

Gemeinde Großkarolinenfeld

01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Flächennutzungsplan
04. Bebauungsplan
05. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfelds
06. Städtebauliches Konzept
07. Grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
12. Umweltbericht
13. Folgen

Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenweg“

Fl.Nr. 282/16
Fl.Nr. 285/6
Fl.Nr. 286
Fl.Nr. 288 T
Fl.Nr. 293 T
Fl.Nr. 293/6T
Fl.Nr. 293/11
Fl.Nr. 293/12 T
Fl.Nr. 293/13 T

Begründung

zur Planfassung des Entwurfs
vom 29.01.2008
F&F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstraße 5
83059 Kolbermoor

01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 31.01.2006 wurde der Beschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenweg“ im Bereich der Fl.Nr. 282/16T, 285/6, 286, 288/T gefasst mit der Absicht, auf dieser zentrumsnahen Fläche in guter Wohnlage und im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung Baurecht für 3 weitere Wohnhäuser zu schaffen und gleichzeitig eine Teilfläche als Kinderspielplatz festzusetzen. Begründet wird die Änderung mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbauflächen und zugehörigen Grünflächen und einer fehlenden Erfordernis nach einem weiteren Kindergarten (bisherige Festsetzung). Die Belegung der vorhandenen Kindergärten ist trotz steigender Einwohnerzahlen rückläufig.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses am 18.07.2006 die Verwaltung beauftragt, eine Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 288 herbeizuführen, damit deren Belange noch besser in der Abwägung gewichtet werden können. Das Änderungsverfahren wurde deshalb auf die beiden westlichen Parzellen der Fl.Nr. 285/6 und 286 (heute Fl.Nr. 285/11 und 285/21) beschränkt.

Zwischenzeitlich kam es zu einer Einigung mit der Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 288, so dass das ursprüngliche Ziel der Neuordnung in diesem Bereich auch auf der Restfläche realisiert werden kann.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung der Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

02. Ziele

- Änderung der Nutzungsfestsetzung „Kindergarten“ im westlichen Änderungsbereich in „allgemeines Wohngebiet“
- Festsetzung einer der Umgebung angepassten Bebauung in ortsüblicher Bauweise unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Überplanung der Verkehrsflächen im östlichen Teil des „Nelkenweges“ und der Verbindungsspanne zum „Malvenweg“
- Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans zur Erleichterung von Genehmigungsfreistellungen.

03. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 in der Fassung der 3. Änderung (1993) ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“

Umfeld

- südlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet
- westlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet
- nördlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet, anschließend Mischgebiet
- östlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet, anschließend Flächen für Landwirtschaft und Wald

04. Bebauungsplan „Nelkenweg“

Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nord“ aus dem Jahre 1973 wurde im Bereich des „Nelkenweges“ 1995 geändert (Bebauungsplan „Nelkenweg“). Bei dieser Änderung wurden die im Bebauungsplan „Bahnhofstraße Nord“ festgesetzten „Flächen mit raumbedeutsamen Grünstrukturen“ in „Allgemeines Wohngebiet WA“ geändert und gleichzeitig ein Teilbereich für die Schaffung eines zusätzlichen Kindergartens festgesetzt.

Eine erneute Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenweg“ erfolgte im Jahre 2006, bei der am „Malvenweg“ aus der festgesetzten Kindergartenfläche eine Teilfläche mit 2 Wohngebäuden überplant wurde.

05. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Wiese ist laut Anwohneraussage nicht drainiert. Bei länger anhaltenden Regenfällen bilden sich auf der Wiesenoberfläche Pfützen (abgetorfte Hochmoor, wasserundurchlässiger Seeton knapp unter der Oberfläche).

Der „Malvenweg“ ist endgültig hergestellt und endet an der NO- Ecke des Geltungsbereiches mit einer Wendeanlage.

Der westliche „Nelkenweg“ endet auf Höhe der Fl.Nr. 288/2 bzw. Fl.Nr. 293/10. Im östlichen Teil Richtung „Filzenweg“ wurde die Erschließung der Häuser „Nelkenweg 18, 20 und 20a“ durch eine provisorische Fahrt sichergestellt.

