

MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 43
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

"GEWERBEGEBIET JOLLINGER FELD"

3. Änderung

**im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 2832/14, 257/29 T, 2832 T und 2832/8 T
der Gemarkung Bad Endorf**

vereinfachtes Änderungsverfahren (§ 13 BauGB)

B E G R Ü N D U N G

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 23.02.2021

Entwurf: 05.10.2021

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Grund der Änderung

Die Planungsfläche war bereits Bestandteil des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan *Gewerbegebiet Jollinger Feld*.

Aufgrund eines Altlastenverdachts war die Fläche trotz bester ortsplanerischer Gegebenheiten jedoch nicht als Gewerbegebiet, sondern als Grünfläche / Sukzessionsfläche ausgewiesen. Mit Bescheid vom 25.11.2019 (siehe Anhang) wurde die Altlastenverdachtsfläche jedoch aus dem Altlastenkataster entlassen. Somit kann der Bereich nördlich des Fuß- und Radweges ebenfalls als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Lage und Größe

Das unbebaute Grundstück des Marktes Bad Endorf (Fl.Nr. 2832/14) mit einer Fläche von 1.637 qm liegt zwischen der Straße *Handwerkerpark* und der Bahnstrecke der Chiemgauer Lokalbahn Bad Endorf - Obing. Es ist bereits im Norden, Süden und Westen von Gewerbegebiet umgeben.

Der räumliche Geltungsbereich der dritten Bebauungsplanänderung umfasst ca. 1.966 qm.

Art der Änderung

Aus vorgenannten Gründen wird die Fläche nun als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die Erschließung ist bereits vollständig vorhanden.

Aufgrund bisheriger Erkenntnisse aus der Bebauung des bestehenden Gewerbegebietes und in Anlehnung an den anschließenden Bebauungsplan Nr. 53 "Handwerkerpark Süd" wurden folgende Änderungen in der Planung vorgenommen:

- Die Wandhöhe wurde auf 9 m angehoben, für freistehende betriebliche Wohngebäude auf 6,2 m (ortsplanerisch vertretbar, da bessere Nutzungsmöglichkeit auf gleicher Fläche).
- Die Firsthöhe wurde auf 12 m geändert (ortsplanerisch vertretbar, da bessere Nutzungsmöglichkeit auf gleicher Fläche).
- GRZ und GFZ wurden angepasst (GRZ 0,7, GFZ 1,5).
- Eine Kontingentierungsfläche für Emissionen wurde festgesetzt. Zudem wurden aus der Schalltechnischen Untersuchung Festsetzungen durch Text und Hinweise durch Text aufgenommen.

- Aufnahme von Hinweisen durch Text den Naturschutz betreffend.

Zudem wurde die Planung auf einem aktuellen UTM32 Katasterauszug dargestellt. Entsprechend den Vorgaben des Landratsamtes Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht und Wasserwirtschaft, wurden zwei Grundwassermessstellen dargestellt und zusätzliche Festsetzungen durch Text dazu getroffen. Die sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert. Als Hinweise wurden mehrere Gasleitungen dargestellt.

Änderungsverfahren

Die Änderung wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Bad Endorf,

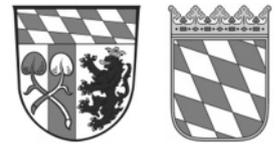
Rosenheim, 05.10.2021

Alois L o f e r e r
Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH

Anlagen

- Landratsamt Rosenheim, Bescheid vom 25.11.2019, Az. 34-1783 Si
Entlassung aus dem Altlastenverdacht
- RSE Rhein-Sieg Eisenbahn GmbH, Stellungnahme vom 14.04.2021
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, Stellungnahme vom 12.04.2021 (Auszug)
Fachliche Informationen zu Altlasten und Grundwassermessstellen
- C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising
Schalltechnische Untersuchung vom 11.08.2021



Landratsamt Rosenheim Postfach 10 04 65 83004 Rosenheim

gegen Empfangsbekanntnis
Markt Bad Endorf
Bahnhofstraße 6
83093 Bad Endorf

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom
Unser Zeichen 34-1783 Si
(bitte bei Antwort angeben)
Sachbearbeiterin Frau Sichler-Schwingenheuer
Zimmer-Nr. 310
Telefondurchwahl 08031 392-3411
Fax 08031 392-93411
E-Mail Monika.Sichler-Schwingenheuer
@LRA-rosenheim.de
Datum 25.11.2019

Vollzug des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG); Altablagerung von Hausmüll und Bohrschlamm in Jolling Fl.Nrn. 257/9, 28/32/14, 257/37, 257/29, Gemarkung und Markt Bad Endorf Amtsermittlung –ABuDIS 18700024

Anlagen

- 1 Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 28.02.2019 in Ablichtung
- 1 Stellungnahme des Staatlichen Gesundheitsamtes vom 25.03.2019
- 1 Stellungnahme vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 15.05.2019

Das Landratsamt Rosenheim erlässt folgenden

B e s c h e i d :

1. Entlassung aus dem Altlastenverdacht

Die Altlastenverdachtsfläche „Ablagerung von Hausmüll und Bohrschlamm in Jolling“, auf den Grundstücken Fl.Nrn. 257/9, 28/32/14, 257/37, 257/29, Gemarkung und Gemeinde Bad Endorf, Altlastenkataster-Nr.18700024, wird als nutzungsspezifisch saniert aus dem Altlastenverdacht und aus dem Altlastenkataster entlassen.

2. Nebenbestimmungen

2.1 Wesentliche Nutzungsänderungen, die einen Eingriff in den Untergrund erfordern, sind untersagt.

(Davon ausgenommen sind oberflächennahe Eingriffe, die zu einer Verbesserung der Schutzfunktion der Deckschicht führen bzw. den Eintrag von Niederschlagswasser reduzieren. Hierzu zählen u. a. das Aufbringen von bindigem Boden oder eine (teilweise) Versiegelung der Fläche.)

2.2 Niederschlagswasser darf im Bereich der oben genannten Grundstücke keinesfalls versickert werden.

Ein ausreichend großer Abstand zur Verfüllung ist einzuhalten. Das Wasserwirtschaftsamt sowie das Landratsamt sind in diesem Falle zu beteiligen.

