

Gemeinde

# Bad Endorf

Lkr. Rosenheim



Bebauungsplan

## Nr. 66 „Kreuzstraße V“

Nördlicher Teilbereich westlich der Kreuzstraße und östlich der Wasserburger Straße

Planung

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Knözinger-Ehrl, Dörr

QS: Mar

Aktenzeichen

BDE 2-07

Plandatum

08.07.2025 (erneute Auslegung)  
27.05.2025 (erneute Auslegung)  
25.02.2025 (erneute Auslegung)  
20.09.2022 (Entwurf)

Änderungen gegenüber  
der Fassung vom  
27.05.2025 sind in  
gelb markiert.



## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>6</b>
3.1	Lage.....	6
3.2	Nutzungen.....	6
3.3	Eigentumsverhältnisse .....	7
3.4	Erschließung .....	7
3.5	Emissionen .....	8
3.6	Flora/ Fauna.....	8
3.7	Boden.....	8
3.8	Denkmäler.....	11
3.9	Wasser.....	11
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>12</b>
4.1	Landes- und Regionalplan.....	12
4.2	Flächennutzungsplan .....	12
4.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	13
4.4	Städtebauliche Rahmenpläne .....	13
4.5	Bodenschutz .....	13
4.6	Verfahren .....	14
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>15</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	18
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	19
5.5	Bauliche Gestaltung .....	20
5.6	Verkehr und Erschließung .....	21
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	23
5.8	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	27
5.9	Immissionsschutz.....	27
5.10	Altlasten, Bodenschutz.....	28
5.11	Flächenbilanz .....	29
<b>6.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>29</b>
6.1	Bodenrechtliche Voraussetzungen .....	29
6.2	Hinweise zur Umsetzung.....	29

### Anlagen zur Begründung

- **Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung** von Ingenieurbüro Greiner, Bericht Nr. 221130 / 2 vom 22.11.2021 mit insgesamt 18 Seiten und Bericht Nr. 221130 / 3 vom 26.09.2022 mit insgesamt 17 Seiten
- **Orientierende Baugrund- und Altlastenerkundung** – Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997- Geotechnischer Bericht zum Baugrund von Büro für Baugrundberatung GmbH vom 20.04.2022, Bericht Nr. 012 / 01 mit 16 Seiten und 5 Anlagen

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Am nördlichen Ortseingang von Bad Endorf zwischen Wasserburger Straße und Kreuzstraße hat sich aufgrund von neuen Nutzungsmöglichkeiten und Eigentumswechseln der Bedarf einer Neustrukturierung ergeben. In einem differenzierten Diskussionsprozess mit dem Gemeinderat wurden verschiedene, städtebauliche Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Neustrukturierung untersucht.

Im Norden soll der Bestand (Wasserburger Straße 14) abgebrochen werden, um dort einen Neubau für eine sozialtherapeutische Wohngruppe zu errichten. Im übrigen Plangebiet sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Wohnungen gefördert werden. Der südwestliche Teilbereich liegt innerhalb des Sanierungsgebietes des Marktes Bad Endorf.

Der Markt Bad Endorf hat sich entschlossen die geplante Neustrukturierung durch einen Bebauungsplan zu steuern. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 „Kreuzstraße V“ wurde am 26.10.2021 gefasst. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 463/2, 463/3, 463/4, 466, 466/2, 466/3, 466/4, 468 sowie anteilig die öffentlichen Verkehrsflächen auf den Fl. Nrn. 433, 456/1, 469/7 und 469/8. Als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Der Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) wurde die Ausarbeitung des Bebauungsplanes übertragen.

Wesentliche Ziele der städtebaulichen Neuordnung für das Plangebiet sind dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen und das Angebot an sozialen Einrichtungen zu stärken. Lag die Zahl der Einwohner des Marktes Bad Endorf 2010 noch bei rund 7.936 so stieg sie in den folgenden 10 Jahren (2020) auf fast 8.450 Einwohner an. Gemäß Bevölkerungsprognose des statistischen Bundesamtes wird bis 2039 ein Anstieg auf 8.900 Einwohner erwartet.

Darüber hinaus möchte der Markt einen Fußweg entlang der Kreuzstraße für eine sichere Anbindung des Schulweges ausbauen.

Die bauliche Gestaltung soll den Vorgaben der Gestaltungssatzung vom 12.12.2023 sowie den Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs für das Sanierungsgebiet folgen. Aus Gründen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) soll entlang der Wasserburger Straße eine kompakte und verdichtete Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht werden. Zur Kreuzstraße ist eine niedrigere und kleinteiligere Bebauung entsprechend der Umgebung vorgesehen.

In Folge wurden unterschiedliche städtebauliche Varianten mit den Eigentümern und dem Gemeinderat diskutiert. Das Ergebnis dieses Prozesses bildet die städtebauliche Grundlage für diesen Bebauungsplan.

## 2. Städtebauliches Konzept

Der Gemeinderat hat verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten für das Plangebiet insbesondere in Hinblick auf die Baudichte und die Höhenentwicklung betrachtet. Im Rahmen eines umfassenden Diskussionsprozesses hat sich der Gemeinderat für drei Bebauungskonzepte entschieden, die die Grundlage für den Bebauungsplan bilden sollen. Zusammen mit den Grundstückseigentümern wurden auf dieser Basis in einem intensiven Abstimmungsprozess schließlich die Plangrundlage entwickelt.



Abb. 1 Schwarzpläne der ausgewählten, städtebaulichen Entwürfe Varianten 5-7, Stand: 20.09.2022

Die städtebauliche Struktur im Süden des Plangebietes ist geprägt von größeren Gebäuden, die nicht parallel zum Straßenverlauf der Wasserburger Straße, sondern zu den südöstlichen Grundstücksgrenzen ausgerichtet sind. Die Bebauung im Norden ist kleinteiliger und orientiert sich stärker am Straßenverlauf (Kreuzstraße).

Bis auf die bestehende Hausgruppe von 2017 im Zentrum des Plangebietes soll eine vollständige Neustrukturierung erfolgen. Wesentliche Ziele der städtebaulichen Neuordnung für das Plangebiet sind dringend benötigten Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen und das Angebot an sozialen Einrichtungen zu stärken.

Darüber hinaus möchte der Markt einen Fußweg entlang der Kreuzstraße für eine sichere Anbindung des Schulweges ausbauen. Die bauliche Gestaltung soll den Empfehlungen des Gestaltungshandbuches für das Sanierungsgebiet und der Gestaltungssatzung Ortsmitte folgen. Aus Gründen des Immissionsschutzes (Verkehrslärm) soll entlang der Wasserburger Straße eine kompakte und verdichtete Bebauung mit bis zu drei Geschossen ermöglicht werden. Zur Kreuzstraße ist eine niedrigere und kleinteiligere Bebauung entsprechend der Umgebung vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept greift die gestaffelten Raumkanten und die Orientierung der bestehenden Gebäude in unterschiedlicher Strukturierung auf. Die Gebäude werden vorwiegend traufständig zu den öffentlichen Verkehrsflächen orientiert. Punktuelle Wechsel mit giebelständigen Gebäuden oder Gebäudeteilen (Quergiebel, L- oder T-förmige Gebäude) lockern die Raumkanten auf und folgen damit der Struktur der bestehenden Bebauung.

Insbesondere zur Wasserburger Straße werden die größeren Kubaturen nun bis an den Ortseingang fortgeführt. Zur Kreuzstraße wird eine kleinteiligere und niedrigere Bebauung entwickelt, die einen ausgewogenen Übergang zur bestehenden Bebauung im Norden schafft.

Auf dem länglichen Grundstück mit der Fl. Nr. 468 im südlichen Teil des Plangebietes werden nach umfangreichen Abstimmungen mit den Eigentümern nun drei Gebäude in kompakter Körnung ermöglicht. Zwischen den Gebäuden können so kleine Innenhofzonen entstehen, von denen einer als attraktive Gemeinschaftsfläche mit Spielplatz genutzt werden kann. Dies gilt auch für die Bebauung des zentralen Grundstückes auf der Fl. Nr. 466/4.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet folgende städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines öffentlichen Gehweges entlang der Kreuzstraße
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter Berücksichtigung des demografischen Wandels mit verschiedenen Wohnungsgrößen und -formen
- Verdichtete Bebauung in kompakter städtebaulicher Körnung
- Unterirdische Unterbringung des ruhenden Verkehrs bei Mehrfamilienhäusern
- Gebäude mit bis zu drei Geschossen an der Wasserburger Straße i.V.m geringer Dachneigung
- Teilflexible Bauräume
- Regelungen für private Kinderspielplätze (Nebenanlage Spielflächen)
- Attraktive Gärten und Aufenthaltsbereiche in den Freianlagen
- Zufahrt für Fl. Nr. 466/4 und 468 über Wasserburger Straße.

