



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

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte gemeindliche und private Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Grünordnung
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Hinweise
12. Umweltbericht
13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
14. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
15. Flächenbilanz
16. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Quellennachweise
Anlagenverzeichnis

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 Seminaregebäude, 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).

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 BI 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).
Neben einem maßvollen Ausbau der Erholungseinrichtungen soll in den westlichen Chiemsee Gemeinden das Kur- und Gesundheitswesen erweitert werden. Darüber hinaus soll hier das Angebot für die Naherholung maßvoll ausgeweitet werden. Dabei sollen die Wanderwegenetze erweitert und ergänzt werden (Gebiete für Tourismus und Erholung RP 18 B VI 4.4 Chiemgau).

04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d. geä. Fassung v. 28.07.2023
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1a(2)1 BauGB).

BNatSchG i.d.geä. Fassung v. 08.12.2022
Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden (...) für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt (§11(1)1 BNatSchG).
Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind (sinngemäß §18(1) BNatSchG).

BayNatSchG i.d.geä. Fassung v. 23.12.2022
Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden. (Art.4(2)2 BayNatSchG).

05. Berührte gemeindliche und private Planungen

FNP- Auszug (Neuaufstellung 2006)
Im Flächennutzungsplan ist die bebaute Fläche im Geltungsbereich nördlicher Teil des dargestellten Dorfgebietes, das sich weiter nach Süden und Osten erstreckt. Östlich, südlich und südwestlich des Dorfgebietes sind Grün- und Waldflächen dargestellt, im Westen und Norden Landwirtschaftsflächen. Direkt östlich des Plangebietes befindet sich eine innerörtliche Grünfläche. Die das Plangebiet erschließenden Straßen sind als Wanderweg/ Radweg gekennzeichnet.
Die vorhandenen Parkplätze westlich der Kurfer Hofes sowie am Simsseeweg befinden sich im planerischen Außenbereich.

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen- Markt-gemeinde Bad Endorf/ Schirmer Architekten + Stadtplaner/ 2016/ 2017
Klinik und Terme zusammen mit dem Kurpark stellen überregional bedeutsame Einrichtungen dar und sind als Hauptarbeitgeber der Gemeinde die wichtigsten touristischen Betriebe.
Der Tourismus ist ein wichtiges wirtschaftliches Standbein des Marktes. Die touristischen Einrichtungen konzentrieren sich, neben dem Kurbereich, vorwiegend innerhalb des Kernortes in Form von Gastronomie und Beherbergungsbetrieben, Hotels als auch Ferienwohnungen. Trotzdem gibt es ein Defizit in der örtlichen Übernachtungsinfrastruktur, das es zu beheben gilt.
Im Gegensatz zum Kernort sind die Ortsteile in ihrer ganz eigenen, noch sehr dörflichen Identität zu bewahren, und entsprechend behutsam weiter zu entwickeln. Neben der landwirtschaftlichen Funktion, beinhalten die Dörfer, Weiler und Höfe durch die unmittelbare Lage innerhalb einer ausgesprochen hochwertigen Kultur- und Seenlandschaft gute Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des sanften Tourismus.

Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kurf“ / Markt Bad Endorf/ 14.04.2014
Die vorhandenen Parkplätze westlich der Kurfer Hofes sowie am Simsseeweg befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

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 Schmid, 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-

dekasten in Blockbauweise aus dem 17. und Ende 18. Jh. (Baudenkmal D-1-87-128-40 gem. Denkmalliste). Eine Abrisserlaubnis vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege wurde erteilt. Es besteht akute Einsturzgefahr.

Ebenfalls im Norden an der Kurfer Str. befindet sich ein älteres Wohnhaus.

Im Nordosten befinden sich eine Trafostation/ ein Feldkreuz

Am westlichen Ortsrand besteht eine Auslaufläche für Pferde mit Unterstand.

