



Markt Bad Endorf

15. Änderung des Flächennutzungsplans

Bereich: Kurf- Kurfer Hof

Begründung

vom 12.12.2023
zum Entwurf vom 21.03.2023
in der Fassung vom 12.12.2023

Planung:

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

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 schaffen. 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 herangetreten. Dabei sollen zwei Nachbargebäude abgebrochen und stattdessen ein Veranstaltungs- und Seminargebäude mit 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 Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2ff BauGB erstellt.

Um dem Entwicklungsgebot nach §8(2)1 BauGB nachzukommen, wird dabei der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

02. Ziele

Städtebau

- Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Räumen für Veranstaltungen, Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb, 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

- Festschreibung/ Schaffung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streichelzoo mit Spielplatz“
- Eingrünung der baulichen Anlagen und Stellplätze zur freien Landschaft
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

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).

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 30.05.2020

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden (Siedlungsgebiete RP 18 B I 2.1).

Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden (Tourismus und Erholung RP 18 B VI).

07. Begründungen

- Geltungsbereich nach städtebaulichem Ziel
- Sondergebiet „Touristik“ gem. städtebaulichem Ziel
Der Ortsteil Kurf wird aufgrund seiner Größe als Ortsteil, also als Innenbereich eingestuft. Es besteht eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung. 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 für den Bestand (Hotel Kurfer Hof, Stellplatzanlagen) und die geplante Erweiterung (Gebäude für Tagungen und Veranstaltungen mit Betriebsleiterwohnung, Angestelltenwohnungen und Ferienwohnungen) ein Sondergebiet „Touristik“ festgesetzt.
Gem. § 11 (2) BauNVO kommen als Sondergebiete insbesondere Gebiete für die Fremdenbeherbergung in Betracht. Das geplante Sondergebiet steht in enger Beziehung zu dem Kurgebiet im Hauptort Bad Endorf, das sich in unmittelbarer Nähe befindet, und zu weiteren Beherbergungsbetrieben im Ortsteil Kurf.
Das Sondergebiet wurde mit der Zweckbestimmung „Touristik“ dargestellt. Die Art der Nutzung wurde mit „Hotelanlagen mit zweckbestimmten Außenanlagen“ spezifiziert.
- Grünfläche „Streichelzoo“ gem. städtebaulichem Ziel
Der bestehende Streichelzoo dient der Attraktivitätssteigerung der Hotelnutzung und soll gleichzeitig das touristische Angebot erweitern.
- Sonstige Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ gem. städtebaulichem Ziel und Forderung der Raumplanung.

08. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt.

Da auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan) keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als auf der Ebene der verbindlichen Planung (Bebauungsplan) ermittelt werden können, wird auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Flächennutzungen im Bereich der Erweiterungsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wird der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesenen Bauflächen nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ Neuauflage 2021) ermittelt, die Ausgleichsflächen nachgewiesen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ausgleichsermittlung und Ausgleichsnachweis sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

10. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage der Flächennutzungsplanänderung. Erreicht werden

- die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum,
- die Nutzung von Potenzialen der Innenentwicklung,
- der Ausbau der Erholungseinrichtungen,
- die Weiterentwicklung Kur- und Gesundheitswesens in den westlichen Chiemsee Gemeinden,
- eine Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen,
- eine Erweiterung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus.

Die unter Abschnitt 04 genannten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage der Flächennutzungsplanänderung.

- Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt.
- ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt.
- Ein Grünordnungsplan wird in den Bebauungsplan integriert.

Quellenverzeichnis

FNP- Auszug (Neuaufstellung 2006)/ Markt Bad Endorf/ erhalten am 18.03.2021
Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen. für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 04.04.2022

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen- Marktge-
meinde Bad Endorf/ Schirmer Architekten + Stadtplaner/ 2016/ 2017
Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kurf“/ Markt Bad Endorf/ 14.04.2014

Luftbilder/„Google Earth“/ Internetabruf 04.04.2022

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt Bad Endorf zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

Umweltbericht mit Anlagen U0-U8/ Landschaftsarchitektur Stiegler/ 03.08.2023