

MARKT BAD ENDORF

Landkreis Rosenheim



Beglaubigter Auszug

An:	
Vorlagennummer:	2023090
Aktenzeichen	
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Sitzungsbezeichnung:	5. Sitzung des Marktgemeinderates
Sitzungsdatum:	21.03.2023

TOP 8: **Bauleitplanung:**
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Kreuzstraße V",
- Abwägung der Stellungnahmen der ersten Auslegung

Sachverhalt:

Der Markt Bad Endorf hat in der Sitzung am 20.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.10.2022 bis 10.11.2022 statt.

Bebauungsplan, Begründung und Umweltbericht werden nach der Sitzung entsprechend der Beschlüsse angepasst. Die bereits angepasste Planzeichnung können Sie der Anlage „20230309 PLAN Entwurf Neu“ entnehmen.

A. Behandlung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung 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	Art der Stellungnahme	Datum
1	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV)	Keine Bedenken	04.10.2022
2	Bayersicher Bauernverband	Keine Bedenken	05.10.2022

3	Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung	Keine Bedenken	06.10.2022
4	Regionaler Planungsverband	Keine Bedenken	10.10.2022
5	Landratsamt Rosenheim, untere Denkmalschutzbehörde	Keine Bedenken	14.10.2022
6	Eisenbahn Bundesamt	Keine Bedenken	20.10.2022
7	IHK München und Oberbayern	Keine Bedenken	26.10.2022
8	Handwerkskammer	Keine Bedenken	07.11.2022
9	Landratsamt Rosenheim, Bodenschutzbehörde	Keine Bedenken	09.11.2022
10	Vodafone	Keine Bedenken	09.11.2022

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

Nr.	Name/ Bezeichnung	Art der Stellungnahme	Datum
1	Höhere Landesplanung, Regierung von Oberbayern	Keine Bedenken	10.10.2022
2	Brandschutzdienststelle, LRA Rosenheim	Hinweise	10.10.2022
3	Untere Naturschutzbehörde, LRA Rosenheim	Hinweis	20.10.2022
4	Staatliches Bauamt Rosenheim	Einwände/Hinweise	27.10.2022
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweise	31.10.2022
6	Bund Naturschutz	Anregungen/Hinweise	07.11.2022
7	Elektrizitätswerk Stern	Hinweis	09.11.2022
8	Vodafone Deutschland	Hinweis	09.11.2022
9	Deutsche Bahn AG, DB Immobilie	Hinweis	10.11.2022
10	Deutsche Bahn AG, DB Energie GmbH	Hinweis	10.11.2022
11	Bauleitplanung, LRA Rosenheim	Anregungen	14.11.2022
12	Untere Immissionsschutzbehörde, LRA Rosenheim	Hinweis	14.11.2022
13	Wasserwirtschaftsamt	Einwendungen	08.11.2022 24.11.2022 16.02.2023
14	Bodenschutz, LRA Rosenheim	Einwand/Angebot	10.11.2022

1. Höhere Landesplanung, Regierung von Oberbayern, vom 10.10.2022

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Der Markt Bad Endorf plant im Norden des Hauptortes zwischen Wasserburger und Kreuzstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf dreigeschossigen Wohngebäuden, darunter eines für eine sozialtherapeutische Wohngruppe, sowie einem Doppelhaus zu schaffen. Zudem soll für die Mehrfamilienhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen eine Tiefgarage errichtet werden. Bis auf die bestehende Häusergruppe in der Mitte des Planungsgebiets sollen alle bestehenden Gebäude abgerissen werden.

Der Planungsbereich ist laut Planungsunterlagen ca. 0,95 ha groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Er ist vollständig von weiterer Wohnbebauung umgeben.

Berührte Belange

Immissionsschutz

Die geplanten Wohngebäude befinden sich zum Teil entlang der stärker befahrenen Wasserburger Straße. Gem. Art. 6 Abs. 2 Nr. 7 Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) sollen der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm und die Reinhaltung der Luft sichergestellt werden. Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen.

Innen- vor Außenentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen der Innenentwicklung und flächensparenden Siedlungsformen Vorrang eingeräumt werden (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 1 G). Die Nutzung des Nachverdichtungspotenzials ist daher zu begrüßen.

Ergebnis

Die vorliegende Bauleitplanung steht bei Berücksichtigung des genannten Punkts den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Abwägungsvorschlag

Die von der Landesplanung genannten Punkte sind vollumfänglich berücksichtigt.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

15 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

Frau Dr. Weigand nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

2. Brandschutzdienststelle, LRA Rosenheim, Schreiben vom 10.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Bezug auf das o. g. Vorhaben der Markt Bad Endorf gibt es seitens der Brandschutzdienststelle derzeit grundsätzlich keine Einwände.

Dennoch bitten wir den notwendigen Löschwasserbedarf, im Besonderen den Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle zum jeweiligen Objekt sowie die Leistungsfähigkeit (Grundsatz 48 cbm/h) zu beachten und die Zugänglichkeit zum Objekt und notwendige Flächen für die Feuerwehr nicht aus den Augen zu verlieren.

Sofern der 2. Rettungsweg in den Objekten über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden muss und die Oberkante der Brüstung von den zum Anleitern bestimmter Fenster oder anderen Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, wird ggf. der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs notwendig. In diesem Fall beachten Sie bitte die hierfür notwendigen Aufstellflächen. Grundsätzlich sollte bei derartigen Planungen der 2. Rettungsweg baulich ausgeführt werden.

Die Planungshilfen zur Bauleitplanung wurden der Vollständigkeit halber dieser Stellungnahme beigelegt.

Mit dieser Stellungnahme werden nur die Belange der Feuerwehr im abwehrenden Brandschutz angesprochen. Es werden keine Aussagen zum baulichen Brandschutz getätigt.

