

# **Bebauungsplan**

## **"Raiffeisenstraße"**

Gemeinde Bad Kohlgrub



**Landkreis Garmisch-Partenkirchen**

**Textliche Festsetzungen  
und Begründung**

Stand: 04.12. 2019

1.	<b>Begründung</b> .....	1
1.1.	<b>Allgemeines</b> .....	1
1.1.1.	Erfordernis der Planung.....	1
1.1.2.	Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.1.3.	Planungsrechtliche Situation.....	1
1.1.4.	Verfahren.....	1
1.1.5.	Zustand des Gebietes.....	1
1.2.	<b>Städtebauliche Situation</b> .....	1
1.2.1.	Lage im Ortsgefüge.....	1
1.2.2.	Anbindung des Plangebietes.....	1
1.2.3.	Städtebauliche Grundsätze.....	1
1.3.	<b>Städtebauliche Planung</b> .....	1
1.3.1.	Städtebauliche Lösung.....	1
1.4.	Belange des Landschafts- und Umweltschutzes.....	1
1.5.	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	1
1.5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	1
1.5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	1
1.5.3.	Die Höhe baulicher Anlagen.....	1
1.5.4.	Bauweise.....	1
1.5.5.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	1
1.5.6.	Stellplätze und Garagen.....	1
1.5.7.	Nebenanlagen.....	1
1.5.8.	Verkehrsflächen.....	1
1.6.	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	1
1.7.	<b>Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b> .....	1
1.8.	<b>Sonstiges</b> .....	1

# 1. Begründung

## 1.1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Gemeinde Bad Kohlgrub entlang der Hauptstraße. Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 321, 322, 323, 322/2, 323/2 und Teile des Flurstücks 1187/3. Dadurch umfasst der Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 6030m<sup>2</sup>.

### 1.1.1. Erfordernis der Planung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist die Kommune verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde Bad Kohlgrub beabsichtigt, auf Antrag des Vorhabenträgers, die Festsetzung eines Mischgebiets und Allgemeinen Wohngebiets innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB, im Bereich, der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist. Dazu ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich, damit die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Erschließungsanlagen gegeben sind. Die gesicherte Erschließung ist Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Es werden innerörtliche Flächenpotenziale revitalisiert und das übergeordnete Ziel der "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" der Raumordnung eingehalten. Aufgrund der Lage im Innenbereich und der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung wird der sich ergebende Zulässigkeitsmaßstab definiert. Vor diesem Hintergrund wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt. Das Verfahren wird nach § 13 BauGB i.V.m. § 13a BauGB durchgeführt.

### 1.1.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden nachfolgende Ziele verfolgt:

Durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Errichtung von Wohngebäuden auf dem Gelände baurechtlich gesichert werden. Die bestehende Bebauung entlang der Hauptstraße soll in ihrem Bestand gesichert und der Rahmen für zukünftige Entwicklungen flexibel abgesteckt werden. Der Bauhof ist in seinem Bestand zu sichern und zu entwickeln.

Die festzusetzende Gebietsart ist das Mischgebiet nach §6 BauNVO und das Allgemeine Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

Gemäß BauGB und BauNVO werden die zulässigen Nutzungen der §§ 4 und 6 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzung der Wohn- und Mischgebiete wird die Wohnfunktion und Mischfunktion der Gemeinde Bad Kohlgrub gesichert und weiterentwickelt.

### 1.1.3. Planungsrechtliche Situation

Im Regionalplan Oberland ist die Gemeinde Bad Kohlgrub als Unterzentrum gekennzeichnet. Die umliegenden Mittelzentren sind Murnau am Staffelsee, Peiting und Schongau. Ein Oberzentrum ist in der Region nicht ausgewiesen. Es wird lediglich Garmisch-Partenkirchen als mögliches Oberzentrum ausgewiesen.

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Für das Plangebiet besteht eine Abrundungssatzung, ein Bebauungsplan ist nicht

vorhanden. Somit wird die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans, der sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, ermöglicht.

#### **1.1.4. Verfahren**

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **13.08.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Bad Kohlgrub hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

### 1.1.5. Zustand des Gebietes

Das Gebiet des qualifizierten Bebauungsplans umfasst die o.g. Flurstücke innerhalb der Gemeinde Bad Kohlgrub. Die Erschließung erfolgt über die Staatsstraße "Hauptstraße" sowie die geplante "Raiffeisenstraße". Zur Hauptstraße hin befindet sich das Gebäude der Raiffeisenbank sowie ein Wohngebäude. Im rückwärtigen Bereich liegt das Bauhofgelände der Gemeinde, welches auch weiterhin genutzt werden soll. Das Plangebiet umfasst im Süden Grün- und Freiflächen innerhalb der bebauten Ortslage und wird aktuell auch dem entsprechend genutzt.