Durch die Neustrukturierung wird mehr Baurecht v.a. in Hinblick auf die Höhenentwicklung und die städtebauliche Körnung eingeräumt, als derzeit in der Umgebung vorhanden ist. Damit möchte die Gemeinde die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum am nördlichen Ortseingang gezielt fördern.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortseingang von Bad Endorf, westlich der Kreuzstraße und östlich der Wasserburger Straße. Das Plangebiet umfasst die Fl. Nrn. 463/2, 463/3, 463/4, 466, 466/2, 466/3, 466/4 und 468, dazu noch die zwischenzeitlich abgetretenen Flächen für den Fußgängerweg entlang der Kreuzstraße mit den Fl. Nrn. 463/4, 463/6, 463/7, 466/7 und 466/8, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen auf den Fl. Nrn. 443/1 (TB), 456/1 (TB), 456/2 (TB), 469/7 und 469/8. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 9.020 m<sup>2</sup>. Von der Wasserburger Straße zur Kreuzstraße besteht ein leichtes Gefälle. Die Topografie auf den Grundstücken ist weitgehend eben.



Abb. 2 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 20.09.2022

#### 3.2 Nutzungen

Im Plangebiet und der direkten Umgebung befinden sich vorwiegend Wohngebäude, eine Sozialeinrichtung (Haus Linde), vereinzelt nicht störendes Gewerbe/freie Berufe (z.B. Versicherungsagentur, Verlagsverwaltung), kleine Beherbergungsbetriebe und Einrichtungen für Sport (Yoga) und Kosmetik. Die bestehende Nutzungsmischung entspricht damit einem Allgemeinden Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Dies soll durch den Bebauungsplan entsprechend weitergeführt werden.

Die städtebauliche Struktur ist von einer lockeren Körnung in offener Bauweise geprägt. Die Baudichte auf den einzelnen Grundstücken ist heterogen. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine etwas kleinteilige Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern. Nach Süden werden die Kubaturen größer und gemischer. So finden sich hier große Einzelhäuser, sowie Doppelhäuser und Hausgruppen.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die öffentliche Verkehrsfläche Kreuzstraße gehört der Gemeinde und soll verbreitert werden, um entlang der Kreuzstraße einen Fußweg auszubauen.

### 3.4 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche kann über die angrenzenden öffentlichen Straßen (Wasserburger Straße und Kreuzstraße) verkehrlich und technisch erschlossen werden. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Der Bahnhof Bad Endorf ist fußläufig ca. 800 m vom Plangebiet entfernt und in ca. 10 Minuten zu erreichen.

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.

#### 3.4.1 Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und Vodafone, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden. Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert oder beschädigt werden.



Abb. 3 Telekom Bestandsplan, ohne Maßstab, Quelle: Deutsche Telekom Technik GmbH, Stand 31.10.2022

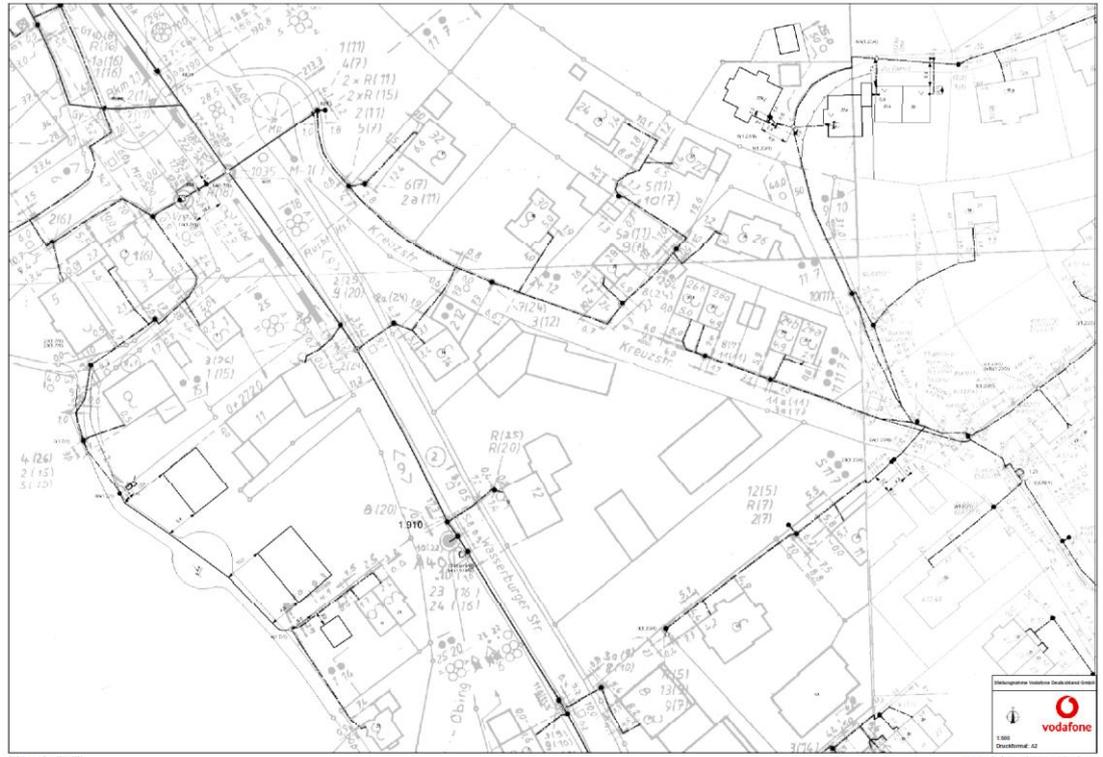


Abb. 4 vodafone Bestandsplan, ohne Maßstab, Quelle: vodafone GmbH, Stand 09.11.2022

### 3.5 Emissionen

Vorwiegend durch den Verkehr auf der Wasserburger Straße sind Schallemissionen durch bestehenden Verkehrslärm im Plangebiet zu erwarten. Lärmschutzwände sind auf Privatgrund zu errichten. In der direkten Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gewerbegebiet Bad Endorf liegt im Norden mind. 250 m entfernt.

### 3.6 Flora/ Fauna

Das Plangebiet liegt außerhalb von den kartierten Schutzgebieten wie Landschaftsschutz, Flora-Fauna-Habitat oder Biotop. Die südliche Grundstücksfläche mit der Fl. Nr. 468 ist unbebaut und liegt seit Jahren brach. Die übrigen Flächen sind unterschiedlich dicht bebaut. Die bestehenden Grünstrukturen sind bis auf zwei Bäume, die im Rahmen der Bauleitplanung zum Erhalt festgesetzt werden, nicht erhaltenswert.

### 3.7 Boden

Die Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997- Geotechnischer Bericht zum Baugrund - von Büro für Baugrundberatung GmbH vom 20.04.2022 ist Bestandteil der Begründung.

### 3.7.1 Bodenaufbau

Gemäß der geologischen Karte von Bayern stehen im Baufeld quartärzeitliche Schmelzwasserablagerungen der letzten Vereisungsphase an, die sich aus schluffigen, steinigen Kiessanden zusammensetzt. Überlagert werden die Schotterablagerungen im ungestörten Profil von schluffig-sandigen Verwitterungsbildungen (Lehm) und Humus, im bebauten Bereich sind Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung zu erwarten. Unterlagert werden die Kiese von glazigenen Geschiebelehmen, die auch als bindige Einschaltungen in den Kiessanden vorkommen können, und Sedimenten der tertiärzeitlichen Oberen Meeresmolasse, die sich im Raum Bad Endorf aus Sanden, Sandsteinen und kompaktierten Tonmergeln zusammensetzen.

Im Zuge der Bebauung wurde die Geländemorphologie durch Auffüllungen angegliedert.

Die durchgeführten Bodenaufschlüsse zeigten folgenden Bodenaufbau:

Unter gering mächtiger Grasnarbe bzw. Versiegelung (Asphalt und Betonsteine) folgen zunächst sandig-kiesige Auffüllungen mit wechselnden Schluffgehalten, die im Regelfall eine Mächtigkeit zwischen 0,3 und 0,5 m aufweisen.

