

Begründung

zur 1.Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für das „Bauer-Grundstück“ an der Kehrerstraße der Gemeinde Bad Kohlgrub in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 07.12.2011

Der bisherige Bebauungsplan setzt die maximale Grundfläche je Hauptgebäude mit 85 m² sowie die Mindestgröße eines Baugrundstücks mit 400 m² fest. Die höchstmögliche Grundflächenzahl beträgt somit $85/400 = 0,212$.

Die Vermessung der zukünftigen Baugrundstücke ist bereits erfolgt. Es hatten sich tatsächliche Größen von 422 – 525 m² ergeben. Für das Grundstück von 422 m² ergibt sich eine GRZ von fast genau 0,20, für das mit einer Fläche von 525 m² dagegen von nur etwas über 0,16.

Die Gemeinde möchte nun aus Gleichheitsgründen erreichen, dass einerseits für jedes der zukünftigen Baugrundstücke eine GRZ von 0,20 erreicht wird, dass aber andererseits kein grundstücksbezogener Anreiz geschaffen wird, die Baugrundstücke über die Größe von 525 m² hinaus zu erhöhen. Aus diesen Gründen sieht die Gemeinde von der Einführung einer GRZ ab. Sie setzt vielmehr folgendes fest:

Für Baugrundstücke von einer Größe bis 425 m ²	
beträgt die maximale Grundfläche je Hauptgebäude	85 m ² (\triangleq GRZ 0,2)
für solche von einer Größe von 426 bis 450 m ² beträgt sie	90 m ² (\triangleq GRZ 0,2)
für solche von einer Größe von 451 bis 475 m ² beträgt sie	95 m ² (\triangleq GRZ 0,2)
für solche von einer Größe von 476 bis 500 m ² beträgt sie	100 m ² (\triangleq GRZ 0,2)
für solche von einer Größe über 500 m ² beträgt sie	105 m ² (\triangleq GRZ 0,2).

Damit wird erreicht, dass bei den bereits vermessenen Grundstücken jeweils eine GRZ von etwa 0,20 erzielt wird. Die Bildung eines Grundstücks über 525 m² führt jedoch nicht zu einer Vergrößerung der maximalen Grundfläche je Hauptgebäude.

Gewähltes Aufstellungsverfahren

Die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes werden durch die vorgesehene Änderung nicht berührt. Insoweit hat die Gemeinde das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB gewählt.

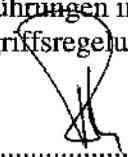
Im geg. Fall wurde der Änderungsplan mit der Begründung auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung sind mehr als eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Angesichts der in Summe geringen Auswirkungen der beiden ergänzenden Festsetzungen auf die Belange des Umweltschutzes sind zusätzliche Ausführungen in Form eines Umweltberichts sowie ein Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

Bad Kohlgrub, den 1.0. April 2012


.....
(Tretter, 1. Bürgermeister)