

MARKT BAD ENDORF

LANDKREIS ROSENHEIM

AUSSENBEREICHSSATZUNG KURFER STRASSE

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Entwurf: 29.04.2025

Entwurf: 14.10.2025

Entwurfsverfasser der 1. Änderung

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

Lage im Raum

Der Bereich der Außenbereichssatzung liegt im Norden des Ortsteils Kurf, westlich von Bad Endorf in der Gemarkung Bad Endorf.

Änderung der Außenbereichssatzung

Der Markt Bad Endorf hat für die Ansiedlung westlich der Kurfer Straße im Jahr 2011 eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB erlassen.

Innerhalb des Satzungsgebietes liegen die Grundstücke Fl.Nrn. 280, 1259, 1259/4, 1264/1 und 1264/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn. 280/1, 1259/3 und 1259/5 - alle Gemarkung Bad Endorf.

§ 35 Abs. 6 BauGB ermöglicht es der Gemeinde, für bebaute Bereiche, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung zu bestimmen, dass Wohnzwecken dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Im Bereich der Satzung Kurfer Straße ist eine Bebauung mit größerem Gewicht vorhanden. Die Abgrenzung der Außenbereichssatzung - unverändert gegenüber der Satzung 2011 - kann der Planzeichnung entnommen werden.

Innerhalb der Satzung waren bisher um die Gebäude sehr enge Baugrenzen gefasst worden. Da dadurch auch geringfügige Erweiterungen und Anbauten kaum möglich sind, entschloss sich die Gemeinde Bad Endorf, auf die Bestimmung von Baugrenzen zu verzichten. Somit sind unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung Baumaßnahmen, wie Erweiterungen oder Anbauten, in geringfügigem Umfang möglich.

Die Änderung der Satzung gewährleistet gleichzeitig weiterhin die bauplanerisch nachvollziehbare Abgrenzung zum Außenbereich.

Die Voraussetzungen für die Änderung der Außenbereichssatzung liegen somit vor.

Schutzgebiete, geschützte Flächen, Denkmäler

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 25 gem. Regionalplan 18 sowie ein Landschaftsschutzgebiet (RO-13 Simssee) sind erst südlich von Kurf ausgewiesen.

Auch die Biotopkartierung Bayern Flachland weist im Geltungsbereich der Satzung und ihrer näheren Umgebung keine Objekte aus.

Im Bayerischen Denkmalatlas sind für das Satzungsgebiet und seine nähere Umgebung keine Eintragungen vorhanden (Bodendenkmäler, Baudenkmäler, Ensembles, Landschaftsprägende Denkmäler).

Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Ökologische Belange / Artenschutz

Mit dieser Außenbereichssatzung werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 35 Abs. 6, Satz 4, Nr. 2 BauGB). Zudem liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter vor. Für die Belange des Umweltschutzes muss somit keine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Für jedes neu hinzutretende Bauvorhaben muss im Baugenehmigungsverfahren ein Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Kompensationsverordnung (BayKompV) geführt werden. Ebenfalls auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens sind die Belange des Artenschutzes vertiefend zu prüfen. Dies gilt bei Neubauten ebenso wie bei Änderungen bzw. beim Abbruch baulicher Anlagen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Da es sich um eine Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB handelt, die nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, ist die Frage, ob und in welchem Umfang Ausgleich zu leisten ist, im Rahmen der Einzelbaugenehmigung nach der Bayer. Kompensationsverordnung zu klären.

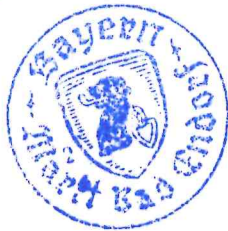
Verfahren

Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Bad Endorf, 27.10.2025

Alois Loferer
Erster Bürgermeister

Wolfgang Kirner
2. Bürgermeister



Rosenheim, 14.10.2025