Von Seiten der Brandschutzdienststelle sind nachfolgende Überlegungen zum vorbeugenden und abwehrenden Brandschutz, im Rahmen der Neuerschließung von Baugebieten anzustellen:

- Ausstattung der Feuerwehr (Mannschaft und Gerät)
- Tagesalarmsicherheit
- Einhaltung der Hilfsfrist (Entfernung / Zeit)
- Sicherstellung des zweiten RW über die Leitern der Feuerwehr tragbare Leitern < 8m / Hubrettungsfahrzeuge / zweiter baulicher Rettungsweg
- Leistungsfähigkeit der Feuerwehr(en) im Verhältnis zum Planvorhaben
- Ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW 405)
Unterflurhydrant DIN 3221
Überflurhydrant DIN 3222
Löschwasserteiche DIN 14210 (mind. 1.000 cbm)
Löschwasserbehälter DIN 14230 (3-fache Menge)
Löschwasserbrunnen DIN 14220 (800l/min auf 3 Stunden, max. 5m geod. Saughöhe)
- Ausreichende Erschließung des Gebietes auch im Fw-Einsatz
Funkversorgung, Zu- und Abfahrtsstraßen, Bevölkerungswarnung
- Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsrecht (Sonderobjekte, Gasleitungen, Mineralölleitungen, Störfallbetriebe)
- Baumaßnahmen nach Sonderbauvorschriften (VKV, VStättV, MSchulbau, IndBauR)
- Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090 – Richtlinie Bayern aus Feb 2007), welche auch wesentlich durch den Rettungsdienst genutzt werden
- Abstände zwischen Löschwasserentnahmen zum Objekt
- Notwendigkeit Sonderausstattung (BC-Gefahren / Strahlenschutz)
- Ausstattung nachbarlicher Brandschutz (kommunale Zusammenarbeit)
- Sonstige Gefahren (Überschwemmung / Hochwasserschutz)
- ...

Die Aufstellung ist nicht abschließend. Sie soll die wesentlichen Prüf-Maßnahmen in Kurzform darstellen.

Abwägungsvorschlag

Eine ausreichende Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist nach Prüfung durch die Tiefbauabteilung des Marktes gegeben.

Die Feuerwehr der Marktgemeinde Bad Endorf verfügt über eine Drehleiter. Die Sicherstellung eines geeigneten Rettungswegekonzeptes auch für den 2. Rettungsweg ist entweder über eine bauliche Lösung oder über ausreichende Aufstellflächen im Rahmen eines Brandschutzkonzeptes zu gewährleisten.

Für die Bauräume die parallel zu den öffentlichen Straßen liegen, ist eine ausreichende Aufstellfläche innerhalb der Verkehrsflächen gegeben. Für den westlichen Bauraum auf der Fl. Nr. 468 kann ggf. der bestehende Fuß- und Radweg im Süden als Teilfläche für den Aufstellbereich mitgenutzt werden.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

15 Ja Stimmen
1 Nein Stimmen

Herr Webersberger nimmt an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil.

3. Untere Naturschutzbehörde, LRA Rosenheim, Schreiben vom 20.10.2022

Es erfolgte bei dieser Planung bereits eine Vorabstimmung der wichtigsten Punkte. Lediglich in einem Punkt ist die Planung textlich anzupassen und ggf. der Plan anzupassen. Der naturschutzfachliche Mindeststandard für Pflanzpflichten liegt nicht bei 1 Baum pro 250 qm, sondern bei 1 Baum pro 200 qm in Wohngebieten. Die Untere Naturschutzbehörde (uNB) äußert sich nicht weiter zu o.g. Bauleitplanung.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

Beschlussvorschlag

Die Festsetzung A 8.4 wird wie folgt geändert:

„Je angefangener 200 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. [...]“

Abstimmungsergebnis:

15 Ja Stimmen

1 Nein Stimmen

4. Staatliches Bauamt Rosenheim vom 27.10.2022

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kreuzstraße V“ in der Fassung vom 20.09.2022 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.

2.4 Einwendungen

- a) Im Bauleitplangebiet befinden sich straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenzen. Diese sind aus der Anlage ersichtlich. Die fehlenden straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenzen (ODE, ODV, FS) müssen in den Bauleitplan eingetragen werden.
- b) Die Erschließung der Grundstücke des Bauleitplangebietes ist ausschließlich über das untergeordnete Straßennetz vorzusehen (Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG). Ausgenommen hiervon ist das Anwesen mit der Flurnummer 466/4 (Gemarkung Bad Endorf), die bereits bestehende Zufahrt zum Grundstück darf weiterhin genutzt werden.
- c) 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 dem 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 diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.“
- d) 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.
- e) Vorgesehene Lärmschutzwände sind auf Privatgrund zu errichten.
- f) Weitere direkte Zufahrten und Zugänge zur Staatsstraße 2092 dürfen nicht angelegt werden.
- g) 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.
- h) 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.
- i) 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

unverzögerlich 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.

- j) Parkplätze im Zuge der Staatsstraße (Rückwärts ausparken) sollte vermieden werden.

