

Markt

Bad Endorf

Lkr. Rosenheim



Bebauungsplan

Nr. 43

Gewerbegebiet Jollinger Feld,
4. Änderung

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

Mosheni, Knözinger-Ehrl

QS: Kneucker

Aktenzeichen

BDE 2-09

Plandatum

22.09.2026 (Entwurf)

27.05.2025 (Vorprüfung des Einzelfalls)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	5
2.1	Lage	5
2.2	Nutzungen	5
2.3	Erschließung	6
2.4	Emissionen	6
2.5	Flora/ Fauna	7
2.6	Boden	8
2.7	Denkmäler	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
3.1	Landes- und Regionalplan	11
3.2	Flächennutzungsplan	13
3.3	Bebauungspläne und Satzungen	13
3.4	Bodenschutz	14
3.5	Auslegungsfrist	14
4.	Planinhalte	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	16
4.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	17
4.5	Bauliche Gestaltung	17
4.6	Verkehrsflächen	18
4.7	Infrastruktur und Versorgungsleitungen	18
4.8	Grünordnung	23
4.9	Einfriedungen	24
4.10	Natur- und Artenschutz	24
4.11	Immissionsschutz	29
4.12	Sanierungsfläche auf Fl. Nr. 2832/14	30
4.13	Flächenbilanz	31

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld“ von C. Hentschel Consult von September 2026 mit Seiten 1-14 und Anlagen

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Markt Bad Endorf plant eine Überarbeitung des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld“ (i. d. F. von 04.07.2000), der in den Jahren 2002, 2009 und 2021 in Teilbereichen geändert wurde. Um für die ortsansässigen Betriebe auch zukünftig geeignete Betriebsabläufe zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld“ erforderlich.

So sind bei der Marktgemeinde von den ansässigen Betrieben im „Gewerbegebiet Jollinger Feld“ mehrere Anträge auf Baugenehmigung eingegangen. Auf den bebauten Parzellen sind Erweiterungen oder Umstrukturierungen notwendig, um die Betriebe auch zukünftig wettbewerbsfähig zu halten. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld“ sind die geplanten Bauvorhaben derzeit nicht umsetzbar. Es soll eine einheitliche Anpassung für das gesamte Gebiet erfolgen.

Daher hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 25.07.2023 die Prüfung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld“ beschlossen. Das bestehende Gewerbegebiet ist im Wesentlichen bebaut und damit dem Innenbereich zuzuordnen. Da die neu festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 eine zulässige Grundfläche insgesamt mehr als 20.000 m² ergibt, ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB erforderlich. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde unter Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 13.06.2025 bis 04.07.2025 durchgeführt.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu berücksichtigen wären.

Wesentliche Gründe für dieses Ergebnis sind insbesondere:

- Besonderheiten hinsichtlich des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung liegen im Plangebiet nicht vor. Es befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler im Plangebiet.
- Natur und Artenschutz:
Die Belange des Artenschutzes werden durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsregelungen im Satzungstext bzw. den Hinweisen im Bebauungsplan berücksichtigt.
Es erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und der sich ergebende Ausgleichsbedarf für das Ökokonto des Marktes Bad Endorf verbucht.
Insgesamt verbleiben keine unbewältigten oder erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten, Biosphärenreservaten, Biotopflächen, Wasserschutzgebieten oder Natura 2000-Gebieten.
- Luftfahrt
Der Anflugbereich des Sonderlandeplatzes Bad Endorf wird als nachrichtliche Kennzeichnung ergänzt und die erforderlichen Höhenbeschränkungen in den Festsetzungen berücksichtigt.

- Immissionsschutz:

Die im Rahmen der Vorprüfung identifizierten immissionsrechtlichen Belange werden durch die Überarbeitung und zielgerichtete Festsetzung von schalltechnischen Emissionskontingenten im Bebauungsplan bewältigt.

Nach Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls ergeben sich keine Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, kann daher abgesehen werden.

Es handelt sich bei der geplanten Änderung um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung. Daher soll die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen.

Die Ausarbeitung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 wurde der Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

Das Ziel der Änderung ist die städtebauliche Nachverdichtung des gesamten Gewerbegebiets, um die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe langfristig zu sichern. Dadurch wird eine nachhaltige und geordnete Weiterentwicklung des Gewerbegebiets gewährleistet und Eingriffe in den Außenbereich werden vermieden. Im Rahmen der Planung werden die bereits vorliegenden Bauanfragen und Bauanträge geprüft und bewertet. Dabei ist sicherzustellen, dass diese Vorhaben mit den planerischen Zielen des Gebiets vereinbar sind.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt nördlich eines bestehenden Gewerbegebietes im Norden von Bad Endorf. Es umfasst mehrere Grundstücke mit den Flurnummern 2832/1, 2832/3, 2832/4, 2832/5, 2832/6, 2832/7, 2832/8, 2832/9, 2832/10, 2832/11, 2832/12, 2832/13 und 2832/14. Zudem verlaufen die öffentlichen Verkehrsflächen Handwerkerpark (Flurnummer 2832/2, 438/3, 439/3, 440/2) und Jollinger Straße (Flurnummer 2831/2) innerhalb des Geltungsbereichs.

Östlich wird das Gebiet durch die angrenzende Bahnlinie begrenzt. Im Süden und Westen schließen weitere Gewerbeflächen an, darunter die Grundstücke mit den Flurnummern 440, 440/1 und 2828. Südlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Seite der Jollinger Straße, befindet sich eine Waldfläche (Fl. Nr. 2830).

Im Norden und Nordwesten grenzt das Areal an landwirtschaftlich genutzte Flächen mit den Flurnummern 2838, 2835/3, 2781 und 2783/2.

Die Topographie des Gebiets ist weitgehend eben und liegt zwischen 516 m und 518 m über NHN. Lediglich im mittleren und mittleren nördlichen Bereich sind leichte Geländesenken vorhanden.

Die technische und verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Jollinger Straße sowie die öffentliche Straße „Handwerkerpark“.



Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 18.02.25

2.2 Nutzungen

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Hauptortes Bad Endorf und umfasst ein Areal, das überwiegend durch Gewerbe- und Handwerksbetriebe geprägt ist. Nördlich

und östlich grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen befindet sich ein großer Gartenbaubetrieb. Im Süden schließt unmittelbar ein weiteres Gewerbegebiet „Handwerkerpark“ an.

2.3 Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Jollinger Straße erschlossen, welche direkt an die Staatsstraße 2092 anbindet, die Bad Endorf und die nördlich gelegene Nachbargemeinde Halfing verbindet. Der Bahnhof Bad Endorf liegt in ca. 2,1 km Entfernung. Darüber hinaus ist das Plangebiet über eine ca. 600 m entfernte Bushaltestelle mit der Buslinie 434 an Bahnhof Bad Endorf, Prien am Chiemsee und Wasserburg am Inn angebunden.

2.4 Emissionen

Die Wasserburger Straße (St 2092) verläuft östlich außerhalb des Geltungsbereichs. Als Staatsstraße verursacht sie Lärmemissionen, die insbesondere im östlichen Bereich auch auf das Plangebiet einwirken.

Gemäß den Berechnungsergebnissen der Umgebungslärmkartierung 2017 für Hauptverkehrsstraßen ist die östliche Seite des Plangebiets sowohl tagsüber als auch nachts von Lärmbelastungen betroffen. Der Pegelraster LDEN im Bereich des Plangebiets erreicht etwa 60 dB(A). Der LDEN-Wert ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln LDay, LEvening und LNight für die jeweiligen Beurteilungszeiten – Tag (6:00–18:00 Uhr), Abend (18:00–22:00 Uhr) und Nacht (22:00–6:00 Uhr) – berechnet wird.

Darüber hinaus erreicht die nächtliche Immission (Pegelraster LNight) im Plangebiet einen Wert von ca. 50 dB(A) und liegt damit noch im Rahmen der Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden.



Abb. 2 Lärm an Hauptverkehrsstraße (Kartierung 2017), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 13.02.25

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit der TA Lärm legt folgende Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm fest:

Gewerbegebiete: 65 dB(A) tagsüber, 55 dB(A) / 50 dB(A) nachts.

Die Lärmemissionen aus dem bestehenden Verkehrslärm überschreiten augenscheinlich sowohl tagsüber als auch nachts die zulässigen Lärmgrenzwerte nicht. Für eine Neubewertung des Schallschutzes von Verkehrslärm gegenüber dem Ursprungsplan und den nachfolgenden Änderungen liegen keine Anhaltspunkte vor.

Für eine Betrachtung der Geräuschemissionen innerhalb des Gewerbegebietes wurde eine entsprechende Emissionskontingentierung für diejenigen Grundstücke im Geltungsbereich vorgenommen, die bislang noch nicht bebaut sind oder für die eine Betriebsänderung bzw. Betriebserweiterung vorgesehen ist, siehe hierzu auch Kapitel 4.13 in der Begründung und die schalltechnische Untersuchung von Hentschel Consult von September 2026.

2.5 Flora/ Fauna

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie in dessen unmittelbarer Umgebung bestehen keine Schutzgebiete im Sinne des Natur- oder Landschaftsschutzes (LSG, NSG, FFH) und keine kartierten oder gesetzlich geschützten Biotop. Zudem sind keine artenschutzrechtlichen Einschränkungen oder ausgewiesenen Ökoflächen vorhanden. Die nächstgelegenen Flächen mit umweltrelevanten Belangen befinden sich in einer Mindestentfernung von 0,5 km zum Planungsgebiet.