Dienstgebäude:
Wittelsbacherstr. 53
83022 Rosenheim

Besuchszeiten:
Mo - Fr 8:15 – 12:00 Uhr
Do 14:00 – 17:00 Uhr
Zulassungsstelle, Fahrerlaubnisbehörde:
Mo - Mi 7:30 – 13:00 Uhr
Di 14:00 – 16:00 Uhr
Do 7:30 – 12:00 Uhr
14:00 – 17:00 Uhr
Fr 7:30 – 12:00 Uhr

Telefonzentrale:
08031 392-01
Fax:
08031 392-9001
E-Mail:
poststelle@lra-rosenheim.de
Internetadresse:
www.landkreis-rosenheim.de

Bankverbindungen:
Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling
IBAN DE 71 7115 0000 0000 0220 12
BIC BYLADEM1ROS
VB RB Rosenheim-Chiemsee eG
IBAN DE 91 7116 0000 0000 0007 44
BIC GENODEF1VRR

ÖPNV-Anbindung:
Stadtverkehr:
Haltestelle Münchener-/ Eidstraße:
Linien 2, 4, 8, 9, 40
Haltestelle Wittelsbacherstr./FA:
Linie 12
Haltestelle Hubertusstr./Arbeitsamt
Linie 12

- 2.3 Für den Fall, dass eine Nutzungsänderung und damit verbundener Aushub unumgänglich ist, ist dies zunächst mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Landratsamt, Sachgebiet Bodenschutz, abzustimmen. Der Aushub muss dann nach abfallrechtlichen Vorschriften beseitigt werden. Diese Eingriffe müssen von einem fachlich geeigneten Ing.-Büro (Sachverständiger nach §18 BBodSchG) begleitet, überwacht und dokumentiert werden.
- 2.4 Die drei Grundwassermessstellen müssen bis auf weiteres erhalten bleiben und für Messungen bzw. Untersuchungen zur Verfügung stehen.
- 2.5 Bei Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland und gartenbaulich) ist das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten zu beteiligen.

3. Kostenentscheidung

- 3.1 Dieser Bescheid ergeht kostenfrei.

Gründe:

1. Sachverhalt

Bei dieser Altlastenverdachtsfläche handelt es sich vermutlich um eine ehemalige Kiesgrube, die bereits um 1940 / 1950 betrieben und nach Beendigung der Ausbeute als Verfüllstelle genutzt wurde. Der historischen Erkundung zur Folge wurde neben Hausmüll, Sperrmüll und verschiedenen mineralischen Abfällen auch Bohrschlamm aus zwei nahe gelegenen Erkundungsbohrungen für Erdöl (Bad Endorf und Bergham) verfüllt.

Die Verdachtsfläche weist eine Gesamtfläche von ca. 3.000m² auf und erstreckt sich über vier Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2832/14, 257/29, 257/9 und 257/37. Ungewöhnlich für eine Kiesgrube ist deren Geometrie: Bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von insgesamt ca. 200 m, ist sie im vermuteten Hauptverfüllbereich nur etwa zwischen 15 und 25 m breit, da sie zwischen einer Bahnstrecke und einer Straße angelegt wurde.

Im Zuge mehrerer Baugrunderkundungen in den Jahren 2000, 2008 und 2012 wurden Auffüllungen festgestellt.

Nun wurde die Fläche orientierend untersucht, um festzustellen, ob sich der Gefahrenverdacht erhärtet.

Die Bewertung der Untersuchungen gemäß § 8 Abs. 1 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung wurde vom Wasserwirtschaftsamt Rosenheim mit Schreiben vom 28.02.2019 für den Wirkungspfad Boden – Gewässer(Grundwasser) und vom Staatlichen Gesundheitsamt mit Schreiben vom 25.03.2019 und vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 14.05.2019 vorgenommen.

2. Rechtliche Würdigung

2.1 Zuständigkeit

Das Landratsamt Rosenheim ist für den Erlass dieses Bescheides gemäß Art. 10 Abs. 2 Satz 1 des Bayerischen Bodenschutzgesetzes -BayBodSchG- sachlich und nach Art. 3 Abs. 1 des Bayerischen Verwaltungsverfahrensgesetzes -BayVwVfG- örtlich zuständig.

2.2 Entlassung aus dem Altlastenverdacht

Gemäß Nr. 4.1.5 der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern -BayBodSchVwV- hat das Landratsamt als zuständige Kreisverwaltungsbehörde unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden den Abschluss einer Sanierung oder die anderweitige Entlassung einer Fläche aus dem Altlastenverdacht durch Bescheid festzustellen, nachdem der zur Sanierung Verpflichtete die Ergebnisse der Sanierung vorgelegt hat. Der Entlassungsbescheid stellt eine sonstige Anordnung gemäß § 16 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes -BBodSchG- dar.

Mit den oben genannten Untersuchungen wurde der Sachverhalt ausreichend dokumentiert.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim hat dazu aus fachlicher Sicht für den Pfad Boden - Gewässer(Grundwasser) folgende Schlüsse gezogen:

Die Altlastenverdachtsfläche wurde bei der orientierenden Untersuchung (OU) getrennt für jedes Grundstück betrachtet.

Die Laborergebnisse von **Bohrung 1** weisen von allen vier Bohrungen die geringsten Schadstoffkonzentrationen auf. Es ergaben sich Hilfwert- HW1-Überschreitungen bei den Parametern MKW, PAK und Blei. Einmalig liegt auch die PAK-Konzentration von 45 mg/kg über dem HW-2 von 25 mg/kg.

Im Eluat liegt der PAK-Gehalt in zwei Proben des Auffüllbereiches geringfügig über dem Prüfwert für Sickerwasser, ansonsten sind die Proben im Eluat unauffällig.

Die potentiell vorhandenen Schadstoffmengen auf diesem Grundstück werden als sehr gering eingestuft. Es wird ein sehr geringer Schadstoffaustrag Richtung Grundwasser erwartet. Zusätzlich positiv wirken hier die grundwasserschützenden Deckschichten. Aufgrund dieser Überlegungen wird in diesem Bereich der Verfüllung bei keinem Parameter von einer Prüfwertüberschreitung für Sickerwasser am Ort der Beurteilung ausgegangen.

Die Bohrung **B2** dagegen ist hinsichtlich ihrer Schadstoffgehalte deutlich auffälliger. Alle Proben aus der Auffüllung weisen mehrfache HW-1 und HW-2-Überschreitungen auf. Bei den organischen Parametern sind es die MKW, deren Konzentrationen in allen fünf Proben über dem HW-1 liegen. Die PAK-Gehalte liegen in zwei Proben über HW-1, einmal wird mit 31 mg/kg auch der HW-2 überschritten.

