

Anlage BA4

**Umweltbericht**  
**zum Bebauungsplan 65 Kurf , Bad Endorf**  
(Fassung vom 03.08.2023)

Landschaftsarchitektur Stiegler  
Chiemseestr. 47  
83022 Rosenheim  
mail@la-stiegler.de  
08031/12559

**Inhalt**

- 1. Planungsinhalt und Planungsziele**
- 2. Fachziele Umweltschutz**
- 3. Bestandsaufnahme und Bewertung**
- 4. Beeinflusste Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung**
- 5. Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**
- 6. Nullvariante und alternative Planungsmöglichkeiten**
- 7. Vorgehensweise**
- 8. Monitoring**
- 9. Zusammenfassung**
- 10. Verwendete Unterlagen**
- 11. Anlagen**

## 1. Planungsinhalt und Planungsziele

Im Bereich des Ortsteils Kurf, Gemeinde Bad Endorf, besteht Bedarf an der Erweiterung einer Hotelgaststätte um ein Gebäude mit Seminar- und Versammlungsraum, Hotelzimmern und Tiefgarage. Gleichzeitig sollen die derzeit im Außenbereich bestehenden unzureichend markierten und gegliederten Parkplätze neu geordnet und wirksam begrünt werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige Ortsentwicklung geschaffen. Parallel dazu wird eine Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet.

Für das Planungsgebiet von knapp 8.000 m<sup>2</sup> gibt es bislang keine verbindliche Bauleitplanung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die bestehenden Gebäude als Dorfgebiet ausgewiesen. Nach den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplans soll der Raum sowohl als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung als auch in seiner landschaftlichen Schönheit und Vielfalt erhalten bleiben. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat der Gemeinde Bad Endorf am 2.6.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „Kurf“ beschlossen. Ziel der vorliegenden Planung ist es, eine maßvolle und ortsplannerisch verträgliche Weiterentwicklung innerhalb des Ortsteils Kurf zu gewährleisten. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf den naturschutzfachlichen Belangen und der landschaftlichen Einbindung.

Der Ortsteil Kurf liegt am Rand einer Kuppe südwestlich des Bad Endorfer Siedlungsgebiets, die mit freiem Blick nach Südwesten zum Simssee hin abfällt. Die innerhalb des Planungsgebiets abwärts führende kleine Straße (Simsseeweg) folgt einem verrohrtem Graben und ist leicht im Gelände eingesenkt. Sie wird als Wander- und Radwegeverbindung zum Simssee stark frequentiert und ist im Süden von einem dichten Schwarzerlensaum begleitet. Die exponierte Lage und der enge Bezug zum Erholungsgebiet Simssee erfordern eine besondere Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild und den ökologischen Ausgleich. Der dichte Gehölzsaum am Nordrand des Kurfer Hofes fällt zu einem großen Teil der geplanten Baumaßnahme zum Opfer. Zudem wurde der Gehölzbestand westlich des Hotelgebäudes zugunsten einer Parkplatzanlage ohne Genehmigung entfernt. Eine neue landschaftsgerechte Eingrünung der Gebäude und der derzeit ungegliederten Parkplätze ist daher ebenso erforderlich wie ein zusätzlicher Flächenausgleich.

Wichtigste Ziele der Grünordnungsplanung sind:

- die Reduzierung der Bebauung auf das notwendige Volumen
- die Verträglichkeit mit der vorhandenen dörflichen Baustruktur und Nutzung
- die Minimierung der befestigten Flächen und Rückhaltung des Regenwassers
- die Neuordnung und Begrünung der PKW-Stellplätze und Verhinderung von „wildem“ Parken
- die wirksame Eingrünung des neuen Gebäudes
- die eindeutige Definition des Ortsrandes durch Obst-, Hecken- und Baumpflanzungen
- der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bereitstellung von externen Flächen.

## 2. Fachziele Umweltschutz

Nach der Definition des Bayer. Naturschutzgesetzes geht mit der Intensivierung der Nutzung und Festsetzung als Sondergebiet Touristik zunächst eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes einher. Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes kann aber nach dem augenblicklichen Kenntnisstand in der Planfolge das Vorliegen von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### Flächennutzungsplan

Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich "Kurfer Hof". Die bisher als Dorfgebiet dargestellte Fläche wird durch die Änderung zum „Sondergebiet Touristik“. Dem nötigen Immissionsschutz für die benachbarte Bebauung wird damit Rechnung getragen.