Abbildung 1 Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Earth)

## 1.2. Städtebauliche Situation

### 1.2.1. Lage im Ortsgefüge

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage zwischen der "Hauptstraße" und dem südlich angrenzenden Lindenbach. Es befindet sich somit innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB. Die Ortsmitte liegt unmittelbar westlich angrenzend, somit ist eine unmittelbare Nähe zu den örtlichen Versorgungseinrichtungen gegeben.

### 1.2.2. Anbindung des Plangebietes

Die Ortsmitte liegt in fußläufiger Entfernung und über die Hauptstraße erfolgt die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr erfolgt über den Bahnhof, der ca. eine Gehminute entfernt ist.

Über die "Hauptstraße" besteht Anbindung an die Wasserversorgung und Stromversorgung, ebenso an Telekommunikation. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über Anschluss an einen bestehenden Kanal im Plangebiet erfolgen.

Das vorliegende Gutachten vom geologischen Büro BLASY + MADER GmbH zeigt, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht möglich ist. Deshalb soll das Oberflächenwasser mit Rückhaltesystem in den

Lindenbach entwässert werden (siehe Entwässerungskonzept). Grundlage hierzu ist das beigefügte Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan.

### **1.2.3. Städtebauliche Grundsätze**

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (Sicherung des Bestands) und Allgemeines Wohngebiet (wohnbauliche Entwicklung) ausgewiesen.

Dabei sollte die Bebauung an die bestehende Bauweise der Umgebung angepasst werden, um eine harmonische Einfügung der Bauwerke in die Umgebung zu erreichen. Der Bestand ist in die Planung zu integrieren und durch Definition des städtebaulichen Rahmens für weitere Maßnahmen weiter zu entwickeln.

## **1.3. Städtebauliche Planung**

### **1.3.1. Städtebauliche Lösung**

Es handelt sich um die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans zur Überplanung einer Fläche im Innenbereich der Gemeinde Bad Kohlgrub. Dabei soll im Süden des Geltungsbereichs in Richtung Lindenbach neuer Wohnraum geschaffen werden.

Die Erschließung der rückliegenden Gebäude erfolgt über die geplante "Raiffeisenstraße". Das Vorhaben wird so ausgestaltet, damit es sich in die Umgebung einfügt: Baukörper werden über Baugrenzen und Wandhöhen beschränkt, um sich in die Hanglage und die Umgebung einzufügen.

### **1.4. Belange des Landschafts- und Umweltschutzes**

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1 a sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen sind zu beachten.

Derzeit befinden sich Grün- und Freiflächen im Süden des Geltungsbereiches, welche regelmäßig gemäht werden.

Die Flächen sind bereits im Bestand teilweise verdichtet, sodass der Boden seine Funktionen nicht mehr ungestört ausüben kann.

Hinweise auf mögliche Betroffenheit geschützter Tiere und Arten liegen zur Zeit nicht vor.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und von dem Umweltbericht abgesehen.

## **1.5. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen**

### **1.5.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan im nördlichen Teil entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der umliegenden Bebauung als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit werden die Ausweisungen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt, der Bestand gesichert und ein Einfügen in die örtliche Struktur sichergestellt. Zudem ermöglicht die Festsetzung eines Mischgebiets die Kombination zwischen Wohnen und Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieb, wie sie im Gebäude der Raiffeisenbank bereits zu finden ist und kann die Sicherung des Bauhofs integrieren.

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan zudem entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der umliegenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) für die Neuplanung festgesetzt. Damit wird auch hier ein Einfügen in die örtliche Struktur sichergestellt. Die punktuelle Festsetzung eines Wohngebietes gilt als

aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da die zusammenhängende, gemischt genutzte Struktur des Gebietes nicht beeinträchtigt wird.

Die Feinsteuerung und die damit verbundene Unzulässigkeit der aufgeführten Nutzungen im Mischgebiet (MI) dient der Gewährleistung des innergebietlichen Nachbarschutzes sowie benachbarter Gebiete vor grenzübergreifenden Immissionen, zu schützen. Zur Wahrung der örtlichen Nutzungsstruktur werden alle Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Mit der Lage an der Hauptstraße liegt eine besondere städtebauliche Bedeutung der Nutzungsstrukturen vor. Im Bestand ist das Nutzungsspektrum im Erdgeschoß von Gebäuden überwiegend von gewerblichen Nutzungen geprägt, die Wohnnutzung beschränkt sich meist auf die oberen Geschosse. Diese für die Ortsstruktur bedeutsame Nutzungsverteilung soll gesichert und weiterentwickelt werden.