2.5 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 den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

Abwägungsvorschlag

Die einzelnen Einwände werden wie folgt behandelt:

- a) Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist sowohl im Plan als auch in der Satzung unter B 1 nachrichtlich gekennzeichnet.
- b) Die zukünftige Nutzbarkeit der bestehenden Zufahrt von der Staatsstraße auf die Fl. Nr. 466/4 wird zur Kenntnis genommen. Der Zufahrtsbereich wurde entsprechend mit Sichtdreiecken im Plan gekennzeichnet.
- c) Unter C 8 wurden die Sichtdreiecke in der Satzung hinweislich aufgenommen und der Textvorschlag bereits berücksichtigt.
- d) Die Sichtdreiecke wurden mit entsprechenden Hinweisen zu Gegenständen und Anpflanzungen in der Planung berücksichtigt, siehe auch Abwägung zu b) und c).
- e) Der Hinweis, dass Lärmschutzwände auf Privatgrund zu errichten sind, ist lediglich eine Klarstellung.
- f) In der Satzung wurde unter 7.5. festgesetzt, dass an den gekennzeichneten Bereichen entlang der Wasserburger Straße keine Ein-/Ausfahrt zu den Baugrundstücken zulässig ist. Hiervon ausgenommen ist der Teilbereich der Fl. Nr. 466/4.
- g) Die vorgeschlagenen Baumpflanzungen entlang der Wasserburger Straße befinden sich ausschließlich auf Privatgrund, also hinter dem bestehenden Gehweg und außerhalb der Sichtdreiecke der Fl. Nr. 466/4. Eine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Staatsstraße und des Gehweges ist nicht gegeben.
- h) Der Hinweis zur Straßenentwässerung ist lediglich eine Klarstellung.
- i) Der Hinweis zur Errichtung von Tiefgaragen im Nahbereich der Staatsstraße ist lediglich eine Klarstellung.
- j) Der Hinweis zu Parkplätzen und Parkmanövern an der Staatsstraße betrifft nur die Fl. Nr. 466/4, da bei den übrigen Grundstücken eine Zu- und Ausfahrt unzulässig ist. Der Eigentümer der Fl. Nr. 466/4 wird über die Bedenken informiert.

Beschlussvorschlag

Die Bedenken und Anregungen werden zu Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde den Grundstückseigentümern zur Information weitergeleitet.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

5. Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 31.10.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Das Schreiben ist am 04.10.2022 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei Unwirtschaftlichkeit oder einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher Folgendes sicherzustellen:

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

- Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und mit uns unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für unsere Baumaßnahme wird eine Vorlaufzeit von 6 Monaten benötigt.
- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.



Abwägungsvorschlag

Die bestehenden Telekommunikationslinien (TK-Linien) gem. beigefügter Plandarstellung der Telekom befinden sich außerhalb der festgesetzte überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der festgesetzten zu pflanzenden Bäume. Eine Veränderung bei TK-Linien unterhalb der öffentlichen Flächen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein Neubaugebiet, sondern um ein bestehendes Wohngebiet, das eine Neustrukturierung und Nachverdichtung erfahren soll. Eine Erschließung ist jederzeit über die bestehenden, öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Neue öffentliche Straßen und Wege sind nicht geplant. Bei einem Ausbau des Gehweges an der Kreuzstraße wird sofern erforderlich eine ausreichende Leitungszone für die Unterbringung der TK-Linien berücksichtigt.

Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme hat keine Auswirkung auf die Planung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Plan zu den bestehenden TK-Linien wird in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja Stimmen

0 Nein Stimmen

6. Bund Naturschutz, Schreiben vom 07.11.2022

zur vorliegenden Planung merken wir folgende Punkte an:

1. Betr. 5.7.3 spezieller Artenschutz

Wichtig ist, das Bestandsgebäude, welches sich als potenzielles Bruthabitat von Gebäudebrütern bzw. als Fledermausquartier eignet zu beachten.

Der Abbruch dieses Bestandsgebäudes darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Bei den zukünftigen Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen: Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich sind zu vermeiden.

Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden. Die Verwendung von LED mit 3.000K (warmweißes Licht) emittiert i.d.R. kein UV-Licht. Bei der Verwendung rückseitiger Blenden in Richtung der Erschließung kann das emittierte Restlicht auf ein Lux gemindert werden und entspricht der Helligkeit einer Vollmondnacht.

2. Betr. 5.6 Bauliche Gestaltung

Hier, wie auch bei anderen künftigen Planungen, speziell im innerörtlichen Bereich, ist grundsätzlich zu überlegen, ob gegenüber der bisher üblichen Bauweise mit nur einzeln stehenden Baukörpern einer geschlossenen Bauweise der Vorzug gegeben werden sollte.; und zwar derart, dass zusammenhängende Gebäudekomplexe entstehen, die sich entlang der Außengrenzen des Plangebietes erstrecken und in ihrer Mitte einen Innenhof bilden.

Dies hätte eine Reihe von Vorteilen:

- Es entsteht mehr Wohnraum durch verdichtete Bauweise
- Es ergeben sich weniger Außenmauern und damit weniger Wärmeverluste
- Der Innenhof oder zumindest ein Teil könnte allen Bewohnern gemeinschaftlich als geschützter Bereich zur Verfügung stehen; es entsteht ein wohltuender Eindruck eines großen Gartens oder Innenhofes. Es ergeben sich mehr Möglichkeiten der Gestaltung und Nutzung, als bei lauter kleinen Einzelgärten, noch dazu, wenn diese zwischen frequentierter Strafe und Hausmauer eingezwängt sind.
- Gemeinschaft und soziale Kontakte zwischen Nachbarn werden gefördert.
- Der Innenhof und die nach innen zu orientierenden Wohn- und Schlafräume werden vor Immissionen durch Verkehrslärm und Abgase aber auch vor Sturm und Unwetter besser geschützt.

3. Betr. 5.6.3: Oberflächenwasserbeseitigung:

Wir empfehlen, gemäß §1a (5) BauGB als Maßnahme zur Anpassung an den Klimawandel, die Einrichtung einer Zisterne zu Bewässerungszwecken zu prüfen. Nachdem die Versickerungsfähigkeit auf dem Gelände positiv geprüft wurde, ist während der Bauarbeiten, wie auch im Plan bereits ausgeführt, auf den Erhalt der Versickerungsfähigkeit zur späteren Umsetzung einer Vor-Ort-Versickerung als Maßnahme zur Förderung der Grundwassererneuerung zu achten.

4. Dachflächen / Energieeinsparung und erneuerbare Energien:

Nach § 9 BauGB können allgemeine technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (vgl. auch EEWärmeG) oder Kraft-Wärme-Kopplung (vgl. auch KWKG) festgesetzt werden.

