



ORIGINAL

Gemeinde Großkarolinenfeld

Bebauungsplan „Asterweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Änderung d. Bebauungsplanes
„Großkarolinenfeld Nord“
im Bereich der Fl.Nr . 277

Begründung

vom 08.11.2013
in der fortgeschriebenen Fassung
vom 25.02.2014



Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Gärtnerstraße 5
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele der Bauleitplanung
03. Erfordernis der Bauleitplanung
04. Flächennutzungsplan
05. Beschreibung Plangebiet/ Umfeld
06. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
07. Festsetzungen
08. Hinweise
09. Flächenbilanz
10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
11. Umweltbericht
12. Folgen

Anlagenverzeichnis

Quellenverzeichnis

01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 30.04.2013 wurde der Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst mit der Absicht, auf einer zentrumsnahen Fläche in guter Wohnlage und im Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung Baurecht zu schaffen. Begründet wird dies mit einer verstärkten Nachfrage nach Bauland. Dieser Bedarf kann durch die noch wenigen unbebauten Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Baulücken) aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht gedeckt werden.

Der Bebauungsplan soll im normalen Verfahren nach § 2ff BauGB aufgestellt werden. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Das Plangrundstück war Teil des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Nord“ aus dem Jahre 1983. Dieser wurde im Teilbereich 2 im Jahre 1996 aufgehoben (mittlerer und östlicher Teil des Planbereiches = Teil des Aufhebungsbereiches). Diese Aufhebung ist mit weiteren Aufhebungen einhergegangen, da aufgrund der großflächigen alten Bebauungspläne die gemeindliche Entwicklung nicht mehr in dem notwendigen Umfang kontrollierbar war und Infrastrukturmaßnahmen hinterher hinkten. Der westliche Bereich des Plangebiets und die Verkehrsfläche Asternweg wurden von der Aufhebung ausgenommen und über die 28. Änderung des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Nord“ 1998 umgeplant, um den Übergangsbereich ortsplannerisch und städtebaulich vertretbar zu gestalten. Die bisher nicht bebauten Bauflächen im westlichen Teil der Fl.Nr. 277 sollen in geänderter Form in den Bebauungsplan „Asternweg“ integriert werden.

Zur Verringerung kommunaler Kosten/ Nachfolgekosten sollen neue Bauflächen nur noch im notwendigen Umfang und bei absehbarer, zeitnaher Realisation ausgewiesen werden (Grundsatz).

02. Ziele der Bauleitplanung

Oberziele

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Neubaufächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3, RP 18 B II 3.1).

Sicherung und Weiterentwicklung des naturnahen Wohnstandortes (Ortsentwicklungskonzept Großkarolinenfeld/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/1994).

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland möglichst Rechnung zu tragen
Unterziele (Gemeindliches Entwicklungsziel)

Unterziele

Fortführung der Bebauung nördlich des Asternweges

Festsetzung einer der Umgebung angepassten Wohnbebauung in ortsüblicher Bauweise unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (vorhandene Teilerschließung, verdichtete Bauweisen),

Festsetzung einer Stichstraße nach Norden (potenzielle Vernetzung mit dem Veilchenweg),

Ausgleichmaßnahmen (Ersatzmaßnahmen) außerhalb des Plangebiets (Belastung Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld),

Durchgrünung des Baugebiets (Grünordnung),

Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans zur Erleichterung von Genehmigungsfreistellungen.

03. Erfordernis der Bauleitplanung

Die dargestellten städtebaulichen Ziele machen eine Bauleitplanung als Grundlage einer Realisierung erforderlich.

Über das Verfahren ist eine umfassende Beteiligung von Bürgern, der Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange gewährleistet. Gleichzeitig können Umweltbelange ausreichend berücksichtigt werden.

04. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 (begonnen 1979) ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet: Mischgebiet

Umfeld:

südlich Mischgebiet (tatsächlicher Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet), weiter südlich Allgemeines Wohngebiet,
westlich Allgemeines Wohngebiet,
nördlich Mischgebiet (mit inselartig eingestreuten Wohngebieten nach diversen Änderungen des FNPs neueren Datums),
östlich Flächen für Landwirtschaft und Wald (mit eingelagerter Sonderbaufläche- Erdgasbohrung).

05. Beschreibung Plangebiet/ Umfeld

Plangebiet/Umfeld

Das Plangebiet ist Teil einer zusammenhängenden Wohnbebauung nördlich der Bahn und grenzt im Osten an den Filzenweg. Östlich des Filzenweges befindet sich ein naturnaher (sekundärer) Moorwald (Biotop 8138-0095-01), der in Teilflächen gerodet ist und dort zu Freizeitzwecken genutzt wird. Ebenfalls in einer Rodungsfläche hat die RWE-DEA in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet einen Erdgasuntergrundspeicher betrieben (Inzenham West, Sondenplatz 2). Diese Anlage ist aufgelöst. Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt.

