

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN C
KURGEBIET NÖRDLICH DER KIRMESAUER STR.
DER GEMEINDE BAYERSOIE N

B e g r ü n d u n g

(Par. 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan C für das Kurgebiet nördlich der Kirmesauer
Straße, der Gemeinde Bayersoien
in der Planfassung vom 14.11.1980

	geändert am	19.07.1982
"	"	30.11.1982
"	"	18.01.1991
"	"	04.09.1991

Planverfasser: Architekturbüro Hans S c h e c k Dipl.Ing.(FH)
Architekt, Klammstr.35, Garmisch-Partenkirchen

1. Allgemeine Erläuterungen und Darlegung des öffentlichen Interesses

Die Gemeinde Bayersoien hat die Absicht im Anschluß an die rechtskräftigen Bebauungspläne Kurgebiet A und B den Bebauungsplan Kurgebiet C aufzustellen. Die Grundstücke des Bebauungsplanes Kurgebiet A und B sind weitestgehend bebaut. Das Gebiet liegt im Geltungsbereich des gültigen Flächennutzungsplanes.

Durch diese Planungsmaßnahme seitens der Gemeinde soll die Existenz sowie der kontinuierliche und funktionsgerechte Ausbau des Kurbetriebes gesichert, bzw. gefestigt werden.

Es gilt dabei das Kurmittelhaus der Gemeinde schon wegen der isolierten Lage abseits von Fremdenverkehrsbetrieben in seiner derzeitigen Funktion zu stärken. Mit den Planungsabsichten der Gemeinde soll ferner die gesamte örtliche Urlaubsattraktivität gestärkt und zumindest eine Saisonverlängerung über die relativ kurze Urlaubszeit hinaus eingeleitet werden.

Das ca. 3.5 ha große Sondergebiet für den Kurbetrieb der drei Bebauungspläne entspricht den regionalplanerischen Zielvorstellungen für den Nahbereich Bad Kohlgrub zur Steigerung des Fremdenverkehrs.

2. Bindung an den Flächennutzungsplan

Nach dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.11.77 genehmigt durch Bescheid der Regierung von Oberbayern am 06.09.78 Nr. 422-6101 GAP 3-1 mit Nachtrag vom 20.10.78 liegen die Gebiete der aufzustellenden Bebauungspläne A,B,C in den zur Bebauung vorgesehenen Flächen.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan werden für das gesamte Baugebiet Sondergebiet Kur 3 Bauabschnitte entsprechend dem Flächennutzungsplan ausgewiesen, wobei die Bedingungen der Ortsplanungsstelle für Oberbayern entsprechend dem Nachtrag zum Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan das Sondergebiet Kur in 3 Abschnitten zu bebauen berücksichtigt wird.

Für die Gebiete A und B liegen bereits rechtskräftige Bebauungspläne vor.

3. Lage und Größe des gesamten Planungsgebietes für den Bebauungsplan C

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Ortsrand an der Kirmesauerstraße, es grenzt im Süden an ein Landschaftsschutzgebiet im Bereich des Soiener Sees.

Das Planungsgebiet C umfaßt folgende Größen:

- | | | | |
|---|-----|-------|----|
| 3.1 Bebauungsplan C | ca. | 0.8 | ha |
| 3.2 Verkehrsflächen für die innere Erschließung des Bebauungsplan C | ca. | 0.041 | ha |

4. Beschaffenheit des Baugebietes und besondere Maßnahmen für die Bebauung

Die Höhenlage des Baugebietes ist aus den Bebauungsplänen ersichtlich. Die Lage der Grundstücke des Bebauungsgebietes nördlich der Kirmesauer Straße sind gegen Norden hin leicht ansteigend. Auf der gesamten Fläche des Bebauungsgebietes befinden sich keinerlei schutzwürdige Bäume. Die Bodenverhältnisse sind so, daß im unteren Drittel des Baugebietes mit moorigem Grund bis zu einer Tiefe von ca. 3.50 m zu rechnen ist. Im rückwärtigen Teil von der Kirmesauer Straße aus gesehen ist mit lehmigem Kiesboden zu rechnen.

5. Verkehrslage und innere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der bereits ausgebauten Kirmesauer Straße durch eine neu angelegte Straße im Bereich des Bebauungsplanes B.

6. Planungsgesichtspunkte

Im Planungsbereich A besteht bereits das im Besitz der Gemeinde Bayersoien befindliche Kurmittelhaus mit verschiedenen Einrichtungen, vor allem wird hier unter ärztlicher Führung bereits ein Moorbadbetrieb durchgeführt. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen nun die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Kur- und Beherbergungsbetrieben mit allen notwendigen Einrichtungen geschaffen werden.

