

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84

1) Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Norden von der Gsteigstraße, im Westen und Süden von Leitenfeld- und Karwendelstraße begrenzt.

2) Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Das vorliegende Gebiet in Ortsrandlage ist mit mittleren bis großen Wohngebäuden zum überwiegenden Teil bebaut. Die villenartige Bebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern in Hanglage kann als homögen bezeichnet werden. Der Markt Garmisch-Partenkirchen betrachtet dies als eine gesunde städtebauliche Entwicklung.

Die jüngste Novellierung des Baugesetzbuches, insbesondere der Wegfall der Teilungsgenehmigung innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile, eröffnet jedoch diverse Möglichkeiten diese gewachsene Struktur zum Beispiel durch schleichende Nachverdichtung, unkontrollierbaren Anstieg der Zahl der Wohnungen und damit verbundenem Anstieg des Individualverkehrs nachhaltig zu stören.

Das städtebauliche Gebot der Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) erfordert den vorliegenden Bebauungsplan. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) soll gewährleistet und gleichzeitig eine Fehlentwicklung verhindert werden.

3) Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten. Ein einfacher Bebauungsplan ist ausreichend. Es werden nur die Parameter festgelegt, die sich aus der Umgebung nicht herleiten lassen.

Die Zahl der Wohnungen ist zu begrenzen, damit in dieser ruhigen Wohngegend in Ortsrandlage nicht unverhältnismäßig viel Verkehr entsteht. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 8.10.1998 (Urteil Nr. BverwG 4 C 1.97) besteht, gegen bisher anderslautender Rechtsprechung, die Möglichkeit, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht nur durch eine absolute Zahl, sondern auch durch eine relative Zahl (Verhältniszahl) zu regeln. Im vorliegenden Bebauungsplan wird einer nicht mehr gebietsverträglichen Häufung von Wohnungen vorgebeugt, in dem festgesetzt wird, daß je angefangene 500 m² Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO in Wohngebäuden eine Wohnung zulässig ist.

Die Festsetzung einer besonderen Bauweise mit Beschränkung der maximalen Gebäudelänge auf 25 m hat zum Ziel, für dieses sensible Gebiet in Ortsrandlage nicht typische, unmaßstäbliche Gebäudegrößen zu unterbinden und eine riegelartige Bebauung entlang des Hanges zu verhindern.

Um eine der vorhandenen Umgebung entsprechende künftige bauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden für Grundstücksneuordnungen folgende Parameter festgesetzt:

Mindestgrundstücksgröße 1.500 m²

Mindestbreite des Baugrundstückes 20 m

Mindesttiefe des Baugrundstücks 25 m

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 1.500 m² spiegelt lediglich die bestehenden Verhältnisse wider. Der überwiegende Teil der Grundstücksgrößen liegt derzeit weit über diesem Wert. Einer wiederholten Grundstücksteilung und einer daraus resultierenden Verdichtung der Bebauung soll entgegengewirkt werden.

Durch die Festsetzung der Mindestbreite und Mindestdtiefe der Baugrundstücke ist gewährleistet, daß eine Teilfläche des Grundstücks baulich nutzbar ist. Es soll verhindert werden, daß einzelne, kleine, benachbarte Grundstücksteile, die nicht als Einheit mit dem Gesamtgrundstück wirken, herangezogen werden um die Mindestgrundstücksgröße zu erreichen, ohne daß eine dem Gebiet entsprechende überbaubare Fläche entsteht.

Wie aus vorstehender Begründung ersichtlich, soll eine städtebaulich nicht verträgliche Entwicklung verhindert werden. Umweltschützende Belange fließen in die Abwägung ein und wurden, auch unter Beachtung der Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes berücksichtigt.

4) Einfügen in die Gesamtplanung

Der Bebauungsplan Nr. 84 stimmt mit den Zielen des Regionalplanes Oberland überein. Auch die Vorgaben des Flächennutzungsplanes sind nicht verletzt.

Diese Begründung wird kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes. Sie dient lediglich der Unterrichtung über die Beweggründe für die Planung.

Garmisch-Partenkirchen, 16.03.1999

Neidlinger
1. Bürgermeister