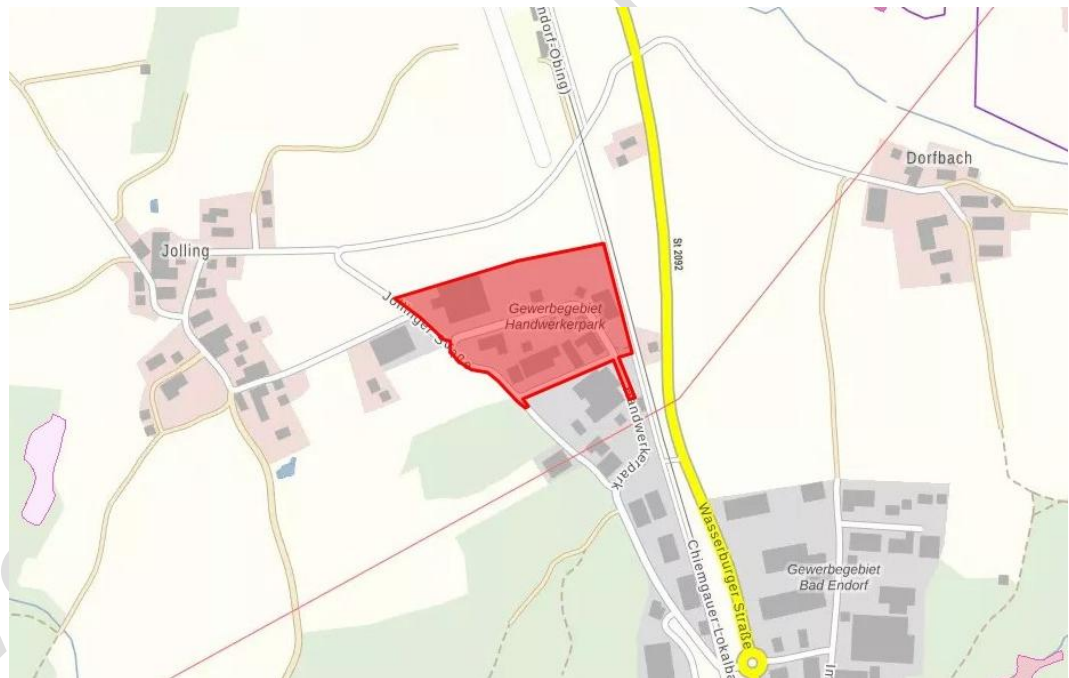


Abb. 3 Biotopkartierung, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 13.02.25

Die drei nächstgelegenen Schutzgebiete sind nachfolgend aufgeführt.

- Biotop „Flachmoor nördlich von Dorfbach“ (Biotopteilflächen Nr. 8039-1098-000) / Biotoptypen: Flachmoore und Quellmoore (70%), Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfe (20 %); Landröhrichte (5 %); Sonstige Flächenanteile (5 %); Quellen und Quellfluren, naturnah (0 %) / ca. 510 m Nordosten

- Biotop „Bacheinschnitt und Feuchtwald aus dom. Schwarzerlen nördlich Endorf.“ (Biotopteilflächen Nr. 8039-0174-001) / Biotoptypen: Sonstiger Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte) (80 %), Gewässer-Begleitgehölze, linear (20 %) / ca. 650 m Südosten
- Biotop „Zwei Schwarzerlenbestände südwestlich Jolling“ (Biotopteilflächen Nr. 8039-0169-001) / ca. 520 m Westen

Auswirkungen des bestehenden Gewerbegebietes auf die oben genannten Biotopflächen sind nicht zu erwarten.

2.6 Boden

Gemäß der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) treten innerhalb des Geltungsbereichs zwei unterschiedliche Baugrundtypen auf. Der überwiegende Teil des Areals, insbesondere im östlichen Bereich, ist als Baugrundtyp "Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert" ausgewiesen, welcher eine mittlere bis hohe Tragfähigkeit aufweist. Im westlichen Bereich befindet sich zudem ein kleinerer Abschnitt mit dem Baugrundtyp "Bindige Lockergesteine, wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen", der durch eine „wechselhafte, mittlere bis teilweise hohe Tragfähigkeit“ beschrieben ist.

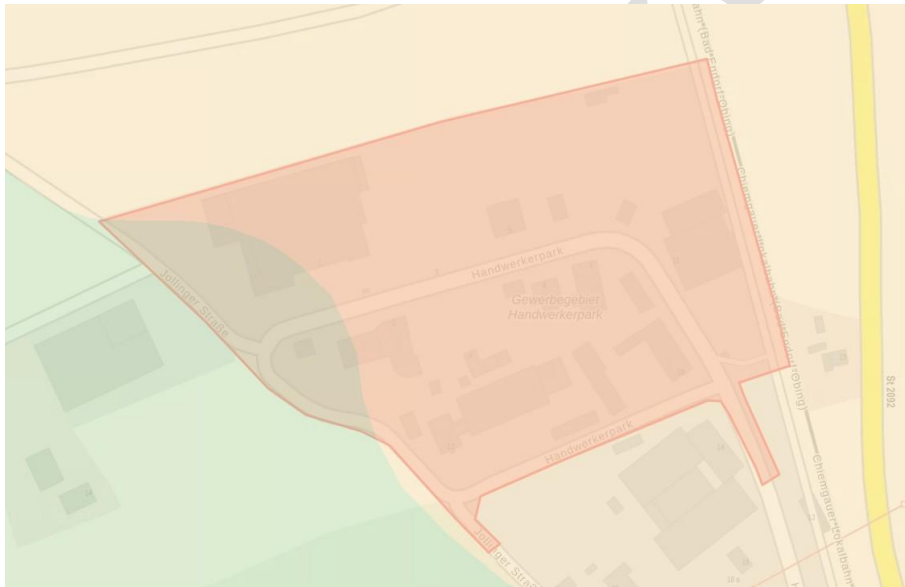


Abb. 4 Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, Stand 10.03.25

2.7 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

2.8 Sonderlandeplatz Bad Endorf

Der östliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb des Anflugbereiches des Sonderlandeplatzes Bad Endorf. Innerhalb des Anflugbereiches sind Höhenbeschränkungen zu berücksichtigen, um einen sicheren Flugverkehr zu gewährleisten.

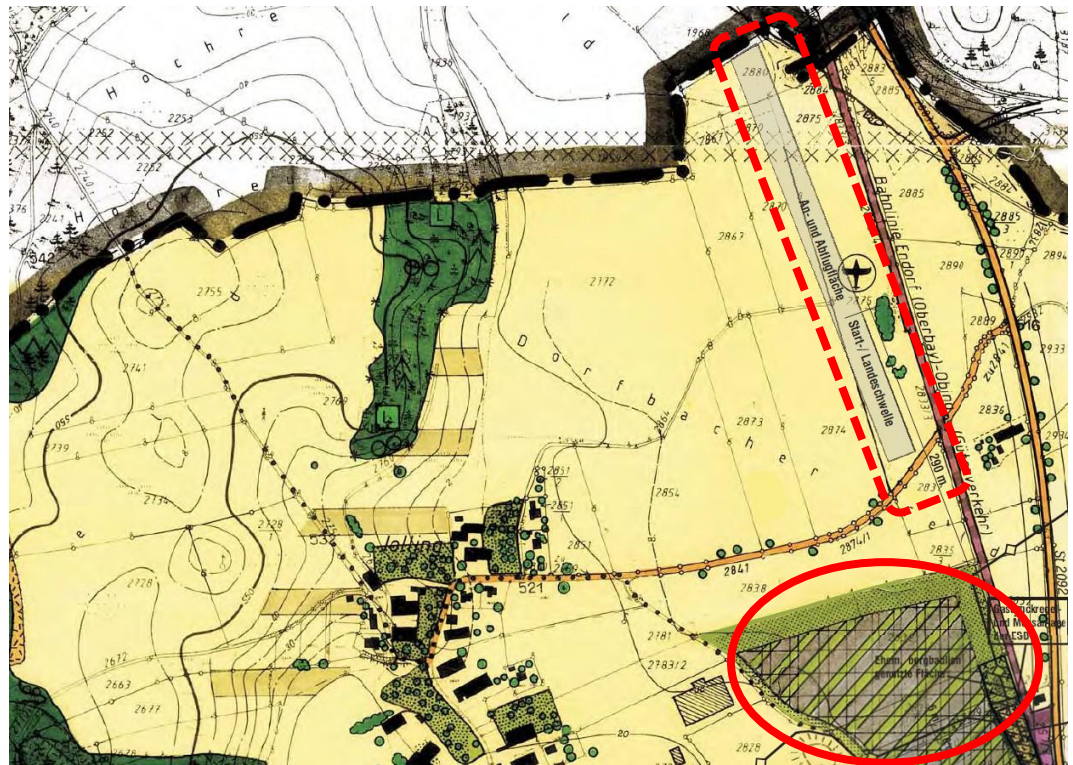


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP i. d. F. vom 07.02.2006 mit Geltungsbereich und An- und Abflugfläche, ohne Maßstab



Abb. 6 Ausschnitt aus dem Genehmigungsplanes des Sonderlandeplatzes Bad Endorf, ohne Maßstab, Quelle: Luftamt Südbayern, siehe Mail vom 28.01.2026

Die An- und Abflugflächen, die hindernisfrei zu halten sind. Diese Flächen beginnen 30 m vor der Landeschwelle mit einer anfänglichen Breite von 60 m und dann aufweitender Divergenz mit 10 % -reichen dann am Ende bis 100 m Höhe. Der ansteigende Gradient ab der Landeschwelle bis zur Endhöhe von 100 m beträgt 1: 20 bzw. 5 %. Die zulässigen Hindernishöhen sind nicht pauschal, sondern abhängig vom Abstand zur Landeschwelle zu bemessen. Seitlich der Bahn sind ebenfalls Hindernisbegrenzungsflächen. Diese beginnen 30 m seitlich von der Bahnmitte und steigen mit einem Gradienten von 1:5 (20%) von 0 bis 100 m Höhe.

Vorabzug vom 17.09.2026

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Der Markt Bad Endorf ist im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020 im allgemeinen ländlichen Raum, nächstgelegener zentraler Ort ist das Oberzentrum Rosenheim, eingeordnet.