Gleichwohl es im Bundesland Bayern, im Gegensatz zu anderen Bundesländern, wie Baden-Württemberg, keine Solarpflicht auf Dächern für Wohnbebauung gibt, regen wir dringend an, im Gemeindegebiet Bad Endorf eine solche Solarpflicht auf Dachflächen für Wohnbebauung (Neubauten, entsprechende Eignung vorausgesetzt) festzulegen. Vor dem Hinblick der aus Sicht des Klimaschutzes notwendigen Energiewende und der aktuellen Energiekrise könnte hier ein wichtiger Beitrag geleistet werden. Durch die Anpassungen im EEG kann darüber hinaus grundsätzlich eine Wirtschaftlichkeit dieser Anlagen vorausgesetzt werden, insbesondere bei Eigennutzung durch die Bewohner.

Abwägungsvorschlag

Der Marktgemeinderat bedankt sich für die Hinweise und Anregungen.

Spezieller Artenschutz

Seitens des Eigentümers und der Baufirma fand bereits eine Begehung des zum Abriss geplanten Gebäudes auf Flurstück 466/4 statt. Nachweise auf das Vorkommen von Fledermäusen und Gebäudebrütern konnten nicht erbracht werden. Sollten sich der Abriss und die Bauarbeiten zeitlich verzögern, ist ein weiterer Kontrollgang durchzuführen.

Folgender Hinweis wird daher in den Satzungstext aufgenommen.

„Das alte Bestandsgebäude auf Flurstück 466/4 ist zeitnah vor dem geplanten Abriss von einem Fachkundigen/ einer Fachkundigen auf das Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen zu untersuchen. Ist ein Vorkommen geschützter Arten nicht auszuschließen, ist der Abriss so zu terminieren, dass es zu keiner Tötung von Artindividuen kommt (§ 44 Abs. 1 Nr. 1). Außerdem sind in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld Ersatzquartiere in erforderlichem Umfang zu entwickeln (§ 44 Abs. 1 Nr. 3).“

Die Vorgaben für zukünftige Beleuchtungsanlagen wurden bereits hinweislich unter C 13.2 zum Schutz von Insekten und Fledermäusen in der Satzung übernommen. Eine weitere Ergänzung ist nicht erforderlich.

Bauliche Gestaltung

Die Lage des Plangebiets befindet sich am nördlichen Ortseingang von Bad Endorf. Durch die geplante Nachverdichtung wird die Möglichkeit geschaffen den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in diesem Ortsquartier zu decken. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet soll auf mehrere Bereiche verteilt und nicht an einer Stelle konzentriert werden. Das Plangebiet befindet sich zum wesentlichen Teil innerhalb des Sanierungsgebietes

von Bad Endorf und orientiert sich mit den Festsetzungen zu Bauweise und baulicher Gestaltung an den Zielen der Sanierungssatzung und des Gestaltungshandbuches Ortsmitte.

Eine noch weitergehende Verdichtung z.B. mit der vorgeschlagenen Blockrandbebauung entspricht daher nicht den Zielen des Ortsbildes, der Verteilung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet und den Vorgaben des Sanierungsgebietes. Es erfolgt daher keine Änderung der Planung.

Oberflächenwasserbeseitigung

Unter C 17.4 wird empfohlen Regenwasser auf den Privatgrundstücken zu sammeln und zurückzuhalten. Zudem wurde durch die Gesamtversiegelung durch die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl in Abhängigkeit von Bauweise und unterirdischer Unterbringung des ruhenden Verkehrs beschränkt, so dass die Möglichkeit zur Grundwassererneuerung durch flächige Versickerung des Niederschlagswassers ausreichend berücksichtigt wurde. Es erfolgt daher keine Änderung der Planung.

Dachflächen / Energieeinsparung und erneuerbare Energien

Eine verpflichtende Regelung zur Nutzung von Solarenergie ist derzeit rechtlich nicht möglich, da kein Anschluss- und Betriebszwang oder Betriebspflichten vorgegeben werden dürfen. Es erfolgt daher keine Änderung der Planung.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechend der Abwägung werden die ausgeführten Hinweise im Satzungstext ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

7. Elektrizitätswerk Stern vom 09.11.2022

2. Träger öffentlicher Belange

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr. und ggf. E-Mail-Adresse)	
2.1 <input type="checkbox"/>	Keine Äußerung.
2.2 <input type="checkbox"/>	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach §1 Abs. 4 BauGB auslösen.
2.3 <input checked="" type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Bitte um Beachtung, dass Flächen zum Aufstellen von Verteilern und/oder auch einer Trafostation mit eingeplant werden müssen. Weiter bitten wir zu berücksichtigen, dass bestehende Trassen nicht überbaut und gesichert werden müssen.

Abwägungsvorschlag

Nach Abstimmung mit dem Elektrizitätswerk ist aufgrund der geplanten Nachverdichtung eine zusätzliche Trafostation innerhalb des Plangebietes erforderlich. Bezüglich des Standortes werden derzeit Abstimmungsgespräche mit den Grundstückseigentümern des Plangebietes geführt, sowie die Möglichkeiten einer Trafostation außerhalb des Plangebietes geprüft. Die Ergebnisse der Abstimmungen werden in der Satzung bzw. der Begründung ergänzt.