Lediglich im Bereich der ehemaligen Tankstelle sind bedingt durch die Einbauten größere Auffüllmächtigkeiten zu erwarten, in der Bohrung KB 2 erreichen sie rund 2,1 m.

Darunter folgen überwiegend bindige Deckschichten bzw. Geschiebelehme (KB 2), die sich aus schwach sandigen, tonigen Schluffen bzw. kiesig-sandigen Schluffen (KB 2) zusammensetzen. Sie weisen eine überwiegend weiche bis steife Konsistenz auf und reichen bis in Tiefen um 0,9 bis 1,8 m, in der Bohrung KB 2 bis in 3,8 m Tiefe.

Unter den Deckschichten bzw. Geschiebelehmen folgen schwach schluffige, steinige Kiessande mit gering mächtigen sandig-schluffigen Einschaltungen. Diese Schmelzwasserablagerungen reichen bis zur jeweiligen Endteufe der Bohrungen.

Auffällig ist die in der Bohrung KB 2 in 5,6 m Tiefe angetroffene Feinsandlinse, die einen deutlichen Benzingeruch und eine dunkelgraue bis schwarze Färbung aufweist. Dies lässt auf eine Verunreinigung der Böden um Umgriff der Betriebstankstelle schließen, die auf den Austritt von Diesel und Benzin (Tanks, Zapfsäulen) zurückzuführen sind.

### 3.7.2 Versickerungsfähigkeit

Die Schluffe und Geschiebelehme sowie die stark schluffigen Kiese und Sande sind aufgrund ihrer Kornzusammensetzung als sehr gering leitend einzustufen ( $k_f = 1 \times 10^{-8} - 1 \times 10^{-10} \text{ m/s}$ ).

Für die schwach schluffigen Kiessande kann der  $k_f$ -Wert auf der Basis der durchgeführten Korngrößenanalysen mit rund  $1 \times 10^{-4}$  bis  $1 \times 10^{-5} \text{ m/s}$  abgeschätzt werden.

Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 liegen Böden mit  $k_f$ -Werten von  $1 \times 10^{-6}$  bis  $1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$  im entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereich. Die Abschätzung für die erkundeten schwach schluffigen Kiessande (H 3) liegt somit in einem Größenordnungsbereich, bei dem eine Versickerung dauerhaft möglich ist.

Während der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Untergrund im Versickerungsbereich nicht durch dynamische oder statische Belastungen verdichtet wird.

Zu beachten ist, dass zwischen der Sohle der Rigole und dem mittleren Hochwasserstand ein Abstand von mindestens 1 m eingehalten werden soll. Auf dem untersuchten Gelände ist davon auszugehen, dass der (theoretische) mittlere Hochwasserstand (MHGW) etwa auf Kote 520,5 m NHN bzw. rund 1 m unter mittlerer GOK zu erwarten ist.

Um zu verhindern, dass die Sickerfähigkeit der anstehenden Kiese durch im Sickerwasser vorhandene Schwebstoffe und Schlämmkorn verschlechtert wird, empfiehlt es sich, vor den eigentlichen Sickeranlagen ausreichend dimensionierte Absetzschächte zu schaffen. Es wird empfohlen, am Überlauf zur Sickeranlage einen nach unten gerichteten Rohrbogen (Krümmer) vorzuschalten, damit eventuell in den Absetzschacht gelangende Leichtflüssigkeiten (z. B. Mineralölkohlenwasserstoffe) sowie Schwebstoffe bis zu einem gewissen Umfang abgeschieden werden und nicht in den Versickerungsbereich gelangen.

Im bebauten Bereich sollte ein Abstand der Versickerungsanlagen zu den Bauwerken mindestens der Einbindetiefe der Rigolen entsprechen. Zudem ist zu beachten, dass das zu versickernde Niederschlagswasser nicht in evtl. vorhandene benachbarte Gebäudedrainagen gelangt.

Für die Dimensionierung und Ausführung gelten generell die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes A138 sowie des DWA-Merkblattes M153. Bei der Versickerung des Oberflächenwassers in den Untergrund handelt es sich um eine Gewässerbenutzung, die der wasserrechtlichen Genehmigung bedarf.

Zur Reduzierung des Oberflächenwasseranfalls können auch zusätzliche Maßnahmen zur Nutzung von Regenwasser (Dachbegrünung, Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung im Gebäude) umgesetzt werden. Zudem wird empfohlen, die Grundstückszufahrten und Stellplätze nicht zu asphaltieren sondern sickerfähig zu befestigen.

Die Revisionsschächte, die Absetzschächte sowie die Sickeranlagen sind in regelmäßigen Abständen, in der Regel halbjährlich, auf Bauzustand, Betriebssicherheit und Funktionsfähigkeit zu überwachen. Zudem sind die Absetzschächte bei Bedarf zu entschlammen. Die Ergebnisse der Kontrollmaßnahmen sind entsprechend zu dokumentieren.

### 3.7.3 *Altlasten*

Die Bohrungen KB 1, KB 3 und KB 4 ergaben keine Hinweise auf das Vorhandensein von umweltschädlichen Bodenveränderungen. Die in den Bohrungen angetroffenen gering mächtigen anthropogenen Auffüllungen setzen sich aus inertem Bodenmaterial ohne Fremdstoffe zusammen.

Auf der Fl. Nr. 466/4 waren Verunreinigungen aufgrund einer ehem. Tankstelle bekannt.

Die im Baugrundgutachten benannten Altlasten wurden Anfang 2025 beseitigt, siehe hierzu auch die Bestätigung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 13.03.2025. Nachdem die Tankanlagen durch Aushub beseitigt worden sind und eine Prüfung auf vorhandene Bodenverunreinigungen vorgenommen wurde, besteht kein Grund mehr für besondere Auflagen zum Bodenschutz. Eine besondere zu beachtende Gefährdung von Schutzgütern, die im Zusammenhang mit einer Bebauung stehen, besteht nicht mehr.

### 3.8 Denkmäler

#### 3.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im direkten Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 16 in Teil C der Satzung hingewiesen.

#### 3.8.2 Baudenkmäler

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung befinden sich Baudenkmäler.

### 3.9 Wasser

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung befinden sich oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete.



Abb. 5 Kartenausschnitt zu Fließwegen bei Starkregen und Geländesenken, ohne Maßstab, Quelle: UmweltAtlas – Bay. Landesamt für Umwelt, Stand 18.02.2025

#### 3.9.1 Grundwasser

Zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten wurde kein Grund- oder Schichtwasservorkommen angebohrt. Zusammenhängendes Grundwasser ist gemäß den Ergebnissen tieferer Bohraufschlüsse in der weiteren Umgebung deutlich tiefer entwickelt und hat somit keinen Einfluss auf die geplante Bebauung. Aufgrund der Erkundungsergebnisse ist davon auszugehen, dass im Baufeld innerhalb der kiesigen Schichten am Übergang zu den bindigen Einschaltungen bei entsprechenden Witterungsverhältnissen (ergiebigere Niederschläge, Schneeschmelze) Vernässungszonen auftreten können. Diese treten meist nur temporär jahreszeitlich und witterungsbedingt auf, sind jedoch erfahrungsgemäß sehr gering ergebig und bluten rasch nach dem Auffahren aus, so dass sie während der Bauphase mittels Drainagen und Pumpensümpfen problem- und schadlos abgeleitet werden können. Sie können jedoch die Böschungstabilität von Baugruben deutlich negativ beeinflussen und kleinräumige Rutschungen auslösen.

## 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landes- und Regionalplan

Bad Endorf ist ein Markt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, der 1987 als Heilbad staatlich anerkannt wurde. Seit 1988 führt der Ort die Bezeichnung „Bad“ im Ortsnamen. Der Markt befindet sich im sog. allgemeinen ländlichen Raum rund 15 km nordöstlich vom Oberzentrum Rosenheim, 20 km südlich vom Mittelzentrum Wasserburg am Inn, und 8 km nördlich vom Mittelzentrum Prien am Chiemsee.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vorrangflächen oder Vorbehaltsgebieten des Landesentwicklungsprogramms Bayern,

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich entsprechend dem Leitbild des Regionalplan Südostoberbayern an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

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

Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein. Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und dem Regionalplan Südostbayern.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Bad Endorf verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahre 2006.



