

# MARKT BAD ENDORF

Landkreis Rosenheim



## Beglaubigter Auszug

An:	
Vorlagennummer:	2025/MGR/069
Aktenzeichen	
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Sitzungsbezeichnung:	3. Sitzung des Marktgemeinderates (optional)
Sitzungsdatum:	25.02.2025

**TOP 6:** **Bauleitplanung; Abwägung der Stellungnahmen der ersten Auslegung und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 66 "Kreuzstraße V"**

Sachverhalt:

### **Bebauungsplan Nr. 66 „Kreuzstraße V“**

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

**Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Anregungen, Einwendungen, Bedenken oder Hinweisen wurden in der Sitzung des Marktgemeinderates mit Beschluss vom 21.03.2023 ordnungsgemäß abgewogen.**

Fahrradabstellplätze:

Der Einwand zu (in Abwägung vom 21.03.2023 Punkt 9 Nr. 16) wurde gewürdigt und es wurde eine Festsetzung unter 5.5 zu Fahrradabstellplätzen-/Unterstände im Bebauungsplan mit aufgenommen.

Aufgrund der fehlenden Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden Gespräche und weitere Abstimmungen mit den Eigentümern geführt, so dass keine Abwägung der Einwände mehr erfolgen müsste.

### **A. Ergänzende Abwägung zu Planänderungen nach weiterführender Abstimmung mit Grundstückseigentümern**

## 1. Bauverwaltung Markt Bad Endorf

---

### Geltungsbereich

Ein Teil der Gehweg-Abtretungen konnte zwischenzeitlich umgesetzt werden. Im Zuge der damit verbundenen Rechtsberatung wurde empfohlen die gesamte Kreuzstraße im Bereich des Plangebietes, sowie den Stichweg und Fußweg mit den Fl. Nrn. 469/7 und 469/8, vollständig in den Geltungsbereich aufzunehmen und als öffentliche Verkehrsfläche ohne weitere Differenzierung einer Zweckbestimmung zu kennzeichnen. Im Bereich der Wasserburger Straße erfolgen keine Änderungen an der bestehenden Straße, somit ist es nicht erforderlich diese im Bebauungsplan abzubilden.

Damit wird der Geltungsbereich um die o.g. Verkehrsflächen vergrößert und entlang der Wasserburger Straße nur bis zu den privaten Grundstücksgrenzen geführt und hier nur eine Straßenbegrenzungslinie eingetragen.

Da Teile der Kreuzstraße und des Stichweges in Bebauungsplan Nr. 20 „Gebiet Kreuzstraße II“ i.d.F. vom 25.08.1982 bereits enthalten sind, wird der vorliegende Bebauungsplan um folgende Präambel ergänzt:

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

### Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen

Zur Klarstellung der unterschiedlichen Festsetzungen auf den Grundstücken und den jeweiligen Baufenstern erfolgt folgende Differenzierung:

1. Schwarze Perlschurlinie:

Abgrenzung von maximal zulässige Grundfläche gem. A 3.1 und Geschossfläche gem. A 3.3

Ergänzender Hinweis in der Begründung:

Die Abgrenzung bezieht sich nicht auf die max. zulässige Gesamt-Versiegelung, die über eine max. Grundflächenzahl (GRZ) geregelt wird. Die festgesetzte GRZ gilt für das gesamte Grundstück und ist nicht nur auf mittels Perlschnurlinie abgegrenzte Teilbereiche eines Grundstückes anzuwenden.

2. Graue Perlschurlinie:

Abgrenzung von Wandhöhe, Dachform und Firstrichtung

### Höhenentwicklung

Die festgesetzte Wandhöhe von 8,7 m für die Gebäude entlang der Wasserburger Straße wird aus Gründen der besseren Belichtung und konstruktiven Ausführung des 2. Obergeschosses einheitlich um 0,3 m von 8,7 m auf max. 9 m erhöht. Entlang der Kreuzstraße wird die Wandhöhe von 7,0 m unverändert beibehalten.

