

MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 63

"ANTWORT SÜD"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 09.10.2019
Entwurf: 18.02.2020
Entwurf: 18.06.2024
Entwurf: 28.07.2026

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Die gestalterischen Festsetzungen und das Maß der Nutzung sind an den vorhandenen, aufzuhebenden Bebauungsplan angelehnt worden. Damit ist auch eine harmonische Einfügung der geplanten Gebäude an den Bestand gewährleistet. Diese geringfügige Änderung der bisherigen Planung im Bereich der Wohnbebauung mit besserer Einbindung der Gebäude in die Landschaft, wie die Geländeschnitte mit Höhenfestsetzung zeigen, ist ortsplanerisch vorteilhaft.

Für Wohngebäude wurden zwei nachzuweisende Stellplätze festgesetzt. Auf eine eigene Festsetzung von Stellplatzanforderungen für die allgemein im Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen, gewerblichen und sonstigen Nutzungen verzichtet die Gemeinde. Hier ist die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Bad Endorf (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 14.01.2004 mit Änderung vom 26.07.2022 (in Kraft seit 01.09.2022) anzuwenden.

Ebenso wurden die Festsetzungen zur Dachgestaltung und Pflanzgebote auf die neu zu errichtenden Wohngebäude beschränkt. Für die bestehenden Gebäude gilt der Bestandschutz. Für die landwirtschaftlichen Gebäude auf Fl.Nr. 559 wurden auch Pult- und Satteldächer ab 5° Dachneigung als zulässig festgesetzt. Für die Wohnbebauung wurde im Süden eine Baumreihe mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt.

In den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird auch der bestehende Pferdehof, dessen Nutzung erhalten bleibt, mit aufgenommen. Unabhängig von der Bebauungsplanung wurde im Osten des Planungsgebietes ein weiterer Pferdehof mit Reithalle, Maschinenhalle und Koppeln geplant (hierfür liegt eine Eingabeplanung vor, deren Inhalt in den Bebauungsplan eingeflossen ist). Da es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt, hätte der Reiterhof auch ohne Bebauungsplan realisiert werden können. Hier wurde auch ein Immissionsgutachten erstellt, das besagt, dass die Nutzung bei Beachtung bestimmter Betriebsabläufe störungsfrei für die angrenzende Bebauung erfolgen kann, vgl. Anlage A.

Die Eingrünung des Pferdehofs erfolgt entsprechend der Planung des Ing. Fischer, vgl. Anlagen B *Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen* sowie C *Ausgleichsflächen*.

Die Art der Nutzung bleibt weiterhin Dorfgebiet (3 Wohnhäuser und 2 größere privilegierte Pferdehöfe).

