

# **B E G R Ü N D U N G**

## **zur Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Bereich „VR-Lagergrundstück“ in Bad Kohlgrub („Klarstellungs- und Ergänzungssatzung“)**

---

### **1. Lage und Größe des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Der Geltungsbereich des Planungsgebiets befindet sich südlich der Hauptstraße im Bereich des VR-Lagergrundstücks und liegt dabei größtenteils zwischen der in diesem Bereich bereits vorhandenen Bebauung.

Die dem Innenbereich zugeordneten Flächen weisen dabei eine Größe von von ca. 0,3 ha auf.

### **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die betroffenen Außenbereichsflächen auf den Flurstücken Nr. 321, 322 und 323 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ dargestellt.

### **3. Erfordernis der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung**

Aufgrund einer Bauvoranfrage eines ortsansässigen Dienstleistungsbetriebs zur Errichtung eines Betriebsgebäudes auf den Flurstücken Nr. Nr. 321, 322 und 323 Gemarkung Bad Kohlgrub ist zur Planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens die Einbeziehung einer etwa 885 qm großen Teilfläche des Grundstücks in den Innenbereich erforderlich.

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche eignet sich dabei aufgrund ihrer Lage und Größe aus städtebaulichen und ortsplanerischen Gründen für eine Baulandausweisung in dem geplanten umfang und kann somit, ohne den Darstellungen des Flächennutzungsplan zu widersprechen in den als im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen werden.

### **4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Obwohl wie oben erwähnt nur eine etwa 885 qm große Teilfläche aus den Flurstücken Nr. 321, 322 und 323 als Baufläche in den Innenbereich einbezogen wird, beschränkt sich die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht nur auf den Versiegelungsgrad dieser Fläche, sondern umfasst in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auch noch die nicht überplanten Flurstücke Nr. 323/2 und 324. Unter Anwendung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise sind dabei Ausgleichsflächen erforderlich, da die Satzung keinen Grünordnungsplan beinhaltet. Die sonstigen Fragen der Checkliste können jedoch alle mit ja beantwortet werden.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergibt sich somit folgende Ausgleichsmaßnahme:

Einordnung: Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad,  $GRZ \leq 0,35$   
Kategorie I - Gebiet geringerer Bedeutung, oberer Wert,  
gewählter Ausgleichsfaktor 0,3.

Bei einer Baufläche von 1354,05 m<sup>2</sup> ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,3 ein Ausgleichsflächenbedarf von 406,22 m<sup>2</sup>.

Der Ausgleich erfolgt über das Öko-Konto des Landkreises Garmisch-Partenkirchen.

Bad Kohlgrub, den 06.12.2013

GEMEINDE BAD KOHLGRUB



Gerald Treter  
1. Bürgermeister