

Begründung

zur Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 4 Ä II und Nr. 4 Ä IV und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 Ä V sowie

Erläuterungsbericht

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich)

für das Gebiet östlich der Römerstraße und Wilhelm-von-Miller-Weg,
Gemarkung Partenkirchen

Aufhebungsgründe

Für das Gebiet östlich der Römerstraße am Wilhelm-von-Miller-Weg bestehen die rechtsverbindlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 4 Ä II und Nr. 4 Ä IV.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne war das Ziel verbunden, eine den örtlichen Gegebenheiten angepaßte Wohnbebauung zuzulassen. Die Grundstücke im Geltungsbereich der o.g. Bebauungspläne sind heute erschlossen und bebaut, womit das gesteckte Ziel erreicht wurde. Somit sind städtebauliche Gründe, die für den Fortbestand der Bebauungspläne sprechen, nicht mehr gegeben.

Desweiteren sind die Bebauungsplanfestsetzungen so eng gefaßt, daß viele inzwischen novellierte baurechtlichen Bestimmungen nur unter Gewährung von Befreiungen angewendet werden können.

Da die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 4 Ä II und Nr. 4 Ä IV die künftige städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht mehr in ausreichendem Maße gewährleisten, sind sie aufzuheben.

Aufstellungsgründe

Nach Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne stellt sich das o.g. Gebiet als im wesentlichen homogener Innenbereich (§ 34 Abs. 2 BauGB) dar. Über das Gebot des „sich Einfügens“ ließe sich die künftige bauliche Entwicklung in den meisten Fällen zuverlässig steuern. Jedoch ist darüber hinaus die Zahl der Wohnungen in diesem sensiblen Ortsrandbereich ebenso zu beschränken, wie die maximalen Ausmaße der Gebäude (Höhe und Länge) und die überbaubaren Flächen.

Aus diesen Gründen ist der einfache Bebauungsplan Nr. 4 Ä V neu aufzustellen.

Ziele der Planung

Durch den neuen Bebauungsplan 4 Ä V wird der Fortbestand der bestehenden Siedlungsstruktur im Plangebiet gewährleistet. Die neuen Regelungen in den novellierten Baugesetzen wurden berücksichtigt.

Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind kein Bauland im Sinne des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Durch die Festsetzung der Grünflächen wird in keinem Fall die bisher zulässige bauliche Nutzung der Bebauungspläne Nr. 4, Nr. 4 Ä II und Nr. 4 Ä IV eingeschränkt.

Die Ausdehnung der Grünflächen wurde der jeweiligen örtlichen Situation entsprechend bestimmt.

Durch die Festsetzung von zu erhaltenden Bepflanzungen findet das Gesamtbild des Hangbereiches, so auch der Wechsel von bewachsenen zu freien Landschaftsteilen, Berücksichtigung. Der Schutz erstreckt sich auf den gesamten Bestand an Bäumen, Hecken und anderen Landschaftsbestandteilen. Geplante Veränderungen sind in Freiflächengealtungsplänen darzustellen und mit dem Bauamt der Marktgemeinde abzustimmen.

Wie aus vorstehender Begründung ersichtlich, flossen umweltschützende Belange in die Abwägung ein und wurden, auch unter Beachtung der Darstellungen des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes, berücksichtigt.

Die öffentliche Verkehrsfläche Fl.Nr. 764/18 Gemarkung Partenkirchen ist auf Antrag als Eigentümerweg zu widmen, sobald die ordnungsgemäße Herstellung einschließlich des Anschlusses an den Wilhelm-von-Miller-Weg erfolgt ist.

8. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich)

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf die Flurnummern 764/3, 764/7, 764/10, 764/11 und 764/12 der Gemarkung Partenkirchen, sowie Teilflächen der Flurnummern 764/16, 764/17 und 764 der Gemarkung Partenkirchen.

In diesem Areal sind im Bebauungsplan Nr. 4 Ä V private Grünflächen sowie in Teilbereichen zu erhaltende Bepflanzungen festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist künftig eine Grünfläche dargestellt.

Mit dieser Änderung wird die Argumentation (Erläuterungsbericht) und Plandarstellung des Flächennutzungsplanes für die nördlich und südwestlich angrenzenden Hangbereiche am Humpelmayrweg schlüssig fortgesetzt. Eine weitere Bebauung wäre hier negativ zu beurteilen, da die hereinragende Waldzunge als Grünverbindung entlang des Hanges bis zur Puit unbedingt offen gehalten werden muß.

Diese Begründung bzw. Erläuterungsbericht wird kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes bzw. Flächennutzungsplanes. Dieser Schriftsatz dient lediglich der Unterrichtung über die Beweggründe für die Planung.

Garmisch-Partenkirchen, 18.06.1997
zuletzt geändert 30.03.1998

Hahn
Baurat