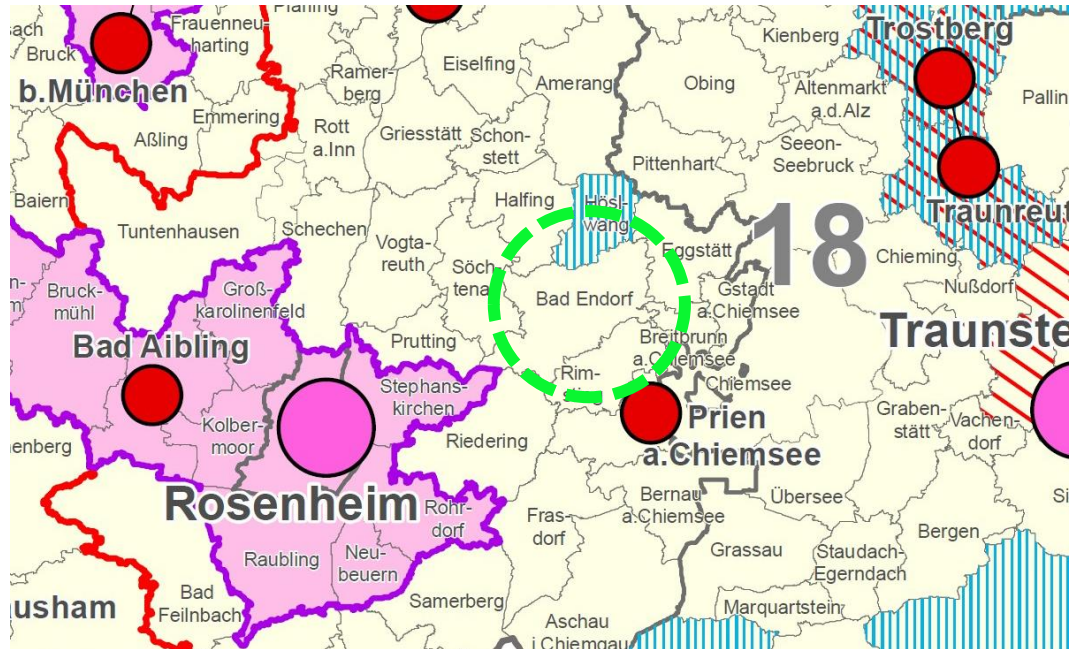


Abb. 7 Ausschnitt aus dem LEP Bayern (2020), ohne Maßstab

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 01.01.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

3 Siedlungsstruktur

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

5 Wirtschaft

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Regionalplan Region Südostoberbayern, Region 18 (2020)

Der Markt Bad Endorf ist gemäß dem Regionalplan für die Region Südostoberbayern (Stand 05.05.2020) als Grundzentrum eingestuft. In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung – konsolidierte Fassung“ ist das betreffende Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Industriegebiet sowie Versorgungsfläche dargestellt. Nördlich des Plangebiets befindet sich zudem ein Flugplatz.



Abb. 8 Ausschnitt aus dem Regionalplan Region Südostoberbayern (2020), ohne Maßstab

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans relevant:

A. Grundlagen der regionalen Entwicklung und Raumstruktur

2. Entwicklungsgrundsätze

2.1. (G) [...] Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten.

2.4. (G) Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. Hierzu sollen die Infrastruktur weiter ausgebaut und die Verfügbarkeit von Fachkräften gesichert sowie die Zusammenarbeit mit benachbarten Räumen weiter intensiviert und ausgebaut werden.

B. Fachliche Ziele und Grundsätze

II. Siedlungswesen

3. Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

3.1. (Z) Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. [...]

4. (G) Für eine verstärkte Siedlungsentwicklung kommen die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen in Betracht. [...]

V. Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft

3. (G) Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Auf die Anlage interkommunaler Gewerbegebiete soll hingewirkt werden. [...]

3.2 Flächennutzungsplan

Der Markt Bad Endorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. vom 07.02.2006. Im Flächennutzungsplan wird das vorliegende Areal als „ehemals bergbaulich genutzte Fläche“ ausgewiesen.

Gemäß der Planzeichnung des FNP ist der Großteil des inneren und südlichen Geltungsbereiches gleichzeitig als „Gewerbegebiet“ und „durchgrünter Ortsbereich“ dargestellt. Dennoch ist an den östlichen, nördlichen und westlichen Rändern des Änderungsbereichs ein grüner Streifen als „sonstige Grünfläche“ eingezeichnet. Dieser dient als Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung sowie als für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freifläche. Zudem befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs eine Gasleitung mit Gasdruckregel- und Messanlage der ESB. Entlang der Jollinger Straße sind ebenfalls ein Wanderweg / Radweg ausgewiesen.

Darüber hinaus grenzt das Planungsgebiet laut Flächennutzungsplan im Osten an die Bahnlinie und wird im Norden sowie Westen von Flächen für Landwirtschaft umgeben. Im Süden, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich eine Waldfläche mit verschiedenen Baumarten.

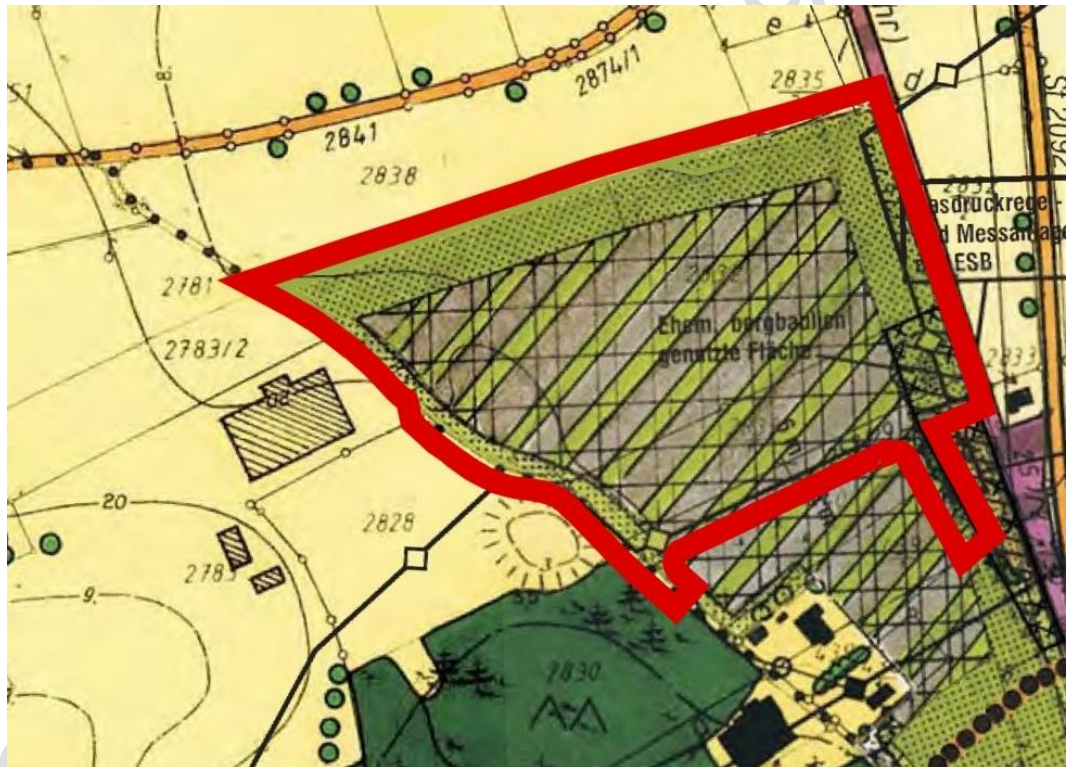


Abb. 9 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP i. d. F. vom 07.02.2006, ohne Maßstab

3.3 Bebauungspläne und Satzungen

Der Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld i.d.F. vom 04.07.2000 überplante die ehemals bergbaulich genutzte Fläche östlich von Jolling. In Folge wurden in den Jahren 2002, 2009 und 2021 insgesamt drei Änderungen vorgenommen, in denen jeweils nur Teilbereiche angepasst wurden. Dabei handelte es sich vorwiegend um kleine Baulanderweiterungen. An den grundlegenden Grundzügen der Planung und dem baurechtlichen Umfang wurde festgehalten.

Mit der 4. Änderung soll nun eine einheitliche Anpassung für das gesamte Gebiet erfolgen, die sich in der Baudichte an dem südlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 53 „Handwerkerpark Süd“ orientiert. Das Ziel der Änderung ist die städtebauliche Nachverdichtung des gesamten Gewerbegebiets, um die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe langfristig zu sichern.

Direkt an den zu ändernden Bebauungsplan Nr. 43 grenzt im Süden der o.g. Bebauungsplan Nr. 53 „Handwerkerpark Süd“ an. Dieser ist 2008 in Kraft getreten und wurde seither zweimal geändert. Darüber hinaus verfügt die Marktgemeinde Bad Endorf über eine Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung von 2004, die auch hier Anwendung findet.

3.4 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.

3.5 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

4. Planinhalte

Um für die ortsansässigen Betriebe auch zukünftig geeignete Betriebsabläufe zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld“ erforderlich. Auf bereits bebauten Parzellen sind Erweiterungen oder Umstrukturierungen notwendig, um die Betriebe auch zukünftig wettbewerbsfähig zu halten. Das Ziel der Änderung ist die städtebauliche Nachverdichtung des gesamten Gewerbegebiets, um die Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe langfristig zu sichern. Dadurch wird eine nachhaltige und geordnete Weiterentwicklung des Gewerbegebiets gewährleistet und Eingriffe in den Außenbereich werden vermieden.

