

**GEMEINDE BAD KOHLGRUB**

**LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

**BEBAUUNGSPLAN „MÜHLSTRASSE“**

**2. ÄNDERUNG**

**(VEREINFACHTES ÄNDERUNGSVERFAHREN)**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 12.07.2005  
geändert: 08.11.2005

Planung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695  
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de

## **Rechtsgrundlage**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Mühlstraße“ wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Mühlstraße" und seiner 1. Änderung sowie der rechtskräftigen 6. Flächennutzungsplanänderung, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern am 20.01.1992, entwickelt. Die darin ausgewiesene Wohnbaufläche war flächenhaft wesentlich größer als die in der 1. und nun in der 2. Änderung des Bebauungsplans aufgenommene WA-Fläche.

## **Grund der Änderung**

Aufgrund der verkehrlichen problematischen Anbindung bestand für eine gewerbliche oder gemischte Nutzung trotz des Bedarfs in Bad Kohlgrub kein Interesse seitens Bad Kohlgruber Gewerbetreibender an den ausgewiesenen Flächen.

## **Bestand**

Die geplante Baufläche liegt östlich von Bad Kohlgrub.

Sie ist im Westen durch den Falleralmgraben begrenzt, der mit Auwald-Schatthangwald-Komplexen bestanden ist. Ähnlicher Baumbewuchs befindet sich an der Ostgrenze des Baugebietes. Im Norden grenzt eine Gemeindeverbindungsstraße, im Süden artenreiches Grünland sowie ökologisch wertvolle Flächen (siehe Plan) an.

Die eigentliche Baufläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt und fällt von Südwest nach Nordost ab. Sie ist frei von Baum- und Strauchbewuchs.

## **Planung**

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Planliche und textliche Festsetzungen wurden so gewählt, daß sich die Gebäude in Landschaft und Topographie einfügen, ohne die gestalterischen Freiheiten der Bauherren zu sehr einzuschränken. Zur Sicherung der angrenzenden ökologisch wertvollen Flächen sowie zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft wurden umfangreiche grünordnerische Festsetzungen getroffen.

## **Hochwasserschutz**

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wurden die Gebäude vom Falleralmgraben abgerückt. Die Gebäude sind hochwassersicher - auch vor Erosion ausreichend tief - zu fundamentieren und die Keller wasserdicht auszuführen !

Die Höhenlage der Gebäudeoberkante Ergeschoßfußboden wird mit 0,15-0,30 m über OK-Gelände festgesetzt. Die im Plan dargestellten Flächen für Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind dann landschaftsgerecht abzuböschten.

Die Erschließungsstraße wird höhenmäßig dem Gelände angepaßt.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser wird im Südosten des Baugebietes innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Hochwasserschutz eine Entwässerungsmulde errichtet.

## **Erschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer. Diese Stichstraße wird an die bestehende Mühlstraße angeschlossen. Trink- und Schmutzwasserleitungen sind in der Umgebung vorhanden.

## **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Einordnung: Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad,  $GRZ \leq 0,35$ ,  
Kategorie II – Gebiete mittlerer Bedeutung, oberer Wert,  
gewählter Ausgleichsfaktor 0,8.

Bei einer Baufläche von ca. 11.200 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,8 ein Ausgleichsflächenbedarf von 8.960 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich erfolgt auf einer Fläche von ca. 11.786 m<sup>2</sup> auf Fl.Nr. 929 östlich von Bad Kohlgrub (Wiedervernässungsmaßnahme Fröhler Filzen).

Da die Fläche jedoch bereits eine ökologische Wertigkeit besitzt, ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die gesamte ökologisch zu verbessernde Fläche von 11.786 m<sup>2</sup> als Ausgleich heranzuziehen.

## **Umweltprüfung / Umweltbericht**

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB wird abgesehen, da wegen der Geringfügigkeit der Bebauungsplanänderung ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird.

Bad Kohlgrub, - 8. Nov. 2005

  
Tretter  
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 08.11.2005

  
Huber Planungs-GmbH