### **1.5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Zur ökonomischen Rentabilität und bestmöglichen Ausnutzung der Grundstücke orientieren sich die Grundflächen- und Geschossflächenzahl an den Obergrenzen nach § 17 BauNVO. Dies ermöglicht kompakte Lösungen, um bezahlbaren Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Ortskern zu schaffen.

Gem. §16 BauNVO Abs. 5 und 6 werden besondere Regelungen für die Geschossflächenzahl getroffen. Für die Teile der baulichen Anlagen im WA, die talseits ebenerdig zugänglich sind, bergseits jedoch unter der Erde liegen, wird festgesetzt dass die Flächen bei der Berechnung der GFZ nicht angerechnet werden. Die vorliegende Topografie des hängigen Geländes bedingt eine Bauweise, bei der talseits ein Geschoß unter die von der Bergseite her (Straßen-seite) erschlossenen Geschoße geschoben werden muss, um den Höhenunterschied sinnvoll auszugleichen. Diese Bauweise ist ortsüblich und im hängigen Gelände notwendig. Erfüllt dieses Geschoß die Voraussetzungen der BayBauO für ein Kellergeschoß, welches kein Vollgeschoß ist, ist die Fläche nach § 20 Abs.3 BauNVO in Verbindung mit BayBauO 1998 Art. 2 Abs. 5 ohnehin nicht anzurechnen. Die Erfüllung dieser Bedingung kann umfangreiche Erdbewegungen in Verbindung mit Stützmauern und Böschungen erfordern. Aus städtebaulicher Sicht bedeutet es in der gegebenen Situation keine Nachteile für das Ortsbild, wenn diese Auffüllungen und/oder Anschüttungen unterbleiben. Die Talseite ist von der öffentlichen Verkehrsfläche her nicht einsehbar. Die Einsehbarkeit von benachbarten Grundstücken aus ist durch den Bewuchs der Bachaue der Lindach stark eingeschränkt bzw. sogar nicht gegeben. Die höhere bauliche Dichte betreffend besteht keine Besorgnis von negativen Auswirkungen für die Belüftung und Belichtung sowie für gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung. Mit der unverbaubaren Lage nördlich der Bachaue der Lindach sind ausreichende Belichtung und Belüftung dauerhaft gesichert, der gesunde Wohnwert ist durch diesen Grünzug ebenfalls gegeben.

### **1.5.3. Die Höhe baulicher Anlagen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich zur GRZ / GFZ über die maximale Wandhöhe bestimmt.

Im Mischgebiet wird die maximale Wandhöhe hangzugewandt (WH max hz) auf 9,00 m beschränkt. Diese Höhe entspricht der Höhe der Gebäude in der Hauptstraße, sodass eine einheitliche Höhenentwicklung der Neubauten gewährleistet wird und sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Wandhöhe hangzugewandt auf 6,50 m beschränkt. Das Allgemeine Wohngebiet liegt aufgrund der Topografie des Geländes niedriger als das Mischgebiet und damit zum Grünbereich der Bachaue hin abgestuft. Damit ist die einheitliche Höhenentwicklung innerhalb der Gemeinde gewährleistet.

#### **1.5.4. Bauweise**

Um die ortsübliche Baustruktur im Zentrum weiterzuführen, wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans für das Mischgebiet MI eine abweichende Bauweise festgesetzt. Somit wird der Charakter der "Hauptstraße" im Plangebiet fortgeführt. Die ortsübliche Bauweise mit geringeren Abstandsflächen wird aus der umgebenden Bebauung entwickelt, die Mindestdiefe der Abstandsflächen beträgt 3m.

Die Baulängenbeschränkung im Allgemeinen Wohngebiet WA erfolgt, damit sich künftige Vorhaben in die Baustruktur nördlich der Bachau des Lindenbachs einfügen. Dabei ist eine maximale Baulänge von 20 m noch als verträglich anzusehen.

#### **1.5.5. Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die Lage der Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung wurde als flächenhafte Baufensterausweisung getroffen, um unterschiedliche Varianten des festgesetzten Nutzungsmaßes realisieren zu können. Die künftigen Bauherren haben dadurch höchstmögliche Entwicklungschancen.

