

Gemeinde Spatenhausen

Landkreis Garmisch-Partenkirchen



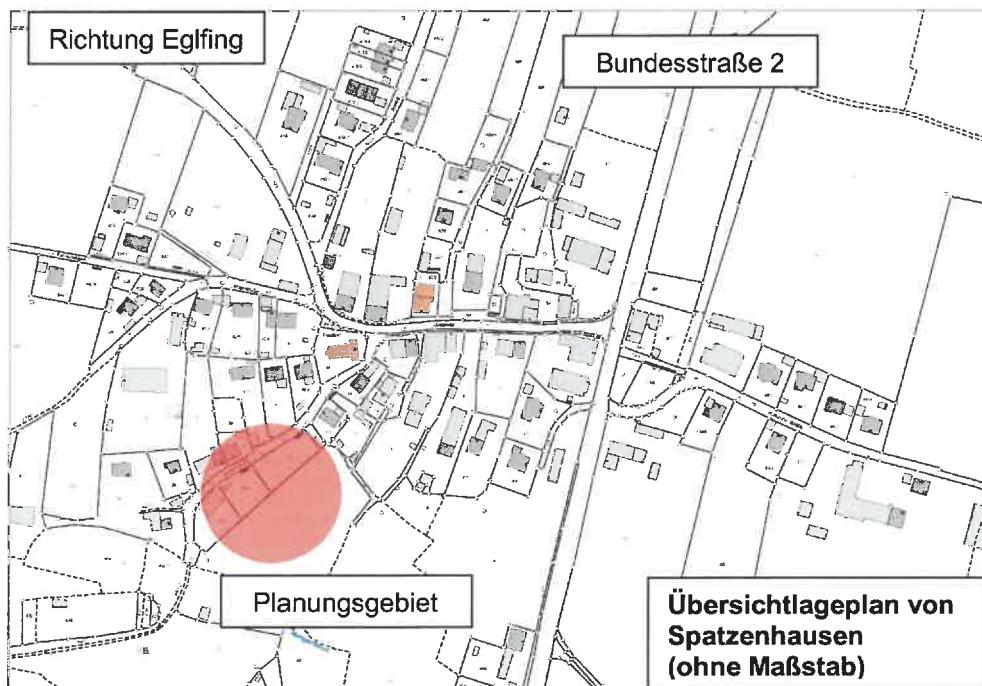
Ortsabrundungssatzung -Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung- „Kirchenstraße Spatenhausen“

- B E G R Ü N D U N G -

1. Lage und Größe des Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung

Der maßgebliche Geltungsbereich bzw. Abgrenzungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt südöstlich der Gemeindestraße „Kirchenstraße“ in Spatenhausen im unmittelbaren Anschluss bzw. Zusammenhang mit der dort bereits vorhandenen Bebauung.