Bei den anorganischen Parametern ergeben sich ebenfalls ein- bis mehrfache HW-1- und HW-2-Überschreitungen, die sich über alle Auffüllhorizonte verteilen. Über HW-1 liegen die Gehalte der Parameter Antimon, Arsen, Barium, Blei, Chrom, Quecksilber und Zink. Der HW-2 wird bei Arsen (66 und 110 mg/kg / HW-2 = 50 mg/kg) und Blei (670 mg/kg / HW-2 = 500 mg/kg) überschritten.

In den darunter folgenden drei Sohlproben steigt die Barium-Konzentration jeweils auf 4.600 mg/kg, 6.200 mg/kg und 1.600mg/kg an. Alle anderen untersuchten Parameter der Sohlproben sind unauffällig.

Im Säulen-Eluat ergibt sich oberflächennah bei den PAK mit 2,4 µg/l eine deutliche Überschreitung des Prüfwertes von 0,2 µg/l. Leider wurde dieses Ergebnis in keiner tieferen Probe verifiziert. Im mittleren Auffüllbereich übersteigen die Eluat-Gehalte von Barium und Blei den jeweils gültigen Prüfwert. In der Eluat-Bestimmung einer tieferen Probe ergeben sich keine Prüfwertüberschreitungen mehr.

Für diesen Bereich wird festgestellt, dass gemäß der Feststoffanalysen ein hoher Schadstoffvorrat anzunehmen ist.

Die Eluat-Untersuchungen zeigen aber, dass diese gut in der Bodenmatrix gebunden sind. Folglich wird von einem deutlich reduzierteren Schadstoffaustrag Richtung Grundwasser ausgegangen. Günstig wirken auch hier die Grundwasser schützenden Deckschichten. In der etwa fünf Meter langen Strecke von der Deponiesohle bis in den gesättigten Bereich kann ein zusätzlicher Schadstoffrückhalt und -abbau stattfinden.

Aufgrund der häufigen HW-1- und insbesondere auch HW-2-Überschreitungen bei den Parametern MKW, PAK, Arsen, Barium und Blei wird für diese Teilfläche eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung trotzdem nicht ausgeschlossen.

Das Analysenergebnis für Bohrung **B3** zeigt insgesamt wieder eine etwas geringere Belastung. HW-2 treten im Feststoff nicht auf. HW-1-Überschreitungen dagegen gibt es in allen Auffüllhorizonten. Die MKW-Gehalte liegen in allen Auffüllproben über HW-1. Die Parameter PAK, Arsen, Barium, Blei und Chrom überschreiten ihn vereinzelt. Die Sohlprobe ist unauffällig.

Im Eluat fallen die hohen PAK-Werte auf, die mit 3,9 µg/l und 14 µg/l den Prüfwert für Sickerwasser deutlich übersteigen. Alle anderen Eluat-Werte liegen unterhalb der Prüfwerte bzw. der Bestimmungsgrenze.

Der Schadstoffvorrat ist hier sehr heterogen. Das Emissionspotential für dieses Grundstück wird insgesamt zwischen gering und mittel eingestuft. Die Deponiesohle grenzt an den wassergesättigten Bereich, so dass hier keine Deckschichten vorhanden sind. Die Schutzfunktion entfällt.

Eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung insbesondere für die MKW und PAK kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In Bohrung **B4** fällt eine oberflächennahe HW-2-Überschreitung bei den Parametern MKW (1.500 mg/kg und 1.100 mg/kg) und PAK (mit 190 mg/kg und 200 mg/kg erheblich) auf. Die Naphthaline sind ebenfalls etwas erhöht und liegen über HW-1. Diese Belastung setzt sich in der Tiefe nicht mehr fort. Alle anderen Parameter liegen in dieser Bohrung unter HW-1. Die Sohlprobe ist ebenfalls unauffällig.

Analog zum Feststoff ist auch das Säulen-Eluat bei den PAK erhöht. Oberflächennah wird mit 21 µg/l der Prüfwert von 0,2 µg/l etwa um das Hundertfache überschritten. In einer tieferen Probe liegt der PAK-Gehalt von 0,62 µg/l dann nur noch knapp über dem Prüfwert.

Die Analyse der Feststoffproben aus den Bohrungen für die Grundwassermessstellen ergab keine Auffälligkeiten. Alle untersuchten Parameter unterschreiten den HW-1.

Durch die wenigen Hilfwertüberschreitungen wird nur ein geringer Schadstoffvorrat und somit auch ein geringes Emissionspotential zugewiesen.

Auf diesem Grundstück wird für keinen Parameter eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung erwartet.

Bei Heranziehung der Ergebnisse der Auffüllung hat sich in Summe für das Gesamtareal der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung bei Durchführung einer Sickerwasserprognose zumindest bereichsweise erhärtet.

Da sich zwischen Zu- und Abstrom jedoch keine wesentlichen bzw. schädlichen Veränderungen des Grundwassers ergeben, kommt das Wasserwirtschaftsamt, insgesamt zu dem Schluss, dass trotz bereichsweiser Erhärtung des Verdachtes einer schädlichen Bodenveränderung die schadstoffhaltigen Verfüllungen letztlich zu keiner nachteiligen Veränderung der Grundwasserqualität führen. Weitere Handlungen / Untersuchungen sind somit aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes derzeit nicht erforderlich.

Das Staatliche Gesundheitsamt, Rosenheim, wurde beteiligt und teilte mit Schreiben vom 25.03.2019 mit, dass keine weiteren Maßnahmen für den Wirkungspfad Boden-Mensch notwendig seien. Ebenso das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten mit Schreiben vom 14.05.2019.

Eine Gefährdung der Schutzgüter, die Sanierungsmaßnahmen erfordern würde, liegt bei Gesamtbetrachtung unter den momentanen Umständen nicht vor.

Im Einzelnen wird auf die als Anlagen beigefügten Stellungnahmen verwiesen.

Aufgrund der fachlichen Stellungnahmen kann die Fläche daher als nutzungsspezifisch saniert aus dem Altlastenkataster entlassen werden. Die Auflagen gemäß Nr. 2 der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 28.02.2019 stützen sich auf Nr. 4.1.5 Abs. 2 Satz 3 BayBodSchVwV.

