

Aufstellung des Bebauungsplans

Gagers

Gemeinde

Bad Kohlgrub



Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Stand: 10.02.2015

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit.....	3
1.2	Lage und Abgrenzung.....	3
2	Ausgangssituation.....	3
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	3
2.2	Bebauung und Nutzung im Plangebiet.....	4
2.3	Erschließung (Straßenverkehr, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr).....	4
2.4	Ver- und Entsorgung.....	4
2.5	Altlasten.....	4
2.6	Kampfmittel.....	4
2.7	Bodendenkmale.....	4
2.8	Natur, Landschaft und Umwelt.....	4
2.9	Bewertung der Schutzgüter.....	9
2.10	Eingriffs-/Ausgleichsreglung.....	10
2.11	Trinkwasserschutz.....	4
2.12	Immissionen.....	5
2.13	Eigentumsverhältnisse.....	5
3	Planungsbindungen.....	6
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
3.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	6
3.3	Weitere Fachpläne.....	6
4	Planungskonzept.....	7
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5	Planinhalt.....	7
5.1	Art der Nutzung.....	7
5.2	Maß der Nutzung.....	7
5.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	7
5.4	Gestalterische Festsetzungen.....	7
5.5	Verkehrsflächen und Erschließung.....	8
5.6	Grünflächen.....	8
5.7	Pflanzbindungen.....	8
5.8	Stellplätze.....	8
6	Auswirkungen.....	9
7	Verfahrensablauf.....	13

Abbildungen

Abbildung 1:	Luftbild der Parzelle 929/0 in Teilbereichen biotopkartiert.....	11
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	6
Einführung		

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans „Gagers“ erfolgt mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2013, um die im Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Kohlgrub gelegene landwirtschaftliche Grünfläche als Wohnbaufläche zu entwickeln.

Durch das Vorhaben wird die bestehende Bebauung an der Badstraße zur Hangkante im Osten hin abgeschlossen. Die zentrumsnahe Lage und die gute verkehrliche Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr erlaubt es, das Plangebiet auch für Fußgänger optimal zu erschließen.

Die geplante umfangreiche Durchgrünung des Plangebiets fügt sich dabei in die bestehende aufgelockerte Bebauungsstruktur Bad Kohlgrubs ein, während die Anordnung der Gebäude um einen gemeinsamen Angerbereich der anspruchsvollen Topographie gerecht wird.

Auf diese Weise wird eine städtebaulich ansprechende Bebauung realisiert, die sich sowohl in großer Nähe zu den Naherholungsgebieten im Grünen als auch in fußläufiger Entfernung zu den kulturellen und Einzelhandelsangeboten in der Ortsmitte befindet. Im Sinne einer positiven Ortsentwicklung ist die Planung daher zu befürworten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

1.2 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Westen des Ortsgebietes von Bad Kohlgrub im Bereich der Gagershöhe, etwa 400 m von der Ortsmitte entfernt. Es wird im Westen, Süden und Osten durch die bestehende Bebauung entlang der Badstraße, Spengelstraße und Gagersstraße/ Löfflerstraße begrenzt. Nach Norden hin schließt die geplante Wohnbebauung an die bestehende Straße Auf dem Oh sowie eine weitere landwirtschaftliche genutzte innerörtliche Grünfläche an.

Das in etwa rechteckige Plangebiet hat eine Größe von ca. 10.000 m² und umfasst ausschließlich das Flurstück Nr. 1451, Gemarkung Bad Kohlgrub.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich die Saulgruber Straße (ST 2062) und die in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnlinie. Die Saulgruber Straße ist vor allem durch Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern mit vereinzelt gewerblichen (v.a. Einzelhandel und Beherbergungsgewerbe) sowie landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Eine ähnliche Nutzungsstruktur kann auch auf den weiteren umgebenden Straßen Gagersstraße, Spengelstraße und Badstraße festgestellt werden. Ergänzt wird diese durch verschiedene Kurhotels an der Badstraße und der Spengelstraße.

Südwestlich des Gebietes befindet sich in etwa 500 m Entfernung der Ortsrand, dahinter schließen sich Grünflächen, vereinzelte landwirtschaftliche Gebäude sowie das Kurhaus Bad Kohlgrub an.