Der Asternweg ist aufgeschottert und auf die ganze Länge einseitig bebaut. Straßenbau, Kanal und Leitungsbau fehlen dort bis auf einen kurzen Ansatz von der Blumenstraße vollständig. Die Bebauung südlich des Asternweges ist zum Malvenweg hin entwässert und über den Malvenweg versorgt (Dienstbarkeiten).

Unmittelbar an der Nordgrenze des Geltungsbereiches verläuft in gerader Linie ein ehemaliger Entwässerungsgraben, der am Filzenweg nach Süden abbiegt und am Asternweg endet. Der ursprüngliche Ablauf Richtung „Rott“ ist durch Bebauungen blockiert. Aufgrund der stauenden Böden, defekter bzw. fehlender Drainagen und des unterbrochenen Grabenablaufs ist die Wiese die meiste Zeit des Jahres durchnässt und von Wasserpfützen überzogen.

Böden: Erwartet wird Seeton hoher Mächtigkeit.

Grundwasser: Erwartet werden wasserführende Schichten im Seeton.

Sickerfähigkeit des Untergrunds: Es wird keine Sickerfähigkeit erwartet.

Entfernungen: Die Infrastruktureinrichtungen des Ortes Großkarolinenfeld sind fußläufig auf kurzen bis mittellangen Wegen erreichbar.

06. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

Allgemeines Wohngebiet ohne Festsetzung der Bauweise,

Behutsame Verdichtung der Bebauung im Vergleich zu den älteren Wohnbaugebieten von Großkarolinenfeld,

bandartige, 1-zeilige Bebauung entlang des Asternweges,

Durchgrünung des Baugebiets,

Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans zur Erleichterung von Genehmigungsfreistellungen,

Empfehlung ökologischer Bauweisen.

„Vor allem in Nordosten Großkarolinenfelds ist der bauliche Zusammenhang – Gewinnstruktur der Moorhufen von Bedeutung. Diese Struktur bestimmt auch die Parzellierung der unbebauten Grundstücke sowie der angrenzenden Waldflächen. Das so entstandene monotone Zeilenraster muss als Eigenart des ehemaligen Torfstecherortes Großkarolinenfeld anerkannt werden. Durch Verzahnung der Siedlungs-, Biotop- und Waldflächen auf den vorgegebenen Gewannen soll die Siedlungsgeschichte nachvollziehbar und erlebbar gemacht werden.“ (Ortsentwicklungskonzept, 1994, Seite 55).

07. Festsetzungen

01. Geltungsbereich
gem. Zielvorgabe
02. Art der baulichen Nutzung
gem. Zielvorgabe und Gebietscharakter.
Auf allgemein in Baugebieten zulässige Nutzungen wurde hingewiesen.
03. Maß der baulichen Nutzung
Regelung über Grundflächen und Wandhöhen gem. Zielvorgabe bzw. relevanter Nachbarbebauung.
Nach Würdigung der bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde die östliche Baugrenze der östlichen Parzelle nach Westen verschoben mit der Folge, dass zwischen geplanter Stichstraße und Filzenweg die Bauräume neu angeordnet werden mussten. In gleichem Zuge wurden die zulässigen Grundflächen der Einzelparzellen dort so geändert, dass sich das Maß der baulichen Nutzung insg. gegenüber der Vorgängerplanung nicht geändert hat (GR alt 1410 m², GR neu 1380 m²).
Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender genehmigungsfreier, nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung die geplante räumliche Dichte verfälschen würden.
Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Nebengebäude o.ä. innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Die Kappungsgrenze wurde durch Einzelberechnung und Erfahrungswerten festgesetzt. Die dem Gesetz zu Grunde gelegte Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch andere Maßnahmen kompensiert (Grünordnung).
Das Maß der Wandhöhe orientiert sich an der Nachbarbebauung in Verbindung mit städtebaulichen Zielvorstellungen. Durch den Höhenbezug auf die Erschließungsstraße (Höhe vorgegeben durch die bestehende Bebauung Süd, Höhe Erschließungsansatz Astenweg, Höhe Filzenweg) ist die Festsetzung eindeutig und somit zulässig.
Die Beschränkung der Wohneinheiten auf 1 Wohnung pro Wohngebäude soll sowohl Einzelhäuser mit 1 Wohnung (Einfamilienhaus) als auch Doppelhäuser mit je 1 Wohnung/ Haushälfte ermöglichen.
04. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Die durch Baugrenzen umgrenzten Bauräume sind größer als von den Grundflächen her zulässig, um dem zukünftigen Bauherrn eine größere Gestaltungsfreiheit in der Situierung des Gebäudes zu geben.
Die Überschreitung der Baugrenzen in Rahmen des § 23(3) Satz 2 BauNVO wurde zugelassen, sofern es sich um Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und erdgeschossige Wintergärten wurde als Regelabweichung in definierter Maximalgröße als allg. zulässig festgesetzt.
Die gesetzliche Regelung der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen für Balkone in Wohnhäusern wurde durch eine regionaltypische Regelung ersetzt.
Die gesetzliche Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung wurde unverändert übernommen. Doppelhäuser (2 Doppelhaushälften) sollen auch bei Realteilung als 1 Gebäude gelten, um an 2 Seiten halbe Abstandsflächen zu ermöglichen.
Vom Wald östlich des Filzenweges zur Bebauung mit Gebäuden zum dauernden Aufenthalt von Menschen wurde ein Sicherheitsabstand von 20 m gem. Forderung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten eingeplant.
05. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen
Mit der Umgrenzung wurde die Lage von Garagen (geschlossene Garagen, offen Garagen) festgesetzt, da es sich hierbei um raumwirksame bauliche Anlagen handelt.
Stellplätze als bauliche Anlage ohne Raumwirkung sollen auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Carports zulässig sein, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.

