

# Begründung

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet „Murnauer Strasse“

### 1. Änderung als Änderungs-Bebauungsplan „für Fl.-Nr. 342“

- 1) **Räumlicher Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich von Grundstück Fl.-Nr. 342, Gemarkung Bad Kohlgrub mit ca. 2.175m<sup>2</sup>.
- 2) **Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der. 1 Änderung des Bebauungsplans**  
Das überplante Gebiet befindet sich südlich der Straße „Murnauer Strasse (St 2062)“, die wiederum im östlichen Bereich der Gemeinde Bad Kohlgrub liegt. Das Gelände fällt von Nord nach Süd um ca. 5 Höhenmeter.  
Begrenzt wird das Baugebiet im Norden von der Murnauer Straße, im Osten und Westen schließt eine vorhandenen Wohnbebauung an den Geltungsbereich, im Süden eine Hotelanlage.  
Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Baugebiet als Wohnbaufläche dargestellt.  
Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die Bereitstellung von Bauland für eine stetig steigende Zahl von Bauwilligen.  
Die 1. Änderungsplanung reduziert die Baudichte an dieser topografisch sehr exponierten Stelle. Auf die Anordnung einer 2. talseitigen Baureihe und der hierfür erforderlichen privaten Erschließungsstraße wird verzichtet zugunsten einer stärkeren Durchgrünung. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich verkleinert, und das der südlich angrenzenden Hotelanlage zugehörige Grundstück aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- 3) **Art der baulichen Nutzung**  
Als Art der baulichen Nutzung wird allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO festgesetzt.
- 4) **Maß der baulichen Nutzung**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse und die max. zulässige Wandhöhe. Die Festsetzungen der Wandhöhen beziehen sich auf Normal-Null. Negative Geländeänderungen werden fast vollständig ausgeschlossen.
- 5) **Bauweise**  
Es wird die offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.  
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 6) **Naturschutz**  
Das gesamt Gebiet ist gut zu durchgrünen.  
Geschlossene Hecken sind unzulässig. Je 250m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Großbaum zu pflanzen. Der Anteil der Nadelgehölze darf max. 30% betragen.  
Für Neupflanzungen sind landschaftsgerechte Laubbäume und Sträucher lt. Pflanzliste in den Festsetzungen durch Text zu verwenden.
- 7) **Anzahl der Wohneinheiten**  
In den geplanten Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude, in den Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Mit der Beschränkung der Wohneinheiten soll der dörfliche Charakter von Bad Kohlgrub erhalten bleiben.  
Es sollen familiengerechte Wohnhäuser mit größeren Wohnungen entstehen. Der Bau von Kleinwohnungen wie Appartements und der damit verbundene steigende PKW-Verkehr sollen vermieden werden.

8) **Verkehrsflächen, Stellplätze**

Die Erschließung der beiden Wohngebäude erfolgt von Norden unmittelbar von der Murnauer Strasse aus. Durch die Reduzierung auf insgesamt 2 Ausfahrten und den überschaubaren Benutzerkreis ist keine separate Erschließungsstraße für die Wohnbebauung erforderlich. Stellplätze können auf den Baugrundstücken sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen errichtet werden. Sie sind in begrünter Bauart anzulegen. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen über die jeweiligen Anschlüsse an die Gemeinde Bad Kohlgrub. Die Stromversorgung und Müllabfuhr sind sicher gestellt.

9) **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt, entsprechend den naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen (§1a Abs. 2 und 3 BauGB, §21 BNatSchG).

Bei der Art der Bebauung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO. Die Schutzgüter in Bezug auf Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Luft/Klima und Landschaftsbild werden ausreichend berücksichtigt. Die Fragen der Eingriffsregelung wurden in Betracht gezogen und 2005 in die Urfassung des Bebauungsplans eingearbeitet:

Um einen weitere Ausgleichsbedarf zu vermeiden, wurden gezielte Festsetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen

- Pflanzgebote für Großbäume je 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Verbot zum Pflanzen von geschlossenen Hecken, soweit Einfriedungscharakter vorliegt
- Festsetzungen für neu zu pflanzende Bäume
- Liste heimischer und landschaftsgerechter Bäume und Sträucher

Im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser tragen die Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung und zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken bei.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Die Gemeinde wendet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Im vorliegenden Fall besteht die Möglichkeit, das vereinfachte Verfahren mit Hilfe der Checkliste anzuwenden. Im Einzelnen gelten diesbezüglich folgende Aussagen:

Planungsvoraussetzungen:

Die Planungsvoraussetzungen (Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan) sind erfüllt.

Vorhabentyp:

Es handelt sich um den Vorhabentyp allgemeines Wohngebiet (nach §4 BauNVO), die festgesetzte mögliche Versiegelung wird nach der 1. Änderungsplanung weniger als 25% des Planungsgebiets betragen.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Im Planungsgebiet liegen keine Flächen mit höherer Bedeutung für Natur und Landschaft (gem. Liste 1b und 1c des Leitfadens), keine Schutzgebiete nach BayNatschG und keine gesetzlich geschützten Biotop. Es sind geeignete Maßnahmen Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebiets vorgesehen (Baumpflanzungen, Böschungsbepflanzung als naturnahe Hecke).

Schutzgut Boden:

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt.

Schutzgut Wasser:

Der Flurabstand zum Grundwasser wird durch die Baukörper nicht tangiert. Quellen und Quellfluren, Hangschichtenwasser und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben nach derzeitigem Kenntnisstand unberührt.

Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an und schließt eine vorhandene Baulücke, ohne eine städtebauliche Störung für die Landschaft zu bewirken.

Schutzgebiet Landschaftsbild:

Das Baugebiet grenzt an bestehende Bebauung an und schließt eine vorhandene Baulücke ohne eine städtebauliche Störung für die Landschaft zu bewirken.

Nach Überprüfung o.g. Aspekte ist, auch aufgrund der Reduzierung der Baudichte, der Bauhöhe und der Versiegelung durch die 1. Änderungsplanung, kein weiterer Ausgleichsbedarf vorhanden.

10) **Immissionsschutz**

Für das Baugebiet wurde bei dem Ing.-Büro Dorsch Consult eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeines Wohngebiet (WA) der DIN 18005 (1) an der Südfassade der beiden straßennahen Gebäude eingehalten wird. An den Nord-, West und Ostfassaden sind Überschreitungen von bis zu 12 dB(A) zu erwarten.

Alle Fenster von schützenswerten Räumen sind durch eine geeignete Grundrissausbildung nach Süden hin zu orientieren. Sollte dies aus planerischen Gründen nicht möglich sein, so sind aufgrund der prognostizierten Beurteilungspegel von mind. 50 dB(A) während der Nacht, die Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Passive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände dürfen aus städtebaulichen Gründen (Ortsbild) und aus Gründen, die eine sichere Ein- und Ausfahrt auf die Staatsstraße gewährleisten, nicht angeordnet werden.

Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Flächen festgesetzt.

11) **Bindung an den Flächennutzungsplan**

Der Planentwurf entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan.

Entwurf, 10.11.2014

Bad Kohlgrub, 10. Nov. 2014



Karl-Heinz Reichert (1. Bürgermeister)



Angela Pfaffenberger (PSW-Architekten GmbH)

