



Markt Bad Endorf

**Bebauungsplan Nr.65
„Kurf“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

vom 12.12.2023
zum Entwurf vom 21.03.2023
in der Fassung vom 12.12.2023

Städtebau

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. Franz Fuchs
Spinnereinsel 3a
83059 Städtebau

Grünordnung

Landschaftsarchitektur Stiegler
Dipl. Ing. Armin Stiegler
Chiemseestr.47
83022 Rosenheim

01. Vorbemerkung

Bereits am 13.01.2018 hat der Ortsentwicklungs- Bau- und Umweltausschuss die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück Fl.Nr. 1287/2 beschlossen. Hintergrund hierfür war der große Parkplatz des Hotels Kurfer Hof. Dieser war ohne Baugenehmigung errichtet worden. Nachdem sich der Parkplatz im Außenbereich befindet und somit eine nachträgliche Baugenehmigung nicht in Aussicht gestellt werden konnte, hat das Landratsamt Rosenheim die Beseitigung des Parkplatzes angeordnet. Da der Parkplatz für das Hotel existenziell wichtig ist, wurde beschlossen, das notwendige Baurecht durch Bauleitplanung zu ermöglichen. Allerdings wurde das Verfahren, vermutlich aufgrund fehlender Nachfrage des Antragstellers, nicht weitergeführt.

Im Sommer 2020 ist der Hotelbesitzer mit Erweiterungsplanungen für das Hotel an die Gemeinde erneut herantreten. Dabei sollen zwei Nachbargebäude abgebrochen und stattdessen ein Veranstaltungs- und Seminargebäude, sowie ein Gebäude für Betriebsleiterwohnung, Angestelltenwohnungen und Ferienwohnungen entstehen. Zudem sollen der große Parkplatz und der Streichelzoo legitimiert werden.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus einer Verbesserung des touristischen Angebots in der Region zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit
- aus einer vorausschauenden und nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Touristik und Erholung
- aus der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung und Erweiterung von Vorhaben mit der Zweckbestimmung „Touristik“ in ortsnahen Ortsteilen von Bad Endorf und in der Nähe der „Chiemgau Thermen“
- aus einer Beseitigung von Erschließungsmängeln in Kurf
- aus einer weitgehenden Harmonisierung von Bestand und Baurecht
- aus einer weitgehenden Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft

Der Ortsteil Kurf ist aus Sicht der Gemeinde für die geplante Erweiterung eines best. Hotelbetriebs geeignet. Da auch der restliche Ort von kleinen Beherbergungsbetrieben zwischen den landwirtschaftlichen Hofstellen und den Wohnhäusern geprägt ist, fügt sich die Nutzung in die Umgebung ein.

Die Erweiterung wird als angemessen gewertet. Nicht mehr erhaltenswerte Bausubstanz wird qualitativ ersetzt und nur wenig neue Fläche versiegelt. Parkplatz und Streichelzoo werden nachträglich gesichert.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2ff BauGB erstellt. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

02. Städtebauliche Ziele/ grünordnerische Ziele

Städtebau

- Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Räumen für Veranstaltungen, Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb („Eventstadl“), mit Betriebsleiterwohnung, Appartements für Gäste und Mitarbeiter, Gästezimmern
- Festschreibung/ Schaffung von Stellplätzen für PKWs und Busse
- Verbreiterung der Kurfer Straße und des Simsseeweges im Bereich des Kurfer Hotels
- Lösung der Abflussproblematik von wird abfließenden Oberflächenwasser im Straßenbereich

Grünplanung

- Eingrünung der baulichen Anlagen zur freien Landschaft und Durchgrünung der Stellplätze
- Schaffung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streichelzoo mit Spielplatz“
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bereitstellung von externen ökologischen Ausgleichsflächen

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.06.2023

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums LEP 2.2.5).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung LEP 3.2).

Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Garagensatzung)/ Markt Bad Endorf/ 14.01.2004

Entwurfsplanung zum Neubau eines Eventstadts, einer Einliegerwohnung und Appartements/ Architekturbüro Centrum Aurum/ 2021 ff

06. Bestandsanalyse

Lage im Raum

- Bad Endorf ist mit 49 Gemeindeteilen eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim. Der Markt befindet sich rund 15 km nordöstlich von Rosenheim, 20 km südlich von Wasserburg, 30 km westlich von Traunstein, 8 km nördlich von Prien am Chiemsee und 13 km von der Bundesautobahn 8 (Anschlussstelle Bernau am Chiemsee) entfernt.
- Bad Endorf ist gem. Regionalplan Südostoberbayern ein Grundzentrum und liegt im Allgemeinen ländlichen Raum.
- Bad Endorf ist naturräumlich Teil der biogeographischen Region 2 „kontinental“, der Großlandschaft 2 „Alpenvorland“, der Naturraum- Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“, der Naturraum- Einheit 038 „Inn- Chiemsee- Hügelland“, der Naturraum- Untereinheit 038-A „Jungmoränenlandschaft des Inn- Chiemsee- Hügellandes“.
- Bad Endorf liegt gem. Regionalplan Südostoberbayern, Begründungskarte zu RP B I 3.1 bis 3.1.5 an dem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 25 „Seen und Feuchtgebiete zwischen Obing und Rimsting“
- Bad Endorf liegt gem. Verordnung des Landkreises Rosenheim vom 1963 am LSG-00111.01 „Schutz des Simssees und seiner Umgebung“

Lage im Ort

Der Ortsteil Kurf liegt südwestlich des Hauptortes Bad Endorf. Die Bebauung des Hauptortes ist ca. 300 m entfernt (Simssee Klinik und Chiemgau Thermen). Kurf ist geprägt von kleinen Beherbergungsbetrieben zwischen den landwirtschaftlichen Hofstellen und den Wohnhäusern.

- Umfeld des Plangebiets
Östlich, südlich und südwestlich von Kurf sind Grün- und Waldflächen, im Westen und Norden Landwirtschaftsflächen. Direkt östlich des Plangebiets befindet sich eine innerörtliche Grünfläche (Pferdekoppel). Südlich des westlichen Parkplatzes ist ein Biotop kartiert (8039-0162-001 „Bacheinschnitt westlich Kurf mit Schwarzerlensaum“). Ein Teil der Straße von Kurf und der Simsseeweg sind eine örtliche Fuß- und Radwegeverbindung zum Simssee.
- Erschließungsstraßen
Die vorhandenen Straßen verfügen über unterschiedliche Breiten, die ein Befahren mit größeren Fahrzeugen be-/ verhindern. Insbesondere der Kurvenreich beim Abzweig des Simsseeweges von der Kurfer Straße stellt ein Problem für LKWs dar.
- technische Infrastruktur
Abwasser: Im Straßenbereich liegt ein Schmutzwasserkanal, der im Simsseeweg nach Westen verläuft und dann über eine Druckleitung wieder Richtung Kurfer Straße wendet.
Regenwasser: Im Straßenbereich liegt ein Regenwasserkanal zum Kurfer Bach. Eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers des kommunalen Regenwasserkanals liegt nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nicht vor. Sie wird derzeit eingeholt. Der Bauamtsleiter der Gemeinde, Herr Schmidt ist bereits in Kontakt mit dem Ingenieurbüro Dippold und Gerold um die Voraussetzungen für die Genehmigung zur Einleitung in öffentliche Gewässer zu finden.
Wasser: Leitungen sind in den Straßen vorhanden.
Strom/ Telekommunikation: diverse Kabel sind in den Straßen vorhanden.
- Überschwemmungen
Das Plangebiet und der Simsseeweg fallen nach Westen. Bei Starkregen oder Dauerregen besteht die Gefahr, dass Oberflächenwasser über den Simsseeweg abfließt mit der Folge von Überflutungen.

Plangebiet

Das Plangebiet ist Teil des Ortsteils Kurf und befindet sich am nördlichen Ortseingang.