Abb. 6 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage, ohne Maßstab

In diesem sind für das Plangebiet Großteils Wohnbauflächen dargestellt. Nur die Nordspitze ist als Sonstige Grünfläche aufgenommen. Im südwestlichen Bereich sind noch fünf Einzelbäume erfasst, von denen nach heutigem Stand jedoch nur einer erhaltenswert ist.

#### 4.3 **Bebauungspläne und Satzungen**

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Gemeindegebiet. Die bauplanungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit nach § 34 BauGB.

Der Markt Bad Endorf verfügt über eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung vom 14.01.2004.

#### 4.4 **Städtebauliche Rahmenpläne**

Der Markt Bad Endorf hat darüber hinaus 2021 eine Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie 2023 eine Gestaltungssatzung für eben dieses Gebiet erlassen. Das Plangebiet „Kreuzstraße V“ befindet sich mit dem südwestlichen Teilbereich innerhalb des Sanierungsgebietes.



Abb. 7 Ausschnitt aus festgesetzten Sanierungsgebiet, ohne Maßstab

#### 4.5 **Bodenschutz**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (siehe § 1a Abs. 2 BauGB, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz).

Die Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen ist ein wichtiges Ziel für des Marktes Bad Endorf. Die Neustrukturierung des Plangebietes entspricht als Maßnahme der Innenentwicklung diesem Ziel.

## 4.6 Verfahren

Bei der Neustrukturierung des Plangebietes handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit insgesamt 2.280 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB), geplant ist vielmehr ein Wohn- und Geschäftshaus.
- Es wurde überprüft, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB) bestehen.

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

## 5. Planinhalte

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 20 „Gebiet Kreuzstraße II“ i.d.F. vom 25.08.1982, einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen.

Das Plangebiet umfasst die Fl. Nrn. 463/2, 463/3, 463/4, 466, 466/2, 466/3, 466/4 und 468, dazu noch die zwischenzeitlich abgetretenen Flächen für den Fußgängerweg entlang der Kreuzstraße mit den Fl. Nrn. 463/4, 463/6, 463/7, 466/7 und 466/8, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen auf den Fl. Nrn. 443/1 (TB), 456/1 (TB), 456/2 (TB), 469/7 und 469/8. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 9.020 m<sup>2</sup>.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen für ~~sonstige nicht störende Gewerbebetriebe~~, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind nicht zulässig, da es hier im Gemeindegebiet geeignetere Standorte gibt. **Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO sind grundsätzlich und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.**

Damit wird die bestehende Nutzungsmischung der Umgebung, die vorwiegend von Wohnen **und freien Berufen, sowie sozialen Einrichtungen** geprägt ist, durch den Bebauungsplan weitergeführt. Der Bebauungsplan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für jedes Baufenster erfolgt die Festsetzung einer maximal, zulässigen Grundfläche. Insgesamt wird für das Plangebiet für alle Grundstücke eine zulässige Grundfläche von 2.280 m<sup>2</sup> (ohne Terrassen) zugelassen. Dies entspricht bei einem Bauland von insgesamt ca. 6.320 m<sup>2</sup> einer durchschnittlichen Baudichte von 0,36 für das gesamte Plangebiet und liegt damit noch unterhalb des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO.

Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen sowie Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 15 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt. Die festgesetzten Grundflächen ermöglichen eine kompakte Bebauung, mit der zusätzlicher Wohnraum in Bad Endorf geschaffen werden kann.

Je nach Gebäudetyp und Grundstückszuschnitt wird die maximale Gesamt-Versiegelungsfläche auf den Grundstücken (inkl. der zulässigen Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen) mit einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ) für das jeweilige Grundstück geregelt. So gilt festgesetzte Gesamt-GRZ für das gesamte Grundstück und ist nicht nur auf mittels Perlschnurlinie abgegrenzte Teilbereiche eines Grundstückes anzuwenden.

Dies ergibt sich v.a. bei den Geschosswohnungsbauten auf den Fl. Nrn. 466/4 und 468 aus dem unterirdischen Nutzungszusammenhang, der die einzelnen Wohngebäude mit einer durchgehenden Tiefgarage verbindet. Die baufensterbezogene Festsetzung der Grundfläche für Hauptanlagen (GR) setzt die erwünschte städtebauliche Körnung des Quartiers fest - entlang der Wasserburger Straße eine kompakte Bebauung mit großen Kubaturen und entlang der Kreuzstraße eine etwas lockerere Bebauung mit geringerer Höhenentwicklung.

Für die geplanten Mehrfamilienhäuser auf den Fl. Nrn. 466/4 und 468 soll der ruhende Verkehr vorwiegend unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden, daher wird hier eine GRZ von 0,70 zugelassen.

Eine Ausnahme bilden die bestehenden Reihenmittelhäuser auf den Fl. Nrn. 466 und 466/3, die aufgrund der geringen Grundstücksgröße eine starke Verdichtung aufweisen. Hier ist ausnahmsweise eine GRZ von 0,90 zulässig.

Eines der größten Gebäude der Umgebung ist das Haus Linde (Fl. Nr. 469) südlich vom Plangebiet, dessen Höhe für die weitere Entwicklung am Ortseingang entlang der Wasserburger Straße herangezogen wird.



Abb. 8 Haus Linde (betreute Wohnform) an der Wasserburger Straße, Quelle: PV München

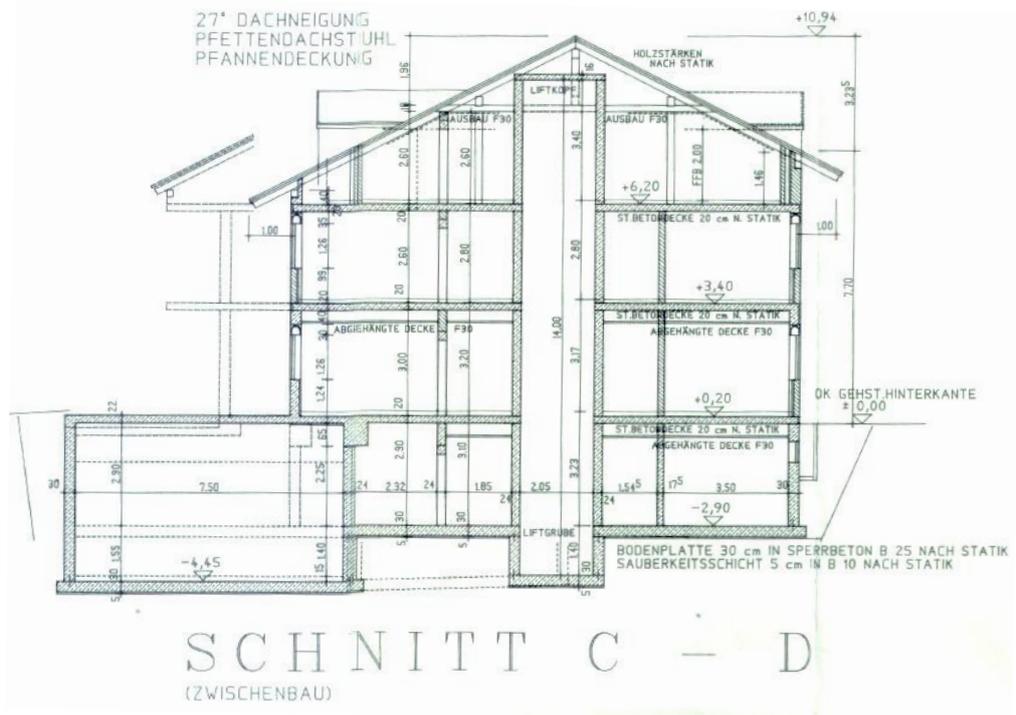


Abb. 9 Querschnitt durch Haus Linde

Die Höhenentwicklung der Gebäude soll entlang der Wasserburger Straße höher sein, als an der Kreuzstraße. So soll die Höhe der Bebauung an der Kreuzstraße gegenüber dem umgebenden Bestand nur moderat angehoben werden. Daher ist an der Wasserburger Straße eine Wandhöhe bis zu 9,0 m zulässig und an der Kreuzstraße eine Wandhöhe bis 7,0 m.

