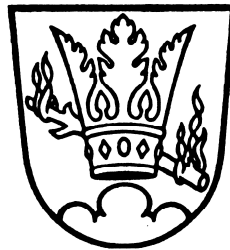


Gemeinde Spatzenhausen

Landkreis Garmisch-Partenkirchen



2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Südlich der Kirche“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Spatzenhausen besitzt einen vom Architekturbüro Alfred Kammerlohr aus Seehausen a. Staffelsee ausgearbeiteten qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Südlich der Kirche“, der am 04.07.1996 öffentlich bekannt gemacht wurde. Eine zwischenzeitlich erfolgte 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am 15.10.2009 öffentlich bekannt gemacht.

Das verfahrensgegenständliche Planungsgebiet befindet sich in östlicher Ortsrandlage unmittelbar südlich der Kirche „St. Johannes Baptist“ im Gemeindeteil Hofheim.

Die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Südlich der Kirche“ wird aufgrund von Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

2. Umfang und Städtebauliche Erforderlichkeit der Planänderung

An die Gemeinde Spatzenhausen wurden in der Vergangenheit immer wieder Anträge auf Erhöhung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen herangetragen.

Aufgrund der neuesten Entwicklungen, insbesondere im Hinblick auf die derzeit äußerst angespannte Wohnraumsituation, kam der Gemeinderat nach ausführlicher Abwägung der derzeitigen Sach- und Rechtslage überein, in vorhandenen Wohngebieten rechtsverbindlicher Bebauungspläne aus generellen städtebaulichen und ortsplanerischen Erwägungen heraus, eine Erhöhung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten (WE) auf max. 3 WE zu befürworten. Hierdurch wird u. a. auch dem in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verankerten Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ verstärkt Rechnung getragen. Auch infrastrukturelle Gesichtspunkte sprechen für eine derartige (maßvolle) Erhöhung bzw. Nachverdichtung der Wohnflächen, da bereits vorhandene Potentiale genutzt werden können.

Im Hinblick auf das zulässige Maß der baulichen Nutzung (insbesondere überbaubare Grundfläche, Wand-/ Firsthöhe, Dachaufbauten sowie Zahl der Vollgeschosse der Hauptanlagen) sind hierbei von Seiten des Gemeinderates allerdings keine Änderungen oder gar Erhöhungen der in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzten Maßfaktoren erwünscht. Ansonsten wäre zu befürchten, dass sich das bisherige äußere Erscheinungsbild der jeweiligen Bauquartiere nachteilig auf das weitere Ortsbild auswirken könnte.

Die nachträgliche Schaffung von Wohnraum (insbesondere Einlieger- u. Ferienwohnungen) bietet sich hierbei vor allem in den weitgehend (noch) ausbaufähigen Dachgeschossen an. Im Übrigen sind für eine angemessene Nachverdichtung aber natürlich auch geänderte Grundrissaufteilungen in sämtlichen weiteren Geschossen vorstellbar.

Die Zahl der erforderlichen Stellplätze sollte -insbesondere aufgrund der örtlichen Gegebenheiten mit einer nicht optimalen ÖPNV-Anbindung- anhand der jahrelangen Erfahrungswerte innerhalb der Gemeinde auf 2 Stellplätze je WE festgesetzt werden. Je nach Besonderheit des Einzelfalles können hierbei natürlich Abweichungen erforderlich bzw. begründbar sein. Dies bleibt jedoch zunächst der einzelfallspezifischen Abwägung in den jeweiligen Änderungsverfahren bzw. späteren Einzelbaugenehmigungsverfahren vorbehalten.

3. Geänderte bzw. ergänzte textliche Festsetzungen

Festsetzung 4.1 und 4.2 (Urbebauungsplan) und Festsetzung 4.2 neu (1. Änderung und Erweiterung) Bauweise – Änderung bzw. Neufassung

Entsprechend des vordringlichen Planungsziels einer angemessenen Nachverdichtung, wird im Zuge dieser 2. Änderung die textlichen Festsetzungen 4.1 und 4.2 des Urbebauungsplanes sowie Festsetzung 4.2 neu der 1. Änderung und Erweiterung dahingehend geändert bzw. neugefasst, dass im gesamten Planungsgebiet nur mehr Einzelhäuser mit max. 3 Wohneinheiten zulässig sind.

