

# B E G R Ü N D U N G

zur Aufhebung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 der  
Gemeinde Bad Kohlgrub  
für das Gebiet westlich der Pollengreutstraße

---

Planfassung vom 20.12.82

## 1. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das gesamte Baugebiet ist etwa 1,8 ha groß. Es liegt am westlichen Ortsrand von Bad Kohlgrub und zwar unmittelbar südlich der Staatsstraße 2062 nach Saulgrub.

Das Gelände ist insgesamt nach Norden geneigt. Es handelt sich um bewegte Wiesenflächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

Der Untergrund dürfte weithin aus mergelartigem Gemenge bestehen, Felseinschlüsse sind möglich.

## 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für das Gebiet läuft derzeit ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes. In diesem sogenannten "Parallelverfahren" werden der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan aufeinander abgestimmt.

## 3. Notwendigkeit der Aufhebung und Neuaufstellung

Für den größten Teil des Geltungsbereiches besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan; darin sind die überwiegenden Bauflächen als Sondergebiet für Kurbetriebe festgesetzt. In der Begründung zu diesem Bebauungsplan wird unter anderem angeführt, daß die Gemeinde zum Neubau einer vollbiologischen Kläranlage gezwungen ist. **Angesichts der angespannten Haushaltslage ist dies jedoch nur mit dem Verkauf gemeindlichen Grundbesitzes finanzierbar.** Mit der geplanten Ausweisung der gemeindeeigenen Flurstücke Nr. 515 und 510 sollte unter anderem dieses Ziel verwirklicht werden.

An der damaligen Situation hat sich nichts geändert, sodaß die grundsätzliche Notwendigkeit der Baugebietsausweisung weiterhin besteht.

Die völlige Aufhebung und Neuaufstellung des bestehenden Bebauungsplanes ergibt sich aus der notwendigen Strukturänderung - Sondergebiet zu allgemeinem Wohngebiet - für diesen Bereich (vergleiche hierzu 3. Änderung des Flächennutzungsplanes).

#### 4. Erschließung

##### 4.1 Verkehrsflächen

Zur straßenmäßigen Erschließung ist eine zweiseitig anbaufähige neu zu erstellende Straße mit unmittelbarem Anschluß an die Staatsstraße 2062 geplant. Dieser Anschluß erfordert erhebliche Geländeänderungen um ein verkehrstechnisch vertretbares Gefälle der Straße herzustellen.

Nach Süden ist die spätere Verbindung mit dem Kienzeleweg vorgesehen.

Die reine Verkehrsfläche soll der Nutzung entsprechend in den Abmessungen bescheiden gehalten werden. Bei der vorgesehenen Straßenverkehrsflächenbreite von insgesamt 8 m wird eine Straßenbreite von 4,75 m bis 5,0 m ein einseitiger Gehweg von ca. 1,5 m und eine Restfläche als Grünfläche ohne besondere Zweckbestimmung - die aber speziell bei der Schneeräumung oder sonstigen unvorhersehbaren Bedarf recht nützlich sein dürfte - mit dem beabsichtigten ländlichen Charakter des Baugebietes am besten vereinbar sein.

Da Grundstückszufahrten von der bestehenden Pollengreutstraße wegen der hier vorhandenen Steilböschung häßliche Geländeanschnitte ergeben würden, sind Zu- und Ausfahrten für diesen Bereich untersagt.

##### 4.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das gemeindliche Netz sichergestellt.

#### 4.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß über die gemeindliche Kanalisation an die neu erstellte vollbiologische Kläranlage. Der Hauptkanal ist bereits in der Saulgruber Straße verlegt.

#### 4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Isar-Amperwerke sichergestellt. Die Hausanschlüsse sollen über Erdkabel erfolgen.

#### 4.5 Müllabfuhr

Die Müllabfuhr wird im Auftrag des Landkreises von der Fa. Maresch GmbH durchgeführt. Ab Juni 83 wird der gesamte Müll - ausgenommen Bauschutt - auf die zentrale Mülldeponie des Landkreises bei Schwaiganger gebracht. Die verkehrsmäßigen Belange der Müllabfuhr wurden bei der Bemessung der Verkehrsflächen berücksichtigt.