2.3 Die Kostenentscheidung beruht auf Art.4 Satz 1 des Kostengesetzes -KG-.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage bei dem

**Bayerischen Verwaltungsgericht in München,
Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München,
Hausanschrift: Bayerstraße 30, 80335 München,**

schriftlich, zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts oder elektronisch in einer für den Schriftformersatz zugelassenen Form erhoben werden. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten (Freistaat Bayern) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- **Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22.06.2007 (GVBl S. 390) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Wasserrechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.**
- **Die Einlegung eines Rechtsbehelfs per einfacher E-Mail ist nicht zugelassen und entfaltet keine rechtlichen Wirkungen! Nähere Informationen zur elektronischen Einlegung von Rechtsbehelfen entnehmen Sie bitte der Internetpräsenz der Bayerischen Verwaltungsgerichtsbarkeit (www.vgh.bayern.de)**
- **Kraft Bundesrechts wird in Prozessverfahren vor den Verwaltungsgerichten infolge der Klageerhebung eine Verfahrensgebühr fällig.**

Fundstellen der zitierten Gesetze und Vorschriften

BayVwVfG	Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayRS 2010-1-I)
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl I S. 3465)
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12.07.1999 (BGBl I S. 1554),

	zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl I S. 3465)
KG	Kostengesetz (BayRS 2013-1-1-F)
KVz	Kostenverzeichnis zum Kostengesetz (BayRS 2013-1-2-F)
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.03.1991 (BGBl I S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2017 (BGBl I S. 3546)

M. Sichler-Schwingenheuer
Regierungsamtfrau



Verteiler (Zustellung per PZU bzw.):

Markt Bad Endorf
Bahnhofstraße 6
83093 Bad Endorf

Herrn
Georg Reif
Moosstraße 15
83128 Halfing

Herrn
Alois Schuster
Ringstraße 13
83209 Prien

DB Netz AG
Theodor-Heuss-Str. 7
60486 Frankfurt

In Abdruck:

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
83022 Rosenheim

zu dem Schreiben vom 28.02.2019, AZ. 4.12-8780-RO 14-19096/2017, mit der Bitte um
Kenntnisnahme.

4. RSE Rhein-Sieg Eisenbahn GmbH, 14.04.2021

ANLAGE 2

Sehr geehrte Frau Kirschner,

Anhand der übergebenen Unterlagen nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 Gewerbegebiet Jollinger Feld haben wir keine Einwände, sofern die gewidmete Bahnfläche nicht berührt wird.

Bauten auf den Flurstücken müssen einen regelgerechten Abstand von der Böschungskante bzw. zu den gewidmeten Bahnflächen einhalten, der Druckwinkel von Bahnböschungen darf nicht angeschnitten werden. Das Niederschlagswasser von Gebäuden darf nicht in Richtung der Eisenbahnfläche abgeleitet werden.

Der Bauherr muss sich mit dem Betrieb von Dampflokomotiven auf der Infrastruktur der Strecke Bad Endorf – Obing, welcher bekanntlich mit Belästigungen durch Rauchgase, Abdampf und Rußpartikel verbunden ist, sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb einverstanden erklären.

Auflagen zur Bebauung von Grundstücken neben nichtbundeseigenen Eisenbahnanlagen:

Die Mindestabstände (Bauwiche und / oder Schutzabstände usw.) gemäß der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Der Mindestabstand von festen Gegenständen zum geraden Gleis ohne

Überhöhung beträgt 3,30m.

- Im Bereich der Grundstücksgrenze zur Gleisanlage können Signal- und Fernmeldekabel verlegt sein, die für die Betriebsführung notwendig sind. Die Kabelanlagen sind in Benehmen mit dem Gleisanlageneigentümer / Betreiber vor Baubeginn zu sichern.
- Durch die Bauarbeiten darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht beeinträchtigt werden.
Das Betreten von Gleisanlagen sowie Lagern von Baustoffen, Bauteilen und Abstellen von Baugeräten im Gleisbereich ist verboten.
- Müssen ausnahmsweise aufgrund des Bauverfahrens Gleisanlagen gesperrt werden, ist vor Baubeginn mit den Gleisanlageneigentümer / Betreiber dieser Eingriff in den Eisenbahnbetrieb durch eine Baudurchführungsvereinbarung zu regeln.
- Um Überschneidungen Schwenkbereich - Gleisbereich zu vermeiden, müssen Baustellenkräne mit einer Schwenk- und Laufkatzenbegrenzung ausgestattet werden.
Ausnahmen sind im Baudurchführungsvereinbarung zu regeln.
- Alle Arbeitsgruben und Bauteile sind außerhalb der unter 45° verlaufenden Druckzone (gemessen von Unterkante Schwellenende) zu verlegen.
Arbeitsgruben im unmittelbaren Dammbereich sind zu vermeiden. Müssen sie ausnahmsweise innerhalb der Druckzone / Dammbereich angelegt werden, so sind rechtzeitig vor Baubeginn ein Standsicherheitsnachweis einschl. Ausführungspläne der Baubehelfe und nicht temporären Bauteilen der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Landeseisenbahnaufsicht zur Überprüfung vorzulegen.
Als Verkehrslast ist das Lastmodell LM 71 gemäß DIN EN 1991 anzusetzen.
Die Aufstellung und Prüfung sollte von zwei unabhängigen in Eisenbahnlasten erfahrenen Ingenieuren durchgeführt werden.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden damit die Entwässerung und Standsicherheit der Gleisanlage nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnseitengräben dürfen nicht verfüllt werden.
- Der Bauherr muss das Grundstück derart einfriedigen, dass ein Betreten der Bahnanlage verhindert wird. Dies gilt auch für die Bauzeit. Die Einfriedung ist von ihm und seinen Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern.
- Bei öffentlichem Kraftfahrzeugverkehr direkt neben der Grundstücksgrenze Gleisseite, müssen ggf. zusätzliche Schutzeinrichtungen (Leitplanken usw.) vorgesehen werden, damit rangierende bzw. ausbrechende Fahrzeuge nicht in den Gleisbereich gelangen können und dort liegen bleiben.

- Gehölzanzpflanzungen müssen soweit vom Gleisbereich entfernt vorgenommen werden, dass dieser Bereich -auch bei Windwurf- nicht beeinträchtigt wird und jederzeit die erf. Sicht für die Fahrwegbeobachtung gewährleistet ist. Die Gehölzanzpflanzung ist laufend zu pflegen. Der Freiflächenplan ist entsprechend zu überprüfen.
- Lichtreklamen neben der Gleisanlage, die zur Verwechslung mit Eisenbahnsignalen führen können, dürfen nur nach besonderer Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde aufgestellt bzw. verändert werden.
- Grundstücks- und Gebäudebeleuchtungen dürfen nur blendfrei aufgestellt werden, damit eine sichere Fahrwegbeobachtung im Gleisbereich gewährleistet ist. Dies gilt auch für die Baustellenbeleuchtung.
- Für das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahn sind die jeweiligen Kreuzungsrichtlinien zu beachten.
- Durch den laufenden Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Unterhaltung und Erneuerung) der Bahnanlage entstehen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase und Funkenflug usw.); daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber dem Eisenbahnunternehmen nicht geltend gemacht werden.
- Brennbare sowie explosionsgefährdete Stoffe dürfen nicht in unmittelbarer Nähe des Gleisbereiches gelagert, umgefüllt oder sonstig behandelt werden. Es gilt die jeweilige Gefahrgutverordnung.
- Baubeginn und -ende ist der RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH anzuzeigen.