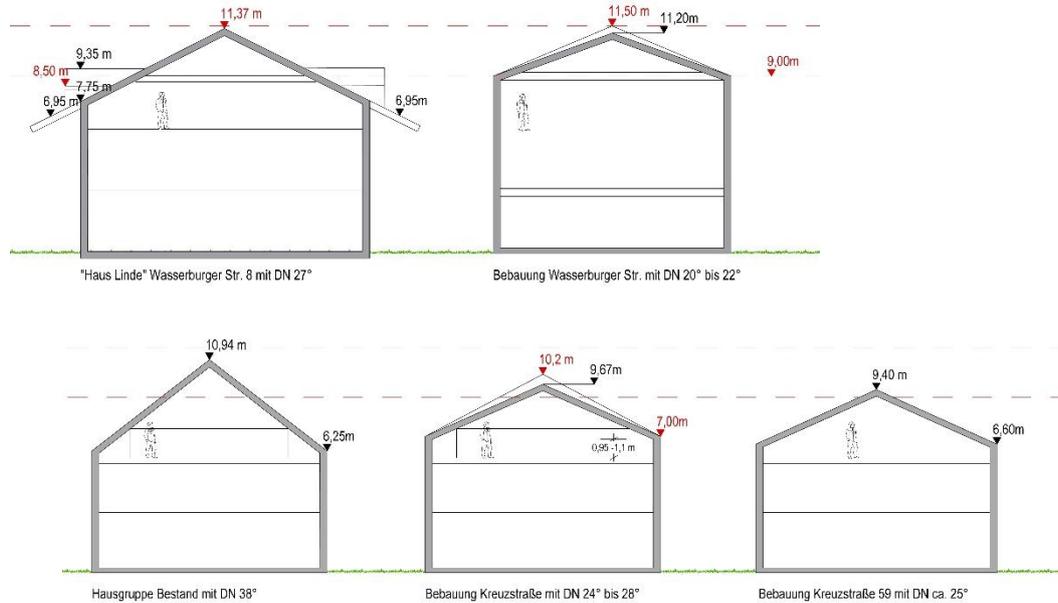


Abb. 10 Festgesetzte Höhenentwicklung im Vergleich mit der Umgebung

Um eine dreigeschossige Bebauung entlang der Wasserburger Straße klar zu sichern ist hier zusätzlich noch eine max. Geschossfläche festgesetzt, die das 3-fache der festgesetzten Grundfläche (GR) beträgt. Bei den Gebäuden mit einer Wandhöhe von 7 m (Kreuzstraße) ist ein Dachgeschoss-Ausbau explizit erwünscht, daher ist hier die Festsetzung einer Geschossfläche nicht erforderlich.



Abb. 11 Kanaldeckelhöhen als Höhenbezugspunkte für die grenzenden Straßenniveaus

Für jeden Bauraum ist eine Höhenkote festgesetzt, von der die maximale Wandhöhe bemessen wird. Die Höhenkote liegt etwa auf Höhe des angrenzenden Straßenniveaus, das natürliche Gelände liegt i.d.R. etwas tiefer.

Geländemodellierungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur festgesetzten Höhenkote zulässig. Damit wird sichergestellt, dass keine wesentlichen, städtebaulich in Erscheinung tretenden Geländemodellierungen entstehen (z.B. Abgrabungen zur Belichtung des Untergeschosses). Aus Gründen des Gebäudeschutzes muss die Oberkante des Erdgeschoss Fertigfußbodens (OK EG-FFB) min. 0,25 m über dem natürlichen oder modellierten Gelände liegen, damit kann ein ausreichender Sockel für den Hochwasserschutz hergestellt und gleichzeitig die Barrierefreiheit mit flachen Rampen sichergestellt werden.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch teilflexible Baugrenzen definiert. So umfassen die Baugrenzen eine größere Fläche als die festgesetzte Grundfläche. Damit ist einerseits für die Bauherren eine ausreichende Flexibilität für die Bauausführung gegeben, andererseits werden damit die städtebaulichen Ziele der Gemeinde hinsichtlich der städtebaulichen Körnung und Ausrichtung im Plangebiet sichergestellt. Als Bauweise ist die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch eingeschossige Außentreppe, Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,0 m (Abstand zur Baugrenze) und durch Terrassen um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Abstand von Terrassen zur Grundstücksgrenze des Nachbargrundstücks muss mind. 2,0 m betragen. Die Abstandsflächen nach geltendem Bauordnungsrecht bleiben hiervon unberührt. Damit wird den Eigentümern noch eine zusätzliche Flexibilität in der Gestaltung der zulässigen Baumasse und gestalterischen Ausführung gewährt.

Sofern ein Bauherr von der Ausnahme Gebrauch machen möchte, ist diese als Antrag auf Ausnahme im Zuge eines Antrags auf Baugenehmigung zu einzureichen. Ein Antrag auf das Genehmigungsverfahren gem. Art. 58 BayBO ist dann nicht möglich.

Auf die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird unter C 11 in der Satzung hingewiesen. Eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung ist damit gewährleistet, ebenso sind ausreichende Flächen für Nebenanlagen auf dem Grundstück vorhanden.

Darüber hinaus werden je Baufenster auch die zulässigen Gebäudetypen geregelt. Dabei wird insbesondere die bestehende Hausgruppe in der Mitte des Plangebietes entsprechend berücksichtigt. Im Übrigen sind entlang der traufständigen Gebäude an der Kreuzstraße sowohl Doppel- als auch Einzelhäuser zulässig. Entlang der Wasserburger Straße und auf der Fl. Nr. 468 können Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser realisiert werden. Für das Haus auf Fl. Nr. 466/4 an der Kreuzstraße ist die Bauweise freigestellt, so kann hier sowohl ein Einzelhaus, als auch ein Doppelhaus oder eine Hausgruppe (z.B. ein 3-Spänner) errichtet werden.

## 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf in ihrer jeweils gültigen Fassung herzustellen, siehe Hinweis C 12. Abweichend von der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen wird der Bedarf für betreute Wohnformen (z.B. sozialtherapeutisches Wohnen) mit 1 StP je 4 Bewohner festgesetzt. Entsprechend der Erfahrungswerte mit vergleichbaren Einrichtungen im Gemeindegebiet sieht es die Gemeinde als ausreichend an, wenn gem. dem oben genannten Stellplatzschlüssel Stellplätze für Betreuungspersonal hergestellt werden, da die Bewohner von betreuten Wohnformen für die Dauer ihres Aufenthaltes i.d.R. über keinen eigenen PKW vor Ort verfügen.

Auf den Fl. Nrn. 466/4 und 468 sollen mit den getroffenen Festsetzungen Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Ein Großteil der erforderlichen Stellplätze soll unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden, nur in den festgesetzten Flächen sind offene Stellplätze oberirdisch zulässig.

Erhöhung der Verkehrssicherheit für Nutzer des neuen Gehweges wird ein Zufahrtsverbot entlang der Kreuzstraße für diese beiden Grundstücke festgesetzt. Flächen für Stellplätze sind nur entlang der jeweils südlich gelegenen Zufahrtsbereiche (Privatweg auf Fl. Nr. 466/5 oder Stichstraße Fl. Nr. 469/7 bzw. entlang der Wasserburger Str.) festgesetzt.

Auf den übrigen Grundstücken sind Garagen, Carports und offene Stellplätze (für PKW und Fahrräder) innerhalb des Baulandes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Entsprechend der Stellplatzsatzung sind offene Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten und einzugrünen. Nach jeweils 5 Stellplätzen ist ein mindestens 2 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen und mit mind. einem Gehölz gem. Pflanzliste zu bepflanzen. Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand (Stauraum) von 5,0 m und Carports von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

### 5.4.1 Tiefgaragen

Die Lage der Tiefgarage und deren Rampe sind auf den Grundstücken frei wählbar. Allerdings besteht für die Fl. Nr. 468 nur die Möglichkeit von der Wasserburger Straße bzw. über den verkehrsberuhigten Bereich auf der Fl. Nr. 469/7 das Grundstück verkehrlich zu erschließen. Damit wird die Verkehrssicherheit auf dem Gehweg Kreuzstraße gefördert.

Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen der nächstgelegenen festgesetzten Höhenkote bis zur Attika. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.