### Biotopausstattung

Die Fläche enthält keine kartierten Biotop und Schutzgebiete. Als erhaltenswerte Grünstruktur wird ein Gehölzbestand im Bereich des künftigen Neubaus eingestuft. Die abzubrechenden Gebäude stellen einen wertvollen Lebensraum für Fledermäuse dar. Südlich des Plangebiets befindet sich entlang des Simsseewegs ein Bacheinschnitt mit Schwarzerlensaum (Biotop Nr. 8039-0162-001).

### Grünordnung

Die Eingrünung entlang der Nord-Grenze ist überwiegend so breit angelegt, dass Bäume gepflanzt werden können und gleichzeitig die gesetzlichen Grenzabständen zu den landwirtschaftlichen Flächen eingehalten

werden. Diese Fläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Abstand von 3 bis 5 Jahren einer naturnahen Entwicklungspflege zu unterziehen.

Im Westen bildet eine Streuobstpflanzung den Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen, die auch entlang des Pferdestalls mit Paddock weitergeführt wird. Die parkenden PKWs werden zusätzlich durch eine Rosen- und Beerenhecke abgeschirmt. Die nötigen Weide- und Auslauflächen für die Pferde können extern nachgewiesen werden.

Die landschaftliche Einbindung im Nordwesten wird durch ein baumbeständiges Streichelgehege mit Spielplatz gewährleistet. Es stellt eine dorftypische Nutzungsform dar und kann die Fläche touristisch aufwerten. Tierhaltung sollte hier freilich nur sehr extensiv erfolgen, um einer Übernutzung mit Degradation des Bodens vorzubeugen.

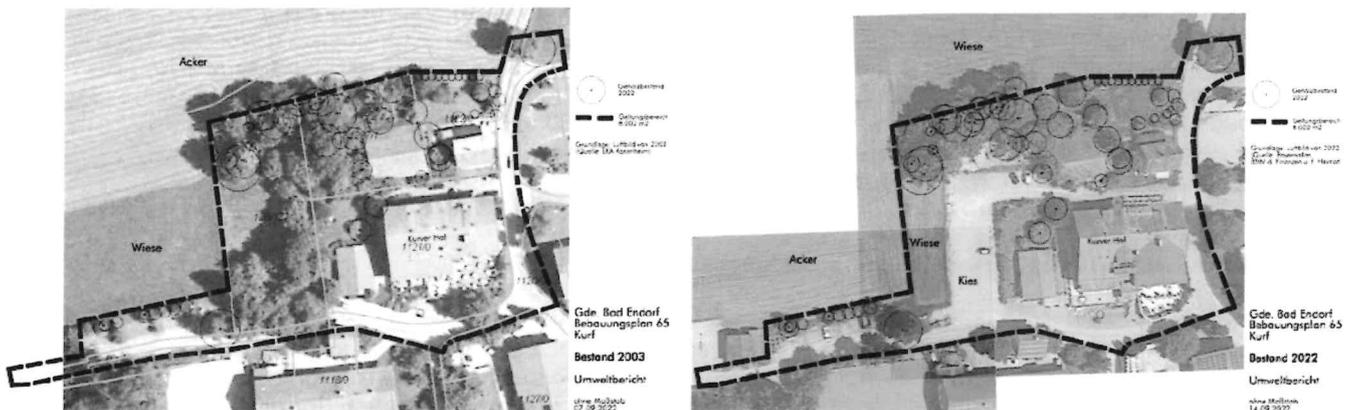
Eine Begrünung und Beschattung der Stellplatzflächen wird durch Neupflanzung von Bäumen (1 Baum pro 5 Stellplätze) erreicht. Der Streifen entlang der Parkplätze am Simsseeweg ist zu schmal für Baumpflanzungen und um heimische Sträucher zu ergänzen.

Über die Pflanzmaßnahmen hinaus werden externe Ausgleichsflächen bereitgestellt.

### 3. Bestandsaufnahme und Bewertung

Der Bewertung liegt der Vegetations-Bestand von 2003 zugrunde, der in Teilen nur noch durch das Luftbild nachgewiesen werden kann. Der noch vorhandene Vegetationsbestand wurde bereits am 29.01.2018 aufgenommen, im Mai 2022 ergänzt und gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) bewertet.