Folgende Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Richtlinien und anerkannte Regeln sind in der jeweils neusten Fassung zu beachten und einzuhalten:

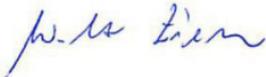
- Landeseisenbahngesetz (LEisenbG)
- Eisenbahn- Bau und Betriebsordnung (EBO)
- Eisenbahn - Signalordnung (ESO)
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlußbahnen (BOA)
- Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nichtbundeseigenen Eisenbahnen (BÜV NE)
- Unfallverhütungsvorschrift BGV A 1 „Allgemeine Vorschrift“ der Berufsgenossenschaft (VBG)

Seite 4 des Schreibens der RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH vom 14.04.2021

- Unfallverhütungsvorschrift BGV D30 „Schienenbahnen“ der VBG
- Unfallverhütungsvorschrift BGV D33 „Arbeiten im Bereich von Gleisen“ der VBG
- Richtlinien für Bahnanlagen der DB Netz AG bzw. VDV Schriften
- Richtlinien für das Verlegen von Leitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahnen
- Landesbauordnung

Für Rückfragen stehe ich gerne unter der Rufnummer 0228/850340-22 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
RSE GmbH



ANLAGE 3

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim (Auszug)

- 3 -

Altlasten

Die konkrete Planung der Überbauung der Gewerbefläche ist vorab mit dem LRA (Bodenschutz) und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen, da von einem Eingriff in die Auffüllungen auszugehen ist.

Um die Verfüllmatrix weitgehend ungestört zu lassen, sollen die Eingriffe so oberflächennah als möglich stattfinden. Maßnahmen, die zu einer Verbesserung der Schutzfunktion der Deckschicht führen bzw. den Eintrag von Niederschlagswasser reduzieren, sind zu bevorzugen. Hierzu zählen u. a. das Aufbringen von bindigem Boden oder eine (teilweise) Versiegelung der Fläche. Unzulässig ist eine Durchteufung der Auffüllungen, bspw. durch tiefgründende Bohrpfähle.

Grundsätzlich sind jegliche Bauarbeiten / Aushubarbeiten zwingend von einem Sachverständigen nach §18 BBodSchG zu begleiten. Kontaminiertes Material ist zu separieren und auf die Schadstoffparameter MKW, PAK sowie Schwer- und Halbmetalle zu untersuchen. Das Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach den geltenden abfallrechtlichen Vorgaben sowie gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten (es ist mit erhöhten Entsorgungskosten zu kalkulieren). Die Ergebnisse der Aushubarbeiten und -überwachung sind in einem Bericht zusammenzufassen und den beteiligten Behörden unaufgefordert vorzulegen.

Grundwassermessstellen

Die vorhandenen Grundwassermessstellen GWM 2 und GWM 3 liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans, GWM 2 sogar innerhalb der geplanten Baugrenze. Somit ist GWM 2 in jedem Fall, wahrscheinlich aber beide durch die Überbauung in ihrem weiteren Bestehen gefährdet. Aus bodenschutzfachlicher Sicht werden die GWM zwischenzeitlich nicht mehr benötigt. Die Gemeinde als Grundstückseigentümer wird gebeten, zu prüfen, ob Sie am Erhalt einer oder beider GWM interessiert ist. Falls ja, bitten wir im Rahmen des BBP um Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt, wie die Messstellen erhalten werden können. Sofern sie nicht mehr benötigt werden, sind sie fachgerecht und in Begleitung eines Fachbüros zurückzubauen. Die Maßnahme ist wasserrechtlich anzuzeigen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Roch (ORR)

C.Hentschel Consult Ing.-GmbH,
 Oberer Graben 3a, 85354 Freising

Markt Bad Endorf
 Frau Kirschner
 Bahnhofstraße 6

83093 Bad Endorf

Markt Bad Endorf
 Eingang am
 20. Aug. 2021
 Anlagen
 Gesch.-Z.

Ihr Schreiben: ...
 Unser Zeichen: 3.Ä BP43 Pr.Nr.041-21 ST01
 Telefon: +49 (0) 8161 8853 250
 Telefax: +49 (0) 8161 8069 248
 Mobil: +49 (0) 151 59155 249
 E-Mail: c.hentschel@c-h-consult.de