- Begrünung
Im Norden definiert ein dichter Baumbestand den derzeitigen Ortsrand und grünt ihn wirksam ein.
- Gelände:
Das Gelände ist nach Süden und Westen mäßig bis stark geneigt.
- Baugrund
Zur Erkundung der Baugrundverhältnisse im Rahmen einer orientierenden Baugrunduntersuchung (Baugrundvoruntersuchung nach DIN EN 1997) wurde das Büro für Baugrundberatung GmbH beauftragt. Untersucht und beurteilt wurden der Baugrund, die Grundwasserverhältnisse, die Sickerfähigkeit des Untergrundes, eine evtl. thermische Nutzung des Untergrundes, das Vorhandensein von Bodenaltlasten. Die Ergebnisse sind in einem geotechnischen Bericht zusammengefasst, der der Begründung beiliegt.
(Anlage BA1 Geotechnisches Baugrundgutachten).
- Gefährdungspotenzial Wasser
Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Baugelände außerhalb der kartierten Gefahrenbereiche.
Bei Starkregen oder Dauerregen besteht jedoch die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser und damit verbundenen Überflutungen. Insbesondere im Straßenbereich kam es in der Vergangenheit infolge einer fehlenden, funktionssicheren Straßenentwässerung zu dadurch verursachten Überschwemmungen mit Schadensfolge. Wie unter Begründung 02 Städtebauliche Ziele dargestellt, ist die Lösung der Abflussproblematik von abfließendem Oberflächenwasser im Straßenbereich u.a. Ziel der Bauleitplanung.
- Artenschutz
In einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung wurde geklärt, ob durch das geplante Vorhaben mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europäischen Vogelarten, sowie der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen ist.
Folgende Verbotstatbestände wurden dabei geprüft:
 - Tötungs- und Verletzungsverbot: § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
 - Störungsverbot: § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
 - Schädigungsverbot für Tierarten: § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG
 - Schädigungsverbot für Pflanzenarten: § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchGEs ist davon auszugehen, dass sich unter Einhaltung geeigneter Maßnahmen die Erhaltungszustände lokaler Fledermauspopulationen durch das Bauvorhaben nicht verschlechtern.
Prüfungsrelevante europarechtlich geschützte Vogelarten sind an den Gebäuden im Plangebiet nicht zu erwarten.
Das Vorkommen von Reptilien, v.a. Zauneidechse, wird als gering eingeschätzt.
Des Weiteren ist nicht mit einem Vorkommen prüfungsrelevanter Amphibien-, Käfer-, Weichtier-, Schmetterlings-, Libellen- oder Pflanzenarten zu rechnen.
Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sowie die Verpflichtung zu einer ökologischen Bauaufsicht werden in die Grünordnung und die Örtlichen Bauvorschriften übernommen.
(Anlage BA 5 Relevanzprüfung)

07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

- Entwicklung eines Sondergebiets „Touristik“ Spezifizierung der Nutzungen in Hotelanlage, zweckbestimmte Außenanlagen und Grünfläche Streichelzoo
- Planung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauräume gem. Bestand (Hotelanlage) bzw. Erweiterungsplanung
- Planung der Flächen für den ruhenden Verkehr oberirdisch und in Tiefgaragen
- Straßenverbreiterung mit Straßenentwässerung
- Rand- und Binnenbegrünung der baulichen Gesamtanlage
- Integration einer Grünordnung in den Bebauungsplan und Differenzierung von festsetzbaren Flächen nach §9(1)25 BauGB mit Zweckbestimmung und Maßnahmen und einer Grünordnung nach §11(1)1 BNatSchG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten
- Integration örtlicher Bauvorschriften in den Bebauungsplan speziell zu Dächern, Dachaufbauten
- Beschränkung der Hinweise auf solche, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsteil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind.
- Nachweis der Ausgleichsflächen extern

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 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 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

wurden Nebenanlagen, die der technischen Versorgung der Hotelanlage dienen bzw. durch Betrieb und Bewirtschaftung erforderlich sind.

05. Verkehrsflächen

gem. städtebaulichem Konzept

Aufgrund der Ausbaudefizite (keine Befahrbarkeit mit größeren Fahrzeugen bei gleichzeitig fehlender Straßenentwässerung) und der damit verbundenen Gefährdungen (unkontrolliert abfließendes Wasser bei Starkregenereignissen) soll anhand der Bauleitplanung in Folge ein qualifizierter Straßenausbau ermöglicht werden.