Das Gebiet befindet sich im Naturraum des Voralpinen Moor- und Hügellands im Inn-Chiemsee-Hügelland am Rand des Weilers Kurf und fällt insgesamt leicht nach Südwesten zum Simssee hin ab. Südlich und östlich schließt sich dörfliche Bebauung an das Planungsgebiet an, während im Westen und Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen.



Einen großen Teil der Fläche nimmt das Gebäude der Gaststätte mit Hotel ein. Der Bereich westlich davon ist heute weitgehend wasserdurchlässig mit Kies befestigt und wird ohne Genehmigung als Parkplatz genutzt. Ursprünglich war hier der größere Teil baumbeständig, der westliche Randbereich wird immer noch als Wiese genutzt. Die geplante Neubaufäche im Norden ist relativ eben, teilweise bebaut und von einer dichten Gehölzgruppe bestanden. Die angepachteten provisorischen Stellplätze entlang des Simsseewegs sind nicht gegliedert und werden randlich durch eine schmale Hecke begrenzt.



Auf Grundlage der Bestandsaufnahme wurde eine differenzierte Bewertung des Ausgangszustandes von 2003 vorgenommen: Der Teil des Geltungsbereiches, der bereits damals befestigt oder überbaut war, wird nicht in die Bewertung einbezogen. Kleine Randbereiche sind als intensives Grün- oder Gartenland genutzt und der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet. Die baum- und strauchbestandenen Flächen im Übergangsbereich zur Agrarlandschaft entsprechen der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild). In die gleiche Kategorie fällt der Ausgangszustand des jetzigen Parkplatzes.

#### 4. Beeinflusste Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung

##### 4.1 Klima

Der neue Baukörper stellt eine zusätzliche Flächenversiegelung dar. Das anfallende Regenwasser muss daher auf der Grundstücksfläche zurückgehalten und versickert bzw. verdunstet werden. Durch die giebelständige Ausrichtung des Neubaus in West-Ostrichtung ist bei der vorherrschenden westlichen Hauptwindrichtung eine gute Frischluftzufuhr und Durchlüftung zwischen den Häusern garantiert.

Neupflanzungen von Baumhecken in den Randbereichen und Einzelbäume an den Stellplätzen helfen zusätzlich, die kleinklimatischen Beeinträchtigungen gering zu halten. Alle Stellplatz- und Erschließungsflächen werden mit versickerungsfähigen Belägen ausgeführt. Die geplanten Maßnahmen können die negativen Auswirkungen auf das Klima so abmildern, dass die Beeinträchtigung als gering einzustufen ist.

##### 4.2 Boden

Das Gebiet liegt in der Geologischen Einheit der würmeiszeitlichen Endmoräne auf kiesigem, sandigem bis tonig-schluffigem Material aus dem Quartär. In diesem Bereich wird der Bodenkomplex fast ausschließlich als Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus verschiedenem Ausgangsmaterial beschrieben. Durch den Neubau werden Flächen dauerhaft versiegelt und es ist ein Verlust an Versickerungsfunktion und Porenvolumen zu erwarten. Ein flächenhafter Ausgleich dafür erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung. Der Bebauungsplan setzt die Durchlässigkeit und zusätzliche Begrünung der Stellplätze fest, so dass die Beeinträchtigung im Rahmen des Möglichen minimiert wird. Durch die intensive Eingrünung der Ortsrandbereiche werden die Bedingungen für das Schutzgut Boden auf Teilflächen wieder verbessert. Die Beeinträchtigung liegt insgesamt im mittleren Bereich.

### 4.3 Wasser

Durch die geplante Überbauung werden zusätzliche Flächen versiegelt und es ist mit einer Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildung zu rechnen. Das Gelände fällt in Richtung Westen ab, entlang der Straße außerhalb des Geltungsbereichs sammelt ein verrohrter Graben das Oberflächenwasser und leitet es Richtung Kurfer Bach ab. Das Bodengutachten (Büro für Baugrundberatung GmbH, 2022) kommt zu dem Ergebnis, dass für die erkundeten gemischtkörnigen Schichten eine Versickerung nicht dauerhaft möglich ist. Es wird daher empfohlen, das anfallende Dachflächen- und Drainagewasser zu sammeln und möglichst gedrosselt über ausreichend groß dimensionierte Absetzschächte oder Zisternen in den bestehenden Vorfluter abzuleiten. Durch zusätzliche Nutzung von Regenwasser (Dachbegrünung, Regenwasserzisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung im Gebäude) könnte der Oberflächenwasseranfall noch reduziert werden. Gemäß dem Informationsdienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete des bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Baugelände zwar außerhalb der kartierten Gefahrenbereiche, bei Starkregen oder Dauerregen besteht jedoch unter den derzeitigen Bedingungen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser und damit verbundenen Überflutungen.