- Bebauung
Das Plangebiet ist mit dem Landgasthaus/ Hotel „Kurfer Hof“ und dazugehörigen Stellplatzanlagen bebaut.
Im Norden befindet sich ein verfallener Bundwerkstadel mit integriertem, zweigeschossigem Getreide-

08. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Der Ortsteil Kurf wird aufgrund seiner Größe als Ortsteil, also als Innenbereich eingestuft. Es besteht eine Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung. Die Art der Nutzung entspricht der eines Dorfgebiets. Beherbergungsbetriebe sind in Dorfgebiet lediglich bis zu einer gewissen Größenordnung zulässig. Diese Größe/Intensität überschreitet der Kurfer Hof spätestens mit den geplanten Erweiterungen. Entsprechend städtebaulicher Zielsetzung wurde deshalb ein „Sonstiges Sondergebiet Touristik“ nach § 11 BauNVO festgesetzt und durch einen Nutzungskatalog präzisiert. Unter § 11 (2) 2 BauNVO ist die gewählte Nutzungsklassifizierung beispielhaft aufgeführt. Mit Realisierung des Bebauungsplanes (Neubaubereich, Streichelzoo mit Spielplatz) sollen die Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus und das touristische Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. Das geplante Baugebiet steht damit im Einklang mit den Grundsätzen des Regionalplans (Tourismus und Erholung RP 18 B VI).

02. Maß der baulichen Nutzung

GR nach § 19(2) BauNVO

gem. Bestand und Erweiterungsplanung

Die Grundfläche der Bestandsbebauung umfasst den gesamten baulichen Restaurantkomplex mit allen oberirdischen Baulichkeiten und Kellergeschossen, die aufgrund der geneigten Topographie teilweise in voller Höhe aus dem Gelände ragen und schließt auch die unterkellerte Restaurantterrasse mit ein.

Die Grundfläche der Erweiterung wurde nach den Erweiterungsplänen festgesetzt.

GRZ nach § 19(4) BauNVO

Das Maß der Grundflächenzahl (0,8) entspricht der Kappungsgrenze. Diese ist begründet in den umfangreichen baulichen Anlagen, den befestigten Erschließungsanlagen und den unterbauten Flächen.

Traufhöhe

Aufgrund der vielen unterschiedlichen Erdgeschosshöhen im Bestand war eine Festsetzung der Wandhöhe mangels planerisch bislang nicht erfasster EG- Bezugshöhen nicht möglich.

Auch wurde eine Regelung über Stockwerkszahlen nicht gewählt, da sie in Verbindung mit dem geneigten Gelände zu unbestimmt gewesen wäre.

Nachdem für das Außengelände eine Vermessung existiert, bei der auch die diversen Traufhöhen der Gebäude/ Gebäudeteile aufgenommen sind, wurde die obere Gebäudehöhe durch die absoluten Traufhöhen über NN festgesetzt. Diese wurde den verschiedenen Bauzonen zugeordnet.

Im Erweiterungsbereich wurde die Traufhöhe anhand der Erweiterungsplanung errechnet.

03. Baugrenzen

Die Baugrenzen der Bestandsbebauung umfassen den gesamten baulichen Restaurantkomplex mit allen oberirdischen Baulichkeiten und Kellergeschossen, die aufgrund der geneigten Topographie teilweise in voller Höhe aus dem Gelände ragen und schließt auch die unterkellerte Restaurantterrasse mit ein.

Die Baugrenzen der Erweiterung wurden nach den Erweiterungsplänen festgesetzt.

04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen

Garagen sollen nur als Tiefgarage zulässig sein, um nicht den geplanten Außenbereich der Hotelanlage durch kleinmaßstäbliche Gebäude in Verbindung mit den erforderlichen Vorstellflächen zu „zerfransen“. Auch sollen die als begrünte Flächen festgesetzten Flächen dazu dienen, die Einhaltung des Versiegelungsfaktors von max. 0,8 zu ermöglichen.

Stellplätze

gem. städtebaulichem Konzept

Stellplätze sind mit Bäumen zu überstellen bzw. zu hinterpflanzen (Grünordnung).

Stellplätze in festgesetzten Pflanzflächen wurden ausgeschlossen, auch wenn sie als „begrünte“

Stellplätze ausgebildet werden sollten.

Die Befahrbarkeit des Busparkplatzes wurde durch eine Schleppkurve für einen 15 m Reisebus überprüft.