Durch die umgebenden Nutzungen wirken keine besonderen Störungen von außen auf das Plangebiet ein, lediglich der Straßenverkehr auf der Saulgruber Straße ist auf seine mögliche Immissionswirkung hin zu untersuchen.

2.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensiv bewirtschaftetes Grünland) genutzt.

2.3 Erschließung (Straßenverkehr, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr)

Das Plangebiet wird nach außen hin über die Straße Auf der Oh und die Saulgruber Straße (ST 2062) erschlossen. Die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt über die Verlängerung der Straße Auf dem Oh.

Im Umfeld des Geltungsbereiches finden sich mehrere Haltestellen der Ortslinie Bad Kohlgrub (u.a. Haltestelle Feuerwehrhaus), zudem liegt der Bahnhof „Bad Kohlgrub Kurhaus“ im Abstand von 800 m. Für Fußgänger und Radfahrer ist das Gebiet über die die Straßen Auf dem Oh und Saulgruber Straße zu erreichen, darüber hinaus wird die Anbindung zum Ortszentrum künftig über eine zusätzliche Durchwegung zur Gagersstraße weiter verbessert.

Stellplätze finden sich im Plangebiet nicht vor.

2.4 Ver- und Entsorgung

Derzeit ist das Plangebiet noch nicht mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Im Zuge des Anliegerstraßenbaus werden die zur Sicherung der Versorgung mit Elektrizität, Wasser sowie zum Anschluss an das Abwassernetz notwendigen Medien hergestellt.

2.5 Altlasten

Zu ergänzen wenn zutreffend.

2.6 Kampfmittel

Zu ergänzen wenn zutreffend.

2.7 Bodendenkmale

Zu ergänzen wenn zutreffend.

2.8 Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet umfasst eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Biotope sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

2.9 Trinkwasserschutz

Zu ergänzen wenn zutreffend.

2.10 Immissionen

Zu ergänzen wenn zutreffend.

2.11 Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich das Flurstück Nr. 1451, Gemarkung Bad Kohlgrub und befindet sich in Privatbesitz.

Nach den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde ist die Schaffung von Bauland auf diesem Grundstück nur dann vertretbar, wenn die auszuweisende Wohnbaufläche zur Hälfte ausschließlich von einheimischen Bauwilligen genutzt wird. Dieser Flächenanteil unterliegt somit der Einheimischen-Bindung, d. h., dass die Veräußerung nur an die nach den Kriterien der aufgestellten "Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken an Einheimische" begünstigten Einheimischen erfolgt.

3 Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Nach aktuellem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) ist die Gemeinde Bad Kohlgrub als allgemeiner ländlicher Raum festgelegt. Dieser soll so entwickelt und geordnet werden, dass er als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiter entwickelt wird.

Die behutsame Ausweitung von innerörtlichen Wohnbauflächen durch den vorliegenden Bebauungsplan entspricht diesem Ziel. Damit besteht kein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (siehe [Abbildung 1](#)) der Gemeinde Bad Kohlgrub ist das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen. Für die beabsichtigte Entwicklung des Gebietes als Wohnbaufläche muss der Flächennutzungsplan daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich im Parallelverfahren geändert werden.

3.3 Weitere Fachpläne

Zu ergänzen wenn zutreffend.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Die zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde Bad Kohlgrub erfordert auch die Ausweisung von attraktivem Wohnraum, um ein ausreichendes Angebot sowohl für Einheimische als auch für neue Bürger sicherzustellen. Dazu soll das Plangebiet unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes einer maßvollen Entwicklung zugeführt werden.

Die Entwicklung einer Freifläche im Siedlungsgebiet ermöglicht es, dem Entwicklungserfordernis nachzukommen, ohne in die umgebende touristisch bedeutsame Kulturlandschaft einzugreifen. Die große Nähe zur Ortsmitte erlaubt es darüber hinaus, fußgängerfreundlichen Planungsgrundsätzen nachzukommen.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Berücksichtigung der vorliegenden Topographie gerichtet. Das Plangebiet wird von zwei Hangkanten im Osten und Westen flankiert, aus der die vorliegende Planung um einen zentralen Angerbereich abgeleitet wurde, über den auch die Erschließung gesichert ist.

5 Planinhalt

5.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

5.2 Maß der Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der Nutzung ist eine lockere Punktbebauung vorgesehen, die dem dörflichen Charakter der Umgebung baulich entspricht.