Daher sind für den Neubau Maßnahmen zur Reduzierung des Oberflächenabflusses und zur natürlichen Wasserrückhaltung und -speicherung auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Unter dieser Prämisse bleiben die negativen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit.

### 4.4 Pflanzen und Tiere

Die potentiell natürliche Vegetation wäre wie im gesamten eiszeitlichen Hügelland ein Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald. Im Plangebiet finden sich keine Waldbestände und auch keine kartierten Biotope oder Schutzgebiete. Als erhaltenswerte Grünstruktur ist der Gehölzbestand nördlich der beiden Schuppen einzustufen. Ähnlich wäre wohl auch der entfernte Baumbestand auf dem jetzigen Parkplatz zu bewerten. Von der Planung nicht berührt ist ein kartiertes Biotop entlang des Simsseeweges. Der Bacheinschnitt mit Schwarzerlensaum gibt einen Hinweis auf die hier in den Senken natürlicherweise vorkommenden Schwarzerlen-Sumpfwälder und ist Teil des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes rund um den Simssee.

Zur Erfassung des Tierbestands wurde von März bis Mai 2022 eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Anlage U0, Mühl, 2022) durchgeführt: „Streng geschützte“ Fledermäuse könnten vornehmlich als Einzeltiere im ehemaligen Wohngebäude und in der Hütte im Dachbereich geeignete Hangplätze finden. Neben einer Sommerquartiersnutzung könnten auch Arten der Gattung Zwergfledermäuse (Pipistrellus) in den Bauten Winterquartiere finden. Prüfungsrelevante europarechtlich geschützte Vogelarten sind an den Gebäuden im Plangebiet nicht zu erwarten. Hier ist, bis auf den Stieglitz, mit „Allerweltsarten“ zu rechnen. Das Vorkommen von Reptilien, v.a. Zauneidechse, wird als gering eingeschätzt.

Hinsichtlich des besonderen Artenschutzes kann bei Einhaltung aller durch die Relevanzprüfung vorgegebenen Maßnahmen (M1-4) und der festgesetzten Neupflanzungen in der Planfolge das Vorliegen von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Insgesamt kommt es damit zu keiner wesentlichen Verschlechterung der Gesamtsituation für Pflanzen und Tiere. Durch die Festsetzung von Ortsrandeingrünungen im Norden und Westen sowie von Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze (1 Baum pro 5 Stellplätze in unmittelbarer Nähe) werden neue Lebensräume geschaffen. Sie tragen zur Vernetzung der bisherigen Biotopstrukturen bei und werten die im derzeitigen Zustand wenig gegliederte Fläche auf. Langfristig bleiben die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere im mittleren Bereich. Ein flächenhafter Ausgleich erfolgt im Rahmen der Eingriffsregelung.

### 4.5 Mensch und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild am Ortsrand von Kurf ist geprägt von Wiesen und Äckern, die zum Simssee hin sanft abfallen. Die ehemalige Hofstelle des Kurfer Hofes liegt am Rand des Weilers und ist derzeit durch dichten Gehölzbestand nach Norden hin abgeschirmt. Nach Westen zum See liegen die ungegliederten Parkplatzflächen offen sichtbar.

Das neue Gebäude ist in Kubatur und Ausrichtung am jetzigen Kurfer Hof orientiert. Die grünordnerischen Festsetzungen mit der randlichen Eingrünung schaffen einen neuen strukturreichen Ortsrand zur offenen Landschaft hin. Sie schirmen den Neubau und die Parkplätze optisch ab und fördern eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Die durch den Neubau verursachten Rodungen werden weitgehend ersetzt und ergänzt. Die Anlage eines Streichelgeheges kommt der Erholungsnutzung im Umfeld des Simssees entgegen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaftsbild sind daher von geringer Erheblichkeit.

### 4.5 Kultur- und Sachgüter

Im Norden befindet sich ein verfallener Bundwerkstadel mit integriertem, zweigeschossigem Getreidekasten in Blockbauweise aus dem 17. und Ende 18. Jh. (Baudenkmal D-1-87-128-40 gem. Denkmalliste). Es besteht akute Einsturzgefahr. Eine Abrisserlaubnis vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde erteilt.