Es soll zudem folgender Hinweis aufgenommen werden: Bei Planung eines Bauvorhabens ist mit dem örtlichen Stromversorger, die Elektrizitätswerk Stern KG Bad Endorf, Notwendigkeit und Standort einer Trafostation abzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen. Die Ergebnisse der Abstimmungen zu einer neuen Trafostation werden in der Satzung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

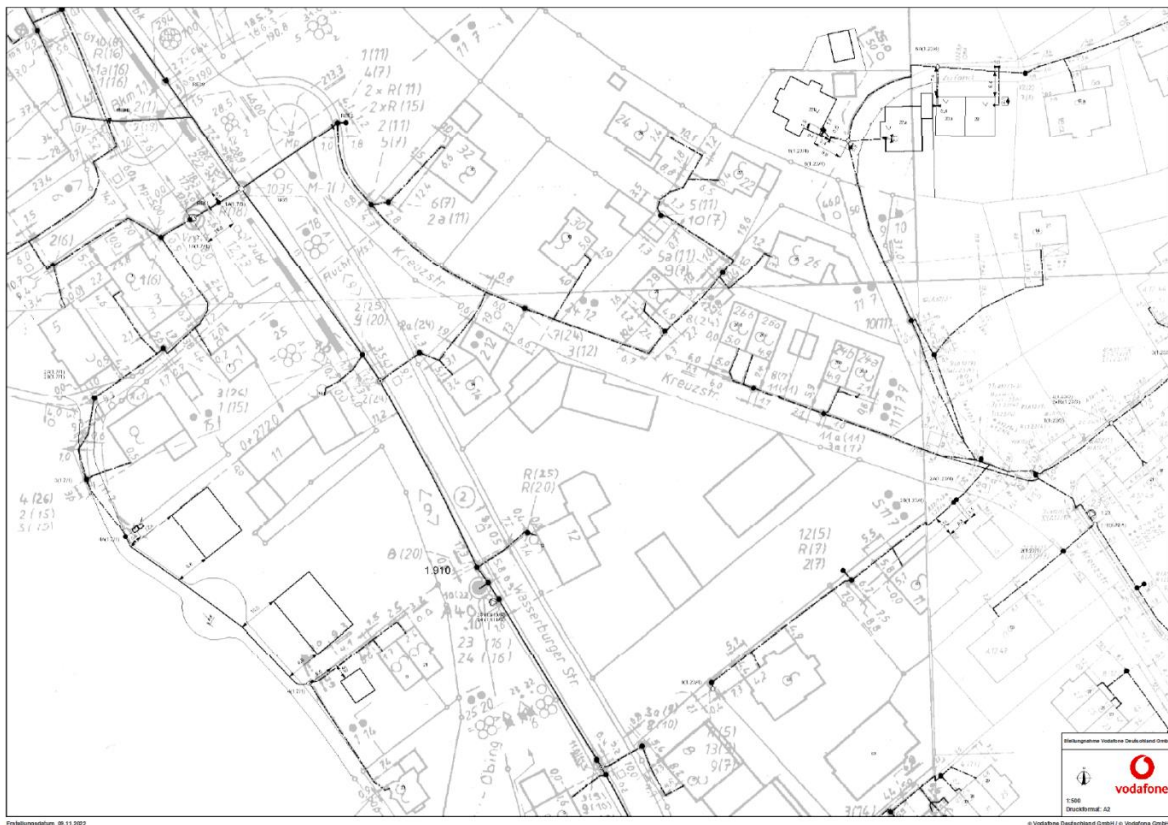
16 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

8. Vodafone, Schreiben vom 09.11.2022

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDR-S-Bayern.de@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.



Abwägungsvorschlag

Die bestehenden Telekommunikationsanlagen gem. beigefügter Plandarstellung befinden sich außerhalb der festgesetzte überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der festgesetzten zu pflanzenden Bäume.

Eine Veränderung der Telekommunikationsanlagen ist nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Die Plandarstellung wird zur Kenntnis genommen und informativ in der Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

9. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 10.11.2022

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 "Kreuzstraße V" Stellungnahme nach § 13a BauGB

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtsternungnahme als Träger öffentlicher Belange und aller Unternehmensbereiche zum o. a. Verfahren:

Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.

Der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet sich im Einflussbereich der 110-kV-Bahnstromleitung Nr. 407 Abzw. Rosenheim - Traunstein, Mast Nr. 2568 bis 2569. Dem o.g. Verfahren kann nur zugestimmt werden, wenn die in der Stellungnahme der DB Energie mit Az. I.ET-S-S-3 Ba (407) vom 10.11.2022 (diesem Schreiben beigefügt) benannten fachtechnischen und sicherheitsrelevanten Bedingungen berücksichtigt und eingehalten werden.

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass sich die Bahnstrecke, die an den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes angrenzt, nicht im Eigentum der DB AG befindet.

Die Zustimmung zu o.g. Bauleitplanung, sowie die Benennung von betrieblichen und sicherheitsrelevanten Auflagen, kann nur seitens des Eigentümers erfolgen. Sollte Ihnen dieser nicht bekannt sein, empfehlen wir Ihnen sich an den Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht (LFB) bei der Regierung von Oberbayern zu wenden.

Jedoch handelt es sich bei dem Flurstück 443/3 der Gemarkung Bad Endorf um bahneigenen Grundbesitz. Daher gelten folgende Hinweise:

Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Es wird darauf hingewiesen, dass von der geplanten Maßnahme ggf. betriebsnotwendige 50 Hz-Anlagen der DB AG betroffen sind, ein Kabellageplan liegt nicht vor. Eine genaue Abstimmung muss im Rahmen einer örtlichen Kabeleinweisung erfolgen. Ansprechpartner: DB Netz AG, Friedenstr. 1, 81671 München, Herr Klebe, Mail: Kay-Ole.Klebe@deutschebahn.com, Tel: 089/1308-5198.

Vorhandene Kabel und Leitungen müssen in Abstimmung mit dem jeweiligen Anlagenverantwortlichen der DB AG entweder umgelegt oder gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Verursachers bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.

Abwägungsvorschlag

Die 110 kV-Bahnstromlinie verläuft nördlich außerhalb des Plangebietes. Im 30 m Schutzstreifen der Bahnstromleitung Nr. 407 befindet sich ausschließlich die öffentliche Verkehrsfläche mit einem Grünstreifen als Straßenbegleitgrün. Die Stellungnahme hierzu von DB Energie wird berücksichtigt.