Nebenanlagen (Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlegen, Gewächshäuser ...) wurden zugelassen, jedoch in der Größe begrenzt, um die Zahl dieser Anlagen auf dem Grundstück klein zu halten. Eine Anordnung in Grünflächen und der Vorgartenfläche wurde ausgeschlossen.

06. Verkehrsflächen

gem. Zielvorgabe.

Die Stichstraße wurde so angeordnet, dass das nördlich anschließende Grundstück bei einer Weiterführung nicht zerschnitten wird.

07. Grünflächen / Grünordnung

Innerhalb des Baugebietes wurden 5 Einzelbäume als Wegmarken geplant.

Für Hausgärten wurden Pflanzregeln erstellt.

Eine Randbegrünung nach Norden wurde nicht geplant, da es sich lt. Flächennutzungsplanung um eine zukünftige Baufläche handelt und nicht um einen Ortsrand.

Auf ökologische Bauweisen wurde hingewiesen.

Vegetationszeiten wurden nicht abgewartet.

08. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Festsetzung einer Zuordnung der externen Ausgleichsfläche, der Ausgleichsmaßnahmen dem Bebauungsplan „Asterweg“.

09. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den ortsüblichen Bautraditionen und sonstigen Bauvorschriften der Gemeinde. Auf weitergehende gestalterische Vorschriften wurde verzichtet, da die Umgebungsbebauung heterogen ist und einheitliche Gestaltungsmerkmale kaum erkennbar sind.

Vorschriften zu Dachgauben/ Zwerchgiebel über Zulässigkeit, Standort und Größe der Anlage wurden aufgenommen, um diese verfahrensfrei erstellen zu können.

08. Hinweise

zu Planzeichen, empfohlenen Bauweisen, Bestandsanlagen, Bodendenkmälern, Altlasten, Versorgungsanlagen, Entwässerungsanlagen, der Landwirtschaft, nachbarschützenden Vorschriften, Planungsgrundlagen.

Die Vermeidung der Vermischung des Niederschlagswassers mit Schmutzwasser wurde entsprechend § 55 WHG geprüft.

Aufgrund einer Sanierungsanordnung des Landratsamtes Rosenheim vom 04.04.1991 wurde die Mischwasserkanalisation im Nordteil von Großkarolinenfeld in den nachfolgenden Jahren überplant und entsprechend saniert. Der Bescheid sowie die daraus resultierenden Maßnahmen sind bis zum heutigen Tage maßgeblich und wurden bislang nicht aufgehoben. Bei der Dimensionierung des Stauraumkanals Blumenstraße, dessen Funktion darin besteht, das mit Niederschlagswasser vermischte Schmutzwasser nicht ungeklärt in die Rott einzuleiten sondern zur Reinigung nach Rosenheim in die Kläranlage zu pumpen, wurde eine beidseitige Bebauung des Asterweges eingerechnet. Der entsprechend groß dimensionierte Stauraumkanal wurde behördenseitig so gefordert und teilweise aus Steuermitteln finanziert. Es besteht daher auch unter volkswirtschaftlichen Gesichtspunkten keine Möglichkeit, in diesem Bereich jetzt ein neues Regenwasserkanalnetz im Trennsystem aufzubauen.

