



GEMEINDE GRAINAU

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 51 „EIBSEESTRAßE / RIFFELWEG“

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
geändert
Endfertigung

11.06.2024
02.12.2024

Städtebaulicher Teil
HÖRNER & Partner
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	3
2.2	Denkmalschutz	3
2.3	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	3
3.	Verfahren	4

1. Planungsanlass

Am 17.04.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Grainau die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Eibseestraße / Riffelweg“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist, eine Nachverdichtung anzustreben, um Wohnraum für die Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 Baugesetzbuch –BauGB), zu schaffen.

~~Auf der Flurnummer 864/2 und 870 sind Garagen auf Grund des engen Grundstückszuschnitts ausnahmsweise auch teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Im Bereich der Flurnummer 870 sind diese zur Schonung der privaten Grünfläche nur im nördlichen Bereich der Baugrenze ausnahmsweise zulässig.~~

Auf der Flurnummer 870 sind auf Grund der umlaufenden privaten Grünfläche im nordöstlichen Bereich auch versiegelungsoffene Zuwegungen mit einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächen nach §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 wird zugelassen um gegenüber dem Grundsatz der maßvollen innerörtlichen Nachverdichtung weiter entsprechend Rechnung zu tragen.

2. Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Bebauungsplanänderung entspricht dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan, welcher seit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (genehmigt durch Bescheid des Landratsamtes Garmisch-Partenkirchen vom 07.05.2003) Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes darstellt.

2.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Boden- oder Einzeldenkmäler als auch keine Sichtbeziehungen zum bestehenden historischen Ensemble.

HINWEIS:

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

2.3 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Die Vorschrift hat zum Ziel, die vorhandenen Potentiale durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung besser auszuschöpfen, um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern.

Das Verfahren ist zulässig gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 Nr. 1 BauGB, da im Bebauungsplan eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Ausschlussgründe für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Sätze 5 und 6 BauGB liegen nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Dies bedeutet, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB – welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind – sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Ebenso wenig ist ein „Monitoring“ nach § 4c BauGB notwendig

Grainau,

Stephan Märkl
Erster Bürgermeister