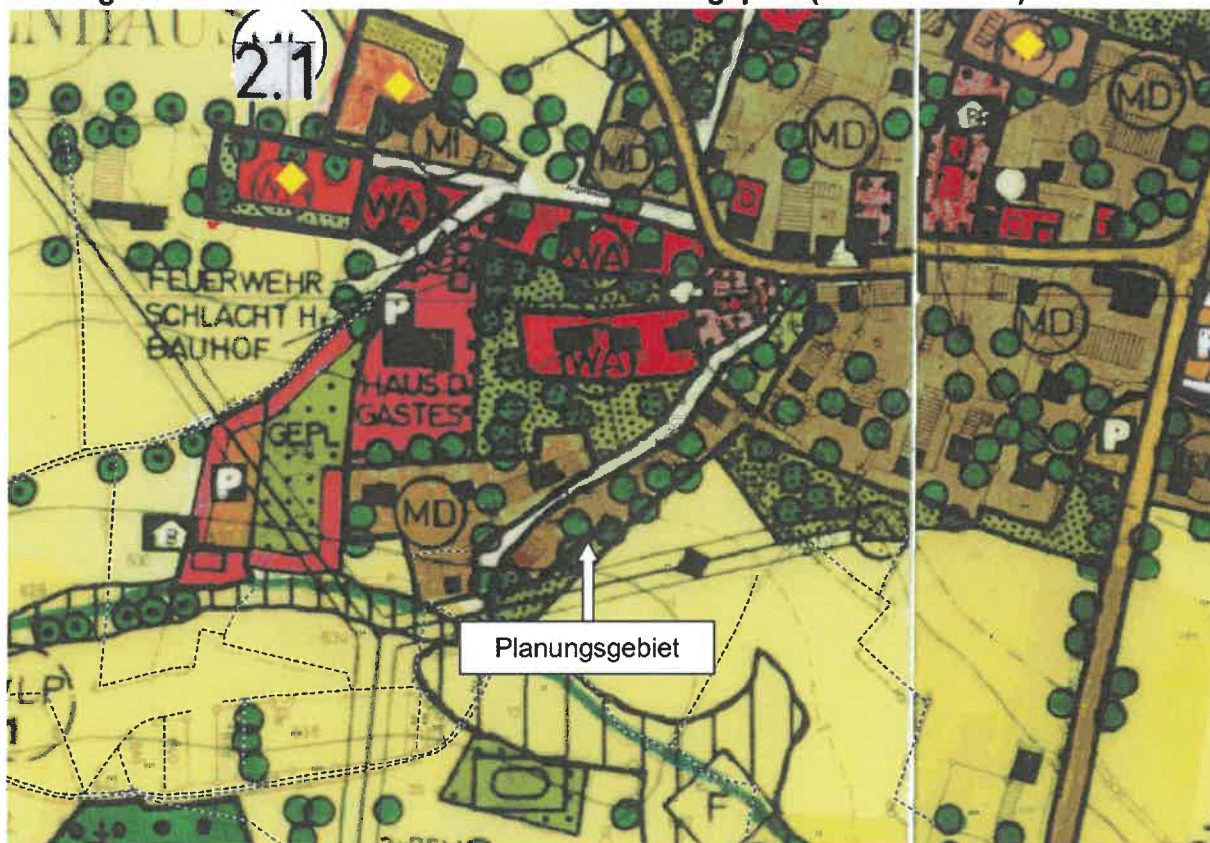
Die künftig klar dem Innenbereich zuzuordnenden Flächen der Grundstücke Fl.Nr. 25/4, 25, 25/3, 25/2 und 26/Tfl. Gemarkung Spatenhausen weisen inklusive Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen samt der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz von Oberflächenwasser (Namenloser Graben) und der Ortsrandeingrünung eine Größe von ca. 0,46 ha auf.



2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Spatenhausen sind die in Rede stehenden Klarstellungs- bzw. Einbeziehungsflächen von der Art der baulichen Nutzung größtenteils als „Dorfgebiet“ im Sinne des § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes sind Teilflächen als „Sonstige Grünflächen“ dargestellt. Die im Flächennutzungsplan noch ersichtliche Hochspannungsleitung wurde mittlerweile rückgebaut. Im Übrigen wurde die verfahrensgegenständliche Satzung weitgehend aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3. Erfordernis und städtebauliche Planungsziele der Einbeziehungsatzung

Im Rahmen der Behandlung bzw. bauplanungsrechtlichen Beurteilung eines Vorbescheides eines ortsansässigen Bürgers zur Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück Fl.Nr. 25/3 Gemarkung Spatenhausen konnte von Seiten des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen trotz der Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens sowie einer anderweitigen Rechtsauffassung des Bayer. Gemeindetages eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens im Wege eines Einzelbaugenehmigungsverfahrens nicht in Aussicht gestellt werden. Der Gemeinderat beschloss daher in seiner öffentlichen Sitzung am 15.12.2016 parallel zum Vorbescheids- bzw. späteren Einzelbaugenehmigungsverfahren den Erlass bzw. das förmliche Aufstellungsverfahren einer sog. Klarstellungs- und Einbeziehungsatzung im Sinne des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB einzuleiten.