Auf die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Bad Endorf wurde hingewiesen, da das Sondergebiet im Rahmen seiner Zweckbestimmung verschiedene Nutzungsbereiche hat mit jeweils unterschiedlichem Stellplatzschlüssel. Der geplante Eventstadl ist nach 4.1 (Gaststätten) zu bewerten.

Nebenanlagen

Nebenanlagen sollen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein, um nicht den geplanten Außenbereich der Hotelanlage durch kleinmaßstäbliche Gebäude zu „zerfransen“. Davon ausgenommen

weiteren Betriebe auf den Immissionsort IO 3 und 6 einwirken, kann der IRW vom Vorhaben ausgeschöpft werden.

Die Überschreitung von 1dB(A) an IO9 wird maßgeblich vom Parkplatzverkehr verursacht.

Die Überschreitung an IO 9 wird wie folgt bewertet:

Die Überschreitung von 1 dB(A) wird akzeptiert, da eine Pegeländerung von 1 dB(A) durch das menschliche Gehör gerade noch hörbar ist (LfU „Lärm – Hören, messen und bewerten“ 02/2017). Zudem ist die Nutzung heute schon in der Form gegeben (Parken) und das Parken infolge der Erweiterung nicht intensiviert wird. Es wird erwartet, dass die Teilnehmer an Tagungen und Veranstaltungen gleichzeitig Übernachtungsgäste des Hotels sind, so dass nachts von ihnen keine Fahrbewegungen ausgehen.

Zudem hat der Eigentümer des Zuhauses (IO9) schriftlich erklärt, die bisherige Wohnnutzung in eine Büronutzung zu ändern, sobald die bereits genehmigte Wohnung an der Hofstelle fertiggestellt ist. Damit ist der Nachtwert nicht mehr relevant.

Veranstaltungen:

Bei Veranstaltungen, die laut Betreiber selten stattfinden, d.h. max. 10-mal im Kalenderjahr, kann der zulässige IRWTALärm für ein seltenes Ereignis eingehalten werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus schalltechnischer Sicht der Betrieb der Gaststätte incl. Tagungs- / Veranstaltungsraum und des Hotels am Tag mit den genannten Betriebsangaben schalltechnisch verträglich ist. Nachts sind folgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Schließung der Gast- Terrassen nach 22:00 Uhr (nachts kein Betrieb zulässig)
- Fahrwege auf den Parkplatzflächen sind eben auszuführen (Asphalt oder Gl.)
- Die Fenster und Türen des Tagungs- / Veranstaltungsraums sind mit Rücksicht auf die Nachbarschaft bei Betrieb von elektroakustischer Beschallungstechnik geschlossen zu halten.
- Innerraumpegel Gaststätte max.: $L_I \leq 95$ dB(A) Tag / Nacht
- Ein Teil der Parkplätze gem. Darstellung in dem Gutachten darf in der Zeit von 22 bis 06 Uhr nur bei Veranstaltungen genutzt werden.

Die Einhaltung der der Untersuchung zugrunde gelegten Maßnahmen ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

(BA 2 Schalltechnischer Untersuchungsbericht)

Von Nutzerseite wurde zusätzlich ein Parkkonzept erstellt.

(BA 3 Parkkonzept)

09. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich gem. Zielvorgabe

Abgrenzungslinie von Zonen unterschiedlicher Traufhöhen gem. Festsetzungsabschnitt 02.

09. Grünordnung

Der Ortsteil Kurf am südwestlichen Rand des Bad Endorfer Siedlungsgebiets liegt auf einer Hangkante mit freiem Blick nach Südwesten in Richtung Simssee. Die abwärts führende kleine Straße folgt einem (hier verrohrtem) Graben und ist gegenüber dem Gelände leicht eingesenkt. Sie wird einseitig von einem dichten Schwarzerlensaum begleitet (Biotop Nr. 8039-01 62-001) und stellt einen stark frequentierten Wander- und Radweg zum Simssee dar.

Die exponierte Lage und der enge Bezug zum Erholungsgebiet Simssee erfordern eine besondere Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild und den ökologischen Ausgleich.

Der derzeitige dichte Gehölzsaum am Nordrand des Kurfer Hofes fällt zu einem großen Teil der geplanten Baumaßnahme zum Opfer. Dieser Bereich und auch der im Westen vorgesehene Parkplatz bedürfen einer neuen wirksamen Ortsrandbegrünung.

