

GEMEINDE BAD KOHLGRUB

LANDKREIS

GARMISCH-PARTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN

"SONDERGEBIET SCHILLINGSHOF"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 26.03.2001
geändert: 06.04.2001
Entwurf: 24.04.2001
geändert: 10.07.2001

Planung:

H u b e r P l a n u n g s - G m b H
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, 381092, Fax 37695

Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage der ebenfalls in Aufstellung befindlichen 18. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt. Gleichzeitig läuft auch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan - auch hier soll diese Fläche als Sondergebiet bzw. Grünfläche dargestellt werden.

Grund der Bebauungsplan-Aufstellung

Das bestehende Hotel Schillingshof soll modernisiert, umgebaut und teilweise erweitert werden. Um die Baugenehmigung auf eine rechtlich eindeutige Grundlage zu stellen, wird hierfür ein Bebauungsplan aufgestellt. Um dies zu ermöglichen, muß der Flächennutzungsplan geändert werden, da im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der betroffene Bereich als Außenbereich dargestellt ist. Im in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Sondergebiet dargestellt.

Bestand

Das bestehende Hotel Schillingshof liegt auf einer relativ ebenen Fläche zwischen der Fallerstraße und einem Steilhang im Nordosten und einem mit Laubholz bestandenen Graben im Osten. Im Nordwesten, Westen und Süden schließt sich kleinteiligere Bebauung an.

Erschließung

Das bestehende Hotel ist voll erschlossen, die Erschließung ist ausreichend für die Erweiterung. Die zusätzlich notwendigen Parkplätze können auf dem Grundstück im Sondergebiet geschaffen werden.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Sondergebiets für Hotel- und Kureinrichtungen im engeren Hotelbereich mit Umgebung. Der nordöstliche Steilhangbereich wird als private Grünfläche ausgewiesen um ihn von Bebauung freizuhalten.

Der östliche Graben mit dem Laubholzbestand ist als Hangwald ausgewiesen, damit der Bestand gesichert werden kann.

Textliche und planliche Festsetzungen wurden auf die vorhandene Planung zur Hotel-erweiterung abgestimmt. Damit kann die Hotelerweiterung wie gewünscht durchgeführt werden ohne die Möglichkeit zu schaffen, einen überproportional großen oder hohen Bau errichten zu können.

Bei der geplanten Erweiterung handelt es sich im wesentlichen um die Erhöhung eines zweistöckigen Traktes auf drei Stockwerke. Der Anbau eines Wellness- und Tagungsbereiches und die Neusituierung des Eingangsbereiches.

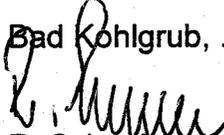
Fläche

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt eine Fläche von ca. 2,37 ha.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden, da es sich um einen bebauten Innenbereich und keine wesentliche Neuversiegelung handelt. Eine wesentliche Neuversiegelung ist deshalb nicht gegeben, da die Flächen bereits überwiegend als Parkplätze bzw. als befestigte Liegeflächen genutzt werden.

Bad Kohlgrub, 10. Dez. 2001


R. Schedler, 1. Bürgermeister

Rosenheim, 10.07.2001


Huber Planungs-GmbH