### Bauliche Gestaltung

Die Baugrenzen sind z.T. etwas größer gefasst, als die empfohlene Bebauung. Damit soll den Bauherren eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung des Gebäudes und der angegliederten Anlagen wie Terrassen, Balkonen etc. ermöglicht werden. Um Sicherzustellen, dass es nicht zu unerwünscht tiefen Gebäuden und für die Umgebung untypischen Proportionen kommt, wird folgende Festsetzung in der Satzung ergänzt:

*Die Giebelseite von Hauptgebäuden ist bis zu einer max. Breite von 12,8 m zulässig.*

Die Dachneigung für Gebäude mit einer Wandhöhe von 9 m wird geringfügig von max. 22° auf max. 23° erhöht, um den Toleranzbereich in der Bauausführung nicht zu streng zu fassen.

### Klarstellung zur Nachverdichtung mittels Festsetzung einer Geschossfläche (GF)

Im Zuge des ersten und zweiten Modernisierungsgesetzes 2024 ist der Dachgeschossausbau und die Errichtung von Dachgauben erheblich erleichtert worden. Um einer unerwünschten Fehlentwicklung im Bereich der Gebäude mit einer zulässigen Wandhöhe von 9

m entgegenzuwirken, wird zusätzlich zu den Festsetzungen von Grundfläche und Wandhöhe auch eine Festsetzung zu den Geschossflächen ergänzt. Bei den Gebäuden mit einer Wandhöhe von 7 m ist ein Dachgeschoss-Ausbau explizit erwünscht, daher ist hier die Festsetzung einer Geschossfläche nicht erforderlich.

### Tiefgaragen

Zur Erleichterung der Umsetzung von Tiefgaragen werden folgende Festsetzungen angepasst:

- Die Überdeckung der Tiefgaragen wird um 0,2 m von 0,8 m auf min. 0,6 m reduziert (Festsetzung A 8.7)
- Die Festsetzung A 5.7.3 zur Einhausung der Tiefgaragenrampe an der Grundstücksgrenze wird wie folgt geändert:  
*An der Grundstücksgrenze ist der oberirdische Gebäudeteil der Tiefgaragenrampe bis zu einer Länge von max. 16 m zulässig, wenn die Einhausung nur bis zu einer Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von max. 3 m hat, für einen Teilbereich mit einer Länge von max. 2 m eine Wandhöhe von max. 1,2 m und Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,0 m. Die Wandhöhe wird gemessen von der nächstgelegenen festgesetzten Höhenkote bis zum Schnittpunkt der Oberkante (OK) Außenwand mit der Dachhaut.*  
Im Sinne des Nachbarschutzes ist diese Regelung noch vertretbar, da die Rampenbereiche, ab einer Länge von 9 m nur eine Höhe von 1 m bzw. für ein kurzes Zwischenstück max. 1,2 m Höhe aufweisen, was der Höhe von Einfriedungen entspricht.

### Kennzeichnung Altlasten

Zwischenzeitlich konnte mit der Bodenschutzbehörde und dem WWA die Kennzeichnung und Festsetzung der Altlastenfläche abgestimmt werden.

Der zu kennzeichnende Umgriff beträgt 30 m im Durchmesser. Folgende Festsetzungen werden in der Satzung ergänzt:

- *Innerhalb der gekennzeichneten Altlastenfläche ist das Landratsamt vor Beginn der Aushubarbeiten zu benachrichtigen. Der Aushub ist unter Begleitung eines Sachverständigen in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern und zu beproben. Der Entsorgungsweg des Materials ist in Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu klären.*
- *Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch im Bereich der Sickerwege bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.*

### Versorgungsfläche

In Abstimmung mit dem Eigentümer der Fl. Nr. 466/4 konnte zwischenzeitlich eine Vereinbarung getroffen werden, dass die erf. Versorgungsfläche Elektrizität auf Fl. Nr. 466/4 im südwestlichen Grundstücksbereich angeordnet werden kann. Die Fläche ist über die Wasserburger Straße zugänglich und befindet sich hinter einem zu erhaltenden Baum. Bei Erdarbeiten ist auf Wurzelschutz zu achten.