Zur Erleichterung des Vollzugs ersetzt dieser Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld i.d.F. vom 04.07.2000, einschließlich deren rechtsverbindlicher Änderungen. Hierfür wird ein Großteil der ursprünglichen Festsetzungen unverändert fortgeführt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in der 4. Änderung des Bebauungsplanes fortgeführt. Wohnen ist nur im Rahmen der zulässigen Ausnahmeregelungen des § 8 BauNVO zulässig. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Unzulässig sind insbesondere Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Autowracks, Einzelhandel des täglichen Bedarfs, Einkaufszentren, Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten wozu auch Bordelle und bordellartigen Betriebe zählen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, den Charakter des Gewerbegebietes langfristig zu erhalten und die gewerbliche Nutzung nachhaltig zu stützen. Das Plangebiet ist geprägt durch einen kleinteiligen, handwerklich orientierten Nutzungsbestand. Ansässig sind insbesondere eine Bäckerei, eine Druckerei sowie ein holzverarbeitender Betrieb, ergänzt durch Betriebsleiterwohnungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Diese Nutzungsmischung ist charakteristisch für ein traditionelles, produzierendes und dienstleistendes Gewerbegebiet mit lokaler Versorgungsfunktion und engem räumlichem wie funktionalem Bezug zur angrenzenden dörflichen Struktur. Die Ansiedlung eines Bordellbetriebs stünde in deutlichem Widerspruch zu diesem gewachsenen Gebietscharakter und der von der Gemeinde verfolgten Entwicklungsabsicht, das Gebiet als Standort für produzierendes und verarbeitendes Handwerk zu sichern.

Die Standortwahl des Gewerbegebiets ist auf die Ansiedlung ortsüblichen, nicht wesentlich störenden Gewerbes ausgerichtet und nicht auf milieuprägende Nutzungen, wie sie typischerweise eher in städtisch geprägten oder gewerblich stärker durchmischten Lagen anzutreffen sind. Mögliche Trading-Down-Effekte sollen durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen vermieden werden.

So finden sich an anderer Stelle im Gemeindegebiet Standorte, die für die oben genannten Nutzungen besser geeignet sind. Es befindet sich in unmittelbarer Nähe, ca. 650 m südlich des Plangebietes, bereits eine Tankstelle, so dass der Bedarf als gedeckt angesehen ist. Diese Beschränkung dient auch dem Schutz vor möglichen negativen Umweltauswirkungen, wie sie z.B. von Tankstellen und Lagerplätzen für Schrott, Abfälle und Autowracks ausgehen können. Dadurch wird ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Umwelt- und Aufenthaltsqualität im Gebiet geleistet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne der Innenentwicklung und mit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Flächen sieht die 4. Änd. des Bebauungsplans gezielte Nachverdichtungsmaßnahmen vor.

Um die bauliche Ausnutzung zu erhöhen, wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wie Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen ist eine Überschreitung auf bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 möglich ist. Die Geschossflächenzahl (GFZ) entfällt vollständig, um eine dichtere gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebiets zu ermöglichen und zugleich keine unnötigen Einschränkungen in der Ausnutzung der zulässigen Gesamtkubatur (Baudichte i.V. mit zulässiger Höhenentwicklung) zu schaffen.

Zukünftig soll eine deutlich größere Höhenentwicklung ermöglicht werden, so werden die maximal zulässige Wandhöhe auf 12,0 m und die Firsthöhe auf 12,5 m erhöht. Silos dürfen eine Wandhöhe von bis zu 12,5 m und Kamine bis zu 18,0 m erreichen. Im Anflugbereich des Sonderlandeplatzes Bad Endorf beträgt für alle bauliche Anlagen die max. zulässige Höhe 530,0 m ü. NHN. Ausnahmen können im Einzelfall erteilt werden, wenn die Anforderungen an die Flugsicherheit gewährleistet sind. So beträgt der ansteigende Gradient ab der Landeschwelle bis zur Endhöhe von 100 m des freizuhaltenden Anflugbereiches 1:20 bzw. 5 %. Die max. zulässige Höhe liegt für bauliche Anlagen im Norden der Fl. Nrn. 2832/5-8, Gemarkung Jolling bei 530,0 m ü. NHN und erhöht sich innerhalb des Anflugbereiches nach Süden um den o.g. ansteigenden Gradienten. Die Aufstellung von Kränen, sowohl temporär während der Bauphase, als auch dauerhaft, ist gesondert beim Luftamt Südbayern zu beantragen (Bauwerkshindernis gemäß § 12, § 14 bzw. § 31 Abs. 2 LuftVG).

Für eine eindeutige Bemessung der Höhenentwicklung von Wand- und Firsthöhe werden je Grundstück Höhenbezugspunkte festgesetzt. Um die vorhandene Geländeform weitgehend zu erhalten, sind Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem natürlichen Gelände lediglich bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

Zum Gebäudeschutz bei Starkregenereignissen oder möglichem Hochwasser soll der Erdgeschoss-Rohfußboden (Sockel) mindestens 0,25 m über dem bestehenden Gelände angeordnet werden, wobei die Gebäude bis zur Oberkante des Rohfußbodens wasserdicht auszuführen sind. Da das Plangebiet nicht als wassersensibler Bereich eingestuft ist, wird diese Empfehlung als ausreichend erachtet.

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.400 m² festgesetzt. Diese Regelung soll einer Zersplitterung der Grundstücke entgegenwirken und sicherstellen, dass die Flächen weiterhin für den vorgesehenen gewerblichen Zweck nutzbar bleiben. Damit soll einer unerwünschten Fehlentwicklung wie z. B. einer Herausteilung von in nicht gewerblichen Nutzungen, wie z.B. Wohnen, vorgebeugt werden.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Um Flexibilität in der Gestaltung zu schaffen und größere Baukörper für gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei eine maximale Gebäudelänge von 90 m nicht überschritten werden darf.

Die über die Grundstücksgrenzen verlaufenden Baugrenzen wurden beibehalten. Im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen in bestimmten

Bereichen, insbesondere im Südwesten und Osten, erweitert, um den Grundstückseigentümern eine bessere Nutzung ihrer Flächen zu ermöglichen und den Bestand zu sichern.

Dabei wurde die Erweiterung der Baufenster gezielt so gestaltet, dass einerseits die erforderliche Nachverdichtung ermöglicht wird, andererseits jedoch Eingriffe in private Grünflächen sowie in das umlaufende grüne Band an den Verkehrsflächen auf ein Minimum reduziert bleibt. Damit wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen wirtschaftlicher Entwicklung und dem Erhalt wichtiger Grünstrukturen gewährleistet. Die grünordnerischen Festsetzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Quartier durch Verdunstungsflächen und damit verbundene Kühlung, Beschattung und Windschutz durch Baumpflanzungen.

4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine flexible und bedarfsgerechte Anordnung von Stellplatzflächen innerhalb der Grundstücke der Gewerbebetriebe zu ermöglichen, sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch innerhalb des Baulandes, zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen ausschließlich innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Dadurch wird ein bei größtmöglicher baulicher Flexibilität ein einheitliches Ortsbild durch die Sicherung der Straßeneingrünung gewährleistet.

In Einzelfällen kann eine Anordnung von offenen Stellplätzen und Stauräumen für Garagen innerhalb der privaten Grünflächen erfolgen. Hierfür ist eine entsprechende Ausnahme bei der Eingabe (Antrag auf Baugenehmigung) zu beantragen. Dieser kann von der Gemeinde zugestimmt werden, wenn der Oberflächenbelag wasserdurchlässig mit Rasengittersteinen o.ä. ausgeführt wird. Damit werden Ausgestaltung der Betriebsabläufe auf den Gewerbegrundstücken für die Betriebe zusätzlich flexibilisiert.

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und eines reibungslosen Verkehrsflusses sieht der Bebauungsplan einen Mindestabstand von 6 m zwischen Toren, Garagen und Tiefgaragenabfahrten und der öffentlichen Verkehrsfläche vor. Für Zufahrten, die für den Lkw-Verkehr vorgesehen sind, erhöht sich dieser Abstand auf 8 m, um den Platzbedarf beim Rangieren zu berücksichtigen. Diese Abstandsregelungen stellen sicher, dass Fahrzeuge beim Ein- und Ausfahren den öffentlichen Straßenraum nicht blockieren und innerhalb des Privatgrundstücks ausreichend Platz zum Halten und Warten zur Verfügung steht.

Darüber hinaus ist zur Sicherung einer nachhaltigen Freiflächengestaltung eine durchwurzelbare Bodenüberdeckung von mindestens 60 cm über Tiefgaragen und sonstigen Unterbauungen vorgesehen. Diese Regelung gewährleistet eine dauerhafte Bepflanzung und eine Verbesserung des Mikroklimas. Ausgenommen hiervon sind lediglich versiegelte Flächen wie Zufahrten und Wege, die funktional für den Betrieb erforderlich sind.

4.5 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung einer einheitlichen und harmonischen Erscheinung des Gewerbegebietes sind grundlegende Gestaltungsvorgaben für Fassaden- und Dachmaterialien benannt.

4.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind bereits hergestellt und bei den Einmündungsbereichen zur Jollinger Straße sind entspr. der Geschwindigkeitsbeschränkung Sichtdreiecke für Tempo 30 km/h eingetragen.

4.7 Infrastruktur und Versorgungsleitungen

4.7.1 Energieversorgung

Der Spartenplan für Stromkabel belegt, dass die Stromleitung innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Bereiche verläuft. Auf den Grundstücken mit der Flurnummern 2832/4 und 2832/14 befinden sich zudem ausgewiesene Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität".