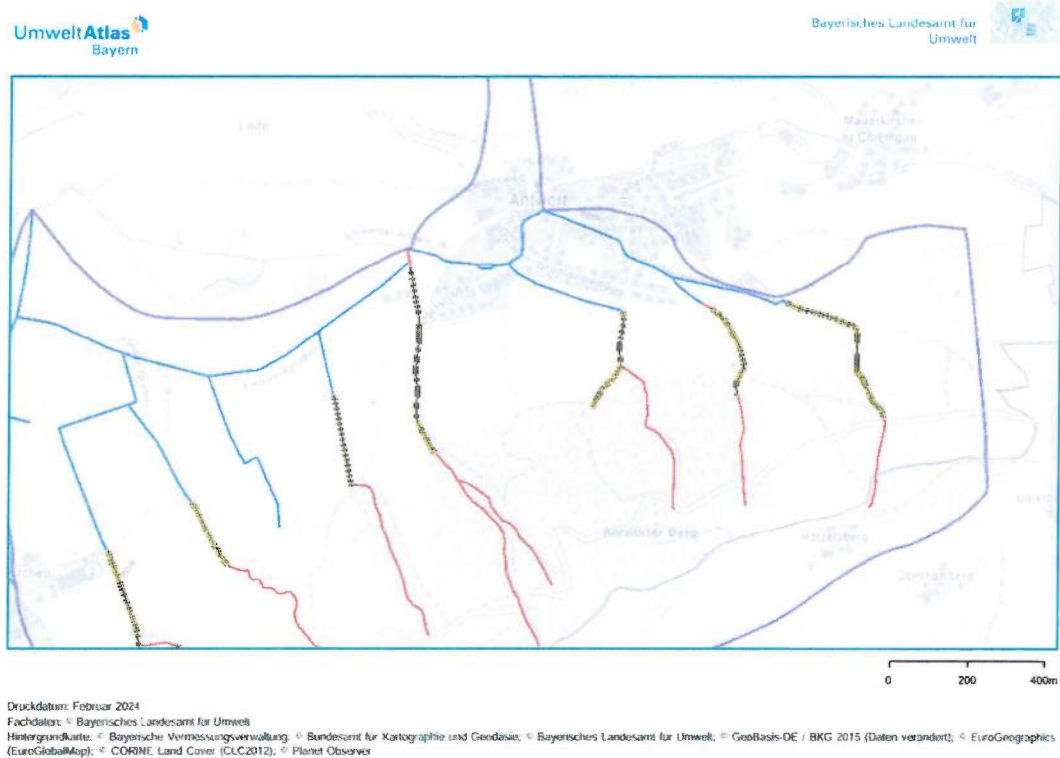
Immissionsschutz

Zum Bauvorhaben zur Pferdehaltung wurde ein Immissionsgutachten erstellt, vgl. Anlage A.

Die Geruchsprognose kommt zu dem Schluss, dass die Immissionswerte an den neuen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes (im nördlichen Allgemeinen Wohngebiet; Fl.Nrn. 559/1, 561, 561/1, 561/5) eingehalten werden. Sie liegen mit 9% bzw. 8% unter dem erforderlichen Wert von 10% nach der GIRL <Geruchsimmissions-Richtlinie> für Wohngebiete. Demnach sind keine erheblichen Belästigungen durch auftretende Gerüche an den für die Beurteilung relevanten Wohnnutzungen zu verzeichnen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden aber am nordöstlichen und am südlichen Gebäude zu hohe Geruchseinwirkungen von bis zu 18% prognostiziert (Immissionswerte im Dorfgebiet maximal 15% nach der GIRL).

Nach Vorliegen dieser Untersuchungsergebnisse wurden die südlichen Gebäude zum Pferdestall im Entwurf des Bebauungsplanes gegenüber dem Vorentwurf deshalb so nach Osten verschoben, dass die Immissionswerte eines Dorfgebietes (15% nach der GIRL) an den westlich geplanten Wohngebäuden (Fl.Nrn. 530 und 530/1) eingehalten werden.



Bauliche Maßnahmen bei Sturzflut N100: [Anm. im Bereich / Umgriff des B-Plan 63:]



Abbildung 9.24:

SFA4 - Rückhaltung: Eine Geländeanhebung bzw. eine Abgrabung an der südlichen Zufahrtsstraße von Dorfstraße 10 und 7 schützt die Gebäude vor Hangwasser. Die natürliche Geländesenke muss für ein N100-Ereignis mit einem Volumen von ca. 2200 m³ ausgebaut werden. Ohne Abgrabung stellt sich an der natürlichen Geländemulde eine Wassertiefe von ca. 1,4 m ein. Am Weg ist eine Geländeanhebung von ca. 1,1 m (ohne Freibord) nötig, die auch als Mauer ausgebildet werden kann. Es wird empfohlen eine Entlastung mit einem Drosselbauwerk und Anschluss an den Regenwasserkanal zu berücksichtigen. [Anm. Die dem B-Plan nachfolgende Erschließungsplanung wird dies, angepasst an die geplante Straßenbaumaßnahme, berücksichtigen.]"

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Für den bestehenden Pferdehof und die drei geplanten Gebäude anstelle der zwei größeren Gebäude bisher im Bebauungsplan Nr. 8 ist kein Ausgleich erforderlich, da keine zusätzliche Fläche versiegelt wird.

Für den neu geplanten Pferdehof wurde bereits bei der Eingabeplanung entsprechend der Bayer. Kompensationsverordnung der Eingriff ermittelt und der Ausgleich festgelegt sowie die Umweltbelange berücksichtigt. Dieses Ergebnis wurde in den Bebauungsplan übernommen. Somit ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Die Ausgleichsflächen gemäß den Plänen vom 21.05.2024 und 26.06.2023 werden dinglich gesichert (vgl. Nachtrag vom 20.10.2023 zum städtebaulichen Vertrag).

Die beiden Pläne *Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen* vom 21.05.2024 bzw. *Ausgleichsflächen* vom 26.06.2023, beide gefertigt vom Ingenieurbüro Hubert Fischer, Unterschönen, sind Anlagen dieser Begründung. Für die Paddocks wurde darin ein Ausgleichsfaktor von 0,7 gewählt, da auf die Grasnarbe ein Vlies aufgelegt wird und die Paddockplatten mit Sand befüllt werden.

