



Original

Gemeinde Großkarolinenfeld

Aufhebungssatzung

zum

Bpl. „Großkarolinenfeld-Süd“

Begründung

vom 14.09.2021

in der Fassung vom 30.03.2022



Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3A
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Geltungsbereich
03. Bauleitpläne
04. Bebauung
05. Umweltbericht
06. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Quellennachweis
Anlagenverzeichnis

1. Auflage
2. Auflage
3. Auflage
4. Auflage
5. Auflage
6. Auflage
7. Auflage
8. Auflage
9. Auflage
10. Auflage

01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 18.05.2021 wurde nach Vorberatungen im Arbeitskreis Ortsentwicklung und im Bauausschuss der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Süd“ gefasst, um die künftige Entwicklung des vollständig bebauten Gebietes zu erleichtern und Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen.

Bereits 1993 wurde ein Teilbereich (Barilwald) des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Süd“ aus dem Jahre 1983 aufgehoben. Diese Aufhebung ist mit weiteren Teilaufhebungen von Bebauungsplänen in der Hauptgemeinde Großkarolinenfeld einhergegangen, da aufgrund der großflächigen alten Bebauungspläne die gemeindliche Entwicklung nicht mehr in dem notwendigen Umfang kontrollierbar war und Infrastrukturmaßnahmen hinterher hinkten. Die Gründe für die damaligen Aufhebungen sind zwischenzeitlich entfallen.

Ersetzt wurden Teile des Urbebauungsplanes ferner durch die eigenständigen Bebauungspläne „Weihergelände Ost“ und „Weihergelände West“.

Im Jahre 2018 wurde der südliche Teil des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Süd“ durch den Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Süd II“ erneuert. Insbesondere sollte die Bebauung in derzeit noch unbebauten bzw. baulich gering genutzten Grundstücken geregelt, das Gebiet verträglich nachverdichtet und Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände ergriffen werden.

Das Erfordernis der gegenständlichen Bebauungsplanaufhebung ergibt sich vorrangig

- aus dem Grundsatz einer nachhaltigen innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung, Dachgeschoßausbau, weiterer Gebäude auf dem Grundstück, Abriss von Bestandsgebäuden und größerem Ersatzbau (Anbau, Umbau, Neubau).
- aus der Notwendigkeit der Außerkraftsetzung einer überalterten Bauleitplanung, die städtebaulich die Siedlungsentwicklung zwar geleitet hat, jetzt aber ihren Ordnungszweck nicht mehr erfüllen kann/ braucht und die der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen entgegensteht.
- aus dem Abbau von Hemmnissen bei Objektplanungen durch Festsetzungen und Vorschriften des Urbebauungsplanes, die im Baugenehmigungsverfahren nicht über Befreiungen überwunden werden können und die in der Vergangenheit eine Vielzahl von Bebauungsplanänderungen zur Folge hatten.
- aus dem Abbau von Hemmnissen bei Objektplanungen durch Festsetzungen und Vorschriften des Urbebauungsplanes, die z.T. überholt und nicht mehr zeitgemäß sind.
- aus der Anwendbarkeit von baulichen Erleichterungen aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten Gesetzgebung (z.B. Bayerische Bauordnung 2021)

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2ff BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung (A1)

02. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Urbebauungsplanes, der bisher nicht durch selbständige Teilbebauungspläne ersetzt wurde. Objektbezogene Einzeländerungen im vereinfachten/ beschleunigten Verfahren nach § 13 und § 13a BauGB werden jedoch Teil der Aufhebung.

Nicht aufgenommen in die Aufhebung wurden zusätzlich die Gewerbeflächen (mit eingesprengten Mischbauflächen) im Norden zwischen der Straße „Am Weiher“ und der Bahn (weiterhin Regelungsbedarf), die Gewerbeflächen östlich der Wendelsteinstraße (weiterhin Regelungsbedarf und Abgrenzung der Bebauung zum Außenbereich), die Mischbauflächen südlich der Rosenheimer Str. (Kreisstraße RO19) (Abgrenzung der Bebauung zum Außenbereich), die Wohnbauflächen nördlich des Friedhofs und westlich des Erlenweges (jetzt schon Innenbereich) und die Grünfläche des gemeindlichen Friedhofs (Abgrenzung zum Außenbereich). Im Lageplan wurden diese Flächen hinweislich mit einer Umgrenzungslinie dargestellt. Diese Flächen sind auch weiterhin städtebaulich selbständig sinnvoll und funktionsfähig.

Der Aufhebungsbereich beträgt ca. 17,5 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufhebung kann dem Lageplan zur Satzung entnommen werden.

03. Bauleitpläne

FNP

Der wirksame Bebauungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld sieht für das Aufhebungsgebiet Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete und die Grünfläche „Friedhof“ vor. Der Gebietscharakter entspricht dem eines Allgemeinen Wohngebiets.

Bebauungsplan

Der Urbebauungsplan von 1983 ist entsprechend dem damaligen Planungsstandard im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet gekennzeichnet durch eine Grundflächenzahl von 0,25, 2 Vollgeschosse, gebäudebezogene Bauräume, diverse gestalterische Festsetzungen.