Neben den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans eignen sich die zur Bebauung vorgesehenen Flächen insbesondere aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit aus generellen städtebaulichen Erwägungen im Sinne einer organischen Ortsentwicklung für eine Baulandausweisung im verfahrensgegenständlichen Umfang. Trotz der Ortsrandlage sind keine von vornherein entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Belange erkennbar. Ferner liegt die Baufläche auch nicht an einer extrem exponierten oder insbesondere vom öffentlichen Raum aus weit einsehbarer Stelle im Gemeindegebiet von Spatenhausen. Im Übrigen ist das Planungsgebiet im westlichen und nördlichen Bereich des Straßenzuges bereits von einer Bestandsbebauung mit einigem Gewicht umgeben und insoweit bauplanungsrechtlich geprägt. Ferner sind innerhalb des künftigen Planungsgebietes bereits im vorhandenen Bestand eine bauliche Vorbelastung durch einen bestehenden Stadel auf Fl.Nr. 25/2 sowie einer ehemaligen Hofstelle mit einem nach wie vor genutzten Wohnteil auf einer Teilfläche von Fl.Nr. 26 erkennbar bzw. deutlich ablesbar. Insoweit nehmen die verfahrensgegenständlichen Grundstücke überwiegend bereits jetzt an einer organisch gewachsenen Bebauung mit einigem Gewicht teil und sind, zumindest nach Rechtsauffassung der Gemeinde, aufgrund der o. g. Ausführungen und einer von 3 Seiten her im Bestand vorhandenen Wohnbebauung eher dem Innenbereich als dem Außenbereich zuzuordnen. Nur der guten Ordnung halber wird hierzu rein vorsorglich noch festgehalten, dass diese Rechtsauffassung auch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen in einem Teilungsgenehmigungsbescheid aus dem Jahre 1992 (noch) so vertreten hat.

Neben den bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten ist auch die Erschließung der Grundstücke über die vollständig vorhandenen gemeindlichen Erschließungsanlagen (Hauptwasserleitung und Schmutzkanalisation) in der Kirchenstraße gesichert. Die ordnungsgemäße Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist über den unmittelbar angrenzenden offenen Graben (Namenloser Graben zum Hungerbach) nach den Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) samt deren technischen Regeln (TREN OG) möglich. Der in Rede stehende Graben wurde entsprechend seiner Zweckbestimmung insoweit auch als „Fläche zum Schutz für Oberflächengewässer“ zeichnerisch festgesetzt und insoweit planerisch in seinem Bestand gesichert.

Auch die wesentlichen Versorgungsleitungen anderer Spartenträger sind, zumindest nach den derzeitigen Erkenntnissen der Gemeinde, im Straßenzug „Kirchenstraße“ bereits vollständig vorhanden. Insoweit sind auch keinerlei unangemessene oder unverhältnismäßige Aufwands- und Kostenleistungen oder sonstige Folgekosten für öffentliche Infrastrukturmaßnahmen im Zusammenhang mit der Verwirklichung der verfahrensgegenständlichen Vorhaben zu erwarten. Im Übrigen gilt der Straßenzug „Kirchenstraße“ im Sinne des Erschließungsbeitragsrechts bereits jetzt als erstmalig hergestellt.

Zur möglichst schonenden Einbindung der künftigen Baukörper in das vorhandene Landschaftsbild sowie in Anlehnung an die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird auch noch eine Grünfläche für eine angemessene Ortsrandeingrünung mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zeichnerisch festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen dient gleichzeitig auch zur Erfüllung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächenbedarfs (Näheres hierzu siehe nachfolgende Ziffer 4.)

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das verfahrensgegenständliche Planungsgebiet befindet sich in einem bisher rein landwirtschaftlich genutzten Bereich, der für das Ortsbild von Spatzenhäusen nur untergeordnete Bedeutung besitzt und trotz seiner Ortsrandlage keine ortsbildprägenden Auswirkungen oder sonstige ungewollte oder störende Fernwirkungen erkennen lässt. Im Übrigen ist das Planungsgebiet bereits von einer Bestandsbebauung mit einigem Gewicht von 3 Seiten her umgeben und insoweit bauplanungsrechtlich geprägt.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich nach der Eingriffsregelung wird im Bereich der textlich und zeichnerisch festgesetzten Ortsrandeingrünung nachgewiesen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind hierbei im Bereich der Ortsrandeingrünung folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen: „Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten bzw. durch das Anpflanzen von heimischen Gehölzen in aufgelockerter Form herzustellen und zu erhalten“.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im laufenden Satzungsverfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung (UP) im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen wurde. Insoweit liegt der Begründung auch kein Umweltbericht bei. Etwaige Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Spatzenhausen, den 14.09.2023

Aloisia Gastl
Erste Bürgermeisterin
Gemeinde Spatzenhäusen



Planverfasser:

Verwaltungsgemeinschaft Seehausen a. Staffelsee, Abteilung Baurecht,
Am Graswegerer 1, 82418 Seehausen a. Staffelsee