### 5. Begründung zu einzelnen wesentlichen Festsetzungen

Mit der festgesetzten Art der baulichen Nutzung und dem Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Mindestgrundstücksgröße wird die Anpassung an die vorhandene angrenzende Wohnbebauung sichergestellt. Für 3 Grundstücke wurde die Höhenentwicklung der Gebäude wegen der exponierten Lage auf ein sogenanntes Kniestockhaus beschränkt.

Die Festsetzungen über die Bauweise, die Baugestaltung und die Geländeanpassung wurden unter Berücksichtigung der ortsüblichen und von der Gemeinde vertretenen Auffassung getroffen. Sie sollen in erster Linie eine voralpenländische Hauslandschaft oberbayerischer Prägung sichern.

Die Beschränkungen und Auflagen des Schallschutzes, der Schutzzone und der Sichtdreiecke sind aufgrund der teils unmittelbar angrenzenden Staatsstraße erforderlich. Damit soll zum einen ein gesundes Wohnen sichergestellt werden zum anderen dienen sie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Die Festsetzungen sind mit den Forderungen des Straßenbauamtes Weilheim abgestimmt.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Zur Erschließung und Neugestaltung des Baugebietes ist eine Umlegung im Sinne der Vorschriften des Bundesbaugesetzes erforderlich.

7. Überschlägige Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

a) Grunderwerb	ca.....	DM
b) Straßenbau	ca..130.000..	DM
c) Wasserversorgung	ca...50.000...	DM
d) Kanalisation	ca...70.000...	DM
e) Sonstiges	ca.....	DM

Die entstehenden Kosten können größten Teils auf die Anlieger umgelegt werden.

aufgestellt:

Garmisch-Partenkirchen, 25.05.83

L a n d r a t s a m t

Garmisch-Partenkirchen

Bauabteilung

Bad Kohlgrub, den 7. Juni 1983

..... *Benehild* .....  
(Bürgermeister)



Landratsamt Postfach 240 8100 Garmisch-Partenkirchen

Gegen Empfangsschein

an die  
Gemeinde Bad Kohlgrub  
z.Hd. des Herrn 1. Bürgermeisters o.V.e.A.

8112 Bad Kohlgrub

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht	Bitte bei Antwort angeben	☎ (0 88 21)	Zimmer-Nr.:	Datum
vom 15.05.1984 Nr. 610/4	III/1-610/21	751 241 oder 75 11	B 106	22.06.1984

Vollzug des BBauG;  
Genehmigung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet "westlich der Pollengreut-  
straße"

Anlage: 2 Aktenhefte der Gemeinde  
1 Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom 11.08.1983 (4fach)  
1 Begründung vom 07.06.1983 (4fach)  
1 Abdruck dieses Schreibens  
1 Schreiben über das weitere Verfahren  
1 Bekanntmachungsmuster

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erläßt folgenden

B e s c h e i d :

Der mit Gemeinderatsbeschluß vom 07.05.1984 als Satzung beschlossene Bebauungs-  
plan Nr. 7 für das Gebiet "westlich der Pollengreutstraße" wird in der Fassung  
vom 06.02.1984 ohne Auflagen und Hinweise

g e n e h m i g t .

G r ü n d e :

Der oben genannte Bebauungsplan der Gemeinde Bad Kohlgrub bedarf gemäß § 11 Satz 1 Bundesbaugesetz -BBauG- in Verbindung mit § 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und des Städtebauförderungsgesetz -ZustVBBauG- sowie § 148 BBauG der Genehmigung des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen.

Die Genehmigung war zu erteilen, da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ordnungsgemäß durchgeführt wurde und der Bebauungsplan den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes und den aufgrund des Bundesbaugesetzes erlassenen oder sonstigen Rechtsvorschriften nicht widerspricht (§ 11 Satz 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 BBauG).

Das weitere Verfahren ist entsprechend dem beiliegenden Begleitschreiben durchzuführen.

I.A.

gez.

Dr. F o e r s t  
Oberregierungsrat