### Zufahrten

Es wird eine Empfehlung für Zufahrten von der Wasserburger Straße auf die Grundstücke mit den Fl. Nrn. 466/4 und 468 in der Planzeichnung mittels schwarzen Dreiecken ergänzt.

### Vereinfachung der Festsetzungssystematik

- Festsetzungen (GR, GF, Hausform) werden innerhalb der Baufenster angeordnet oder wie die offene Bauweise nur noch textlich geregelt. Damit kann auf Nutzungsschablonen verzichtet werden.

- Die Dachform wird textlich als Satteldach oder Walmdach festgesetzt. Nur in Teilbereichen ist zusätzlich ein Flachdach für Verbindungsbauten oder eine Dachterrasse zulässig.
- Spielplatzflächen erst ab Gebäuden mit 5 Wohnungen statt wie bisher 3 Wo. notwendig  
– siehe Modernisierungsgesetz

### Grünordnung

Entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen sollen Baumpflanzungen zur Minimierung von thermischer und zur Schaffung eines wohnklimatischen Mehrwertes erfolgen. Das gilt auch für den südlichen Fußweg und den Wendhammer. Für eine flexible Gartengestaltung kann die Situierung der eingezeichneten Bäume gegenüber der Planzeichnung um bis 10 m abweichen.

### Immissionsschutz

Aufgrund der Ergebnisse der überarbeiteten schalltechnischen Untersuchung vom 26.09.2022 entfallen die Fassadenkennzeichnungen und die zugehörige Festsetzung.

Folgende Empfehlung wird in den Hinweisen der Satzung ergänzt:

*An den der Wasserburger Straße zugewandten Westfassaden der geplanten Gebäude wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Alternativ können dort auch Festverglasungen, Kastenfenster, verglaste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gewährleisten zu können.*

*(MGR Moosbauer ist zu dieser Abstimmung noch abwesend)*

### Beschluss:

Die o.g. Änderungen werden gem. Abwägung/Erläuterung der Bauverwaltung eingearbeitet.

### Abstimmungsergebnis:

18 Ja Stimmen  
0 Nein Stimmen

## **2. Abstimmung mit Eigentümer und Planänderungen für Fl. Nrn. 463/2-4**

---

Die Gehwegabtretung Kreuzstraße ist im Bereich der o.g. Flurstücke bereits erfolgt.

### Baufenster

Um eine klarere Fassadengliederung zur Wasserburger Straße zu ermöglichen, erfolgt eine geringfügige Anpassung des Baufensters im Südwesten (statt wie bisher eine zweifache Staffelung nur noch eine einfache Staffelung des Baufensters)

### Wandhöhe Flachdach / Dachterrasse Nordost

Im Bereich des Flachdaches bzw. der Dachterrasse im Nordosten wird aus konstruktiven Gründen eine Wandhöhe von 6,3 m benötigt (plus Geländer insgesamt 7,3 m). Dem Wunsch wird entsprochen. In der Plandarstellung wird die Wandhöhe von 6,3 m ergänzt. Zudem erfolgt eine Ergänzende Festsetzung für Brüstungsgeländer und technische Dachaufbauten (siehe Fl. Nr. 466/4):

*Im Bereich von Flachdächern (A. 6.4) darf um bis zu 1,0 m die festgesetzte Wandhöhe von 6,3 m für Brüstungsgeländer und die festgesetzte Wandhöhe von 9,0 m für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) überschritten werden. Technische Dachaufbauten sind*

einzuhausen und müssen mit der Einhausung einen horizontalen Abstand von mind. 1,2 m zur Dachkante einhalten.

#### Nebenanlagen

Es wird eine größere Fläche von 20-25 m<sup>2</sup> für Nebenanlagen (Müll- und Fahrradhaus) benötigt. Daher wird die Festsetzung zu Nebenanlagen (A 5.5) wie folgt ergänzt:

*Nebenanlagen [...] sind [...], sowie auf den Fl. Nrn. 466, 466/2, 466/3 bis zu einer maximalen Grundfläche von max. 25 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.*

*(MGR Moosbauer ist zu dieser Abstimmung noch abwesend)*

#### Beschluss:

Die o.g. Änderungen werden gem. Abwägung eingearbeitet.

