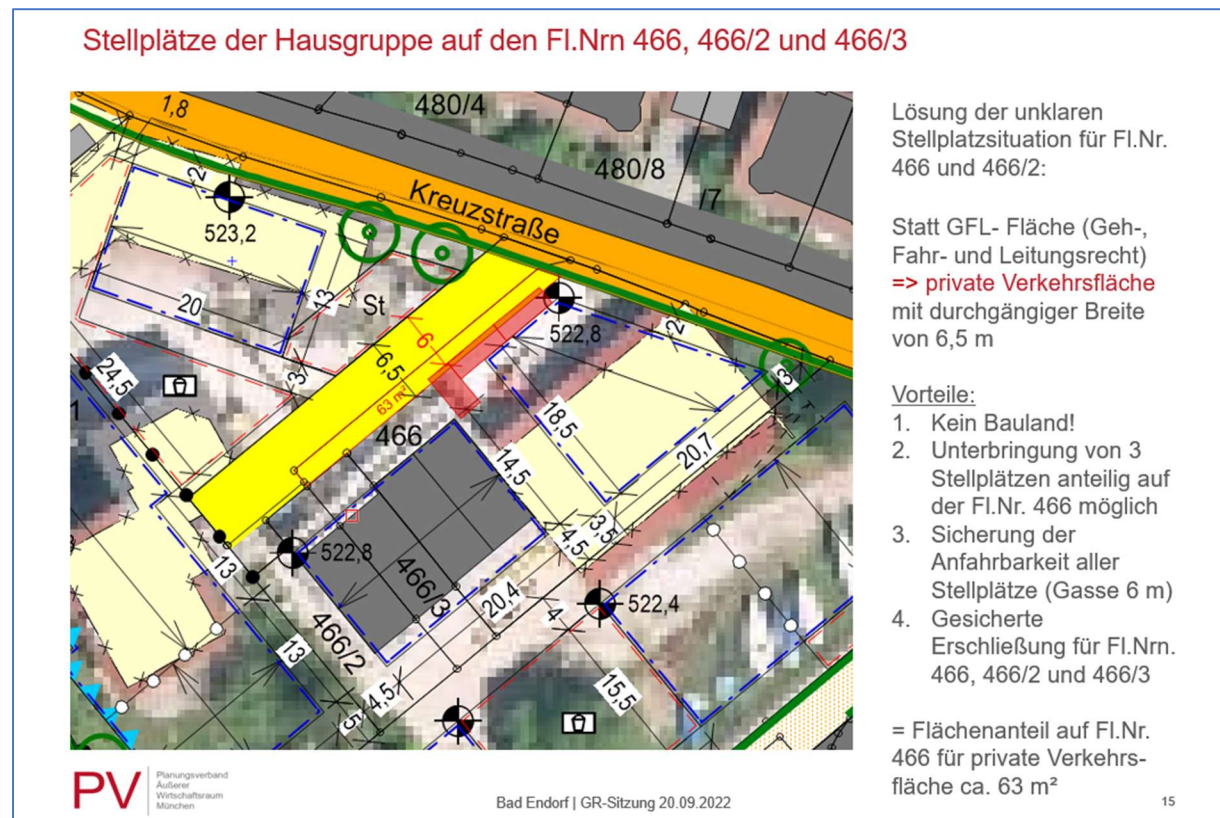


Daher hat sich der Gemeinderat in der Sitzung vom 20.09.2022 darüber beraten, wie auch zukünftig im Rahmen der im Bebauungsplan geplanten Neustrukturierung, (somit der späteren Verwirklichung der Bebauung nach z.B. einem Abriss der bestehenden Lagerhalle) sichergestellt werden kann, dass die notwendigen Stellplätze den jeweiligen Nutzungseinheiten zugeordnet werden können, siehe auch Auflagen im Baugenehmigungsbescheid vom 10.11.20217. Nach Aussage der Eigentümer von Fl. Nr. 466 wurden die beiden Stellplätze, die durch den Teilverkauf des Grundstückes entfallen sind nun auf den Fl. Nrn. 466/2 und 466 innerhalb der bestehenden Halle hergestellt. Bei Abriss der Halle und Umsetzung des eingeräumten Baurechtes gem. Bebauungsplan müssen die erforderlichen Stellplätze des Bestandes (Reihenhäuser) und des Neubaus entsprechend auf dem eigenen Grund nachgewiesen werden.

So wurde im Bereich der Fl. Nr. 466 ein 2 m breiter Streifen entlang der Fl. Nr. 466/5 ebenfalls als private Verkehrsfläche und nicht als Bauland festgesetzt. Diese Regelung sichert folgende Notwendigkeiten:

1. Anfahbarkeit der Fl. Nrn. 466/2 und 466/3 durch eine direkte Anbindung an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Fl. Nr. 466/5
2. Sicherung der Anfahbarkeit durch eine ausreichend breite Fahrbahngasse für die Querparker auf den Fl. Nrn. 466/2 und 466/3. Es wird empfohlen innerhalb der privaten Verkehrsfläche eine Fahrbahngasse von mind. 6 m, besser 6,5 m, für Anfahbarkeit und damit Nutzbarkeit von Querparkern freizuhalten.
3. Eine Teilfläche der privaten Verkehrsfläche kann für die erforderlichen Stellplätze auf der Fl. Nr. 466 verwendet werden, siehe auch Konzeptskizze aus der Sitzung vom 22.09.2022

Konzeptskizze für eine funktionstüchtige, innere und private Erschließung vorgestellt in der Sitzung vom 22.09.2022:



Die Fl. Nr. 466/3 benötigt die Fläche für einen Stellplatz auf Fl. Nr. 466 z.B. als Querparker. Die beiden Nutzungseinheiten der Hausgruppe auf Fl. Nr. 466 benötigen jeweils ebenfalls einen Stellplatz auf dem eigenen Grundstück, z.B. als Längsparker. Diese können sowohl innerhalb des Baulandes, der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der privaten Verkehrsfläche nachgewiesen werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass alle Stellplätze jederzeit anfahrbar und nutzbar sein müssen, siehe oben Fahrbahngasse.