Der Hinweis zu Eigentum und Betrieb der westlich außerhalb des Plangebietes befindlichen Bahnstrecke sowie die Hinweise zum bahneigenen Grundstück auf der Fl. Nr. 443/3 werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Änderung der Planunterlagen.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

10. Deutsche Bahn AG, DB Energie GmbH, Schreiben vom 10.11.2022

nach Erhalt der Unterlagen zu o.g. **Bebauungsplan**, teilen wir ihnen fristgemäß folgendes mit:

1. Wir haben den o.g. Bebauungsplan auf die Belange der DB Energie GmbH – hier: 110-kV-Bahnstromleitungen (Freileitungen) – hinsichtlich der öffentlich-rechtlichen Vorschriften geprüft.
Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse (Schutzstreifenbreite gesamt: 60 m), deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muß.
2. Die Leitungstrasse mit Trassenachse und Schutzstreifen sowie ggf. Maststandorten ist im Bebauungsplan darzustellen. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
3. Innerhalb des Schutzstreifens muß mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Verkehrs- Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden.
Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.
Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.
4. Für Bauwerke innerhalb des o.a. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der *DIN 4102 Teil 7* entsprechen.
5. Änderungen des Geländenniveaus - auch temporär - (wie z.B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Stapelungen, Haufwerke usw.), dürfen innerhalb des o.g. Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
6. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden nicht übernommen.
7. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländenniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß *DIN VDE 0105* und *DIN EN 50341* in der jeweils aktuellen Fassung.

Die in der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) genannten Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben, von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, daß in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitung innerhalb des o.g. Schutzstreifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichung einer Bauvoranfrage durchzuführen.

Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen.

Die Bauvoranfrage/der Bauantrag muß einen maßstäblichen amtlichen Lageplan mit dargestelltem Leitungsverlauf (Trassenachse mit Schutzstreifen und ggf. Maststandorte) sowie konkrete, maßstabsgerechte Angaben über die Lage und die ü.NN-Höhen des geplanten Bauwerks einschließlich aller An- und Aufbauten (wie z.B. Kamine, Balkone, Dachständer, Antennen, Reklametafeln, Photovoltaikanlagen, Lichtkuppen, Dachgauben, Absturzsicherungen, Lüftungsanlagen usw.) beinhalten. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.

Abwägungsvorschlag

Die 110 kV-Bahnstromlinie verläuft nördlich außerhalb des Plangebietes. Im 60 m Schutzstreifen der Bahnstromleitung Nr. 407 befindet sich ausschließlich die öffentliche Verkehrsfläche mit einem Grünstreifen als Straßenbegleitgrün. Eine Bebauung in diesem Bereich ist nicht zulässig. Die Bahnstromleitung und der Schutzstreifen werden in der Plandarstellung ergänzt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die 110 kV-Bahnstromlinie wird mit dem Schutzstreifen nachrichtlich in den Planunterlagen ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja Stimmen

0 Nein Stimmen

11. Bauleitplanung, LRA Rosenheim, Schreiben vom 14.11.2022

Bauplanungsrechtliche Anmerkungen und Hinweise:

1. A 3.2.1 Soll die erhöhte GRZ künftig nur ausnahmsweise (echte Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB) zugelassen werden oder soll sie aufgrund des Bestandes dort lediglich anders als im sonstigen Plangebiet allgemein zulässig festgesetzt werden (§ 16 Abs. 5 BauNVO)?
2. A 5.2 Satz 2, A 5.4 Satz 4, A 5.7.1 Satz 2, A 5.7.2: Der jeweils gleichlautende Hinweis, dass die festgesetzte bzw. gesetzliche GRZ „zu beachten ist“, ist Thema des Bauvollszugs und bedarf keiner mehrfachen „Festsetzung“
3. A 5.7 Rechtsgrundlage nicht gegeben und nicht ersichtlich
4. A 6.9 Ist die detaillierte Fenstergestaltung „Zweiflügelfenster“, „Wiener Sprosse“ etc. als verbindliche Festsetzung erforderlich und durchsetzbar?

Abwägungsvorschlag

1. Da es sich bei den Reihenhäusern auf der Fl. Nr. 466 um zwei Einheiten ohne Flurteilung handelt, ist eine anderweitige Festsetzung der zulässigen Gesamt-GRZ grundstücksbezogen nicht möglich. Die Regelung A 3.2.1 soll daher nur als Ausnahme einzig für die Reihemittelhäuser gelten und so den Bestand sichern auch für den Fall, einer nachträglichen Realteilung des Grundstückes Fl. Nr. 466. Es handelt sich damit um eine „echte“ Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB. Diese wird unverändert beibehalten.
2. Der Anregung wird gefolgt. Der Verweis auf die Gesamt-GRZ gem. A 3.2 wird in den Festsetzungen A 5.2, A 5.4, A 5.7.1 und A 5.7.2 gestrichen.
3. Der Anregung wird gefolgt, die Festsetzung A 5.7 wird gestrichen. Damit erfolgt jedoch keine Änderung der städtebaulichen Ziele in Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei den zulässigen Mehrfamilienhäusern auf den Fl. Nrn. 466/4 und 468. Da offene Stellplätze ausschließlich in den ausgewiesenen, oberirdischen Flächen zulässig sind, kann nur eine geringe Anzahl des erforderlichen Stellplatzbedarfs oberirdisch auf dem Grundstück angeordnet werden. Für alle weiteren Stellplätze ergibt sich damit, dass diese innerhalb des Gebäudes untergebracht werden müssen. Wenn keine wertvollen oberirdischen Geschossflächen hierfür verwendet werden sollen, so ist die unterirdische Unterbringung in einer Tiefgarage die naheliegende Lösung.