Datum: 11. August 2021

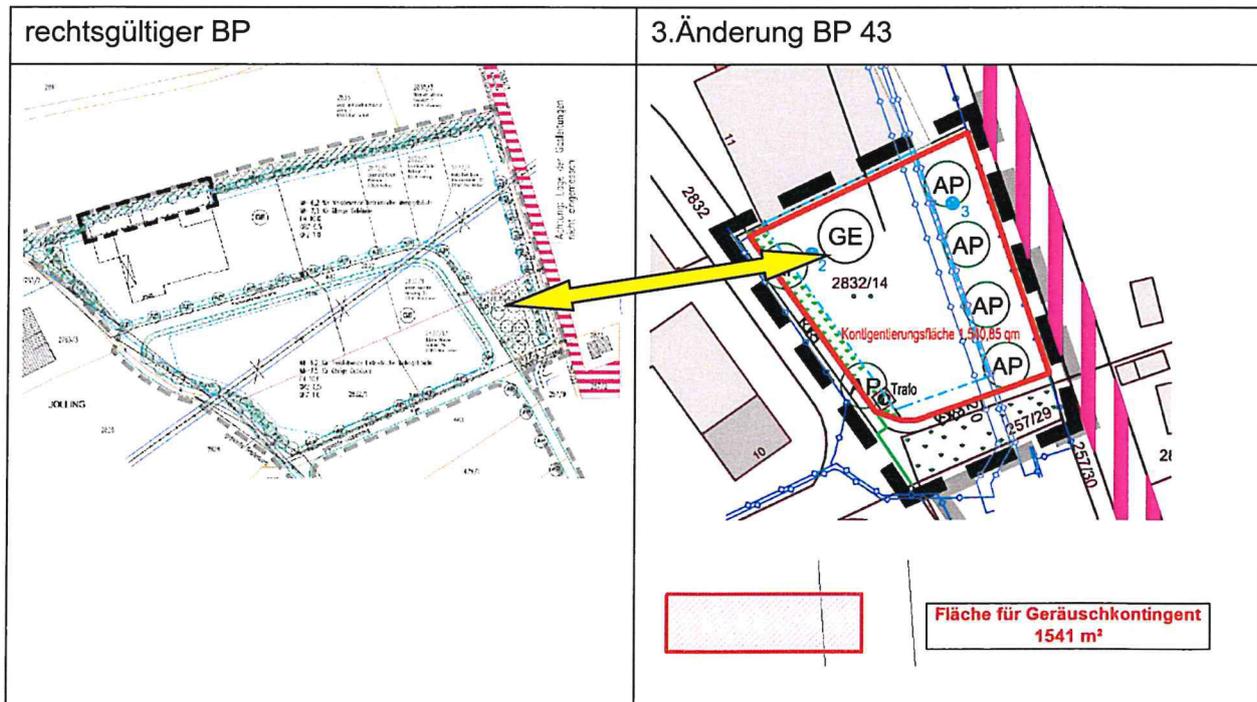
Schalltechnische Untersuchung

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 43 „Gewerbegebiet Jollinger Feld“

Sehr geehrte Frau Kirschner,

die Marktgemeinde Bad Endorf beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 43 (BP 43) „Gewerbegebiet Jollinger Feld“ in einem Teilbereich zu ändern. Mit der Änderung soll das bisher als private Grünfläche bzw. als Sukzessionsfläche festgesetzte Grundstück Fl.Nr. 2832/14 in eine Gewerbefläche umgewandelt werden, siehe Abbildung 1.

Abbildung 1 Geltungsbereich 3. Änderung BP 53, Stand 23.02.21

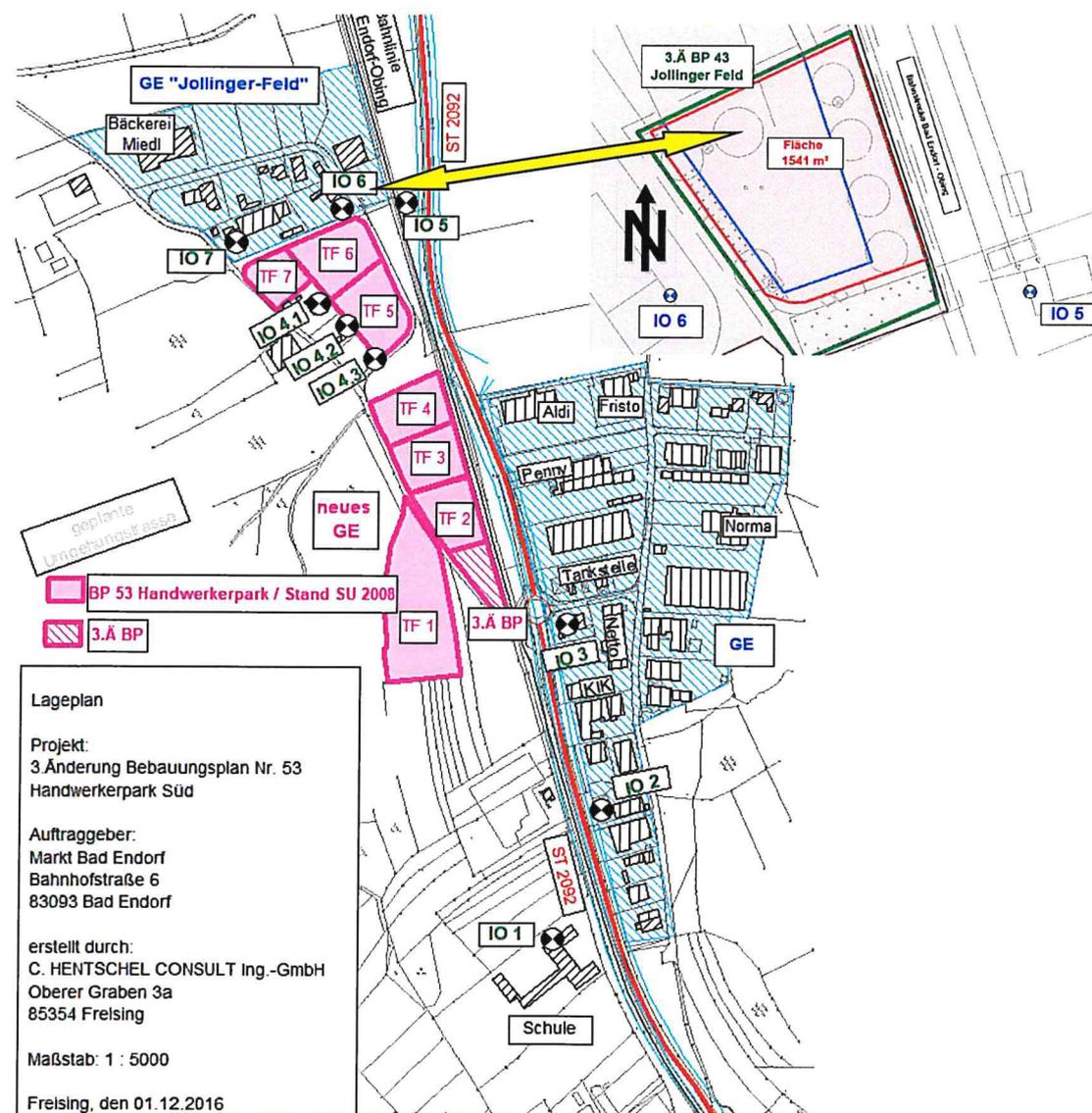


Laut Schreiben des Landratsamts Rosenheim sollen für die rechtliche Regelung des Immissionsschutzes Geräuschkontingente gemäß DIN 45691:2006 „Geräuschkontingentierung“ unter Berücksichtigung der Vorbelastung für die neue GE-Fläche ermittelt werden.

Die zu kontingentierende Fläche wird rot in der 3.ÄBP 43 dargestellt und hat eine Fläche von 1.541 m².

Im Jahr 2008 wurde für den südlich angrenzenden BP 53 „Handwerkerpark Süd“ und im Jahr 2016 für die 3.Änderung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung ein Geräuschkontingent gemäß DIN 45691:2006 für den BP 53 ermittelt (schalltechnische Untersuchung Pr. CHC 041_2008; Stand 27.03.2008 (SU-2008) und CHC 041_2016 BP53 AEIII V01 vom 01.12.2016, (SU-2016)).