Die Beschränkung auf Einzelhäuser leitet sich hierbei insbesondere an der vorhandenen Bestandsbebauung, sowohl innerhalb als auch im unmittelbaren Umgriff um das Planungsgebiet, ab.

Die städtebauliche Struktur bzw. das in Erscheinung tretende Gesamtbild des verfahrensgegenständlichen Planungsgebietes weist bisher ausnahmslos eine Bebauung mit Einzelhäusern auf. Auch im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung eines Teilbereiches des Planungsgebietes wurde für den dortigen Geltungsbereich bereits eine Einzelhausbebauung bindend festgesetzt (siehe Festsetzung 4.1 neu). Insoweit kann in Anlehnung an diese eindeutig vorzufindende Prägung bzw. bindende Planungsvorgabe des 1. Änderungsverfahrens, aus generellen städtebaulichen und infrastrukturellen Erwägungen heraus, künftig auf eine bisher noch zulässige Doppelhausbebauung gänzlich verzichtet werden, ohne hierbei etwaige Eigentumsbelange nachteilig zu tangieren oder gar vorhandenes Bau-recht zu entziehen.

Im Übrigen untermauert eine einheitliche Einzelhausbebauung das vorhandene Ortsbild und wirkt sich insoweit auch in vielerlei Hinsicht positiv auf den weitgehend noch erhaltenen dörflich geprägten Ortscharakter von Hofheim aus.

Unabhängig von der Bauweise, wird das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für die nunmehr geplante Schaffung zusätzlichen Wohnraums auch weiterhin für angemessen und verträglich angesehen, ohne hierbei die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder sonstige erkennbare öffentliche oder private Belange nachteilig zu beeinträchtigen.

Weitergehende Änderungen oder Anpassungen der wesentlichen Maßfaktoren werden im Zuge des verfahrensgegenständlichen Änderungsverfahrens insoweit jedenfalls nicht für erforderlich gehalten.

Festsetzung 6. Garagen, Stellplätze und Hofeinfahrten – Ergänzung um Festsetzung 6.3 (Anzahl der erforderlichen Stellplätze)

Aus generellen städtebaulichen Erwägungen heraus, werden aufgrund der jahrelangen Erfahrungswerte innerhalb der Gemeinde und aufgrund einer schlechten ÖPNV-Anbindung des Ortsteiles Hofheim, mind. 2 Stellplätze je Wohneinheit für angemessen und erforderlich gehalten.

Unter Beachtung der vorhandenen Grundstücksgrößen sowie der weiteren einschlägigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere überbaubare Nebenflächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (siehe Festsetzung 2.2), sind nach den bisherigen Untersuchungen auch keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich, dass ein Nachweis der erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken in den späteren Einzelbaugenehmigungsverfahren nicht möglich wäre.

Bei der späteren Anlage bzw. bautechnischen Ausführung der Stellplätze, ist im Hinblick auf den Versiegelungsgrad insbesondere auch Festsetzung 6.2 zu beachten.

4. Umweltprüfung, Umweltbericht, Umweltbezogene Informationen

Bei den verfahrensgegenständlichen Änderungen und Ergänzungen handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine Aufstellung im beschleunig-

ten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung ermöglichen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, kann daher im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

5. Finanzielle Auswirkungen, Folgekosten, Folgewirkungen

Finanzielle Auswirkungen oder Folgekosten, insbesondere in infrastruktureller Hinsicht, sind für die Gemeinde Spatzenhausen durch diese 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes nicht zu erkennen.

Für die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Bauherren ist anzumerken, dass eine spätere Erhöhung der Wohnungszahl immer baugenehmigungspflichtig ist und in der Regel auch herstellungsbeitragsrechtliche Auswirkungen nach sich zieht.

Spatzenhausen, den

(S)

.....
Aloisia Gastl
1. Bürgermeisterin

Planverfasser:

***Verwaltungsgemeinschaft Seehausen a. Staffelsee, Bauamt,
Am Graswegerer 1, 82418 Seehausen a. Staffelsee***

Begründungsentwurf: 14.01.2019