Wegen der mindestens bis ins Mittelalter zurückreichenden Geschichte des Ortsteils ist mit Funden von Überresten der Vorgängerbebauung zu rechnen. Die Denkmalschutzbehörde ist daher bei allen Abbruch- und Baumaßnahmen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie und von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer Erlaubnis nach Art. 7 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt zu beantragen und über die Gemeinde Bad

Endorf einzureichen ist. Unter Einhaltung der o.g. Vorgaben sind die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter insgesamt von geringer Erheblichkeit.

## **5. Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die neue Bebauung werden Lebensräume insgesamt beeinträchtigt, Maßnahmen wie die intensiven Randpflanzungen, die Wasserrückhaltung auf der Fläche, die Minimierung der Versiegelung sowie die Begrünung der Stellplätze können den Eingriff relativ geringhalten.

Die Eingrünung entlang der Nord-Grenze ist weitgehend so breit angelegt, dass Bäume gepflanzt und gleichzeitig die gesetzlichen Grenzabständen zu den landwirtschaftlichen Flächen eingehalten werden können. Diese Fläche ist mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Abstand von 3 bis 5 Jahren einer naturnahen Entwicklungspflege zu unterziehen. Entlang der Westgrenze übernimmt eine Obstbaumpflanzung die Eingrünung. Eine Gliederung der Parkplatzflächen wird durch Pflanzung von Bäumen zwischen und entlang der Parktaschen erreicht (1 Baum pro 5 Stellplätze). Die bestehende Hecke entlang der Parkplätze am Simsseeweg wird ergänzt.

Folgende Vorkehrungen müssen im dafür festgesetzten Zeitraum durchgeführt werden, um Gefährdungen von potentiell vorkommenden geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Sie sind in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung detailliert beschrieben (Anlage U0, Mühl, 2022). Ihre Umsetzung ist durch eine ökologische Bauaufsicht zu sichern. Zusammen mit den o.g. Kompensationsmaßnahmen wird sich daher die Umweltsituation insgesamt nicht erheblich verschlechtern.

### **M1: Vorgaben zur Gehölzentnahme**

Baumfällungen nur außerhalb der Brut-, Nist-, Lege- und Aufzuchtzeiten der Brutvögel im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar

Nachpflanzungen mit Faktor 1:2

Sicherung von Bestandsbäumen während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920

### **M2: Vorgaben zum Gebäudeabriss**

September (und notfalls April), wenn die Anzahl an Fledermäusen an Gebäuden am geringsten ist vorbereitend Kontrolle auf Vogelnester und Entfernung von losen Gebäudeteilen im o.g. Zeitraum

### **M3: Vorgaben zur Beleuchtung und Verglasung**

Beleuchtung während der Baustelle ausschließlich mit Lichtkegel auf betroffenen Bereich

Keine Beleuchtung der angrenzenden Bereiche

Geschlossene Leuchten mit Strahlwinkel unter 70° nach unten, besser Bewegungsmelder

Glasflächen ab 2m<sup>2</sup> entspiegelt

Glasflächen ab 4 m<sup>2</sup> in vogelschlagsicherer Ausführung z.B. durch halbtransparente Materialien

### **M4: Ersatzquartiere für Fledermäuse**

3 Fledermausbretter (1x1,5m) mit Spaltenbreiten zwischen 1,0 – 4,0 cm aus sägerauem Holz

Anbringung in einer Mindesthöhe von 4m auf Ost-, Südost-, Westseite der Neubauten abseits von Beleuchtung bzw. Besucherzugängen

### **Berechnung der Ausgleichsflächen**

Der Berechnung der Ausgleichsflächen liegen die neuen Bau- und Verkehrsflächen zugrunde, sowie Flächen, die im Zuge der Baumaßnahme gerodet und neu bepflanzt werden müssen. Dazu kommen die befestigten Bereiche, die ohne Genehmigung für den Parkplatz gerodet wurden. Flächen, die nicht verändert werden oder wurden (Bestand bis 2003) gehen nicht in die Berechnung ein.