Das bereits bestehende Kurmittelhaus, Kurpark und die Beherbergungsbetriebe sollen sich ergänzen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung:

In dem Baugebiet sind nur Betriebe des Kur- und Beherbergungsbetriebes zulässig. Dies wird im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen (Pkt. 1 Art der baulichen Nutzung) gesichert, um so die Stärkung und den Ausbau des Kurbetriebs zu gewährleisten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Festsetzungen der Bebauungspläne festgelegt.

7.2.1 Summe der Geschößflächen

$$\begin{aligned} & \text{Nettobauland} \times \text{GFZ} \\ & = 8.000.-- \text{ m}^2 \quad \times \quad 0.55 \quad = \quad \text{max. ca. } 4.400.-- \text{ m}^2 \end{aligned}$$

8. Versorgung des Baugebietes

8.1 Kanalanschluß

Das gesamte Baugebiet wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Der Hauptversorgungsstrang liegt ca. 40 m südlich der Kirmesauer Straße und ist in die Bebauungspläne eingezeichnet.

8.2 Stromanschluß

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Isar-Amperwerke. Eine Transformatorstation ist lt. Planzeichen auf dem Baugebiet geplant.

8.3 Wasseranschluß

Die Wasserversorgung des gesamten Baugebietes wird an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Der Anschluß erfolgt über das Kurmittelhaus.

9. Der Gemeinde entstehen voraussichtlich folgende Kosten

Umfang des Erschließungsaufwandes
(§ 128 i.V. mit § 40 BauGB) für

9.1 Straßenherstellung für die innere Erschließung einschl. Straßenentwässerung und Beleuchtung

$$400.-- \text{ m}^2 \quad \times \quad 130.-- \text{ DM/m}^2 \quad = \quad 52.000.-- \text{ DM}$$

9.2 Kanalherstellung ----- DM

9.3 den Erwerb und die Freilegung der Flächen
für die Erschließungsanlagen

400.-- m2 à 30.-- DM = 12.000.-- DM

9.4 Sonstige Kosten ----- DM

9.5 Gesamtkosten Bebauungsplan C
(Straßenherstellung, Kanalherstellung,
Erwerb der Straßenflächen) 64.000.-- DM

9.5.1 Erschließungsbeiträge (90 % v.9.5) 57.600.-- DM

9.5.2 Gemeindeanteil (10 % v.9.2) 6.400.-- DM

10. Versorgungsanlagen

10.1 Kanalkosten (§127 Abs. 4 BBauG)

10.1.1 Die Abwasserbeseitigung und der Kanalbeitrag richten sich nach der Satzung der Gemeinde Bayersoien vom 29. Juni 1979. Der Anschlußbeitrag errechnet sich aus dem umbauten Raum, wobei je m³ 7.-- DM zu entrichten sind. Für diese Maßnahmen entstehen der Gemeinde keinerlei Kosten und Aufwendungen.

10.2 Kosten der Versorgungsanlagen
(§ 127 Abs. 4 BBauGG)

10.2.1 Versorgung mit Wasser:

Die Versorgung der einzelnen Anlieger mit Wasser richtet sich nach der Satzung der Gemeinde Bayersoien über den Anschluß an die öffentliche Wasserleitung und über die Abgabe von Wasser vom 28. November 1979. Der Anschlußbeitrag errechnet sich aus dem umbauten Raum, wobei je m³ 3.-- DM zu entrichten sind. Besondere Kosten und Aufwendungen für diese Maßnahmen entstehen der Gemeinde nicht.

10.2.2 Versorgung mit elektr. Energie:

Die Versorgung mit elektr. Energie richtet sich nach der allgemeinen Tarifpreisordnung für die Versorgung mit elektrischer Energie im Versorgungsgebiet der Gemeinde Bayersoien nach den Richtlinien der Isar-Amperwerke. Die Anschlußkosten haben die zukünftigen Grundstückseigentümer zu tragen, besondere Aufwendungen zu Lasten der Gemeinde sind nicht erforderlich.

10.3 Zusammenstellung der der Gemeinde verbleibenden
Kosten
aus 9.5.2 (Bebauungsplan C) 6.400.-- DM

11. Diese Begründung ist kein Rechtsinhalt der Bebauungspläne, sondern soll nur Aufschlüsse über Motiv und Tragweite der Maßnahme geben.

In Vertretung:

Verwaltungsgemeinschaft Saulgrub