Die Regelbreite der Straße wurde mit 5,0 m festgesetzt, wobei bei den engen Kurvenbereichen die Straße nach Möglichkeit verbreitert wurde. Hierzu werden Grunderwerbe durch die Gemeinde erforderlich.

Am Simsseeweg wurden der Geltungsbereich sowie die südliche Straßenbegrenzung an die Kartierungsgrenze des Biotops angepasst, was gegenüber dem ist- Zustand eine leichte Nordverschiebung der Park- und Verkehrsflächen zur Folge hat.

06. Begrünte Flächen und Einzelbäume

Der Bebauungsplan unterscheidet nach festsetzbaren Flächen für Grünflächen/ Begrünungen und Baumpflanzungen nach § 9(1)25 BauGB (städtebauliche Wirkung) und einer Grünordnung mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten nach §11(1)1 BNatSchG (naturschutzrelevante Wirkung).

- Fläche Streichelzoo/ Spielplatz: Grünfläche mit Erhaltungsgebot/ Pflanzgebot gem. Grünordnung und Festsetzungen zu baulichen Anlagen
- Fläche 1: Randbegrünung der Parkplätze an der Simsseestr. nach Norden mit Pflanzgebot 1 gem. Grünordnung
- Fläche 2: Randbegrünung der Parkplätze westlich des Hotels nach Westen mit Pflanzgebot 2 gem. Grünordnung
- Fläche 3: Randbegrünung der Fläche nördlich des geplanten Neubaus nach Norden mit Pflanzgebot 3 gem. Grünordnung

Zu erhaltende Einzelbäume und zu pflanzende Bäume wurden jeweils gesondert festgesetzt.

07. Ausgleichsflächen extern, Ausgleichsmaßnahmen

Der Vegetationsbestand im Geltungsbereich wurde im Rahmen der Bebauungsplanung erfasst und bewertet. Die notwendigen Ausgleichsflächen wurden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen berechnet (siehe Umweltbericht, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen).

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.

Pflege und Unterhaltung der vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegen weiterhin der Bayerischen Staatsforsten AöR bis Ablauf von 25 Jahren nach Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 1853/0 T und 1858/0 T der Gemarkung Rottau) und Ausgleichsmaßnahmen wurden dem Bebauungsplan „Kurf“ direkt zugeordnet.

08. Immissionen

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von land- und forstwirtschaftlichen Immissionen (Arbeiten zur Ernte und Feldbestellung, Einsatz von Ernte- und Arbeitsmaschinen, Lagerung und Ausbringung von Gülle, Holzarbeiten, Pferdekoppel). Zudem ist die geplante Zusatznutzung zum Hotelbetrieb mit einer erhöhten Lärmbelastung durch die Außengastronomie sowie mit einem erhöhten Fahr- und Parkverkehr verbunden.

Um bestehende dörfliche Nutzungen nicht zu gefährden, wurde eine Immissionsschutzfestsetzung zur östlich gelegenen Pferdekoppel/ Pferdestall getroffen.

Um bestehende dörfliche Nutzungen nicht zu gefährden, wurde weiter ein Schallschutzgutachten erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Regelbetrieb

- Tagsüber kann der $IRW_{TAL\text{Lärm}}$ an allen Immissionsorten eingehalten und mit Ausnahme von IO 9 um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Mit Ausnahme von IO 9 kann der Immissionsbetrieb als irrelevant im Sinne der TA Lärm eingestuft werden. An IO 9 wird der $IRW_{TAL\text{Lärm}}$ um 4 dB(A) unterschritten, da keine weiteren gewerblichen Schallemissionen relevant einwirken, ist auch an IO 9 in der Gesamtbelastung mit keiner Überschreitung zu rechnen.

- Nachtsüber kann der $IRW_{TAL\text{Lärm}}$ mit Ausnahme von IO9 an allen Immissionsorten eingehalten werden und mit Ausnahme von IO 3 und IO 6 wiederum als irrelevant eingestuft werden. Da keine

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.: LI ≤ 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. 8039-0162-001) 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.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften wurden zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit minimiert. Zusätzlich erforderlich wurden Vorschriften zur Gestaltung (Dächer, Dachaufbauten, Wiederkehren, Balkone), Vermeidungsmaßnahmen (Großflächenverglasungen), Anlagen zur Energiegewinnung.

11. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung und zum Nachbarschutz.

12. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung. (Anlage BA 4, Umweltbericht)

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Insgesamt auszugleichen sind demnach 2.772 m².

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 auszugleichenen Eingriffsfläche wurden Wertepunkte im Verhältnis 1:1 zugeordnet. In den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde diese Ausgleichsmaßnahme dem Bebauungsplan Kurf direkt zugeordnet.

Der Vegetationsbestand im Geltungsbereich wurde im Rahmen der Bebauungsplanung am 6.8.2020 durch das Büro Stiegler erfasst und bewertet. Beeinträchtigungen und Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter wurden im Umweltbericht untersucht. Bestehende Vorbelastungen und geplante Ausgleichsmaßnahmen wurden dabei berücksichtigt mit dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Bauleitplanung in den untersuchten Bereichen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage BA 4, Umweltbericht).

14. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB. Damit erreicht werden soll/ wird

- 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 des grünordnerischen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB und der integrierten Grünordnung. Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim werden am Verfahren beteiligt.

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

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 %
<hr/>			
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

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Quellenverzeichnis

ISEK Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept mit vorbereitenden Untersuchungen- Marktge-
meinde Bad Endorf/ Schirmer Architekten + Stadtplaner/ 2016/ 2017
FNP- Auszug (Neuaufstellung 2006)/ Markt Bad Endorf/ erhalten am 18.03.2021
Klarstellungs- und Entwicklungssatzung „Kurf“ / Markt Bad Endorf/ 14.04.2014
Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung (Stellplatz- und Gara-
gensatzung)/ Markt Bad Endorf/ 14.01.2004

Raumstruktur/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Zielkarte 1/ Internetabruf am 04.04.2022
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Übersichtskarte
zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Internetabruf am 04.04.2022
Naturräumliche Gliederung/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Begründungskarte zu
B I 3.1/ Internetabruf am 04.04.2022
Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 04.04.2022
Verordnung des Landkreises Rosenheim vom 1963 am LSG-00111.01 „Schutz des Simssees und seiner Um-
gebung“ / Internetabruf am 04.04.2022
Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/
Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 04.04.2022
Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 04.04.2022
Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmalatlas / Internetabruf am 04.04.2022

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und
Heimat/ Internetabruf am 04.04.2022
Luftbilder/ „Google Earth“ / Internetabruf 04.04.2022

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus
GIS exportiert am 30.06.2021
digitale Spartenplan Schmutzwasser/ Regenwasser- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung,
Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 30.06.2021
Bestandsaufnahme/ Geishauser Vermessung/ 20.04.2021 und 03.12.2021

Geotechnisches Baugrundgutachten 026/01/ Büro für Baugrundberatung GmbH/ 23.04.2022
Schalltechnischer Untersuchungsbericht V1/ Hentschel Consult Ing.-GmbH/ 15.03.2023
Umweltbericht/ Landschaftsarchitektur Stiegler/ 17.03.2023
Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung/ Biologie Chiemgau- Stephanie Mühl/ 09.06.2022
Entwurfsplanung zum Neubau eines Eventstadts, einer Einliegerwohnung und Appartements/ Architek-
turbüro Centrum Aurum/ 2021/ 2022
eigene Bestandsaufnahmen 2021/ 2022

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, DIN- und VDI-Normen sowie alle zitierten Planungen
liegen im Bauamt Bad Endorf zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

BA 1 Geotechnisches Baugrundgutachten 026/01/ Büro für Baugrundberatung GmbH/ 23.04.2022
BA 2 Schalltechnischer Untersuchungsbericht V1/ Hentschel Consult Ing.-GmbH/ 15.03.2023
BA 3 Parkkonzept / Familie Seidl / Februar 2023
BA 4 Umweltbericht mit Anlagen U0-U8/ Landschaftsarchitektur Stiegler/ 03.08.2023