Werden Flächen der Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) versiegelt, so entspricht dieser Eingriff dem Typ A II mit einem Ausgleichsfaktor von 0,8 – 1,0. Davon betroffen ist hier eine Fläche von 1.892 m<sup>2</sup>. Sie wird mit einem Kompensationsfaktor von 1,0 multipliziert.

Für die Versiegelung von Flächen der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) gilt der Typ A I mit einem Ausgleichsfaktor von 0,3 – 0,6. Die Eingriffe in diese Kategorie (607 m<sup>2</sup>) werden mit dem Faktor 0,6 verrechnet.

Die eingewachsenen Grünstrukturen in den Randbereichen (Kategorie II) werden bzw. wurden zwar entfernt, sollen aber langfristig durch eine neue Ortsrandeingrünung ersetzt werden. Die Eingriffsschwere orientiert sich hier an Typ B II (niedriger bis mittlerer Nutzungsgrad) mit einem Faktor von 0,5 - 0,8. Für diese Fläche von 1.031 m<sup>2</sup> ist daher der Faktor 0,5 anzusetzen.



### Übersicht Ausgleichsflächen

Flächen Typ A II  $1.892 \text{ m}^2 \times 1,0 = 1.892 \text{ m}^2$

Flächen Typ A I  $607 \text{ m}^2 \times 0,6 = 364 \text{ m}^2$

Flächen Typ B II  $1.031 \text{ m}^2 \times 0,5 = 516 \text{ m}^2$

Insgesamt auszugleichen sind  $2.772 \text{ m}^2$

### Bereitstellung der Ausgleichsflächen

Der entstehende Kompensationsbedarf wird extern aus Ökokontoflächen der Bayerischen Staatsforsten im entsprechenden Naturraum D66 beglichen. Die zugewiesene Renaturierungsfläche liegt im Bereich der Hackenfilze, Gemeindegebiet Grassau, Gemarkung Rottau im Landkreis Traunstein auf den Flurnummern 1853/0 t und 1858/0 t. Sie umfasst 2.772 m<sup>2</sup>, was einer Aufwertung um einen Wertepunkt entspricht (Anlage U1). Die südlichen Chiemseemoore sind ihrer Entstehung nach größtenteils Versumpfungsmoore im Stammbecken des Chiemseegletschers. Sie wurden im frühen 20. Jahrhundert großflächig durch Gräben entwässert und zur Torfgewinnung genutzt. Die südlich der Bahnlinie gelegene Hackenfilze ist ein Spirkenhochmoor, in dem zwar ein zentraler Hauptgraben und einige Seitengräben zur Vorentwässerung angelegt wurden. Wegen der geringen Hochmoortorfaufgabe von max. ca. 1,4 m und der geringen Brennqualität der darunter liegenden Niedermoor torfe wurde hier jedoch nie Torf abgebaut.

Die Renaturierung wird durch Rückhaltung des Niederschlags erreicht, die eine Wiedervernässung zur Folge hat. Dies geschieht hauptsächlich durch Anstau der Gräben. Im Bereich stärkerer Fichtenbestockung sollten diese vorab entnommen werden, anfallendes Holz kann in die Dämme verbaut werden. Ziel ist die Entwicklung eines strukturreichen Kiefern-Moorwalds mit standortangepasster Moos- und Krautschicht.

Im Auftrag des Forstbetriebs Ruhpolding der BaySF Aö wurden alle bislang noch nicht überplanten forstlichen Moorflächen in den südlichen Chiemseemooren durch das Planungsbüro Siuda hinsichtlich der aktuellen Vegetationsbedeckung sowie der Lage und des Zustands vorhandener Gräben zwischen Herbst 2018 und Frühsommer 2019 erfasst und bewertet (Anlage U2). Bestand, Ziele und Maßnahmen für die gesamte Hackenfilze sind in den Anlagen U3, U4, U5 beschrieben. Der Bewertungsvorschlag der Bayerischen Staatsforsten wurde am 28.09.2021 durch das Landratsamt Traunstein bestätigt (Anlagen U7 und U8). Mit Vertrag 26.06.2023 zwischen den Bayerischen Staatsforsten AöR und dem Grundstücksbesitzer der Eingriffsfläche, Herr Helmut Seidl, wurden aus dem Ökokonto mit Maßnahmenpool von den Bayerischen Staatsforsten AöR 2.772 Wertepunkte für vorgezogene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Art. 8 Abs. 1 Satz 1 BayNatSchG an den Grundstücksbesitzer der Eingriffsfläche verkauft. Der auszugleichenden Eingriffsfläche wurden Wertepunkte im Verhältnis 1:1 zugeordnet. In den Festsetzungen des Bebauungsplans

wurde diese Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan Kurf direkt zugeordnet.