09. Flächenbilanz

Nettobauland alt	ca. 0,1963 ha	ca. 32 %
Nettobauland neu	ca. 0,3901 ha	ca. 65 %
<u>Straßenverkehrsflächen</u>	<u>ca. 0,0160 ha</u>	<u>ca. 3 %</u>
Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 0,6024 ha	100 %

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bay-

erisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) wie folgt ermittelt:

01. Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung:
Kategorie II, unterer Wert (degradierte bzw. stark beeinträchtigte Feuchtfläche)
02. Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung:
Baufläche Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad/ GRZ 0,24 i.M.< 0,35)
Kompensationsfaktor: 0,5–0,8, gewählt 0,5 (nur niedriger Versiegelungsgrad)
Verkehrsfläche Typ A (hoher Versiegelungsgrad)
Kompensationsfaktor: 0,8–1,0, gewählt 0,8 (keine Versiegelung über gesamte Querschnittsbreite)
03. Ausgleichsbedarf:
Baufläche neu: $0,5 \cdot 3.901 \text{ m}^2 = 1.950 \text{ m}^2$
Verkehrsfläche: $0,8 \cdot 160 \text{ m}^2 = 128 \text{ m}^2$
Ausgleichsbedarf insg.: 2.078 m²
04. Ausgleichsnachweis:
2.078 m² werden auf der externen Fläche. Fl.Nr. 1165 der Gemarkung Marienberg gem. dem in Aufstellung befindlichem Entwicklungskonzept nachgewiesen und dem Bebauungsplan „Asternweg“ direkt zugeordnet (Festsetzungsteil 8).

Vermeidungsmaßnahmen:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweisen (Bauweise Doppelhaus), Pflanzungen zur örtlichen Kleinklimaverbesserung (Grünordnung), Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (Örtliche Bauvorschrift).

Ausgleichsmaßnahmen/ Ersatzmaßnahmen:
gem. Entwicklungskonzept

11. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung (Anlage). Vegetationszeiten wurden nicht abgewartet.

12. Folgen

gepl. Gebäudezuwachs:

11 Wohngebäude (Einzelhäuser mit 1 Wohnung/ Doppelhäuser mit insg. 2 Wohnungen)

prog. Wohnungszuwachs: 17 Wohnungen

prog. Einwohnerzuwachs: 38 Einwohner (Wohnungsbelegungszahl 2,2)

prog. Verkehrszuwachs: 60 Fahrten/Tag (3,5 Fahrten/Tag*WE)

Mit der Realisierung der Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, für dessen Bewohner die Gemeinde die notwendige Infrastruktur bereitstellen muss.

Zur Erschließung sind Tiefbaumaßnahmen erforderlich, die von der Gemeinde zu übernehmen und deren Kosten nach der Erschließungsbeitragssatzung umzulegen sind.

Zum Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung muss eine externe Fläche der Gemeinde Großkarolinenfeld entwickelt werden, für die Entwicklungskosten anfallen.

Mit der Bekanntmachung des Bebauungsplanes „Asternweg“ tritt der Bebauungsplan „Großkarolinenfeld -Nord“ für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr.277 außer Kraft.

Kolbermoor, 25.02.2014

Dipl. Ing. Franz Fuchs

83100 Großkarolinenfeld 10. März 2014

FESSLER
1. Bürgermeister



Anlagenverzeichnis

Umweltbericht

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991
Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht/ Planungsbüro Eberhard Schek- Herr Haidacher/ 1994
Bebauungsplan „Großkarolinenfeld -Nord“/ Architekt Reinhold Seyfried/ 1983
Bebauungsplan „Großkarolinenfeld -Nord“, 28.Änderung/ Bauverwaltung Großkarolinenfeld/ 1998
Aufhebungssatzung/ Gem. Großkarolinenfeld/ 1996
Ortsentwicklungskonzept mit Fachgutachten/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern (Landschaft: Planungsbüro Eberhard Schek, Rosenheim/ Verkehr: Büro Prof. Lang, Burghard, Keller, München/ Städtebau: Dipl. Ing. Arch. Jörg Franke, München)/ 1994
Übersichtslageplan Westumfahrung Rosenheim/ Straßenbauamt Rosenheim/2000
Übersichtsplan DEA S-IW-Wärmezonon/ RWE/ 2008 (?)
Kanalkataster Großkarolinenfeld, Auszug/ Ing.Büro Roplan/erhalten 02.04.2013
Biotopkartierung Bayern SO.012.17/ Bayerisches Landesamt für Umwelt/ 2007
Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003
Wohnen und Bauen in Zahlen 2007/ BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen/ 2007
digitale Flurkarte/ Auszug/ 2008
digitale Luftbilder „Google Earth“/ 2008
Bebauungsentwürfe/ Grundstückseigentümer/ 2012 und 2013
Eigene Bestandsaufnahmen/ 2012 und 2013

Urteil vom 15.02.2012, 10 D 46/ 10.NE/ Oberverwaltungsgericht Nordrhein- Westfalen/ Deutsches Architektenblatt 12/2012 (Höhenbezug)
Urteil vom 19.04.2012, 10 A 1035/ 10/ Oberverwaltungsgericht Nordrhein- Westfalen/ Deutsches Architektenblatt 12/2012 (Doppelhaushälften)