Gerade die Festsetzung der engen Bauräume auf z.T. großen Grundstücken, die wenigen Flächen für den ruhenden Verkehr bei zunehmender Motorisierung, die Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Dachaufbauten führten in der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Bebauungsplanänderungen, gerade bei baulichen Veränderungen im Objekt und bei Nachverdichtungen. Die Bebauung entspricht im Grundsatz den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurde aber jeweils über Bebauungsplanänderungen geänderten Planungsansätzen angepasst.

04. Bebauung

Lage des Satzungsgebietes:

- Der Satzungsgebiet liegt südlich der Bahntrasse München- Rosenheim, die den Ort Großkarolinenfeld in einen nördlichen und einen südlichen Teil trennt. Beide Siedlungsbereiche sind vor allem durch die in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zulässige Bebauung geprägt, wobei der Schwerpunkt bei „Wohnen“ liegt.
- Westlich des Satzungsgebietes und östlich der Max-Josef-Straße liegen der Biotop 8138-0087-001 (Verbuschte Schilffläche in ehemaligem Torfstich in Großkarolinenfeld, südlich der Bahnlinie) mit Erlbach, (Ziegel)weiher und Landwirtschaftsflächen.
- Südöstlich des Satzungsgebietes liegt der Bartlwald, ein Relikt einer ehemals zusammenhängenden Moorwaldfläche. Er ist das größte zusammenhängende Waldstück im Ortsbereich und erfüllt wichtige Funktionen sowohl in ökologischer Sicht und als auch als naher Abenteuerspielplatz für Kinder.
- Das Satzungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich gem. Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern.

Satzungsgebiet:

Das gesamte Satzungsgebiet ist vollständig bebaut und komplett erschlossen.

Die Bebauung war bei Erstellung des Urbebauungsplanes schon teilweise vorhanden und wurde nach Bebauungsplan weiterentwickelt (Wohnhäuser, öffentliche Grünfläche (Friedhof)).

Die Gebietsdurchgrünung beschränkt sich auf Hausgärten.

Kartierte Denkmäler sind nicht vorhanden.

Das Satzungsgebiet ist durch die Bebauung in Art und Maß ausreichend geprägt.

Veränderungen stehen vor allem durch Gebäudeumbauten und Nachverdichtungen an.

05. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung (Anlage BA1).

06. Auswirkungen

- Mit Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich das Baurecht von §30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) in ein Baurecht nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) unter Anwendung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und diverser gemeindlichen Satzungen und Verordnungen. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu befürchten. Durch den neuen Beurteilungsmaßstab wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben in geringen Maße ermessensabhängig.
- Durch die Bestandsbebauung ist die Zulassung von Vorhaben ausreichend bestimmt.
- Durch das geänderte Baurecht werden Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung, Dachgeschossausbau, weiterer Gebäude auf dem Grundstück, Abriss von Bestandsgebäuden und größerem Ersatzbau (Anbau, Umbau, Neubau) erleichtert.
- Durch das geänderte Baurecht werden bauliche Erleichterungen aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten Gesetzgebung ermöglicht.
- Durch das geänderte Baurecht entfällt das Genehmigungsverfahren mit der Folge des Anfallens von Genehmigungskosten bei Bauanträgen.
- Durch das geänderte Baurecht entfallen Bebauungsplan- Änderungsverfahren und der damit verbundene Geld-, Zeit- und Verwaltungsaufwand. Trotzdem können Teilbebauungspläne auch weiterhin im Einzelfall erforderlich werden.
- Entschädigungsforderungen nach §§ 39- 44 BauGB an die Gemeinde durch die Bebauungsaufhebung werden nicht erwartet, da weder die Bebaubarkeit von Grundstücken eingeschränkt noch die Nutzung beschnitten wird.

- Bezüglich des vorhandenen Baumbestands wird auf die Regelungen zum allgemeinen Artenschutz und Besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Bei zukünftigen Vorhaben im Umgriff der Aufhebungssatzung durch Neubau, Abriss, Baumbeseitigung usw. sind diese naturschutzrechtlichen Vorschriften weiterhin zwingend zu beachten. Mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Falle abzustimmen, inwieweit eine Betroffenheit vorliegt.

Kolbermoor, 30.03.2022,



Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Großkarolinenfeld, den 07.04.2022



Fessler,
1. Bürgermeister



Quellenverzeichnis

Lageplan Aufhebungsbereich zur Gemeinderatssitzung am 18.05.2021/ Gemeinde Großkarolinenfeld/
11.05.2021

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld- Süd“ mit Begründung/ Architekt Reinhold Seyfried/ 1983

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld- Süd“ i.d.F. div. Einzeländerungen/ div. Planer/ 1983 ff

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld- Süd II“/ Architekt Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2018

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus
GIS exportiert am 14.09.2021

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und
Heimat/ Internetabruf am 14.09.2021

Luftbild/ Google Earth/ Internetabruf am 14.09.2021

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Übersichtskarte
zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Internetabruf am 14.09.2021

Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 14.09.2021

Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 14.09.2021

Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 14.09.2021

Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 14.09.2021

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen liegen im Bauamt der Gemeinde Großkarolinenfeld zur
Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

BA1 Umweltbericht