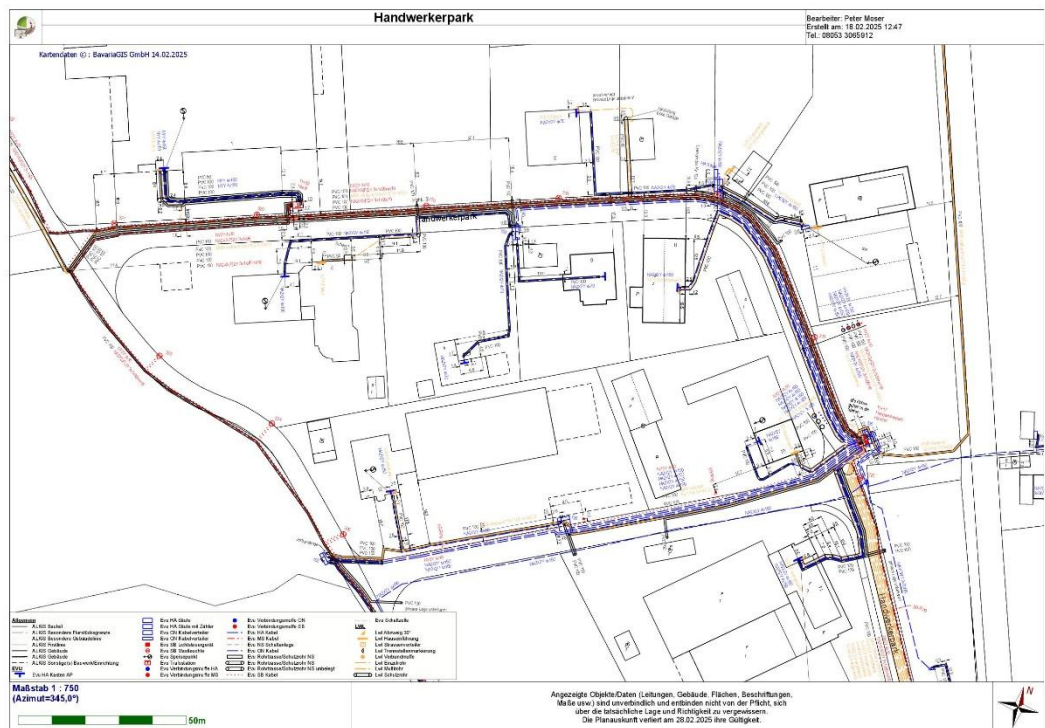


Abb. 10 Spartenplan zur Stromversorgung, ohne Maßstab Quelle: Markt Bad Endorf

4.7.2 Wasser

Der Gesamtplan der Wasserleitung der Wasserwerk Endorf GmbH & Co. KG zeigt, dass der Trinkwasserkanal überwiegend durch Flächen für den öffentlichen Verkehr verläuft. Es gibt jedoch zwei Ausnahmen: Die Wasserleitung verläuft über die Privatgrundstücke mit den Flurnummern 2832/12 und 2832/3, jedoch über Flächen, die im ursprünglichen Bebauungsplan als private Grünfläche ausgewiesen waren.

Im Zuge des Bauantrags des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 2832/12 und dessen Berücksichtigung in der 4. Änderung des Bebauungsplans hat der Eigentümer einer Kostenübernahme für die Verlegung der Wasserleitung zugestimmt.



Abb. 11 bestehende Wasserleitungen innerhalb des Geltungsbereichs, ohne Maßstab, Quelle: Wasserwerk Endorf GmbH & Co. KG

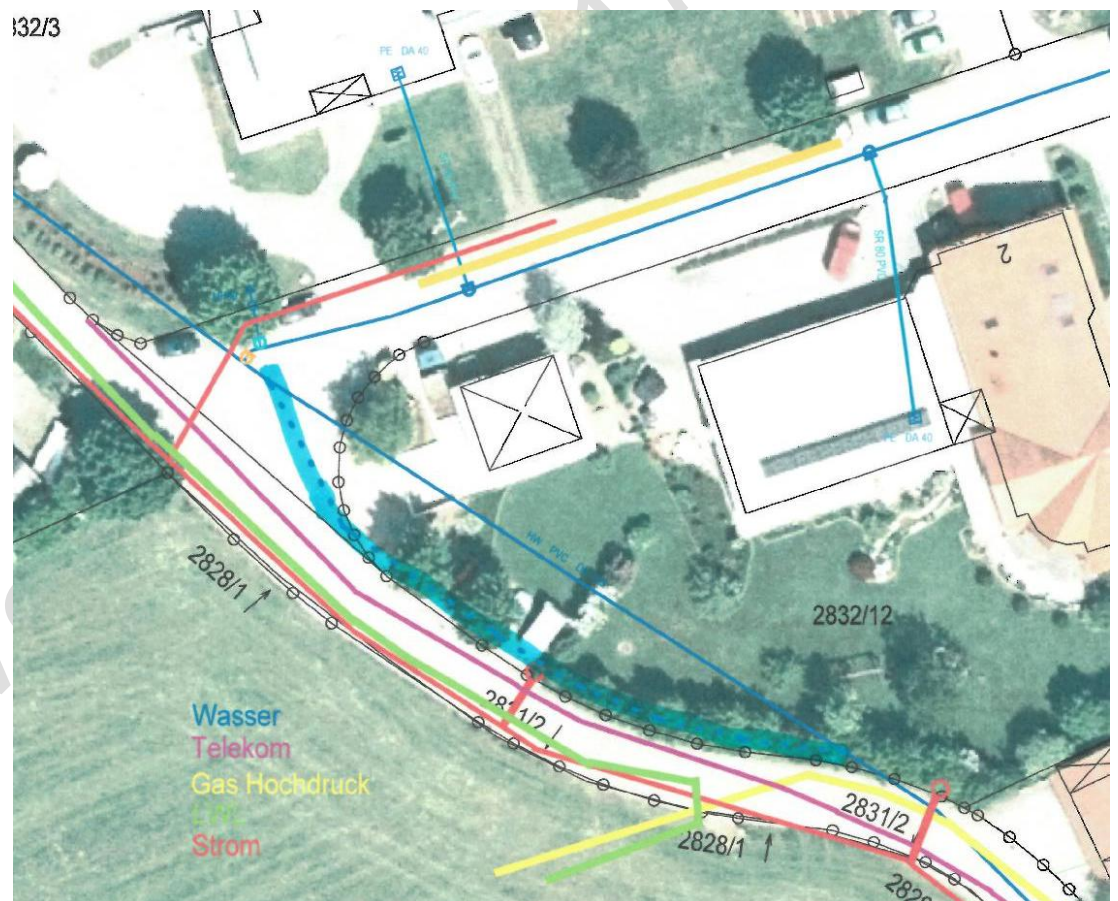


Abb. 12 Entwurf vom 27.10.2022 für die Verlegung der bestehenden Wasserleitung innerhalb des Grundstücks Fl. Nr. 2832/12, Quelle: Markt Bad Endorf

4.7.3 Regen- und Abwasserbeseitigung

Die Regen- und Abwasserbeseitigung verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Daher werden diese Leitungen nicht in die Planzeichnung aufgenommen. Der Niederschlag und das Abwasser werden durch ein Trennkanalsystem erfasst und abgeleitet.

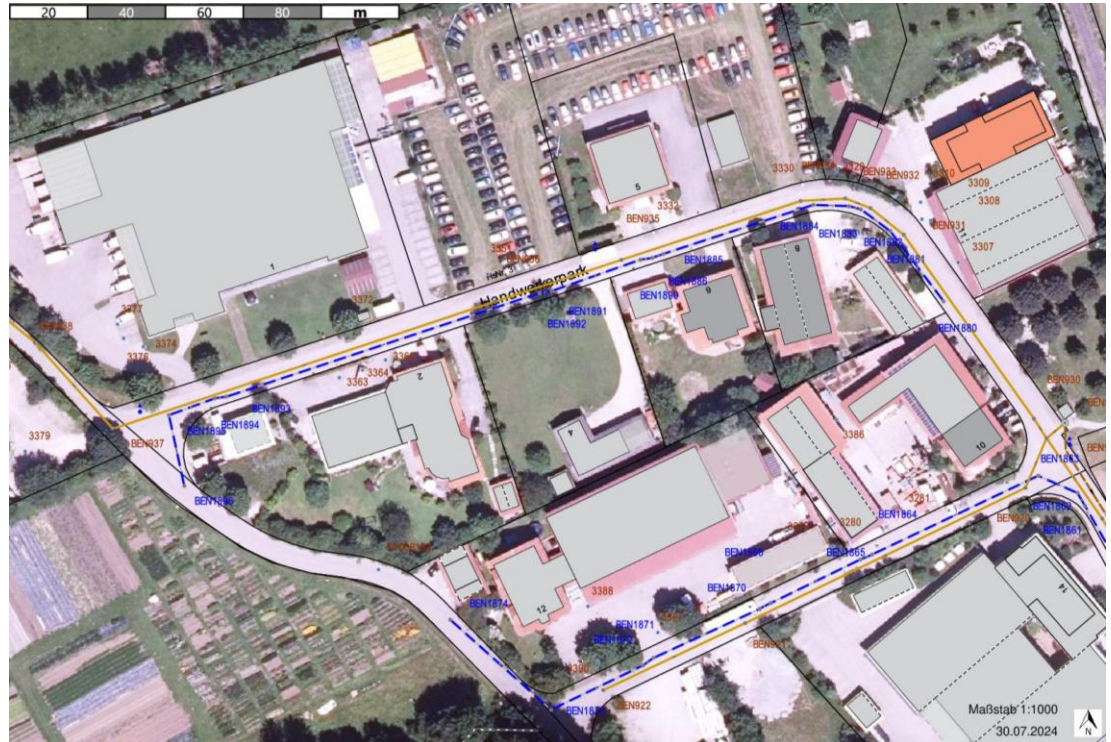


Abb. 13 Karte des Trennkanalsystems: Die braune Linie zeigt den Abwasserkanal, während die blaue gestrichelte Linie die Regenwasserleitung darstellt., ohne Maßstab Quelle: Markt Bad Endorf

4.7.4 Grundwasser

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 2832/14 befinden sich zwei Grundwassermessstellen (GWM), siehe nachrichtliche Übernahmen in der Satzung.

Diese Messstellen sind bis auf Weiteres zu erhalten und für Grundwassermessungen sowie Untersuchungen uneingeschränkt zugänglich zu halten. Eine Entfernung oder Veränderung der Messstellen bedarf der vorherigen Zustimmung sowohl des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim als auch des Landratsamtes Rosenheim.