Da i.d.R. Tiefgaragenrampe länger als 9 m sind, ist die Einhausung in der Höhe wie folgt differenziert: An der Grundstücksgrenze ist der oberirdische Gebäudeteil der Tiefgaragenrampe bis zu einer Länge von max. 16 m zulässig, wenn die Einhausung nur bis zu einer Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von max. 3 m hat, für einen Teilbereich mit einer Länge von max. 2 m eine Wandhöhe von max. 1,2 m und im Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,0 m. Dies entspricht der zulässigen Höhe von Einfriedungen im Plangebiet und stellt keine Verschlechterung des Nachbarschutzes dar.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Müllhäuser, Fahrradunterstände etc.) sind innerhalb des Baulandes nur bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zulässig. Auf den Fl. Nrn. 466/4 und 468 sind Nebenanlagen bis zu einer maximalen Grundfläche von max. 40 m<sup>2</sup>, sowie auf den Fl. Nrn. 466, 466/2, 466/3 bis zu einer maximalen Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig. Damit können auch überdachte Fahrradstellplätze außerhalb der Gebäude auf den Grundstücken geschaffen werden.

#### 5.4.2 *Kinderspielplatz*

Bei den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 466/4 und 468 sind bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern (mehr als fünf Wohneinheiten) auch ausreichend große Kinderspielplätze anzulegen. Die Flächen hierfür sind in den ruhigen Innenhofbereichen zwischen den Baufenstern festgesetzt. Die Fläche des Kinderspielplatzes muss mindestens 7 m<sup>2</sup> je 100 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, jedoch mindestens 60 m<sup>2</sup> betragen. Davon ist mindestens die Hälfte der Fläche als Spielfläche für Kleinkinder auf der Fläche für private Spielplätze herzustellen. Damit möchte die Gemeinde die Versorgung mit Spielflächen für Kinder innerhalb des Plangebietes gezielt sichern.

### 5.5 **Bauliche Gestaltung**

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des festgesetzten Sanierungsgebietes Ortsmitte des Marktes Bad Endorf. Entsprechend dazu sind die Empfehlungen des Gestaltungshandbuches Ortsmitte sowie der Gestaltungssatzung Ortsmitte in ihrer jeweils gültigen Fassung im gesamten Plangebiet zu beachten, siehe Hinweis C 13.

Die vorherrschende Dachform in der Umgebung ist das symmetrische Satteldach, das für alle Gebäude im Plangebiet festgesetzt ist. Alternativ ist auch ein Walmdach zulässig. Die Firstrichtungen sind an der Kreuzstraße parallel zum Straßenverlauf im Übrigen entsprechend der Gebäudeausrichtung der südlichen Bestandsgebäude orientiert. Punktuell sind gedrehte Firstrichtungen zulässig, um eine Auflockerung der Raumkanten zu ermöglichen.

Bei dem Gebäude im Norden, für das eine betreute Wohnform geplant ist, kann nach Osten zur Kreuzstraße eine Dachterrasse errichtet werden. Daher ist für den südöstlichen Gebäudeabschnitt ein Flachdach mit einer Wandhöhe von 6,3 m zulässig.

Auch in der Mitte des Baufensters an der Wasserburger Straße auf Fl. Nr. 466/4 ist für einen Verbindungsbau ein Flachdach zulässig. Zur Sicherung der Barrierefreiheit wird hier eine zusätzliche Wandhöhe von 1 m für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrt) zugelassen und ist damit immer noch deutlich niedriger als die zulässige Firsthöhe, die sich aus der Kombination von Wandhöhe und zulässiger Dachneigung ergibt. Technische Dachaufbauten sind einzuhausen und müssen mit der Einhausung einen horizontalen Abstand von mind. 1,2 m zur Dachkante einhalten, um ihre städtebauliche Wirkung zu minimieren.

Je nach zulässiger Höhenentwicklung werden unterschiedlich steile Dächer zugelassen. So ist entlang der Wasserburger Straße bei den Gebäuden mit max. 9,0 m Wandhöhe nur eine flache Dachneigung mit 20° bis 23° zulässig. Entlang der Kreuzstraße beträgt bei einer Wandhöhe von max. 7,0 m die Dachneigung 22° bis 28°. Entsprechend dem Gestaltungshandbuch Ortsmitte muss der Dachüberstand trauf- und giebelseitig min. 0,8 m und max. 1,5 m betragen.

Eine Ausnahme stellt das ungewöhnlich steile Satteldach der bestehenden Hausgruppe dar. Daher ist bei Hausgruppen mit einer Wandhöhe von max. 6,25 m ausnahmsweise eine Dachneigung bis zu 38° zulässig.

Die bestehende, ruhige Dachlandschaft der Umgebung soll auch im Plangebiet fortgeführt werden. Daher sind als Dachaufbauten nur Quergiebel ab einer Dachneigung von 25 ° zulässig. Dies betrifft ausschließlich die Bebauung entlang der Kreuzstraße.

Für eine bessere Raumnutzung im Dachgeschoss dürfen die Quergiebel abweichend von der Gestaltungssatzung „Ortsmitte“ eine Breite maximal  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge, jeweils höchstens 10 m, betragen. Die Tiefe des Quergiebels darf max. 3 m von der Außenwand des Gebäudes vorspringen. Quergiebel dürfen die für das Hauptgebäude festgesetzte Wandhöhe um max. 0,8 m überschreiten. Damit ergibt sich für Quergiebel eine max. Wandhöhe von 7,8 m.

Die Baugrenzen sind z.T. etwas größer gefasst, als die empfohlene Bebauung. Damit soll den Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung des Gebäudes und der angegliederten Anlagen wie Terrassen, Balkonen etc. ermöglicht werden. Um sicherzustellen, dass es nicht zu unerwünscht tiefen Gebäuden und für die Umgebung untypischen Proportionen kommt, ist die Giebelseite von Hauptgebäuden nur bis zu einer max. Breite von 12,8 m zulässig.

In Anlehnung an das Gestaltungshandbuch Ortsmitte sind Fenster- und Wandöffnungen überwiegend gleich groß auszuführen und müssen sich in ihrer Proportion an stehenden Formaten orientieren. Bei ihrer Anordnung ist auf die Schaffung zusammenhängender Wandflächen zu achten. Ab einer lichten Breite von 80 cm sind Fenster als Zweiflügel Fenster (mit zwei konstruktiv geteilten Drehflügeln) herzustellen. Alternativ ist die Ausführung der Fensterteilung mit der „Wiener Sprosse“ zulässig. Zum Wetterschutz sind Fensterläden, Schiebeläden und innenliegende Rollladenkästen zulässig.

## **5.6 Verkehr und Erschließung**

### **5.6.1 Verkehrserschließung**

Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits den geplanten Gehweg in der Kreuzstraße (öffentliche Verkehrsfläche). Die Gemeinde macht damit ihren Planungswillen zum Straßenausbau deutlich. In Teilen sind die Abtretungen bereits erfolgt. Bei den übrigen Grundstücken befindet sich die Gemeinde noch in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern über die Widmung oder Abtretung des Gehweges.

Das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Fl. Nr. 466/4 für die bestehende Hausgruppe in der Mitte des Plangebietes wird durch die Darstellung einer 6,5 m breiten, privaten Verkehrsfläche berücksichtigt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich.

Auf dem Grundstück mit den Fl. Nrn. 463/2, 463/3 und 463/4 ist bei betreuten Wohnformen (z.B. sozialtherapeutisches Wohnen) auf der Nordwestseite entlang der Kreuzstraße eine Anlieferzone herzustellen, soweit diese für den Betrieb erforderlich ist. Die Anlieferzone ist im Freiflächenplan darzustellen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für Fußgänger entlang der Kreuzstraße sollen die Zufahrten zu den Mehrfamilienhäusern entlang der Wasserburger Straße über diese erfolgen. Entsprechend ist entlang der Kreuzstraße die Zufahrt auf die bestehenden Zufahrten beschränkt.

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.

#### 5.6.2 *Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung*

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Wasserleitung und Schmutzwasserkanal) Leitungsführung und Dimensionierung (unter Berücksichtigung der Löschwasserversorgung) sind ggf. in nachfolgenden Ingenieurplanungen dem gültigen Regelwerk entsprechend zu planen. Auf den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung wird unter C 17 in der Satzung hingewiesen.

