

Markt Garmisch-Partenkirchen



**Begründung zur Ergänzungssatzung -Riedweg- gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
Grundstücke Fl.Nrn. 663 und 662/3 Gemarkung Partenkirchen**

Planstand 21.03.2012

Inhalt

1. Veranlassung und Planungsziel
2. Raumordnung und Flächennutzungsplan
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
Grundfläche, Zahl der Geschosse
 - 4.3. Bauweise, Baugrenzen
5. Umweltschützende Belange
6. Wasserwirtschaftliche Belange
7. Erschließung und Versorgung
8. Städtebauliche Vorkalkulation

1. Veranlassung und Planungsziel

Die im südöstlichen Gebiet des Ortsteiles Partenkirchen gelegenen Grundstücke Fl.Nrn. 663 und 662/3 Gemarkung Partenkirchen grenzen an die Bebauungspläne Nrn. 5Ä und 5Ä II.

Planungsziel der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung der bislang als Außenbereich zu bezeichnenden Flächen (Grundstücke Fl.Nrn. 663 und 662/3 Gemarkung Partenkirchen) in den im Zusammenhang bebauten Innenbereich.

Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB ermöglicht, zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung der Zulässigkeit im unbepflanzten Innenbereich, die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB in die Satzung. Der Markt Garmisch-Partenkirchen macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet Festsetzungen zu treffen.

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Regionalplan Oberland als Siedlungsgebiet dargestellt.

Der Flächennutzungsplan des Marktes Garmisch-Partenkirchen stellt die geplante Baufläche als Fläche „Grünfläche“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind lediglich flächenscharf (nicht parzellenscharf). In Anbetracht der tatsächlichen Situation vor Ort, erscheint eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung entlang des Riedweges verträglich (näheres s. unten).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 663 und 662/3 Gemarkung Partenkirchen. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnbebauung
Osten:	Wald

Süden: Wohnbebauung
 Westen: Wohnbebauung

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereich liegt eine Fläche von insgesamt 2097 m².

4. Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In Ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden.

Auf die Satzung sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Diese Maßgaben würdigend, beschränkt sich der normative Teil der vorliegenden Satzung auf die Ausweisung

- der Art der baulichen Nutzung
- des Maßes der baulichen Nutzung
- der überbaubaren Grundstücksflächen
- der Bauweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch eine Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und den entsprechenden Grundstücksgrößen. Die umgebende Bebauung wurde durch die Festsetzungen der Bebauungspläne Nrn. 5, 5Ä und 5ÄII geprägt. Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist somit, bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens, auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Diese stellt sich dem Gebietscharakter nach als Reines Wohngebiet dar.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundfläche, die angibt wie viel Quadratmeter Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist, sowie der Zahl der Geschosse oberhalb der Fahrbahnoberkante des Riedweges bestimmt.

- Grundflächenzahl: Die zulässige Grundfläche in m² entspricht in etwa einer GRZ von 0,2 und somit der umgebenden Bebauung.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 % überschritten werden.

- Zahl der Geschosse: Die Zahl der Geschosse oberhalb der Fahrbahnoberfläche des Riedweges ist auf 2 Geschosse (Höchstmaß) beschränkt, wobei das obere als Dachgeschoss auszubilden ist.

4.3 Bauweise, Baugrenzen

Es gilt die offene Bauweise. Gebäude können mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen.

5. Umweltschützende Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes.

Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind. Dies bedeutet, dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen ist.

Im Bereich der Ergänzungssatzung ist die Errichtung von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, auf Grund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

Der Baumbestand auf den Grundstücken Fl.Nr. 663 und 662/3 Gemarkung Partenkirchen wurde vor Einleitung des Satzungsverfahrens untersucht. Bei der Beurteilung des Baumbestandes wurde zwischen nicht erhaltenswerten, bedingt erhaltenswerten und besonders erhaltenswerten Bäumen unterschieden. Diese Grundlagen reichen aus, um künftige Bauvorhaben im Zuge von Baugenehmigungsverfahren zu beurteilen und gewährleisten somit einen ausreichenden Schutz des Baumbestandes.

6. Wasserwirtschaftliche Belange

Durch Bauvorhaben im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung kann je nach Lage die Standsicherheit des Gerinnes gefährdet werden und zukünftig erforderliche Sanierungsarbeiten erschweren. Um einen Widerspruch zwischen der Satzung einerseits und Planungen und Maßnahmen aus wasserwirtschaftlicher Sicht andererseits zu verhindern, kann der Satzung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nur unter engen Voraussetzungen zugestimmt werden. Im Rahmen eines konkreten Bauantrages sind zu berücksichtigen:

- a) Das Kankergerinne ist vor der Errichtung von Gebäuden und Brücken im Bereich der o.g. Grundstücke so zu sanieren, dass die zusätzlichen Lasten abgetragen werden können.
- b) Die erforderlichen Planungen für das Gerinne (Querschnittsabmessungen, Längsgefälle, Rauigkeit, stat. Nachweise) sind mit dem WWA Weilheim abzustimmen.
- c) Der Grundstückseigentümer bzw. Bauherr hat die durch sein Bauwerk bedingten Kosten für die zusätzlichen Ertüchtigungsmaßnahmen zu übernehmen und hat sich insgesamt angemessen an den Sanierungskosten für das Kankergerinne zu beteiligen.

Weiter ist sicherzustellen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers in den Untergrund unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickertfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand) ordnungsgemäß möglich ist.

Die höchstzulässige Bodenversiegelung ist durch Festsetzung der maximalen Grundfläche ausreichend geregelt.

7. Erschließung und Versorgung

Die Fahrerschließung des Grundstücks Fl.Nr. 663 Gemarkung Partenkirchen erfolgt sowohl über die Mittenwalder Straße als auch über den Riedweg. Für die Erschließung des Grundstücks über den Riedweg ist die Errichtung einer Brücke über die Kanker erforderlich, welche in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaft Weilheim zu errichten ist. Die Erschließung des Grundstückes Fl.Nr. 662/3 Gemarkung Partenkirchen erfolgt ausschließlich über den Riedweg; Ausbaumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Versorgung mit Strom, Wasser und Gas sowie die Abwasserentsorgung ist nach Auskunft des örtlichen Energieversorgers, Gemeindewerke Garmisch-Partenkirchen, möglich.

8. Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem vorliegenden Aufstellungsverfahren entstehen dem Markt Garmisch-Partenkirchen voraussichtliche keine Kosten.

Garmisch-Partenkirchen, den 20.07.2012



Thomas Schmid
1. Bürgermeister