4.7.5 Telekommunikation

Die leitungsgebundene Telekommunikationsinfrastruktur verläuft unterirdisch und innerhalb des Bereichs der öffentlichen Verkehrsfläche. Daher werden diese Leitungen nicht in die Planzeichnung aufgenommen.

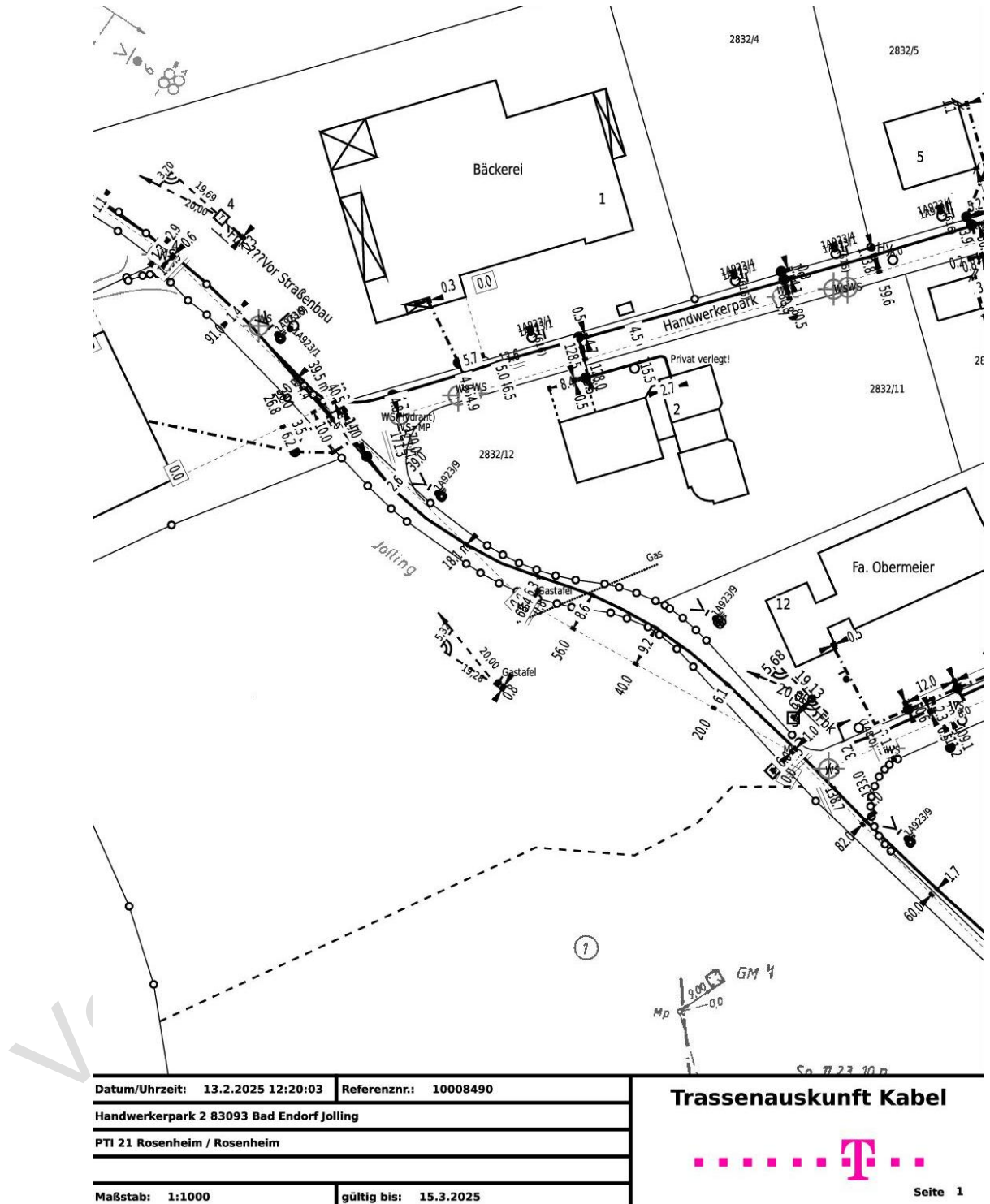


Abb. 14 Spartenauskunft für Telekommunikation, westlich des Geltungsbereichs, ohne Maßstab
Quelle: Markt Bad Endorf

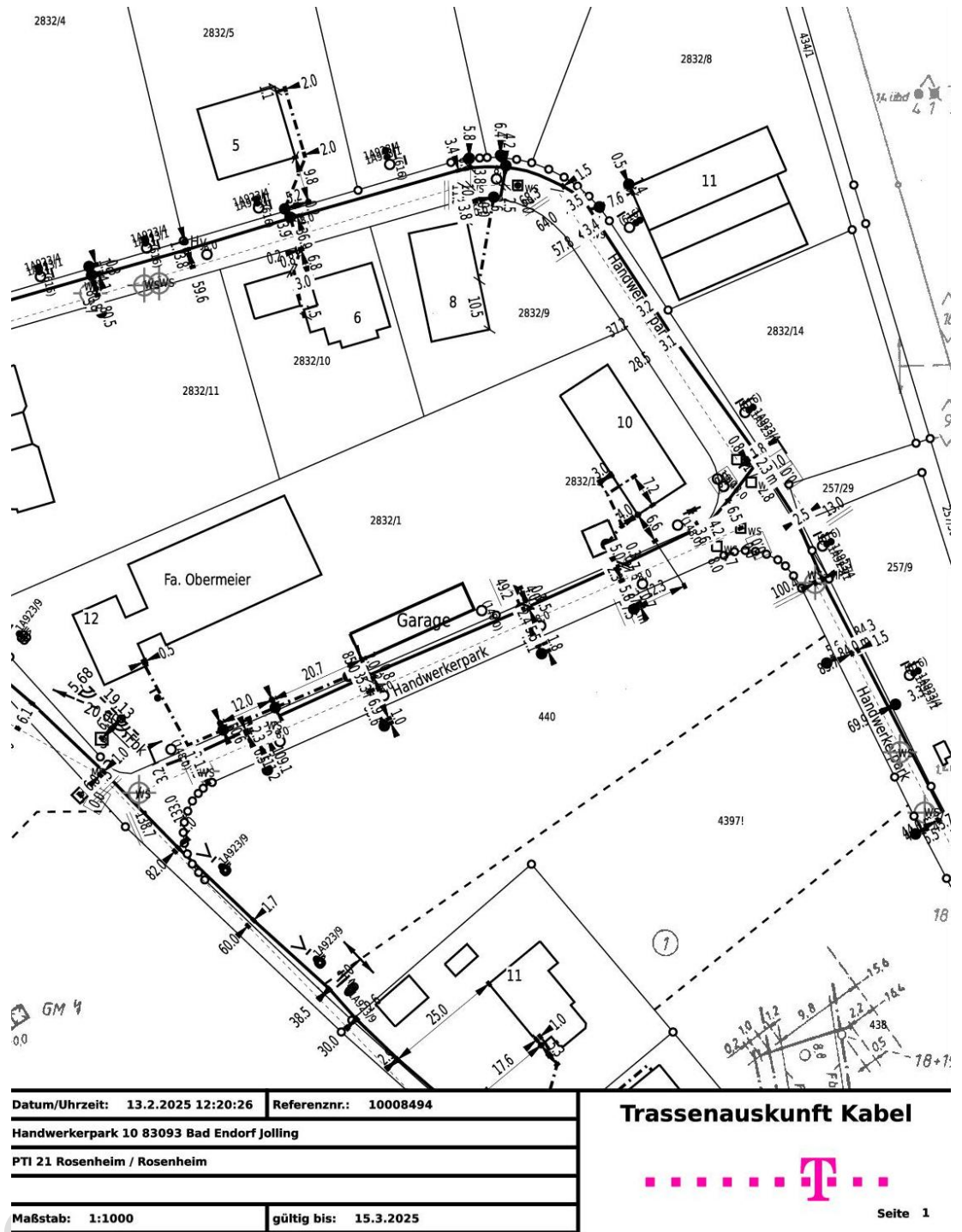


Abb. 15 Spartenauskunft für Telekommunikation, östlich des Geltungsbereichs, ohne Maßstab
Quelle: Markt Bad Endorf

4.7.6 Gasleitung

In der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld“ sind mehrere Gasleitungen eingetragen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich diese Erdgashochdruckleitungen laut Angaben der Energienetze Bayern GmbH & Co. KG nicht mehr in Betrieb befinden und daher überbaut oder zurückgebaut werden können. Die aktuell bestehenden Leitungen sind in der Plandarstellung nachrichtlich übernommen, die Lage ist unverbindlich.

4.8 Grünordnung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplans wurden die Festsetzungen der Grünordnung des ursprünglichen Plans weitgehend übernommen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen „Jollinger Straße“ und „Handwerkerpark“ ist eine Straßeneingrünung als private Grünfläche mit zu pflanzenden Bäumen festgesetzt. Diese wird bis auf kleine Anpassungen fortgeführt und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Quartier. Die Eingrünung nach Norden wird weiterhin als private Grünfläche mit einer Kennzeichnung zur Abwasserbehandlung beibehalten.

Im Bereich der Fl. Nrn. 2832/3 und 2832/4 reduziert sich die private Grünfläche gegenüber den Flächen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans geringfügig um ca. 280 m². Die ökologischen und wassertechnischen Funktionen der Grünfläche sind auch mit der Reduktion und einer Flächentiefe von 4 m (für einen Teilbereich) weiterhin gegeben. Damit wird die erteilte Befreiung für den Neubau einer Halle auf der Fl. Nr. 2832/4 auch auf Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf den oben genannten Flurstücken wird unverändert fortgeführt. Da der Gewerbebetrieb auf der Fl. Nr. 2832/4 im Süden des Grundstückes an der Straße aktuell eine PV-Anlage errichtet, wurde bei der Übertragung der zu pflanzende Bäume die erteilte Befreiung von der Grünordnung berücksichtigt und die beiden Bäume an der Straße nach Norden verlagert.