#### 5.6.3 *Oberflächenwasserbeseitigung*

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

#### 5.6.4 Grundwasser

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

### 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

#### 5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Das Plangebiet weist keine erhaltenswerten Gehölzbestände auf. Lediglich entlang der Wasserburger Straße sollen eine größere Esche und eine Kiefer erhalten werden zur Begrünung des Straßenraumes. Entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen sollen Baumpflanzungen zur Minimierung von thermischer und zur Schaffung eines wohnklimatischen Mehrwertes erfolgen. Das gilt auch für den südlichen Fußweg und den Wendhammer. Für eine flexible Gartengestaltung kann die Situierung der eingezeichneten Bäume gegenüber der Planzeichnung um bis 10 m abweichen.



Abb. 12 Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Durch das geregelte Pflanzgebot wird der substanzielle Erhalt der Gehölzstrukturen gesichert und ein Beitrag geleistet zur Verbesserung des Mikroklimas und des Wohnklimas.

### 5.7.2 *Ausgleich / Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele von natura 2000-Gebieten zu erwarten sind, UVP-pflichtige Vorhaben begründet werden oder das Abstandsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG betreffend Störfallbetriebe verletzt wird. Es wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt. Somit erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Von einem Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 abgesehen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- zeitliche Beschränkung von Räumung und Abriss von artenschutzrechtlich sensiblen Bereichen (s.u.)
- Erhalt von Einzelbäume mit begrünender Wirkung im Straßenraum
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z. B. Sockelmauern bei Zäunen
- Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Regenrückhalteeinrichtungen, z.B. Zisternen
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie Veränderungen der Oberflächenformen
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweisen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Fassaden- und Dachbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen durch Pflanzung heimischer Bäume

### 5.7.3 spezieller Artenschutz

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.

Beim Plangebiet handelt es sich um bebaute und unbebaute Grundstücke im Ortsinneren von Bad Endorf. Am 16.02.2022 fand bei Temperaturen um 5°C und leichtem Niederschlag eine Begehung des Plangebietes statt mit dem Ziel, das Potenzial an Lebensräumen für geschützte Arten zu erheben. Als mögliche Habitatstrukturen wurden vorgefunden Dachüberstände, Holzverschalungen und Fensterläden an Gebäuden, leerstehende Nebengebäude, Bäume, Sträucher und Hecken, Reisighaufen und Holzstöße:





Im gesamten Plangebiet konnten keine Nachweise auf das Vorkommen von geschützten Arten erbracht werden.

**Fensterläden:** relativ transparent und in Gebrauch

**Bäume, Sträucher und Hecken:** keine Nester und Baumhöhlen

**Reisighaufen und Holzstöße:** eine nähere Untersuchung erfolgte nicht, potenzielles Überwinterungsquartier von Kleinsäugern und Fledermäusen, Abräumen außerhalb Überwinterungsphase.

**Dachüberstände, Holzverschalungen und leerstehendes Gebäude:**

Nur in der Giebelspitze eines Wohnhauses waren an einem Dachbalken Verkotungen sichtbar. Allerdings wurden potenzielle Nistplätze im gesamten Plangebiet mittels Drähten und Blechen abgeschirmt und unbrauchbar für Gebäudebrüter gemacht. Auch Dachüberstände, Spalten und Löcher in Gebäuden wurden größtenteils abgedichtet. (Dachüberstand Typ 2). Andere Dachüberstände erweisen sich aufgrund der Materialien als wenig geeignete Lebensraumstrukturen (Dachüberstand Typ 3). Lediglich ein genutztes und ein ungenutztes Nebengebäude wiesen brauchbare Spalten- und Höhlenverstecke auf. Verkotungen und Fettspuren waren an den Fassaden jedoch nicht sichtbar (Dachüberstand Typ 1). Im Fall des genutzten Gebäudes kann das Vorkommen geschützter Arten daher ausgeschlossen werden. Im Fall des ungenutzten Gebäudes ist ein Ausschluss nicht möglich, da in der Fassade teils große Öffnungen liegen. Dieses Gebäude sollte vor Abriss durch eine fachkundige Person begangen werden, um das Vorhandensein von Fledermäusen und Gebäudebrütern ausschließen zu können oder Maßnahmen zu deren Schutz zu entwickeln.

In folgender Abbildung ist das Gebäude gekennzeichnet, welches sich als potenzielles Bruthabitat von Gebäudebrütern bzw. als Fledermausquartier eignet:



Abb. 13 Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Zwischenzeitlich wurden die o.g. Gebäude bis auf die Lagerhalle auf Fl. Nr. 466 bereits abgebrochen

## 5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

## 5.9 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung vom 26.09.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplans und zeigt folgende Ergebnisse:

### Berechnungsergebnisse

- An den schallzugewandten Westfassaden im Plangebiet ergeben sich Beurteilungspegel von maximal 69 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.
- Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete werden um bis zu 14 dB(A) tags und 15 dB(A) nachts überschritten.

- Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete als Indiz für schädliche Umwelteinwirkungen werden um bis zu 10 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts überschritten.

#### Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der prognostizierten Verkehrsgeräuschbelastung an den geplanten Gebäuden sind die Festsetzungen unter A 10 und die Hinweise unter C 15 des Bebauungsplanes zu beachten. Insbesondere an der Westfassade der geplanten Gebäude ergeben sich erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kreuzstraße V“ in der Marktgemeinde Bad Endorf.

### **5.10 Altlasten, Bodenschutz**

Gemäß der Baugrunderkundung vom Büro für Baugrundberatung GmbH vom 20.04.2022 (Nr. 012/01) waren innerhalb des Grundstücks Fl. Nr. 466/4 (im Umgriff der ehem. Tankstellenanlage) betriebsbedingte, entsorgungsrelevante Schadstoffgehalte zu erwarten. Mit punktuellen Verunreinigungen ist auch auf dem gesamten ehemaligen Betriebsgelände insbesondere auf früheren Fahrzeugabstellflächen sowie im Bereich ehemaliger Werkstätten und Lagerflächen zu rechnen.

Die im Baugrundgutachten benannten Altlasten wurden Anfang 2025 beseitigt, siehe hierzu auch die Bestätigung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 13.03.2025. Nachdem die Tankanlagen durch Aushub beseitigt worden sind und eine Prüfung auf vorhandene Bodenverunreinigungen vorgenommen wurde, besteht kein Grund mehr für besondere Auflagen zum Bodenschutz. Eine besondere zu beachtende Gefährdung von Schutzgütern, die im Zusammenhang mit einer Bebauung stehen, besteht nicht mehr.

Für das gesamte Plangebiet gilt:

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.

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.

## 5.11 Flächenbilanz

▪ Geltungsbereich	ca. 9.020 m <sup>2</sup> ,
▪ Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.420 m <sup>2</sup> ,
▪ private Verkehrsfläche	ca. 260 m <sup>2</sup> ,
▪ Straßenbegleitgrün	ca. 155 m <sup>2</sup> ,
▪ Bauland / private Baugrundstücksfläche	ca. 6.320 m <sup>2</sup> ,
▪ festgesetzte Grundfläche	ca. 2.280 m <sup>2</sup> ,
▪ durchschnittliche Baudichte (Grundflächenzahl) ohne Terrassen	0,36

## 6. Verwirklichung der Planung

### 6.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist in privater Hand und im Grundsatz erschlossen. Der Plan sieht die Schaffung von acht Bauräumen in kompakter Anordnung vor. Die drei geschossige Bebauung an der Wasserburger Straße schirmt die Bebauung entlang der Kreuzstraße von den bestehenden Verkehrsimmissionen ab.

### 6.2 Hinweise zur Umsetzung

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten.

ggf. erforderliche **fachrechtliche Zulassungsverfahren**, z.B.:

- **Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht** nach Art. 6 BayDSchG für Beseitigung, Veränderung oder Verlagerung von Baudenkmalern oder geschützten Ausstattungsstücken, sowie für Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild des Baudenkmalers auswirken kann,
- **Wasserrechtliche Erlaubnispflicht** für die Versickerung von Niederschlagswasser außerhalb des Anwendungsbereichs der NWFreiV (s.u.),
- **Wasserrechtliche Genehmigungspflicht** das Bauen im Grundwasserschwankungsbereich sowie für eine evtl. notwendige Bauwasserhaltung (zuständige Behörde ist das Landratsamt),

#### Mitteilungs- und Meldepflichten:

- **Wasserrechtliche Anzeigepflicht** bei Aufschluss von Grundwasser (§ 49 WHG),
- **denkmalrechtliche Meldepflicht** nach Art. 8 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden,

- **bodenrechtliche Mitteilungspflicht** gem. Art. 1 BayBodSchG: Sollten während der Erdarbeiten – auch außerhalb der festgestellten Altlast – optische oder organoleptische (sinnlich wahrnehmbare) Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Starnberg zu benachrichtigen.

