

## B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan A für das Kurgebiet nördlich der Kirmesauer Straße,  
der Gemeinde Bayersoien, Landkreis Garmisch-Partenkirchen

-----

1. Allgemeine Erläuterungen und Darlegung des öffentlichen Interesses

Die Gemeinde Bayersoien hat die Absicht im Bereich des Kurmittelhauses und Kurparks entsprechend dem Flächennutzungsplan drei Bebauungspläne aufzustellen, und zwar die Bebauungspläne A, B und C.

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 6.9.78 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 diese Gebiete liegen derzeit noch keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder übergeleiteten Baulinienpläne vor.

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

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

Die einzelnen Planungsgebiete umfassen folgende Größen:

3.1 Bebauungsplan A	ca.	5.1 ha
3.2 Verkehrsflächen für die innere Erschließung Bebauungsplan A	ca.	-----
3.3 Grün- und Parkflächen Sondergebiet Kur Bebauungsplan A	ca.	6.900.-- m <sup>2</sup>
3.4 Gemeinbedarfsflächen Kurmittelhaus Bebauungsplan A	ca.	8.900.-- m <sup>2</sup>
3.5 Öffentliche Grünfläche Kurpark	ca.	29.425.-- m <sup>2</sup>

#### 4. Beschaffenheit des Baugebietes und besondere Maßnahmen für die Bebauung

Die Höhenlage des Grundstückes ist aus den Bebauungsplänen ersichtlich. Die Lage der Grundstücke des Bebauungsgebietes nördlich der Kirmesauer Straße gegen Norden hin leicht ansteigend. Auf dem gesamten Grundstück des Bebauungsgebietes A befinden sich keinerlei schutzwürdige Bäume, mit Ausnahme der Bäume im Kurpark, die Bodenverhältnisse sind so, daß im unteren Drittel des Baugebietes mit moorigem Grund bis zu einer Tiefe von ca. 2.-- m zu rechnen ist. Im rückwärtigen Teil von der Kirmesauer Straße aus gesehen ist mit lehmigen Boden zu rechnen.

#### 5. Verkehrslage und innere Erschließung

Die Haupterschließung der Grundstücke erfolgt von der bereits ausgebauten Kirmesauer Straße bzw. durch eine ausgebaute asphaltierte Straße die das gesamte Bebauungsgebiet an der Westseite, Nordseite und Ostseite umschließt. Für die innere Erschließung sind nur für das Grundstück mit der Flnr. 1281/1 eine Straße erforderlich.

#### 6. Planungsgesichtspunkte

In diesem Planungsbereich besteht bereits das im Besitz der Gemeinde Bayersoien befindliche Kurmittelhaus mit verschiedenen Einrichtungen, vorallem wird hier unter ärztlicher Führung bereits ein Moorbadbetrieb durchgeführt. Beim Bau des Kurmittelhauses war von dem ursprünglichen Bauherrn bereits ein Hotel geplant. Dieses Vorhaben konnte jedoch bis heute noch nicht verwirklicht werden. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen nun die rechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 2 Hotels bzw. Pensionen mit allen notwendigen Einrichtungen geschaffen werden. Im Mittelpunkt des gesamten Baugebietes liegt das Kurmittelhaus mit dem dahinterliegendem Kurpark.

Kurmittelhaus, Kurpark und die beiden Hotels sollen Mittelpunkt des künftigen Geschehens im Sondergebiet Kur sein.

## 7. Art und Maß der baulichen Nutzung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung:

In dem Baugebiet sind nur Betriebe des Kur- und Beherbergungsbetriebes zulässig, Festsetzungen sind in den Bebauungsplänen enthalten.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung:

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

#### 7.2.1 Summe der Geschoßflächen

Nettobauland x GFZ

$$= 9.330.-- \text{ m}^2 \times 0.6 = \text{max. ca. } 5.598.-- \text{ m}^2$$

## 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 Transformatorenstation ist vor dem Kurmittelhaus auf dem Grundstück 1281/1 bereits vorhanden.