Im Bereich der Fl. Nr. 2832/12 reduziert sich die private Grünfläche gegenüber den Flächen aus der 2. Änderung des Bebauungsplans geringfügig um ca. 85 m². Die ökologischen und klimatischen Funktionen der Grünfläche sind auch mit der Reduktion weiterhin gegeben.

Im Westen wird die Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern unverändert beibehalten.

In privaten Grünflächen sind versiegelnde Beläge unzulässig, mit Ausnahme von Zufahrten. Für Not- und Feuerwehruzufahrten sowie Umfahrungen dürfen Rasengittersteine oder Rasenpflaster verwendet werden. Ausnahmsweise sind offene Stellplätze und Stauräume für Garagen innerhalb der privaten Grünflächen zulässig. Diese Lockerung bildet die bisherige Quartierentwicklung ab und ermöglicht den Gewerbetreibenden die notwendige Flexibilität bei der Anordnung des ruhenden Verkehrs.

Die Erhaltung von Bestandsbäumen und die noch nicht umgesetzten Neupflanzungen sind verbindlich vorgesehen. Dabei wird unverändert zwischen zwei Klassen von Bäumen unterschieden:

1. Entlang der inneren Erschließung ist als Straßenbaum einheitlich „Acer platanoides“ (Spitz-Ahorn) festgelegt.
2. Zur äußeren Eingrünung des Gewerbegebietes ist eine Auswahl heimischer Laubbäume zulässig. Zudem sind in einer ergänzenden Liste unzulässige Baumarten sowie zulässige Straucharten beschrieben. Mit diesen Vorgaben soll ein harmonisches Landschafts- und klimagerechtes Ortsbild gewährleistet werden sowie Lebensraum für die heimische Fauna erhalten bleiben.

Die vorgeschriebenen Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen umzusetzen. Zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung sind größere zusammenhängende Wandflächen von Gebäuden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

4.9 Einfriedungen

Die Festsetzung zur Art und Höhe von Einfriedungen wird unverändert beibehalten. Lediglich eine Regelung zur Sockelfreiheit wurde aus Gründen des Artenschutzes ergänzt, um die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen.

4.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Vor der Überplanung des Gebietes im Jahre 2000 wurde die Fläche um 1940/ 1950 bergbaulich, vermutlich als Kiesgrube genutzt. Mit der Änderung des Gewerbegebietes werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Der gesamte Geltungsbereich ist im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken wie eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung nicht 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.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

4.11 Eingriffsregelung

Durch die Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der entsprechend § 18 Abs. 1 BNatSchG auszugleichen ist. 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. Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Folgende Schritte zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sieht der Leitfaden vor.

Schritt 1: Bestandserfassung und –bewertung

Die Bestandserfassung und –bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wert-

bestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5 bzw. 3), mittel (Wertpunkte 6 bis 10 bzw. 8) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen. Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprägungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens (Biotopwertliste).



Abb. 16 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leit-faden, Abb. 7 | Methodik der Eingriffsregelung

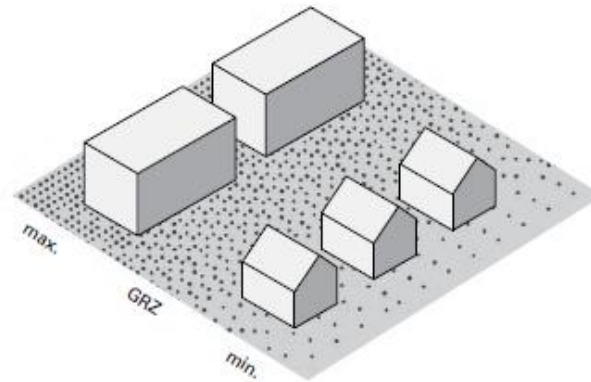
Als Untersuchungsgebiet wird der Umgriff der 4. Bebauungsplanänderung festgelegt. Zu unterscheiden sind zwei Teil-Eingriffsflächen: Auf einer Fläche von ca. 450 m² wird private Grünfläche in gewerbliche Baufläche geändert. Hier ist für die Eingriffsschwere das gesamte nach der Änderung zulässige Baurecht (GRZ 0,7) anzusetzen. Für die bisher bestehenden Bauflächen ist die Differenz zwischen bestehendem und künftigem Baurecht als Eingriff anzunehmen. Hier wird das Baurecht auf einer Fläche von ca. 33.164 m² lediglich um eine GRZ von 0,2 erhöht.

Die Einstufung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird durch die Vergabe der Wertpunkte für das Schutzgut Arten und Lebensräume zutreffend dargestellt.

Die bisherigen Bauflächen sind vollständig dem Biotop- und Nutzungstyp X 2 Industrie- und Gewerbegebiete mit 2 Wertpunkten zuzuordnen. Die privaten Grünflächen werden unabhängig davon, ob sie realisiert wurden oder nicht, als Park- und Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung BNT P 11 (5 Wertpunkte) eingestuft.

Schritt 2: Ermittlungen der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.



SCHRITT 2

Eingriffsschwere

Grundflächenzahl (GRZ)
von min 0,3 bis max 1

siehe auch Schritt 2 S. 15

Abb. 17 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Abb. 7 | Methodik der Eingriffsregelung

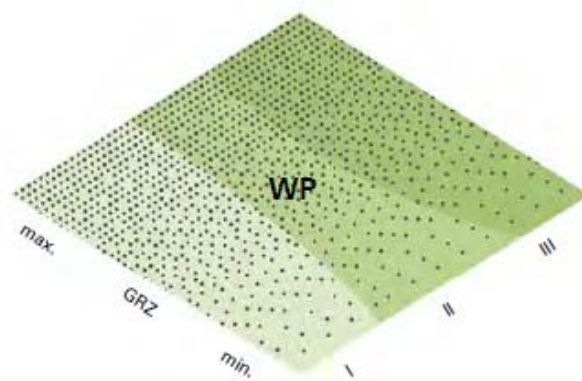
Bei Eingriffen in die Gruppe der Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung leitet sich die Schwere der Beeinträchtigungen (Beeinträchtigungsfaktor) aus dem Maß der baulichen Nutzung, welches sich überschlägig in der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. dem Verhältnis zwischen festgesetzter Grundfläche und Größe des Baugrundstückes ausdrückt, ab.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 setzt eine GRZ von 0,7 fest. Jedoch ist bei der Eingriffsschwere zu unterscheiden, ob auf der betreffenden Fläche bereits Baurecht besteht und das Baurecht lediglich erhöht oder ob auf der Fläche neues Baurecht geschaffen wurde. Für die bisher bestehenden Bauflächen ist die Differenz zwischen bestehendem und künftigem Baurecht (GRZ 0,2) als Eingriff anzunehmen. In Bereichen, wo Grünfläche in Bauland geändert wird ist die GRZ 0,7 als Eingriffsschwere anzusetzen.

Die ermittelte Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ist in der Tabelle „Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ in Spalte 4 gelistet.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Knapp die Hälfte der als Planungsfaktor anrechenbaren Maßnahmen gemäß Tabelle 2.2 des Leitfadens werden im Bebauungsplan festgesetzt, so dass ein Planungsfaktor von 10 % zum Ansatz gebracht wird.

**SCHRITT 3**

**Ermittlung des erforderlichen
Ausgleichsbedarfs**

siehe auch Schritt 3 S. 18

Abb. 18 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leit-faden, Abb. 7 | Methodik der Eingriffsregelung

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT/ m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Abb. 19 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leit-faden, Abb. 7 | Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Schritt 1			Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Bedeutung, Schutzgüter, Biotop- und Nutzungstypen	Wert-punkte (WP)	Eingriffsflä- che (m²)	Eingriffs- schwere (GRZ)	Planungsfak- tor (%)	Ausgleichs- bedarf (WP)
X 2 Industrie- und Gewerbege- biete	2	33.164	0,2	10	11.939
P 11 Park- und Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittl- erer Ausprägung	5	450	0,7	10	1.418
					13.357

Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Als Ausgleichsfläche steht eine Teilfläche der Ökokontofläche auf Flurstück 1297/2 der Gemarkung Mauerkirchen i. Chiemgau zur Verfügung (Kurpark). Die Fläche wurde mit einem Faktor von 1,0 anerkannt und ins Ökokonto eingebucht. Die Herstel-

lung und Pflege laut Maßnahmenplanung laufen seit 2002. Es erfolgte eine Entwicklung von intensivem Grünland (4 WP) zu einer artenreichen und mageren Mähwiese mit einzelnen Gehölzen (12 WP).

Aufgrund der langen Entwicklungszeit (> 10 Jahre) kann eine ökologische Verzinsung von 30 % als Abschlag auf den Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden:

$13.357 \text{ Wertpunkte} \times 0,3 = 4.007 \text{ Wertpunkte}$

Somit ergibt sich eine Abbuchung von 9.350 Wertpunkten vom Ökokonto.

Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Ausgangszustand		Prognosezustand		Ausgleichsmaßnahme			
Intensivgrünland	2 WP	Artenreiche und magere Mähwiese mit Gehölzen	12 WP	Fläche	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang
				935 m ²	10 WP	-	9.350 WP

Es wird eine Fläche von 935 m² als naturschutzfachlicher Ausgleich herangezogen.

Diese Fläche wird im Bereich des Ökokontos auf bislang unverbrauchten Flächen auf der Fl.-Nr. 1297/2, Gemarkung Mauerkirchen i. Chiemgau als Ausgleichsfläche festgelegt.