Im Nordwesten bildet ein Streichelgehege den Übergang zur freien Landschaft mit einer dorftypischen Nutzungsform (Tierhaltung). Die Tierhaltung kann hier freilich aufgrund der geringen Fläche nur sehr extensiv erfolgen, um einer Übernutzung mit Degradation des Bodens vorzubeugen.

Die Grünordnung mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten nach §11(1)1 BNatschG präzisiert die Maßnahmen auf den nach § 9(1)25 BauGB festgesetzten Flächen sowie die Anforderungen an die festgesetzten Bäume, Sträucher und das Saatgut.

Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen aus der Relevanzprüfung wurden in der Grünordnung (M1, 2, 3.1, 4) übernommen bzw. in den Örtlichen Bauvorschriften (M3.2) als Vorschrift.

Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten diese Vorschriften Rechtskraft.

Die unter Abschnitt 05 genannten Ziele der Gemeinde wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB.

- der Ortsteil Kurf bewahrt seine eigene, noch sehr dörfliche Identität und wird behutsam weiter entwickelt.
- Die touristischen Einrichtungen des Kernortes in Form von Gastronomie, Beherbergungsbetrieben, Hotels und Ferienwohnungen werden ergänzt.
- Defizite der Verkehrserschließung/ Straßenentwässerung können behoben werden.
- Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Bestandserweiterungen werden geschaffen.

15. Flächenbilanz

Bauflächen		ca. 0,5953 ha	ca. 75 %
davon Bauräume	ca. 0,2194 ha		
davon Hofflächen, Wege, Stellplätze	ca. 0,2870 ha		
davon private, begrünte Flächen	ca. 0,0889 ha		
Verkehrsflächen		ca. 0,1466 ha	ca. 19 %
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen Bestand	ca. 0,1037 ha		
davon öffentliche Straßenverkehrsflächen Zugang	ca. 0,0429 ha		
Grünflächen		ca. 0,0484 ha	ca. 6 %
Geltungsbereich		ca. 0,7903 ha	100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

16. Auswirkungen

- Mit der Planung wird die Ansiedlung der gemeindlich gewünschten Einrichtung ermöglicht.
- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.
- Mit der Planung können die beschriebenen städtebaulichen und grünordnerischen Ziele realisiert werden.
- Mit der Planung werden die Voraussetzungen (Grundstückserwerb) für einen fachgerechten Straßenausbau im Geltungsbereich geschaffen.
- Mit Realisierung der Straßenbaumaßnahme wird das Risiko von Überschwemmungen reduziert.
- Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem kommunalen Regenwasserkanal in den Kurfer Bach ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen (gesondertes Verfahren) um die damit verbundene Maßnahmen zu realisieren. Nach Rücksprache der Verwaltung mit dem Sachgebiet Wasserrecht des Landratsamtes Rosenheim ist die Erschließung jedoch gesichert, da der Regenwasserkanal vorhanden und funktionstüchtig ist und der Bebauungsplan anstelle der bisherigen zwei Gebäude ein (größeres) Gebäude mit Tiefgarage ermöglicht. Die damit zusätzlich versiegelte Fläche fällt in Bezug auf die Auslastung des Regenwasserkanals nicht ins Gewicht.
- Durch die Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde Kosten durch Erschließungsmaßnahmen (Grunderwerb, Straße, Straßenentwässerung, Versorgungsleitungen) zu.
- Durch Realisierung der Planung kommen auf die Vorhabensträger zusätzliche Kosten durch die Herstellung und Unterhalt der begrünten Flächen zu.
- Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m am Kurfer Bach unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes.
- Unabhängig von der Bauleitplanung kommen auf die Gemeinde Planungs- und Verfahrenskosten des wasserrechtlichen Verfahrens zu sowie in Folge Kosten für die Herstellung der darin beschriebenen Maßnahmen.

Kolbermoor, 12.12.2023

Franz Fuchs

Dipl. Ing. Franz Fuchs.



Bad Endorf, den 06.05.2024
Markt Bad Endorf

Alois Loferer
Alois Loferer
1. Bürgermeister