Mit der Regelung der oberirdischen Flächen für Stellplätze i.V.m. der festgesetzten Gesamt-GRZ bleiben die städtebaulichen Ziele weiterhin gesichert:

- Sicherung von attraktiven privaten Gartenflächen (Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen) für eine hohe Wohnqualität
- Sicherung von Vorgartenbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen Kreuzstraße und Wasserburger Straße
- Erhalt des Ortsbildes in Bezug auf die Freianlagen
- Beschränkung der oberirdischen Flächenversiegelung

Rechtsgrundlagen für die Festsetzung A 5.6 sind:

- a. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB – Inhalt des Bebauungsplans
 - b. i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO – Stellplätze und Garagen
4. Das Plangebiet befindet sich zum wesentlichen Teil innerhalb des Sanierungsgebietes von Bad Endorf und orientiert sich mit den Festsetzungen zur baulichen Gestaltung an den Zielen der Sanierungssatzung und des Gestaltungshandbuchs Ortsmitte. Der Anregung wird gefolgt und die Sätze 3 ff der Festsetzung A 6.9 werden in die Hinweise übernommen. Auf die detaillierte Festsetzung zu Fensterteilungen wird verzichtet.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgen folgende Änderungen der Planunterlagen:

- In den Festsetzungen A 5.2, A 5.4, A 5.7.1 und A 5.7.2 wird der Verweis auf die Gesamt-GRZ gem. A 3.2 gestrichen.
- Die Festsetzung A 5.7 wird gestrichen.
- In der Festsetzung A 6.9 werden die Sätze 3 ff in die Hinweise übernommen.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja Stimmen

0 Nein Stimmen

12. Untere Immissionsschutzbehörde, LRA Rosenheim, Schreiben vom 14.11.2022

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Anmerkungen.

Redaktioneller Hinweis:

Beim Text der Festsetzung 10.1.2 ist gemäß dem aktuellen Gutachten vom 26.09.2022 das Datum zu aktualisieren: Juni 2022 anstatt April 2021

Beschlussvorschlag

Das Datum in der Festsetzung A 10.1.2. wird redaktionell korrigiert.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja Stimmen

0 Nein Stimmen

13. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Schreiben vom 08.11., 24.11.2022 und 16.02.2023

Schreiben vom 08.11.2022

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim wurde im Zuge eines Bebauungsplanes (Nr. 66, „Kreuzstraße V“) durch die die Gemeinde Bad Endorf als Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Die eingereichten Unterlagen legten den Verdacht einer Grundwassergefährdung durch eine vorhandene schädliche Bodenveränderung nahe. In seinen Untersuchungen konnte von der Gemeinde Bad Endorf beauftragte Büro für Baugrundberatung GmbH, Ebersberg, in einer der Aufschlussbohrungen hohe Belastungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) deutlich oberhalb des Hilfwertes 2 gemäß LfU Merkblatt 3.8/1 in einer Tiefe von 5,7 m uGOK nachweisen. Sowohl die sensorische Prüfung als auch der hohe Anteil kurzerkettiger MKW deuten auf einen Schaden durch Ottokraftstoff hin.

Sowohl über den Betreiber als auch die technischen Einrichtungen der Betriebstankstelle ist bislang nichts bekannt. Auf Nachfrage hat die Gemeindeverwaltung in Bad Endorf mitgeteilt, dass entsprechende Nachforschungen nichts erbracht hätten.

Der Gutachter empfiehlt aufgrund der Befunde folgendes:

- Die Nutzungshistorie ist anhand von Unterlagen aus dem Bauarchiv (alte Bestandspläne, Betriebsgenehmigungen und Stilllegungsbescheinigungen der Tankstelle) möglichst detailliert zu erfassen.
- Nach der historischen Recherche sollte ein angepasstes Untersuchungskonzept erstellt und in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ausgeführt werden, um genauere Informationen zur Ausdehnung und Tiefenlage möglicher Untergrundverunreinigungen zu erhalten.

Das Wasserwirtschaftsamt stimmt den gutachterlichen Vorschlägen vollumfänglich zu und stellt fest:

- Innerhalb des umplanten Bereiches der beiden Flurstücke 463/T und 466/T, Gemarkung Bad Endorf, liegen schädliche Bodenveränderungen vermutlich durch Diesellothstoff, aber möglicherweise auch Ottokraftstoffe vor.
- Letzteres würde die Möglichkeit von weiteren Verunreinigungen durch leichtflüchtige, aromatische Kohlenwasserstoffe (BTXE) nahelegen.
- Der Grundwasserflurabstand ist örtlich unbekannt.
- Inwiefern Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden — Mensch bzw. Boden — Bodenluft — Mensch vorliegen, ist momentan unbekannt.

Das Wasserwirtschaftsamt fordert:

- Für den umplanten Bereich ist zunächst eine historische Recherche durchzuführen. Mit Hilfe der Ergebnisse der Nutzungshistorie sowie vorhandener Entwässerungseinrichtungen aus dieser Untersuchung ist ein entsprechendes Untersuchungskonzept einer Detailuntersuchung, verbunden mit einer Gefährdungsabschätzung für den Wirkungspfad Boden — Grundwasser bzw. soweit dies erforderlich wird, die Wirkungspfade Boden — Mensch bzw. Boden — Bodenluft — Mensch zu erstellen.
- Mit diesen Untersuchungen ist ein geeignetes Gutachterbüro zu beauftragen.
- Die Ergebnisse sind den beteiligten Behörden zuleiten. Es kann dann über das weitere Vorgehen entschieden werden.

Einwendungen vom 24.11.2022

Der Gefahrenverdacht schädlicher Bodenveränderungen ist bereits bodenschutzrechtlich bestätigt. Die Weiterplanung ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bei jetzigem Wissensstand nicht sinnvoll, da bereits das Erfordernis einer weiteren Untersuchung besteht.