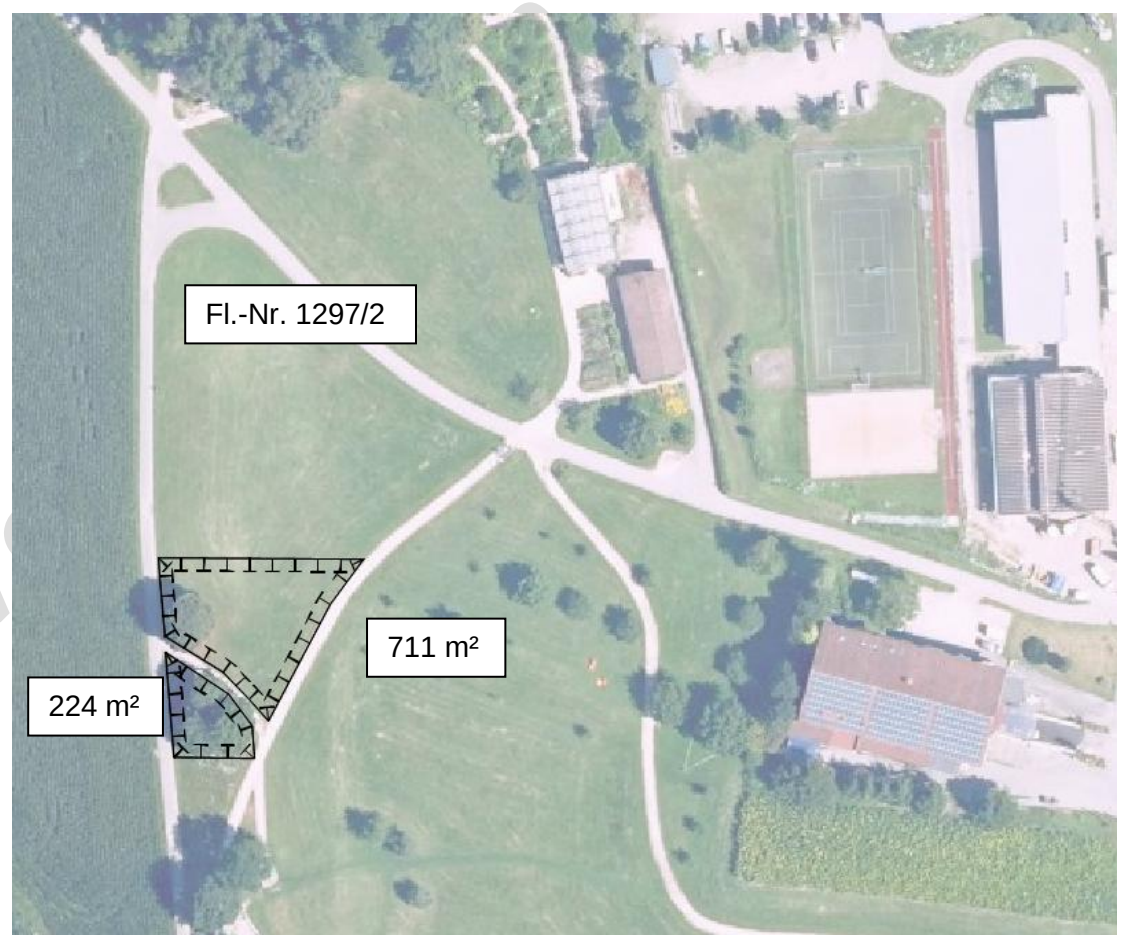


Abb. 20 DOP40, 2020 M 1:1.000 Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Zustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds nach dem Eingriff ist gegenüber dem Zustand vor dem Eingriff funktional gleichartig bzw. gleichwertig. Der Eingriff ist somit als kompensiert zu betrachten.

4.12 Natur- und Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 Satz 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein könnten, dass eine Prüfung nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

4.13 Immissionsschutz

Die Schalltechnische Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld“ von C. Hentschel Consult von September 2026 mit Seiten 1-14 und Anlagen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

In Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 ein Emissionskontingent für diejenigen Grundstücke im Geltungsbereich festgesetzt, die bislang noch nicht bebaut sind oder für die eine Betriebsänderung bzw. Betriebserweiterung vorgesehen ist.

Dem entsprechend wurden für fünf von sieben Teilflächen ein Emissionskontingent nach DIN 45691 unter Beachtung der zulässigen Gesamtbelastung abgeleitet, siehe Kapitel 5.4.

- Hierbei wurden die vorliegenden Immissionsschutzaufgaben aus dem Jahr 2009 für den Bäckereibetrieb auf **GE 1** beachtet.
- Für die Fläche **GE 7** wurde mit der 3.Änd. des BP Nr. 43 540 m² das maximal mögliche Emissionskontingent von LEK = 67 / 52 dB(A)/m² festgesetzt. Es wurden diesbezüglich zwei Varianten untersucht. In der ersten Variante wird das Emissionskontingent für GE 7 reduziert, um eine möglichst gleichmäßige Verteilung der Emissionskontingente auf die einzelnen Gewerbeflächen zu erreichen. In der zweiten Variante wird das bislang festgesetzte Emissionskontingent auf GE 7 unverändert beibehalten.

Da auf der Fläche GE 7 bislang keine bestehende gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen ist, besteht hier ggf. die Möglichkeit, das Emissionskontingent im Zuge der 4.ÄBP 43 anzupassen.

Im Sinne einer möglichst gleichmäßigen und sachgerechten Verteilung der Emissionskontingente auf die Gewerbeflächen wird daher die Reduzierung des Emissionskontingents gegenüber der bisherigen Festsetzung als Vorzugsvariante empfohlen. Die reduzierte Festsetzung ermöglicht weiterhin eine gewerbliche Nutzung der Fläche und trägt zugleich zu einer ausgewogeneren schalltechnischen Kontingentierung des Plangebiets bei.

Auch für die Betriebe auf den unkontingentierten Flächen gelten die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis wird im Regelfall von der Immissionsschutzbehörde gefordert und ist im Rahmen eines Bauantrags vorzulegen:

- a. bei der Prüfung von Anträgen auf Genehmigung zur Errichtung einer Anlage, zur Änderung der Betriebsstätte einer Anlage oder zu einer wesentlichen Änderung des Betriebs einer Anlage;
- b. bei nachträglichen Anordnungen hinsichtlich der Anforderungen an die technischen Einrichtungen und den Betrieb einer Anlage.

In Kapitel 7 der schalltechnischen Untersuchung wurde für die Variante 1, einer gleichmäßigen Verteilung der Emissionskontingente, ein Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet.

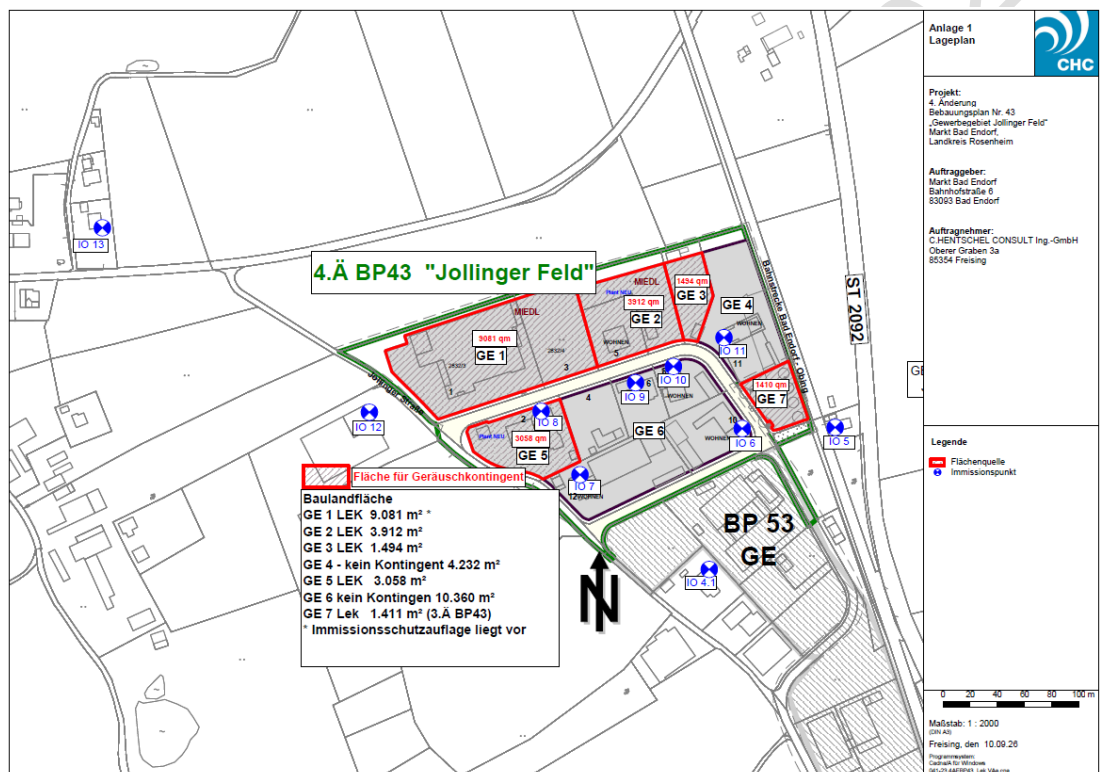


Abb. 21 Lageplan mit Flächen Geräuschkontingent und Immissionspunkten, schalltechnische Untersuchung von Hentschel Consult, Stand: September 2026

4.14 Sanierungsfläche auf Fl. Nr. 2832/14

Das Grundstück mit der Fl. Nr. 2832/14 wurde gemäß Bescheid vom 25.11.2019 (Az.: 34-1783 Si) aus dem Altlastenverdacht entlassen und ist nun entsprechend als Sanierungsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4.15 Flächenbilanz

Durch die geringfügige Reduktion der Grünflächen vergrößert sich das Bauland minimal um ca. 360 m². Im Übrigen ist die Flächenbilanz gegenüber den bisherigen Änderungen des Bebauungsplans unverändert.

- Geltungsbereich	ca. 44.190 m ²
- öffentliche Verkehrsfläche	ca. 5.100 m ²
- private Grünflächen (für ökologische Aufwertung und Retention von Niederschlagswasser)	ca. 5.470 m ²
- Bauland	ca. 33.620 m ²
- zulässige Grundfläche (GRZ 0,7)	ca. 23.500 m ²

Markt

Bad Endorf, den

.....
Alois Loferer, Erster Bürgermeister