2025 erfolgten eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie die vegetationskundliche Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach der Bayer. Kompensationsverordnung, vgl. Anlagen D und E.

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Für den Menschen entstehen kleinteiligere, aber mehr Wohngebäude. Durch die Einbeziehung des Pferdehofs und die Berücksichtigung des Immissionsgutachtens mit Verschiebung der Gebäude können Geruchsbelästigungen auf die Wohnbebauung vermieden werden.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Für Tiere (mit Ausnahme der bestehenden Hofstelle) und Pflanzen ist die Fläche gegenwärtig von geringer Bedeutung. Die Fläche ist bis auf die bestehende Hofstelle intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nur wenige Bäume überstellen die Fläche. Besondere Tiervorkommen sind nicht gegeben. Die Planungsfläche ist frei von Biotopen; eine ökologische Vielfalt ist nicht vorhanden.

Durch die Planung werden ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Dazu wurde vom Ingenieurbüro Fischer der Eingriff bewertet (Pferdehof) und ökologische und grünordnerische Auflagen in einer eigenen Planung festgesetzt (Pflanzgebote, wasserdurchlässige Paddockmatten; zwei externe Ausgleichsflächen). Damit ist der Eingriff 'Pferdehof' ausgeglichen. Für die westliche Wohnbebauung ist kein Ausgleich erforderlich (siehe Begründung).

Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

Fläche und Boden - Durch die Planung wird im Bereich des Pferdehofs Fläche versiegelt. Für den Bereich der Wohnbebauung besteht bereits Baurecht, so dass hier aufgrund dieser Bebauungsplanung keine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Auch eine Straßenplanung ist bereits vorhanden, so dass auch diesbezüglich durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung erfolgt.

Die Versiegelung im Bereich des Pferdehofs wird durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

Wasser - Besondere Beachtung ist dem zufließenden Hangwasser zu widmen. Dazu wurde bereits für die bestehende Bebauung ein Abfanggraben errichtet, der diese vor eindringenden Sturzfluten schützen soll. Für die Umleitung des Wiesenbachs wurde bereits von Europplan ein Konzept entwickelt, welches mit den Erschließungsmaßnahmen umgesetzt wird.

Im Bebauungsplan wurden zahlreiche Maßnahmen festgesetzt, die auch für die neu hinzukommende Bebauung den Eigenschutz, aber auch den Nachbarschutz berücksichtigen.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden zwei größere Wohnbaukörper errichtet werden, die nicht so gut in die Landschaft zu integrieren wären. Der Pferdehof würde aufgrund seiner Privilegierung trotzdem errichtet werden können. Die Immissionsproblematik mit der Wohnbebauung hätte im Rahmen der Eingabeplanung geregelt werden müssen; Festsetzungen und Hinweise zu den möglichen Sturzfluten wären nicht erfolgt.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

Um die neuen Wohngebäude landschaftlich in die Umgebung einzubetten, wurden Höhenfestsetzungen getroffen und diese mittels Geländeschnitten dargestellt. Für den Pferdehof sowie südlich der Wohnbebauung wurden Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

4.2. Ausgleich

Für den Bereich der geplanten Wohnbebauung ist kein zusätzlicher Ausgleich erforderlich, da hier bereits Baurecht besteht. Durch die Planung können jedoch landschaftsgerechtere (keinteiligere) Gebäude verwirklicht werden.

Für den Bereich des Pferdehofs wurde eine Ausgleichsflächenplanung erstellt (Ingenieur Fischer); sie ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht gesucht werden, da für die Wohnbebauung bereits Baurecht bestand und der Pferdehof aufgrund seiner Privilegierung auch ohne die vorliegende Bebauungsplanung hätte errichtet werden könnten.

Anlagen

- A. Immissionsschutztechnisches Gutachten, 17.06.2019, hooock farny ingenieure
- B. Eingriffsermittlung und Ausgleichsmaßnahmen, 21.05.2024, Ing. Hubert Fischer
- C. Ausgleichsflächen, 26.06.2023, Ingenieurbüro Hubert Fischer
- D. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, 10.07.2025, Dipl.-Biol. Johanna Stegherr
- E. Vegetationskundliche Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach der Bayerischen Kompensationsverordnung, 17.10.2025, Dipl.-Biol. Markus Sichler