Abbildung 2 Lageplan aus der SU-2016 mit Ausschnitt der 3.ÄBP43

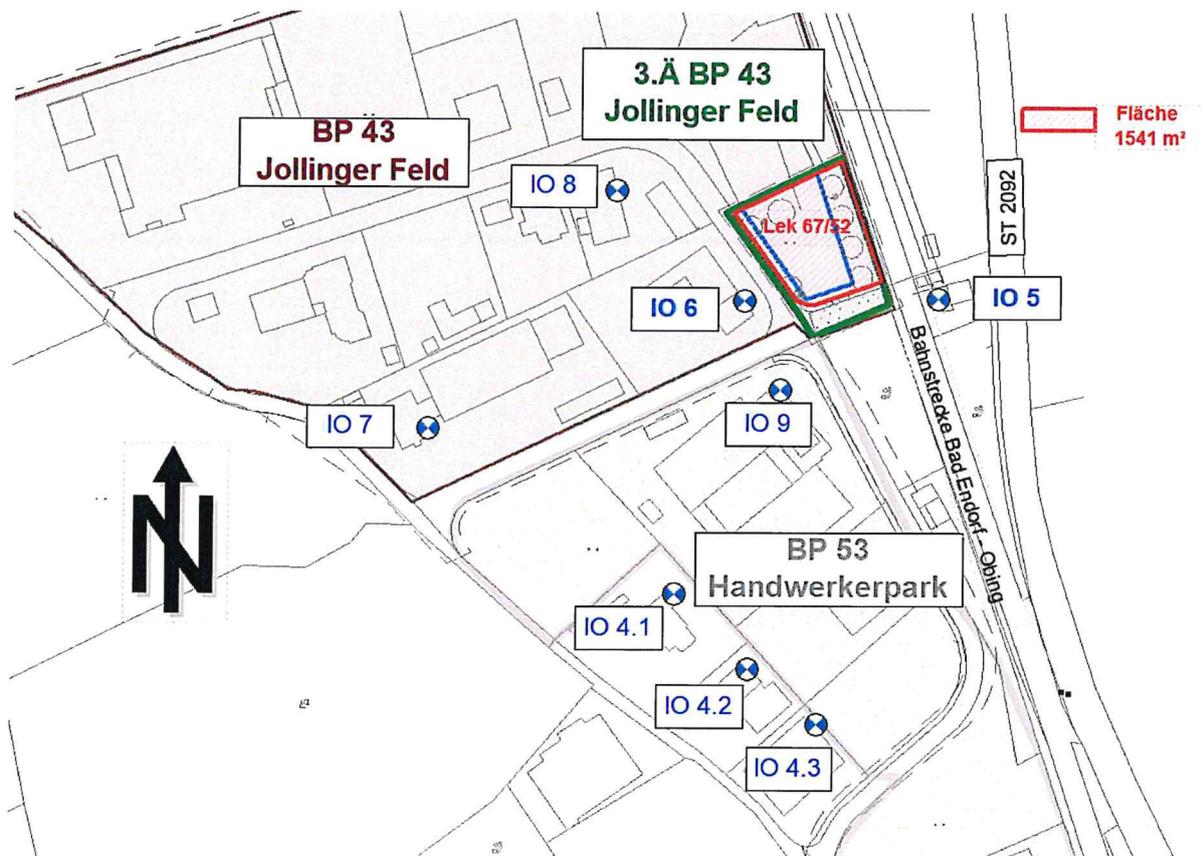


Im Folgenden wird auf Grundlage der Ergebnisse der o.g. SU-2008 und SU-2016 das Geräuschkontingent für die GE-Fläche der 3.ÄBP 43 (1.541 m²) abgeleitet. Der Untersuchung liegt die Planung Stand 23.03.2021 – mit der abgestimmten GE-Fläche vom 10.08.21, der Huber Planungs-GmbH zugrunde.

Die maßgeblichen Immissionsorte für die Auslegung des Geräuschkontingents wurden aus der o.g. SU von 2008/2016 übernommen. Wobei IO 1 bis IO 3 bei dem Abstand vernachlässigbar sind. IO 6 und IO 7 liegen innerhalb des rechtsgültigen BP 43, und werden vorsorglich hier mit betrachtet (wobei IO 6 an die Ostfassade verschoben wurde) zusätzlich wurde im Geltungsbereich des BP 43 noch IO 8 mit aufgenommen und im Geltungsbereich des BP 53 im Süden IO 9.

Den Lageplan mit Kennzeichnung der relevanten Immissionsorte und Kennzeichnung der Erweiterungsfläche zeigt Abbildung 3. IO 1 bis IO 3 sind in Abb. 2 dargestellt und sind auf Grund des Abstands irrelevant.

Abbildung 3 3.ÄBP 43 mit den maßgeblichen Immissionsorten (IO)



Die Emissionskontingentierung erfolgt gemäß DIN 45691:2006 bei freier Schallausbreitung auf der Gewerbefläche, ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung mit:

$$\Delta L_{i,j} = - 10 \log (S_K / 4\pi s_{k,j}^2)$$

mit

$\Delta L_{i,j}$ = Differenz zwischen Immissions- und Emissionspegel

$S_i = \sum S_K$ = Flächengröße der Teilfläche in m²
(k = kleine Flächenelemente, mit Rechenmodell)

$s_{k,j}^2$ = horizontaler Abstand zwischen Immissionsort und dem Teilflächenanteil in m

Die Auslegung erfolgt wiederum mit dem Ansatz, dass der Immissionsrichtwert durch die Gewerbegebiete,

- B-Plan Nr. 53 „Handwerkerpark Süd“,
- Gewerbegebiet „Jollinger-Feld“ und
- Gewerbegebiet östlich der ST 2092

ausgeschöpft werden kann und die hinzukommende neue Gewerbefläche, hier GE-Fläche der 3.ÄBP43, nicht maßgeblich zur Gesamtbelastung beiträgt.

Mit diesem Ansatz wurde das in Tabelle 1 dargestellte Emissionskontingent ermittelt. In Tabelle 1 ist zudem der daraus resultierende Schalleistungspegel für die Teilflächen angegeben.

Tabelle 1 Zulässiges Emissionskontingent L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²

GE-Teil- Fläche	Fläche m ²	Emissionskontingent L_{EK} dB(A)/m ²		Schalleistungspegel L_w dB(A)	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22 - 06 Uhr)	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22 - 06 Uhr)
3.Ä BP 43	1.541	67	52	98,9	83,9

In nachfolgender Tabelle ist die Summenbelastung, verursacht durch die gewerbliche Vorbelastung (Gewerbeflächen Jolliger Feld, das Gewerbegebiet östlich der ST 2092 und dem derzeitigen Stand des BP 53) in Summe mit dem o.g. Emissionskontingent für die 3.Änderung getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum angegeben. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt gemäß DIN 45691 wie oben beschrieben.