## **6. Nullvariante und alternative Planungsmöglichkeiten**

Ein erheblicher Teil des Vegetationsbestands ist bereits vor 2018 für den Bau von Parkplätzen gerodet worden. Dieser Bedarf an Stellplatz-Fläche ist mit der derzeitigen Nutzung als Beherbergungs- und Gaststättenbetrieb auch künftig notwendig und bedarf in jedem Fall einer entsprechenden planungsrechtlichen Grundlage. Um den Betrieb jedoch langfristig zu sichern, ist eine bauliche Erweiterung unumgänglich. Dies entspricht den Zielen des Regionalplans, attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung zu erhalten. Der vorliegende Bebauungsplan soll daher den derzeitigen Zustand planungsrechtlich verankern und gleichzeitig eine bauliche Entwicklung im Sinne einer maßvollen, nachhaltigen und landschaftlich verträglichen Ortsrandabrundung ermöglichen. Eine Beibehaltung des Istzustandes ist unter diesen Vorgaben keine Alternative.

## **7. Vorgehensweise**

Bereits 2018 erfolgte eine Bestandsaufnahme der landschaftlichen Strukturen, die 2022 ergänzt wurde. Im August 2022 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans und parallel dazu des Flächennutzungsplans beschlossen, zusammen mit der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die ersten Planungsüberlegungen wurden im Mai 2022 mit Vertretern der Gemeinde und des Landratsamts Rosenheim abgestimmt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde parallel dazu im Frühjahr 2022 erstellt. Die Bewertung des Bestands und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2. Auflage 2003) durchgeführt.

## **8. Monitoring**

Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans konkretisiert, besonders die Eingrünungsmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen. Diese sind 5 Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten auf ihre optische und ökologische Wirksamkeit hin zu überprüfen. Die Umsetzung der Maßnahmen auf den festgesetzten Ausgleichsflächen ist sicherzustellen. Während der Baumaßnahme ist eine ökologische Bauaufsicht zu gewährleisten.

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Weder die Gemeinde Bad Endorf noch das mit der Ausarbeitung des Grünordnungsplans beauftragte Planungsbüro können für Überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

## **9. Zusammenfassung**

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter wurden im voranstehenden Umweltbericht untersucht und folgendermaßen bewertet:

Klima	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit
Mensch und Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

Durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen ergeben sich für die einzelnen Schutzgüter mit der Umsetzung des Bebauungsplans keine erheblichen Nachteile: das Bauvolumen und die Erschließungsflächen konnten auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden ebenso wie die Eingriffe in bestehende Vegetationsstrukturen. Der Abfluss von Oberflächenwasser kann minimiert und eine insgesamt verträgliche Lösung für Natur und Landschaft gewährleistet werden.

Nach eingehender Abwägung der entstehenden Umweltbeeinträchtigungen und unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen und geplanter Ausgleichsmaßnahmen kommt der Bericht zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Bauleitplanung sich die Umweltsituation insgesamt nicht erheblich verschlechtert.

## 10. Verwendete Unterlagen

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerischer Denkmalatlas
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, Biotopkartierung von 1986/ 2006
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung Flachland, Augsburg 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Informationsdienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und für Heimat, Bayernatlas, 2003, 2018, 2022
- Bodenübersichtskarte Bayern, 1: 25.000. Redaktionsstand 2018
- Büro für Baugrundberatung GmbH, Orientierende Baugrunderkundung - Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997 , 2022
- Gemeinde Bad Endorf, rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
- Geologische Karte von Bayern, 1: 25.000, 1981
- Mühl, Spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, 2022
- Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns, Übersichtskarte 1: 500.000, 2012
- Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 30.05.2020

## 11. Anlagen

Anlage U0 Spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Anlage U1 Lageplan

Anlage U2 Renaturierungsbericht

Anlage U3 Ausgangszustand

Anlage U4 Zielzustand

Anlage U5 Wertpunktzuwachs

Anlage U6 Umsetzungskonzept

Anlage U7 Bewertungsvorschlag

Anlage U8 Bestätigung UNB

Bad Endorf, den 06.05.2024

Markt Bad Endorf

Alois Loferer

1. Bürgermeister



