

GEMEINDE BAD KOHLGRUB
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET URIHOF"

BEGRÜNDUNG

FERTIGSTELLUNGSDATEN:

Entwurf: 19.03.2002
geändert: 11.06.2002
geändert: 12.11.2002 / 11.02.2003
geändert: 10.06.2003

PLANUNG:

Huber Planungs - GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, 381092, Fax 37695

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird aus der rechtskräftigen 19. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt.

Die Gemeinde verfügt bereits über einen abgeschlossenen Landschaftsplan und stellt zur Zeit einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan auf. Die Untersuchungen, die dazu angestellt wurden, sind in die Entscheidungsfindung für die neue Planung eingeflossen.

Grund der Bebauungsplan-Aufstellung

Das bestehende Hotel Urihof soll modernisiert, umgebaut und teilweise erweitert werden. Um die Baugenehmigung auf eine rechtlich eindeutige Grundlage zu stellen und die weitere Nutzung als Hotel und Kureinrichtung sicherzustellen, soll zur Flächennutzungsplanänderung auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Bestand

Das bestehende Hotel Urihof liegt auf einer von Wiesen umgebenen Fläche und ist bereits intensiv eingegrünt.

Erschließung

Das bestehende Hotel ist voll erschlossen, die Erschließung ist ausreichend für die Erweiterung. Die zusätzlich notwendigen Parkplätze können auf dem Grundstück geschaffen werden.

Planung / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebiets für Hotel- und Kureinrichtungen im engeren Hotelbereich mit Umgebung sowie eines neuen Parkplatzes / Parkdecks.

Außerdem sind Flächen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 8 und 8a BNatSchG dargestellt.

Die Eingriffsfläche (neue Versiegelungsfläche) ist mit ca. 1 700 qm anzusetzen. Im Verhältnis zum Gesamtgrundstück ist für die Fläche ein niedriger Versiegelungsgrad $\leq 0,35$ Typ B anzusetzen sowie als Binsen und seggenreiche Naßwiese in Kategorie III anzusetzen (Gebiete hoher Bedeutung, hier jedoch unterer Wert). Daraus ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 1,0, da die Fläche nicht als Biotop kartiert ist und eine Einstufung nach Art. 13d BayNatSchG auch nicht gesehen werden kann. Daraus ergibt sich eine Ausgleichsfläche von $1\ 700\ \text{qm} \times 1,0 = 1\ 700\ \text{qm}$. Diese soll nördlich des Parkplatzes angelegt werden.

Die ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche soll im Freiflächenplan zum Bauantrag für die Hotelenerweiterung dargestellt und die Maßnahmen dort weiter beschrieben werden.

Die Fläche soll nicht mehr gedüngt werden und nach einer Ausmagerungsphase nur noch 1-2x /Jahr gemäht werden. Am Tiefpunkt sollen einige wechselfeuchte Vertiefungen hergestellt werden.

Die Umgebung des Parkplatzes wurde entsprechend der gleichzeitig laufenden Flächennutzungsplanneuaufstellung als Grünfläche dargestellt. Diese Fläche soll ebenfalls nicht mehr gedüngt und nach einer Ausmagerungsphase nur noch 2x/Jahr gemäht werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung / Vorprüfung ist nicht notwendig.

Anlage

Schnitt durch Parkdeck

Bad Kohlgrub, 10. Juni 2003



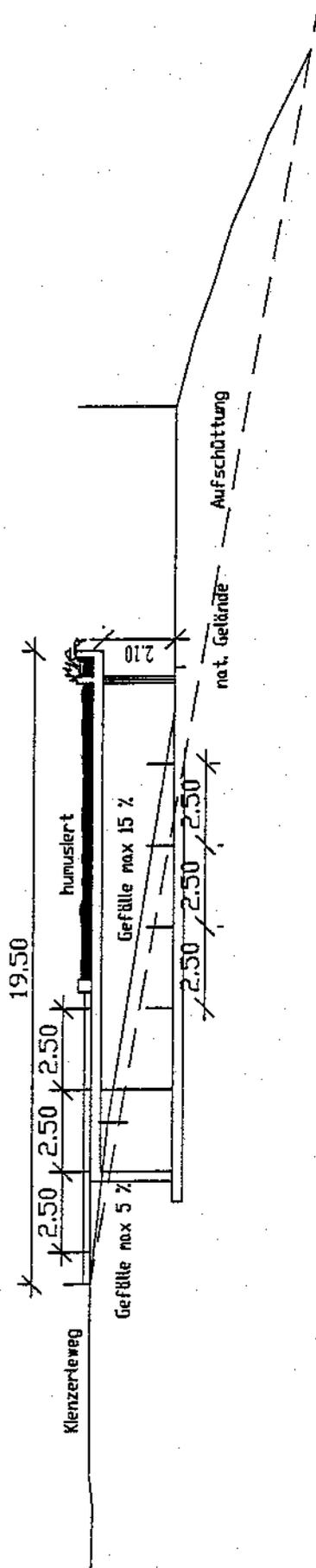
Tretter
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 10.06.2003



Huber Planungs-GmbH

Parkplatz URIHOF Neu Ebenerdig



SCHNITT-PP



Ansicht talwärts