Tabelle 2 Immissionspegel und Beurteilungspegel

TAG	Immissionspegel / dB(A)									
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4 Ost	IO 4 Nord	IO 4.2	IO 4.3	IO 5	IO 6	IO 7
BP Nr.53 / SU 2008	48,5	50,8	56,0	57,3	58,6	59,6	59,9	54,2	57,2	56,0
GE Jollinger Feld + öst.ST2092	47,8	53,1	58,3	48,7	51,6	51,1	50,0	53,9	49,9	47,1
Summenbelastung 2008	51,1	55,1	60,3	57,9	59,4	60,2	60,3	57,0	57,9	56,5
3.Änderung BP53 / SU 2016	34,3	37,2	46	29,9	16,6	36,7	38,1	33,6	33,9	31,6
Summenbelastung 2016	51,2	55,2	60,5	57,9	59,4	60,2	60,4	57,1	57,9	56,5
3.Änderung BP43 Lek = 67 dB(A)/m ²	29,5	30,8	33,5	45,3	45,3	47,1	43,2	54,7	58	44,3
Gesamtbelastung inkl. 3.Ä BP 43	51,3	55,2	60,5	58,1	59,6	60,4	60,4	59,0	61,0	56,8
Beurteilungspegel	51	55	60	58	60	60	60	59	61	57
Immissionsrichtwert	55	65	65	60	60	60	60	60	65	65
Über- /Unterschreitung IRW	-3,7	-9,8	-4,5	-1,9	-0,4	0,4	0,4	-1,0	-4,0	-8,2
Erhöhung gegenüber 2016	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	0,1	2,0	3,1	0,3

Abweichung bis 0,4 dB(A) ist nicht relevant

Nacht	Immissionspegel / dB(A)									
	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4 Ost	IO 4 Nord	IO 4.2	IO 4.3	IO 5	IO 6	IO 7
BP Nr.53 / SU 2008	33,0	35,3	40,5	41,3	43,6	41,8	42,3	38,4	41,8	40,7
GE Jollinger Feld + öst.ST2092	35,9	38,3	49,6	40,1	36,8	40,8	41,9	39,2	38,6	36,6
Summenbelastung 2008	37,7	40,1	50,1	43,7	44,4	44,4	45,1	41,8	43,5	42,1
3.Änderung BP57	19,3	22,2	31,0	14,9	1,6	21,7	23,1	18,6	18,9	16,6
Summenbelastung 2016	37,7	40,1	50,2	43,7	44,4	44,4	45,1	41,8	43,5	42,2
3.Änderung BP43 Lek = 52 dB(A)/m ²	14,5	15,8	18,5	30,3	30,3	32,1	28,2	39,7	43,0	29,3
Gesamtbelastung inkl. 3.Ä BP 43	37,7	40,2	50,2	43,9	44,6	44,6	45,2	43,9	46,3	42,4
Beurteilungspegel	38	40	50	44	44	44	45	42	43	42
Immissionsrichtwert	40	50	50	45	45	45	45	45	50	50
Über- /Unterschreitung IRW	-2,3	-9,8	0,2	-1,1	-0,4	-0,4	0,2	-1,1	-3,7	-7,6
Erhöhung gegenüber 2008	0,0	0,0	0,0	0,2	0,2	0,2	0,1	2,1	2,8	0,2

Abweichung bis 0,4 dB(A) ist nicht relevant

Wie das Ergebnis zeigt, kann mit dem genannten Emissionskontingent im kritischsten Fall (IO 4 südwestlich des Vorhabens und IO 5 östlich des Vorhabens) der IRW in Summe mit der Vorbelastung eingehalten werden und es ist mit keiner relevanten Erhöhung zu rechnen.

Innerhalb des Gewerbegebiets des BP 43 „Jollinger Feld“ (IO 6 bis IO 8) zeigen die Immissionspegel in Anlage 1, dass der IRW für ein Gewerbegebiet alleine durch die GE-Fläche der 3.ÄBP 43 um 6 dB(A) unterschritten wird.

An IO 9, im Gewerbegebiet des BP 53 „Handwerkerpark“ wird der IRW alleine durch die GE-Fläche der 3.ÄBP 43 um mehr als 10 dB(A) unterschritten, der Immissionsbeitrag liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs nach TA Lärm.

Folgendes ist in der 3.Änderung des BP 43 festzusetzen:

- Auf der mit Planzeichen gekennzeichneten GE-Fläche der 3.ÄBP43 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen das angegebene Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12, weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

GE-Teil-Fläche	Fläche m ²	Emissionskontingent L_{EK} dB(A)/m ²	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22 - 06 Uhr)
3.Ä BP 43	1.541	67	52

- Die Prüfung der Einhaltung hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.
- An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Gewerbegebiet muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm:1998 von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird, bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm:1998 ist. Sind keine Betriebswohnungen vorhanden, kann nachts der Immissionsrichtwert für den Tagzeitraum herangezogen werden.

Hinweise

- Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen.
- Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

C. HENTSCHEL CONSULT
Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik



Claudia Hentschel

Anlage 1 Teilpegel IO 1 bis IO 9, 3.Ä BP 43

Anlage 1 Teilpegel IO 1 bis IO 9, 3.Ä BP 43

Berechnungspunkt	Nutz	IRW/ dB(A)		Lik 3.ÄBP 43 / dB(A)		dL erf. / dB(A)	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
IO 1	WA	55	40	29.5	14.7	-25.5	-25.3
IO 2	GE	65	50	30.8	15.9	-34.2	-34.1
IO 3	GE	65	50	33.5	18.6	-31.5	-31.4
IO 4.1	MI	60	45	45.3	30.3	-14.7	-14.7
IO 4.2	MI	60	45	44.2	29.2	-15.8	-15.8
IO 4.3	MI	60	45	43.2	28.2	-16.8	-16.8
IO 5	MI	60	45	54.7	39.7	-5.3	-5.3
IO 6 BP 43 Jolling	GE	65	50	58.0	43.0	-7.0	-7.0
IO 7 BP 43 Jolling	GE	65	50	44.3	29.3	-20.7	-20.7
IO 8- BP 43 Jolling	GE	65	50	51.1	36.1	-13.9	-13.9
IO 9	GE	65	50	53.3	38.3	-11.7	-11.7