Mit dem Konzeptvorschlag zur Sitzung vom 22.09.2022 ist eine mögliche Anordnung der erforderlichen Stellplätze für die Hausgruppe visualisiert worden. Die Grundstückseigentümer können dem Vorschlag folgen oder auch andere Möglichkeiten der Anordnung von Stellplätzen frei wählen.

Auf dem Deckblatt der Satzung des Entwurfes vom 27.05.2025 ist eindeutig formuliert, dass Änderungen gegenüber der Fassung vom 25.02.2025 in den (textlichen) Festsetzungen gelb markiert und in der Planzeichnung mit blauen Änderungswolken gekennzeichnet sind.

Eine Änderung der Planunterlagen ergibt sich aus den vorgebrachten Einwänden nicht.

Einwand Nummer 5:

Sachlage:

Das große Gebäude auf Flurstück 466, eine Halle, in der auch die Heizung für die Reihenhäuser auf 466 und 466/3 ist, wird als „abzubrechende Bebauung“ gekennzeichnet. Das könnte man so verstehen, dass die Bebauung abzubrechen ist, also dass diese Kennzeichnung dazu verpflichtet, dass das Gebäude abgebrochen wird. Das Gebäude hat Bestandschutz und es darf keine Kennzeichnung geben, die dazu verpflichtet, dass das Gebäude abgebrochen werden muss.

Auf Seite 11 vom Bad Endorf Bebauungsplan Nr. 66 „Kreuzstraße V“ vom 27.05.2025 unter C Hinweise Nummer 6 wird die Kennzeichnung „abzubrechende Bebauung“ als hellgelbes Rechteck mit Kreuze in den Linien dargestellt.

Einwand: Hiermit lege ich Einwand ein gegen die Bezeichnung „abzubrechende Bebauung“, da dieser Begriff nicht klar definiert, was gemeint ist und fordere, dass dies nicht bedeutet, dass die Bebauung abgerissen werden muss.

Abwägungsvorschlag 5:

Dem Markt Bad Endorf liegen keine Genehmigungsunterlagen vor, die eine Heizungsanlage für die Hausgruppe innerhalb der bestehenden Lager- und Maschinenhalle enthalten. Hierfür wäre augenscheinlich die Genehmigung einer Nutzungsänderung im Bereich Lager- und Maschinenhalle erforderlich gewesen.

Gemäß den genehmigten Eingabeplänen für die Hausgruppe (Reihenhäuser) war zur Wärmeversorgung eine zentrale Pellet- oder Hackschnitzelheizanlage im Kellergeschoss der Nutzungseinheiten 3 und 4 auf der Fl. Nr. 466 vorgesehen.

Daher ist davon auszugehen, dass die Heizanlage unzulässigerweise innerhalb der bestehende Lager- und Maschinenhalle errichtet wurde. Somit kann nicht von einem Bestandschutz ausgegangen werden. Es wird den Eigentümern dringend empfohlen die Wärmeversorgung gemäß der erteilten Baugenehmigung vom 10.11.2017 umzusetzen.

Grundsätzlich ist eine Heizungsanlage als Nebenanlage auch außerhalb der Baugrenzen im Bereich innerhalb des Baulandes (weiße Fläche) zulässig. Hierbei sind weiterführende Bestimmungen zu beachten, die ggf. eine Einhausung erforderlich machen können.

Die bestehende Anlage ändert nichts an den städtebaulichen Zielen des Marktes Bad Endorf. Es wird kein Anlass für eine Planänderung erkannt.

Beschluss:

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.

Die Planunterlagen werden gem. dem Abwägungsvorschlag wie folgt redaktionell angepasst:

- Ergänzung der Umgrenzung der bestehenden Lagerhalle im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.
- Die Kennzeichnung der Gebäude zum Abbruch auf den Fl. Nrn. 463/3, 466/4 und 466/5 kann entfallen, da diese zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Im Übrigen erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.
- Unter A2.1.1 werden die „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ gestrichen. Damit sind diese i.S.v. § 4 Allgemeines Wohngebiet ausnahmsweise zulässig.

Abstimmungsergebnis:

17 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

C. Beschluss:

Beschluss:

Der Marktgemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die vorgetragenen Stellungnahmen der Behörden bereits in der Planfassung berücksichtigt wurden und es keiner Änderung bedarf.

Der Marktgemeinderat beschließt, die vorgeschlagenen Anpassungen aus der Stellungnahme der Öffentlichkeit in den Planungsentwurf einzuarbeiten und den geänderten Entwurf erneut auszulegen. Dabei wird gem. § 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 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

Bad Endorf, den 09.07.2025

gez.
Alois Loferer
1. Bürgermeister