Je nach Grundstücksgröße entstehen Baukörper mit einer Grundfläche (GR) von 120-150 qm.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauung soll in offener Bauweise (o) in Form von Einzelhäusern (E) erfolgen.

Um dennoch einen geordneten Rahmen zu finden, innerhalb dessen sich die Baumasse zu einem grundstücksübergreifenden, raumdefinierenden Gebilde formt, stellen die beiden Hangkanten mit einer maximalen Bauraumtiefe von 13m die überbaubare Grundstücksfläche. Dadurch entsteht zwischen den Bauräumen ein weit gefasster Angerbereich, der dem Gebiet eine räumliche Großzügigkeit vermittelt. Einfriedungen sind daher nur im rückwärtigen Bereich vorgesehen.

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Um die homogene Dachlandschaft der Umgebung im Sinne der Gleichartigkeit - und damit zugunsten einer höheren Gestaltungsqualität dieses Siedlungsabschnitts - weiterzuführen,

sollen Dächer als Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 30° ausgeführt werden.

5.5 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigte, öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Verkehrsteilnehmer bzw. Bewegungshilfen, deren Masse und Geschwindigkeit nicht dem menschlichen Maßstab entsprechen, werden dadurch im Rahmen der Gleichbehandlung aller Verkehrsteilnehmer sinnvoll in das Verkehrswesen eingegliedert.

Durch eine Fußgängerverbindung am süd-östlichen Ende des Plangebiets wird die Anbindung an das Ortszentrum auch für nicht-motorisierte Bewohner ermöglicht. Vor allem ältere Mitmenschen und Kinder können so sicher zwischen Ortsmitte und Wohngebiet verkehren.

Besonders im Hinblick auf den Schulweg der Kinder stellt der Fußweg einen wichtigen Teil der Erschließung dar.

5.6 Grünflächen

Im Bereich zwischen den zu bebauenden Hangkanten ist eine von Bebauung freizuhaltende Fläche vorgesehen. Diese Freifläche entspricht in Ihren Grundzügen dem Wesen eines Angers und soll als solche auch genutzt werden. Die Nutzung des Angers erfolgt als Streuobstwiese.

5.7 Pflanzbindungen

Je Grundstück sind in der vorgegebenen Pflanzgrenze zwei ortstypische Obstbäume zu pflanzen.

5.8 Stellplätze

Je Wohnung darf gem. GaStellV / Anlage 1 ein Stellplatz je Wohnung errichtet werden.

6 Auswirkungen

6.1 Bewertung der Schutzgüter

Die detaillierte Bewertung der Schutzgüter kann dem beiliegenden Umweltbericht entnommen werden.

Schutzgut Arten und Lebensräume

Eingriffe in Lebensräume, Biotopstrukturen oder Gehölzbestände liegen nicht vor. Die Auswirkungen des Eingriffes sind hinsichtlich des Schutzguts Arten und Lebensräume als gering einzustufen.

Schutzgut Boden

Eingriffe durch das Bauvorhaben ergeben sich durch die Flächenversiegelung und damit verbunden mit dem Verlust aller Bodenfunktionen. Die Auswirkung auf das Schutzgut Boden ist als mittel einzustufen.

Schutzgut Wasser

Eingriffe in Oberflächengewässer und in das Grundwassersystem können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind somit als gering einzustufen.

Schutzgut Klima

Da die angedachte Bebauung eine geringe GRZ aufweist, kann davon ausgegangen werden, dass die gesamträumliche Luftaustauschfunktion für die angrenzende Siedlung nicht beeinträchtigt wird.

Schutzgut Landschaftsbild

Mit der Durchgrünung ist eine Einbindung in den Landschaftsraum möglich. Allerdings bleibt eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bestehen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild sind als mittel einzustufen.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholung)

Durch das neue Baugebiet kommt es – außer in der Bauphase – zu keiner zusätzlichen Lärmbelastung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als gering einzustufen.