Insbesondere kann anhand der bisherigen Untersuchungen der Umgriff (Lage und Ausdehnung) der schädlichen Bodenveränderungen nicht festgestellt werden.

Ohne bekannten Umgriff der schädlichen Bodenveränderungen ist jedoch eine Kennzeichnung nicht möglich.

Auch eine Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich ist ohne bekannten Umgriff nicht möglich, da diese im Bereich schädlicher Bodenveränderungen nicht zulässig ist.

Zudem ist in einer sachgerechten Abwägung grundsätzlich zu berücksichtigen, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans nicht eventuell später erforderliche Maßnahmen auf Grund anderer Rechtsvorschriften (z. B. Sanierung aus Gründen des Grundwasserschutzes) erschwert werden. Ohne bekannte Lage und Ausdehnung der schädlichen Bodenveränderung ist somit auch eine Bebauung nicht zulässig

Rechtsgrundlagen

„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, insbesondere die Abschnitte 2.1.3, 2.3.1

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Weitere Untersuchungen mit eindeutiger Feststellung von Lage, Ausdehnung und Art der Bodenbelastungen und Berücksichtigung der Ergebnisse bei der Bauleitplanung mit Kennzeichnung und sachgerechter Abwägung

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Niederschlagswasserbehandlung

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann. Die vorliegende Konzeption ist jedoch nicht schlüssig. Auf Grund der festgestellten Rahmenbedingungen (MHGW ca. 1 Meter unter GOK) ist davon auszugehen, dass ausschließlich eine Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden zulässig ist. Vorgeschlagen werden jedoch Rigolen. Zudem wurde der notwendige Flächenbedarf für eine Muldenversickerung im Bebauungsplan nicht berücksichtigt. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden.

Wir empfehlen von daher dringend die Festsetzung von erforderlichen Flächen zur Niederschlagswasserbehandlung.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Anfallendes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Die vorliegenden Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im Planungsbereich, stehen unter Umständen in Konflikt mit der geplanten Bebauung. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde / Kreisverwaltungsbehörde das bestehende Gefährdungspotential der Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Hinblick auf die relevanten Wirkungspfade abzuschätzen und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr festzulegen. Für die Altlastenuntersuchungen ist ein qualifiziertes Sachverständigenbüro von der Gemeinde zu beauftragen.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

Schreiben vom 16.02.2023

Mit der Korrektur des MHGW besteht Einverständnis.

Auf Grund der ungünstigen, geologischen Verhältnisse mit Schluffe und Geschiebelehne in den obersten Horizonten, muss jedoch davon ausgegangen werden, dass eine flächenhafte Versickerung nicht überall möglich bzw. sinnvoll ist. Insofern ist Ihr Textbaustein nicht ganz zutreffend und unseres Erachtens zu kurzgehalten. Wir schlagen deshalb folgenden Hinweis vor:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen.

Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117).

Ansonsten ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden.“

Bei den vorliegenden Untergrundverhältnissen ist davon auszugehen, dass eine Versickerung über Rigolen im gesamten überplanten Bereich möglich ist. Sickerschächte sind nur zulässig, sofern es zwingende wasserwirtschaftliche Gründe hierfür gibt – der geringere Platzbedarf ist niemals eine entsprechende Begründung! Deswegen ist auch weiterhin der entsprechende Platzbedarf für eine Versickerung über Rigolen im Bebauungsplan zu berücksichtigen!

Auf Grund der schädlichen Bodenverunreinigung im überplanten Gebiet halten wir es außerdem für unbedingt erforderlich folgenden Hinweis bei der Versickerung mit aufzunehmen:

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch im Bereich der Sickerwege bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

Abwägungsvorschlag

Altlasten

Es wurden bereits weitere Untersuchungen mit eindeutiger Feststellung von Lage, Ausdehnung und Art der Bodenbelastungen veranlasst. Diese werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Ergebnisse der Abstimmung werden in der weiteren Planung

berücksichtigt und die Altlastenfläche im Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Damit wird eine sachgerechte Abwägung sichergestellt.

Niederschlagswasserbeseitigung

In Abstimmung mit dem WWA wurde das Bodengutachten nochmals überprüft und überarbeitet. Den Anregungen des WWA vom 16.02.2023 wird in Teilen gefolgt.

Folgende Hinweise werden in der Satzung ergänzt:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickern. Alternativ ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden.“

„Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch im Bereich der Sickerwege bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“

Folgende Verweise werden informativ in der Begründung aufgenommen:

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen.

Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117). Ansonsten ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen

Beschlussvorschlag

Die o. g. Hinweise werden in der Satzung und Begründung ergänzt.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen

14. Bodenschutz, LRA Rosenheim, Schreiben vom 10.11.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
in der Anlage übersenden wir Ihnen zunächst die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zur Kenntnis und Beachtung. Zunächst bitten wir Sie, uns Auskünfte zur Historie der Grundstücksnutzung zukommen zu lassen.
Gegebenenfalls ist es hier notwendig auch im Gemeindearchiv Informationen zu beschaffen. Gerne würden wir dann mit Ihnen das weitere Vorgehen, insbesondere die Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes betreffend, in einem gemeinsamen Gespräch erläutern.
Anlage: Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 08.11.2022, siehe oben.

Abwägungsvorschlag

Es wurden bereits weitere Untersuchungen mit eindeutiger Feststellung von Lage, Ausdehnung und Art der Bodenbelastungen veranlasst. Diese werden mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Die Ergebnisse der Abstimmung werden in der weiteren Planung berücksichtigt und die Altlastenfläche im Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Damit wird eine sachgerechte Abwägung sichergestellt.

Beschlussvorschlag

Es wird auf die Stellungnahme und Abwägung zu 12. Wasserwirtschaftsamt Rosenheim verwiesen.

Abstimmungsergebnis:

16 Ja Stimmen
0 Nein Stimmen