#### Abstimmungsergebnis:

18 Ja Stimmen  
0 Nein Stimmen

*(MGR Moosbauer ist ab nachstehenden Beratungen und Abstimmungen wieder anwesend)*

### **3. Abstimmung mit Eigentümer und Planänderungen für Fl. Nr. 466/4 (und 466/5)**

Die Gehwegabtretung Kreuzstraße ist im Bereich der o.g. Flurstücke bereits erfolgt.

Der Gemeinde wurde eine Neuplanung durch den Eigentümer vorgelegt, die den städtebaulichen Zielen für dieses Quartier umfänglich entspricht. So wird der ruhende Verkehr nun ausschließlich über die Wasserburger Straße und die bestehende Zufahrt (Fl. Nr. 466/5) abgewickelt, so dass der neue Fußweg im Bereich des o.g. Grundstückes nicht durch Parkverkehr belastet wird.

Zur Umsetzung des Planwunsches sind folgende Anpassungen in der Satzung erforderlich:

- Um für das Baufenster an der Kreuzstraße eine flexible Hausform (Einzel-, Doppelhaus oder Hausgruppe) zu ermöglichen, wird auf die Festsetzung einer Hausform verzichtet. Der Eigentümer überlegt hier eine 3-spännige Hausgruppe oder ein Doppelhaus zu errichten. Beim Baufenster an der Wasserburger Straße wird weiterhin das Einzelhaus festgesetzt, um das städtebauliche Ziel von Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von Wohnraum umzusetzen.
- Es erfolgt eine auf die Neuplanung abgestimmte Anpassung der Baugrenzen. So kommt es zu geringfügigen Verschiebungen und einer angepassten Staffelung der Baugrenze an der Wasserburger Straße.
- In der Mitte des großen Baufensters an der Wasserburger Straße wird zusätzlich ein Flachdach zugelassen, um hier den geplanten Verbindungsbau mit Aufzug zu ermöglichen.
- Im Bereich des Flachdaches wird für technische Dachaufbauten – hier Aufzugüberfahrt – eine zusätzliche Wandhöhe von 1 m zugelassen, siehe auch ergänzende Festsetzung für Fl. Nrn. 463/2-4:

*Im Bereich von Flachdächern (A. 6.4) darf um bis zu 1,0 m die festgesetzte Wandhöhe von 6,3 m für Brüstungsgeländer und die festgesetzte Wandhöhe von 9,0 m für technische Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten) überschritten werden. Technische Dachaufbauten sind einzuhausen und müssen mit der Einhausung einen horizontalen Abstand von mind. 1,2 m zur Dachkante einhalten.*

- Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Nutzer des neuen Gehweges wird ein Zufahrtsverbot entlang der Kreuzstraße festgesetzt. Stellplätze können nur über private Stichstraße Fl. Nr. 466/5 angefahren werden.
- Die festgesetzte Spielplatzfläche wird geringfügig in den Baugrenzen angepasst. Die Lage und Ausdehnung wird unverändert beibehalten.
- Für das Gebäude an der Kreuzstraße soll der ruhende Verkehr oberirdisch untergebracht werden. Ein Teil der Stellplätze soll überdacht ausgeführt werden, daher wird eine Fläche für Garagen mit Zufahrt über die private Verkehrsfläche auf der Fl. Nr. 466/5 in der Planzeichnung ergänzt.  
Ein Großteil des ruhenden Verkehrs für das Mehrfamilienhaus an der Wasserburger Straße soll in einer Tiefgarage unterirdisch erfolgen.
- Neben den Stellplätzen für das Gebäude an der Kreuzstraße sollen für das Mehrfamilienhaus an der Wasserburger Straße auch die Besucherstellplätze und temporäre Stellplätze zum Ein-/Ausladen Erweiterung entlang der privaten Stichstraße (Fl. Nr. 466/5) angeordnet werden. Daher wird die Fläche für Stellplätze angepasst, um hier auch Schrägparker zu ermöglichen.

#### Beschluss:

Die o.g. Änderungen werden gem. Abwägung eingearbeitet.