Zusammenfassung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt trotz vorgenommener Minimierungsmaßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Nachfolgende Übersicht fasst die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter zusammen:

Schutzgut	Auswirkungen
Arten und Lebensräume	Gering
Boden	Mittel
Wasser	Gering
Klima	Gering
Landschaftsbild	Mittel
Mensch (Lärm & Erholung)	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering

6.2 Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Aus der Zusammenschau der oben aufgeführten Wertstufen der Eingriffsregelung zeigt sich, dass die Wertstufe I (Arten und Lebensräume, Wasser, Klima, Mensch, Kultur- und Sachgüter) und die Wertstufe II (Boden, Landschaftsbild) anzutreffen ist. Dies ergibt bezogen auf die gesamte Fläche eine Einstufung in die Wertstufe I.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt 10.071 m². Die betroffene Fläche kann - wie oben dargelegt - in die **Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** eingestuft werden. Der **Kompensationsfaktor** wird durch die Spanne von **0,2 bis 0,5** definiert.

Die Vermeidungsmaßnahmen am Eingriffsort, insbesondere das Pflanzen von 20 Obstbäumen und die geringe Versiegelung, erlauben die **Reduktion des Kompensationsfaktors von 0,5 auf 0,4**.

Kategorie	Typ	Fläche	Kompensationsfaktor	Erforderliche Ausgleichsfläche
I	B	10.071 m ²	0,4	4.028 m ²

Als Ausgleichsfläche wird die Fläche mit der Flur-Nummer 929/0, Gemarkung Bad Kohlgrub festgesetzt.

Bestandssituation:

Bei der ausgewählten Fläche handelt es sich größtenteils um einen Hochmoorstandort, der außerhalb des zentralen Hochmoorbereiches mit Waldvegetation in unterschiedlichen Ausprägungen bestockt ist. Die Gesamtgröße der Parzelle 929/0 beträgt 10,93 ha. Im Nordwesten der Fläche besteht ein buchenreicher Altholzbestand, der durch forstliche Nutzung in seiner ökologischen Qualität beeinträchtigt ist. Dieser Teilbereich weist eine Größe von 1,5 ha auf.

Nahezu der gesamte Bereich der definierten Ausgleichsfläche ist Teil des FFH-Gebietes 8332-301 „Murnauer Moos“ und Teil des SPA-Gebietes „Murnauer Moos und Pfruehlmoos“. Zudem ist ein Großteil der Fläche im Rahmen der amtlichen bayerischen Biotopkartierung unter der Nummer erfasst 8332-0145 erfasst.



Abbildung 2: Luftbild der Parzelle 929/0 in Teilbereichen biotopkartiert

Ausgleichskonzept

Die buchenreichen Altholzbestände im Nordwesten haben ein hohes naturschutzfachliches Potential, das derzeit durch die stattfindende waldbauliche Nutzung gefährdet ist. Dieser Bereich weist eine Größe von 1,5 ha auf und wird als Teilbereich der Parzelle 929/0 als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Um eine naturschutzfachliche Aufwertung der Fläche zu erreichen, ist ein vollständiger Nutzungsverzicht notwendig. Um den Nutzungsverzicht dauerhaft zu manifestieren und rechtlich abzusichern muss der definierte Bereich der Ausgleichsfläche entweder als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen werden.

Die erforderlichen Maßnahmen sind durch den Flächeneigentümer zu veranlassen.

Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplan dargestellt und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen.

Da auf besagter Fläche bereits naturschutzfachliche Wertigkeiten bestehen, wird vorgeschlagen den Kompensationsfaktor auf 0,5 festzulegen. Es sind somit 8.056 m² Ausgleichsfläche notwendig, um den anfallenden Ausgleichsbedarf von 4.028 m² zu kompensieren.

Flur-Nr.	Ausgleichsbedarf	Kompensationsfaktor	Gewichtete Ausgleichsfläche
929/0	4.028 m ²	2	8.056 m ²

Durch die geplante Ausgleichsmaßnahme auf der Flurnummer 929/0 werden insgesamt 1,5 ha Ausgleichsfläche generiert. Da im Rahmen der hier behandelten Bauleitplanung lediglich 0,8 ha Ausgleichsfläche benötigt werden, stehen weitere 0,7 ha Ausgleichsfläche zum Ausgleich für andere Eingriffe zur Verfügung.

7 Verfahrensablauf

10. September 2013	Aufstellungsbeschluss
16. - 21.07.2014	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
07.10.2014	Abwägungs- und Auslegungsbeschluss
29.10. - 01.12.2014	Öffentlichkeitsbeteiligung
10.02.2014	Satzungsbeschluss