#### **1.5.6. Stellplätze und Garagen**

Um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, sind Stellplätze und Garagen sowohl innerhalb als auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.5.7. Nebenanlagen**

Um den künftigen Bauherren höchstmögliche Entwicklungschancen auf den Grundstücken zu geben, sind Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **1.5.8. Verkehrsflächen**

Zur Erschließung des Allgemeinen Wohngebiets im südlichen Bereich des Plangebiets werden Verkehrsflächen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt. Durch die Ausgestaltung als Ringerschließung werden Teile der bestehenden Erschließung erhalten und eine Umfahrung des Bauhofgeländes ermöglicht, um die Arbeitsabläufe zu vereinfachen.

#### **1.6. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

Im Plangebiet sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von 1,50 m erforderlich, um natürliche Geländeversprünge auszugleichen und die erforderliche Wasserführung zur Entwässerung herstellen zu können.

Zur Realisierung von baulichen Anlagen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von 1.50 m erforderlich, um bestehende Höhenversprünge auszugleichen.

Bezugspunkt ist die Oberkante des bestehenden Geländes.

#### **1.7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht, sie wird maßgeblich durch Immissionen aus Straßenverkehr und den im Plangebiet selbst zulässigen Immissionen aus Gewerbebetrieben bestimmt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts im nördlichen Teil des Plangebiets nicht vollständig eingehalten werden. Im südlichen Teil des Plangebiets werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) für Mischgebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht vollständig eingehalten.



Für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Bereiche werden Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) festgesetzt, welche nur ausnahmsweise und unter ersatzweiser Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen entfallen können. Jedenfalls werden für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäude/Planabschnitte passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile) festgesetzt.

Im Plangebiet ergeben sich maximal Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich V der Normenreihe DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“).

#### Altlastenproblematik

Das in der Planzeichnung gekennzeichnete Grundstück wurde im Jahr 2009 aus dem Altlastenkataster entlassen. Es verblieb jedoch im dem Bestand des ABuDIS (Altlasten, Bodenschutz- und Dateninformationssystem) aufgrund der nutzungsorientierten Entlassung.

Auskofferungen etc. wurden keine gemacht, was für eine weitere gewerbliche Nutzung auch nicht erforderlich war. Der gesamte Bereich der kontaminierten Fläche war zum damaligen Zeitpunkt bereits überbaut bzw. asphaltiert.

Mit dem neuen Bebauungsplan soll auf der Flurnummer im vorderen Teil (kontaminierter Bereich) ein Mischgebiet ausgewiesen werden, wo lediglich die Wohnnutzung im EG untersagt wird.

Die Entlassung aus dem Altlastenkataster war „nutzungsorientiert“, d.h. dass bei einer Wohn-Nutzung (auch wenn nur im OG zugelassen) auch auf der Grundfläche des betroffenen Bereiches, ein Ausschluss für Hausgärten oder Spielplätze zu beachten ist. Somit können weitere Untersuchungen (Pfad Boden-Mensch-Nutzpflanze) unterbleiben, ein entsprechend ausreichender Bodenaushub und Nachweis der Schadstofffreiheit ist nicht erforderlich.

Laut der letzten Detailuntersuchung vom März 2006 wurde auch von Seiten des Gutachters explizit darauf hingewiesen, sollten Eingriffe in den Boden im Rahmen von Umbaumaßnahmen erfolgen, sind die vorhandenen Verunreinigungen zu berücksichtigen und auch die erforderliche Entsorgung des kontaminierten Bodens mit zu beachten.

#### Grundwassermessstelle:

Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim sind Maßnahmen für den Pfad Boden-Grundwasser sind nicht weiter notwendig. Es ist bei den Aushubarbeiten mit Boden zu rechnen, der mit LHKW belastet sein könnte und daher kein Z0-Material ist. Der Schadensbereich muss im BBP gekennzeichnet werden. Im Entlassungsbescheid des LRA ist festgelegt, dass die Grundwassermessstelle zu erhalten ist. Wenn die GWM nicht haltbar ist, muss sie zurückgebaut werden (die GWM ist etwas über 14 m tief). Für den Rückbau der Grundwassermessstelle ist vorab ein kurzes Rückbaukonzept vorzulegen und mit dem WWA abzustimmen. Der Rückbau selber ist von einer geeigneten Fachfirma durchzuführen.

### **1.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.**

Die Festsetzungen dienen der dauerhaften Sicherung und Erhaltung der nördlichen Uferböschung des Lindenbaches und der dort stehenden Ufergehölze im Plangebiet. Diese naturnahen Böschungen sollen in Ihrem ökologischen Wert erhalten werden, gleichzeitig soll so das Ufer vor Erosion geschützt werden.

### **1.9. Sonstiges**

#### **Flächenbilanz**

Bebauungsplangebiet: 6030m<sup>2</sup> (0,603 ha)