### 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 BBauG) für

### 9.1 Straßenherstellung für die innere Erschließung einschl. Straßenentwässerung und Beleuchtung

$$770.-- \text{ m}^2 \times 130.-- \text{ DM/m}^2 = 100.100.-- \text{ DM}$$

### 9.2 Kanalherstellung

$$60.-- \text{ m} \times 600.-- \text{ DM/m} = 36.000.-- \text{ DM}$$

### 9.3 den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen

$$770.-- \text{ m}^2 \text{ à } 30.-- \text{ DM} = 23.100.-- \text{ DM}$$

### 9.4 Sonstige Kosten

----- DM

### 9.5 Gesamtkosten Bebauungsplan (Straßenherstellung, Kanalherstellung, Erwerb der Straßenflächen)

159.200.-- DM

9.51 Erschließungsbeiträge (90 % v. 9.5) 143.280.-- DM

9.52 Gemeindeanteil (10 % v. 9.2) 15.920.-- DM

## 10. Versorgungsanlagen

### 10.1 Kanalkosten (§ 127 Abs. 4 BBauG)

10.11 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 m<sup>3</sup> 7.-- DM zu entrichten sind. Für diese Maßnahmen entstehen der Gemeinde keinerlei Kosten und Aufwendungen.

### 10.2 Kosten der Versorgungsanlagen (§ 127 Abs. 4 BBauG)

#### 10.21 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 m<sup>3</sup> 3.-- DM zu entrichten sind. Besondere Kosten und Aufwendungen für diese Maßnahmen entstehen der Gemeinde nicht.

#### 10.22 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 9.52 (Bebauungsplan A)

15.920.-- DM

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

In Vertretung:



Verwaltungsgemeinschaft Saulgrub

~~Entwurf~~ **Abdruck**

# Landratsamt Garmisch-Partenkirchen



Landratsamt Postfach 240 8100 Garmisch-Partenkirchen

gegen Empfangsschein

an die  
Verwaltungsgemeinschaft Saulgrub

8111 Saulgrub

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht

Bitte bei Antwort angeben

☎ (0 88 21)

Zimmer-Nr.:

Datum

III/1-610/21

751 241  
oder 75 11

44

7.1.1983

Vollzug des BBauG;  
Genehmigung des Bebauungsplanes A für das Kurgebiet nördlich der Kirmesauer  
Straße in der Gemeinde Bayersoien  
zum Schreiben vom 23.11.1981 Nr. 610/6

Anlage: 1 Abdruck dieses Schreibens  
1 Schreiben über das weitere Verfahren  
1 Muster über die Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes

Das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen erläßt folgenden

## B E S C H E I D :

Der mit Gemeinderatsbeschluß vom 26.10.1982 als Satzung beschlossene Bebauungsplan A für das Kurgebiet nördlich der Kirmesauer Straße wird in der Fassung vom 26.10.1982 ohne Auflagen und Hinweise

## g e n e h m i g t :

Der oben genannte Bebauungsplan der Gemeinde Bayersoien bedarf gem. § 11 Satz 1 Bundesbaugesetz -BBauG- in Verbindung mit § 2 Abs. 1 der Zuständigkeitsverordnung zum Bundesbaugesetz und Städtebauförderungsgesetz -ZustVBBauG/StBauFG- 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).

Dienstgebäude  
Olympiastraße 10  
Garmisch-Partenkirchen

Besuchszeiten  
Mo.-Fr. 8.00-12.00 Uhr

Telex  
05/92429 lagap d

Kreissparkasse Garmisch-Partenkirchen  
Nr. 28 001 (BLZ 703 500 00)  
Postscheckamt München  
Nr. 292-802 (BLZ 700 100 80)

Das weitere Verfahren ist entsprechend dem beiliegenden Begleitschreiben durchzuführen.

I.A.

gez.

Dr. F o e r s t  
Oberregierungsrat

A B D R U C K

an das  
Sachgebiet III/1

im Hause

(Mehrfertigung)