

Begründung zur

# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "RAIFFEISEN"

DER GEMEINDE BAD KOHLGRUB



mit Neueinteilung der Baufelder:

- Baufeld A: Mischgebiet (unverändert)
- Baufeld B: Allgemeines Wohngebiet (neu)
- Baufeld C: Allgemeines Wohngebiet (unverändert)

Stand der Planfertigung: 02.04.2026

Planung: Architekt Dipl.-Ing. Otto Fussenegger  
Hauptstr. 40, 82433 Bad Kohlgrub

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Bestehender Bebauungsplan „Raiffeisen“**

Der Bebauungsplan „Raiffeisen“ ist am 31.01.2020 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans betrifft ausschließlich das Gebiet des neu festgelegten Baufelds B. Die Begründung wie auch die zeichnerischen Festsetzungen sowie die Festsetzungen durch Text des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben für das Baufeld A (Mischgebiet) und das Baufeld C (Allgemeines Wohngebiet) unverändert bestehen.

### **1.2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Änderungsgebiets**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans bezieht sich ausschließlich auf die beiden zwischenzeitlich neu vermessenen Flurstücke Nr. 321/1 (Raiffeisenstraße) und Nr. 321/9 (Areal des bestehenden Bauhofs). Dieser Geltungsbereich umfasst in etwa 1.900 m<sup>2</sup> und weist überwiegend versiegelte bzw. bebaute Flächen auf.

### **1.3 Ziel und Zweck der 1. Änderung**

Der gemeindeeigene Bauhof wird in naher Zukunft an einen anderen Ort verlagert. Somit muss dessen bisheriger Standort nicht weiter gesichert werden. Das Flurstück Nr. 321/9 wurde veräußert. Auch hier soll nun die Errichtung von Wohngebäuden baurechtlich gesichert werden.

Die neu festzusetzende Gebietsart ist 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 dieser 1. Änderung des Bebauungsplans.

Durch die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebiets wird die Wohnfunktion der Gemeinde Bad Kohlgrub gesichert und weiterentwickelt.

## **2. Städtebauliche Situation**

### **2.1 Lage des Änderungsgebiets**

Das Gebiet der 1. Änderung liegt zwischen dem ausgewiesenen Mischgebiet (Baufeld A) im Norden und der inzwischen realisierten Reihenhausbebauung (Baufeld C) im Süden. Es befindet sich innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB. Die Ortsmitte liegt unmittelbar westlich angrenzend, somit ist eine unmittelbare Nähe zu den örtlichen Versorgungseinrichtungen gegeben.

### **2.2 Anbindung des Plangebiets**

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.

### **2.3 Städtebauliche Grundsätze**

Das Plangebiet der 1. Änderung wird als 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.

### **3. Städtebauliche Planung**

Im Baufeld B soll neuer Wohnraum geschaffen werden.

Die Erschließung der neuen Gebäude erfolgt über die "Raiffeisenstraße".

Das Vorhaben soll sich in die Umgebung einfügen. Die neuen Baukörper werden daher über Baugrenzen und Wandhöhen beschränkt, um sich in die Hanglage und die Umgebung einzufügen.

### **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.

Die Flächen sind bereits im Bestand größtenteils verdichtet, sodass der Boden seine Funktionen nicht mehr 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.

### **5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird im Änderungsgebiet entsprechend der beabsichtigten Nutzung und unter Beachtung der umliegenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) für die Neuplanung festgesetzt. Damit wird ein Einfügen in die örtliche Struktur sichergestellt.

#### **5.2 Maß der 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 Geschosflächenzahl 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 Geschos unter die von der Bergseite her erschlossenen Geschosse geschoben werden muss, um den Höhenunterschied sinnvoll auszugleichen. Diese Bauweise ist ortsüblich und im hängigen Gelände notwendig.

Erfüllt dieses Geschos die Voraussetzungen der BayBauO für ein Kellergeschos, welches kein Vollgeschos 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 Bachau 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 Bachau der Lindach sind ausreichende Belichtung und Belüftung dauerhaft gesichert, der gesunde Wohnwert ist durch diesen Grünzug ebenfalls gegeben.

### **5.3 Höhe der baulichen Anlagen**

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

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Wandhöhe hangzugewandt auf 9,0 m beschränkt. Das Allgemeine Wohngebiet liegt aufgrund der Topografie des Geländes niedriger als das Mischgebiet und damit zum Grünbereich der Bachau hin abgestuft. Damit ist die einheitliche Höhenentwicklung innerhalb der Gemeinde gewährleistet.

### **5.4 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.

### **5.5 Stellplätze und Garagen**

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

### **5.6 Nebenanlagen**

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

### **5.7 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.

## **6. 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.

Im Bereich des Plangebiets der 1. Änderung werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 („Schallschutz im Städtebau“) 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 maximale Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich V der Normenreihe DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“).

## **7. Sonstiges**

### **Flächenbilanz**

Plangebiet des bestehenden Bebauungsplans: 6.030 m<sup>2</sup> (0,603 ha)

Plangebiet des 1. Änderungsbereich: 1.900 m<sup>2</sup> (0,19 ha)