#### Abstimmungsergebnis:

19 Ja Stimmen  
0 Nein Stimmen

#### **4. Abstimmung mit Eigentümer und Planänderungen für Fl. Nr. 468**

---

Die Gehwegabtretung im Bereich der o.g. Flurstücke wird noch verhandelt.  
Der Gemeinde wurde eine Neuplanung durch den Eigentümer vorgelegt, die in den Grundzügen den städtebaulichen Zielen für dieses Quartier entspricht.

Zur Umsetzung des Planwunsches sind folgende Anpassungen in der Satzung erforderlich:

- Die festgesetzte Gesamt-Grundfläche von insgesamt 760 m<sup>2</sup> wird auf drei Baufenster verteilt. Damit ergibt sich eine Neugliederung des angedachten Baurechtes auf dem Grundstück. Die drei unterschiedlich großen Baufenster werden mit einem gewissen Puffer auf dem Grundstück angeordnet. Damit wird auch die noch unklare Situation mit der bestehenden Lagerhalle auf dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 466 gewürdigt. Zur Nordgrenze halten die Baufenster an der Wasserburger Straße und der Kreuzstraße den Mindestabstand von 3 m (hier hierzu auch Dienstbarkeit) ein. Das mittlere Baufenster ist mit einem Abstand von 4 zur Nordgrenze angeordnet und berücksichtigt damit die Bestandssituation mit der Hausgruppe.
- Für das mittlere Baufenster erfolgt eine Erhöhung des Baurechtes durch die Festsetzung der Wandhöhe von 9 m, damit wird dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum entsprochen.

- Die Spielplatzfläche wird neu zwischen dem mittleren Baufenster und dem Baufenster an der Kreuzstraße angeordnet.
- Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Nutzer des neuen Gehweges wird ein Zufahrtsverbot entlang der Kreuzstraße festgesetzt. Stellplätze können nur über die öffentliche Stichstraße Fl. Nr. 469/7 angefahren werden.
- Der Großteil des ruhenden Verkehrs ist unterirdisch in einer Tiefgarage unterzubringen. Das wird durch die begrenzte Festlegung von Flächen für Stellplätze erreicht. Entlang der Stichstraße im Süden wird diese nun bis zum Wendehammer erweitert.
- Nach Aussage des Eigentümers hat das Staatliche Straßenbauamt einer Tiefgaragenzufahrt über die Wasserburger Straße zugestimmt und sich für zusätzliche Stellplätze an der Wasserburger Straße offen gezeigt. Daher wird dem Planwunsch entsprochen und eine entspr. Fläche für Stellplätze an der Wasserburger Straße ergänzt. In diesem Bereich ist der Gehweg mit einem Hochbord ausgeführt. Evtl. anfallende Kosten für die Absenkung des Gehweges sind von Grundstückseigentümer zu tragen. Eine entsprechende Vereinbarung wird im städtebaulichen Vertrag noch ergänzt.
- Die traufständige Gebäudeorientierung an der Wasserburger Straße wird verbindlich festgesetzt, an der Kreuzstraße kann der Eigentümer wählen, ob er eine traufständige oder giebelständige Anordnung bevorzugt.

Beschluss:

Die o.g. Änderungen werden gem. Abwägung eingearbeitet.

Abstimmungsergebnis:

19 Ja Stimmen  
0 Nein Stimmen

## **B. Beschluss zum weiteren Verfahren**

Beschluss:

Der Marktgemeinderat beschließt, die vorgeschlagenen Änderungen in den Planungsentwurf sowie in die Begründung einzuarbeiten und den Entwurf in der Fassung der Variante 2 vom 25.02.2025 mit Zufahrt zu den Fl.Nrn. 463/2 - 4 der Gemarkung Bad Endorf von der Wasserburger Straße erneut auszulegen bzw. zu veröffentlichen.

Abstimmungsergebnis:

19 Ja Stimmen  
0 Nein Stimmen

Beschluss:

Dabei wird gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen auf 2 Wochen verkürzt wird.

Abstimmungsergebnis:

19 Ja Stimmen  
0 Nein Stimmen

Bad Endorf, den 31.03.2025



---

gez.  
Alois Loferer  
1. Bürgermeister