#### **Vorhandene Infrastruktur:**

- bestehende Telekommunikationsanlagen und Energieversorgungsleitungen – hier insbesondere die Hausanschlüsse (bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten).
- Bei Arbeiten in der Nähe von Leitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften zu beachten.
- Bei der Bauausführung ist auf die vorhandenen Telekommunikationslinien zu achten und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen.
- Es ist darauf zu achten, dass bestehende Grundstücksanschlüsse weiterhin genutzt werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass Abwasserleitungen von privaten Grundstücken nicht überbaut werden dürfen. Liegen Leitungen im Bereich von neu zu erstellenden Gebäuden, sind diese entsprechend umzulegen.

#### **Sonstige Erfordernisse und Hinweise für nachgeordnete Planungsschritte:**

##### *Grundstücksteilungen*

Durch die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen (§ 19 Abs.2 BauGB). Insbesondere die gesicherte Erschließung aller Grundstücke ist Voraussetzung für die Zulässigkeit von Vorhaben.

##### *Regenerative Energien*

Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von Energie aus der Umwelt (z.B. Wärmepumpen, Solaranlagen) wird ausdrücklich begrüßt.

Dabei ist auf einen ausreichenden Schallschutz gegenüber der Nachbarschaft zu achten (insbesondere bei der Installation von Luft-Wasser-Wärmepumpen im Freien). Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein.

Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.

Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

### *Bodenschutz*

Die Verpflichtungen zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) sind zu beachten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

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.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen, Bodenverunreinigungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Rosenheim (Fachbereich Umweltschutz) zu unterrichten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt Rosenheim auf Verlangen vorzulegen.

### *Grünordnung*

Mit jedem Bauvorhaben (auch Freisteller) ist ein Freiflächenplan vorzulegen.

Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Vorhandener Baumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten. Zu erhaltender Baumbestand darf durch Neubaumaßnahmen in Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich der Bäume nicht beeinträchtigt werden. Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

### *Artenschutz*

Zu beachten sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, insbesondere die Vorschriften des § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten.

Insbesondere vor Abbruch von Gebäuden ist frühzeitig auf etwaige Gebäudebrüter und Fledermäuse zu achten. Um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausschließen zu können, sind Höhlenbäume oder Bäume mit Rindenspalten vor der Fällung auf geschützte Tierarten zu untersuchen. Unter Umständen können vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Es ist verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu

setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

#### Beleuchtung

Maßnahmen zur Eindämmung der Lichtemissionen sind über die Ergänzung des Bayerischen Naturschutzgesetzes um den Art. 11a von 2019 geregelt.

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen (Flugroute und Nahrungsangebot) sind geeignete Lampenkonstruktionen und Leuchtmittel einzusetzen:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten. Die Lampenmasthöhe ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m) Lampen sollen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden.
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

#### *Wasserwirtschaft*

Sämtliche Bauvorhaben sind vor der Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall gewährleistet sind.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 beschreibt technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellen-Wachstums in Trinkwasser-Installationen (Planung, Errichtung, Betrieb und Sanierung). Diese Vorgaben sind im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

#### Brauchwassernutzung

Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung (Bewässerung der Freianlagen, Toilettenspülung, etc.) empfohlen. So kann kostbares Trinkwasser gespart werden.

#### Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) hingewiesen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen (insbesondere Verkehrsflächen) ist auf dem Grundstück vorrangig breitflächig unter Ausnutzung der belebten Bodenzone zu versickern. Sollte diese Art der Versickerung nicht umsetzbar sein, sind linienförmige (Rohr-/ Rigolenversickerung) vorrangig vor

punktförmigen Versickerungsanlagen (Sickerschacht) zu errichten. Bei der Versickerung von Niederschlägen von Verkehrsflächen ist vor dieser gezielten Versickerung ein Absetzschacht zu errichten. Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten, ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.

Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

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.

Bei eventuell vorgesehenen Flurstücksteilungen oder zukünftigen neuen Leitungsverlegungen über mehrere Flurstücke hinweg ist auf gegebenenfalls notwendige Grunddienstbarkeiten / Leitungsrechte zu achten!

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dachflächen sollten aufgrund der Schwermetallrückstände im Niederschlagswasser vermieden werden, da für sie nach DWA-M 153 bei Ableitung in Oberflächengewässer ab einer Größe von 500 m<sup>2</sup> ein spezielles Bewertungsverfahren und eine spezielle Niederschlagswasserbehandlung benötigt werden.

### Grundwasser

Es wird empfohlen, vorbeugend Untersuchungen der örtlichen Verhältnisse durchzuführen und bei Untergeschoßen und Tiefgaragen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz sowie Maßnahmen gegen rückstauendes Grundwasser zu treffen. Bei Bauvorhaben mit deutlichen Auswirkungen auf die Grundwasserfließverhältnisse (Absperren, Aufstauen, Absenken, Umleiten) sind ggf. Grundwasserüberleitungsmaßnahmen notwendig.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren

Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Für die Bauwasserhaltung ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung erforderlich. Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt Rosenheim (Wasserrecht) zu beantragen.

#### Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser

Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§ 37 WHG). Maßnahmen zur Verhinderung nachteiliger Auswirkungen auf Flächen Dritter (z.B. Rückhaltung, Flächenmodellierung) sind durch die Bauherren zu treffen.

Die Erkundung des Baugrundes und die Sicherung der Bauwerke gegen Grund- und Schichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

#### Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

#### *Brandschutz*

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich Fahrbahnbreiten, Krümmungsradius usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Auf die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr“ und die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ wird verwiesen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen, wenn sie aus Gründen des Feuerwehreinsatzes erforderlich sind.

Durch die Baumaßnahmen dürfen die Rettungswege der vorhandenen Gebäude nicht beeinträchtigt werden. Die Zufahrt auf das Grundstück sowie die auf dem Grundstück benötigten Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind als Feuerwehrezufahrt herzustellen.

Die technische Ausführung und Beschilderung dieser Feuerwehrezufahrt samt den zugehörigen Flächen muss gem. DIN 14090 (bzw. BayBO - Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr) erfolgen und ist entsprechend zu beschildern. Dabei ist zu beachten, dass der Wirkungsbereich auch später nicht durch Laternen, Bäume etc. eingeschränkt wird. Zudem müssen diese Flächen stets von jeglicher fester und fliegenden Bebauung freigehalten werden.

#### Zweiter Flucht- und Rettungsweg

Nach Art. 31 Abs. 2 BayBO muss der erste Rettungsweg von Nutzungseinheiten, die nicht zu ebener Erde liegen, über mindestens eine notwendige Treppe führen. Der zweite Rettungsweg kann nach Art. 31 Abs. 2 eine weitere Treppe oder eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsgerät) erreichbaren Stelle sein, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte verfügt.

Für den Einsatz von tragbaren Leitern sind Aufstellflächen von 2 m x 3 m vorzuhalten. Für den Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen sind Aufstellflächen gemäß DIN 14090 „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu errichten.

#### *Verkehrsbelange entlang der St 2092 (Wasserburger Straße)*

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.

**Empfehlungen:**

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die **Flächenversiegelung** so gering wie möglich zu halten.

Maßnahmen für die gezielte **Rückhaltung von Niederschlagswasser**, z.B. Zisternen werden ausdrücklich empfohlen. Auf die Möglichkeit der **Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser** zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landrat samt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB-WasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Empfehlenswert ist es, neue Gebäude mit **Fassadenquartieren** für diverse Gebäudebrütererarten auszustatten. Diese können ohne viel Aufwand und unauffällig in die Fassade integriert werden – ein einfacher Beitrag zum Artenschutz.

Für eine gesunde Entwicklung, Langlebigkeit und wenig Pflegeaufwand werden für den durchwurzelbaren Raum bei **Baumneupflanzungen** mit Bodenanschluss folgende Gesamtvolumina empfohlen:

- Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe): 29-36 m<sup>3</sup>
- Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10 – 20 m Höhe): 21-28 m<sup>3</sup>
- Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe): 13-20 m<sup>3</sup>
- Obstbäume: 13-18 m<sup>3</sup>

Markt

Bad Endorf, den .....

.....  
Alois Loferer, Erster Bürgermeister