Umfeld

Das Plangebiet ist eine Teilfläche innerhalb eines Wohngebiets, in dem nur noch wenige Grundstücke unbebaut sind.

Die nächst gelegenen Spielplätze (Spielwiesen) befinden sich am „Dahlienweg“ (938 m²/ nicht gesichert) bzw. an der „Blumenstraße“ (ca 1.650 m²/ Bolzplatz).

06. Städtebauliches Konzept

- Bebauung des Grundstückes „Malvenweg 12“ mit einem Einzelhaus mit einer gebietsverträglichen Höhenentwicklung entsprechend Bestandsbebauung
- Bebauung der westlichen Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 288 mit zwei Einzelhäusern mit einer gebietsverträglichen Höhenentwicklung entsprechend Bestandsbebauung
- Bau eines Kinderspielplatzes
- Weiterführung des „Nelkenweges“ nach Osten bis zur Spange mit der westlich festgesetzten Straßenbreite von 5 m (bisherige Festsetzung 3,5 m/ 1-Richtungsverkehr)
- Weiterführung des „Nelkenweges“ nach Osten von der Spange bis zum „Filzenweg“ mit einer Straßenbreite von 6 m (bisherige Festsetzung 7,5 m)
- Rückstufung der im alten Bebauungsplan dargestellten Straßenspange zwischen „Malvenweg“ und Nelkenweg“ auf einen Geh- und Radweg (bisherige Festsetzung 7,5 m)
- Erschließung der zukünftigen Bebauung der Fl.Nr. 285//3 von der Wendeanlage wie hergestellt (Die vorgeschlagene (geänderte) Stellplatz- und Garagenanordnung wurde im Plan dargestellt.)

07. Grünordnerisches Konzept

- wegebegleitende Baumpflanzungen am Fuß- und Radweg mit Laubbäumen- (Betonung der Quartiersspange)
- Pflanzung von Bäumen II. Ordnung oder eines Obstbaumes (Halb- oder Hochstamm) auf den Baugrundstücken (Durchgrünung des Baugebiets)
- Ausschluss tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile
- Empfehlung ökologischer Bauweisen

08. Festsetzungen

00. Geltungsbereich gem. Vorgabe.

01. Art der baulichen Nutzung gem. Zielvorgabe und Umgebung.
Schank- und Speisewirtschaften wurden ausgeschlossen, da von ihnen ein nicht geringes Störpotenzial in Wohngebieten ausgeht.
Die in Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 12, 13, 14 BauNVO wurden der Deutlichkeit halber explizit dargestellt.

02. Maß der baulichen Nutzung gem. Vorgabe.
Regelung über absolute Grundflächen und Wandhöhen.

Die Zahl der Grundfläche wurde aus üblichen Hausgrößen errechnet, erweitert um Überschreitungsflächen nach § 23(3) Satz 2 BauNVO an 2 Seiten.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da bei kleinen Grundflächen die 50% Überschreitungsregelung meistens nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen/ Stellplätze (2/Wo), Zufahrten (mind. 6 m Garagenabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche), Hauszugänge, Terrassen o.ä. innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Die Kappungsgrenze wurde von der letzten Änderung übernommen. Die dem Gesetz zu Grunde gelegte Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch andere Maßnahmen kompensiert (planerische Optimierung von Flächen für Garagen und Stellplätze, Reduzierung bisher geplanter Verkehrsflächen). Die Höhenentwicklung wurde der bestehenden Bebauung angepasst.

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Bauräume wurden entsprechend der Siedlungsstruktur in der Bauflucht und parallel zu den Erschließungsstraßen angeordnet.

Die Überschreitung der Baugrenzen in Rahmen des § 23(3) Satz 2 BauNVO wurde zugelassen, da die Baugrenzen (z.T.) eng gezogen sind und Gebäudeteile im Sinne dieses § die Baugrenzen überschreiten würden. Die gesetzliche Regelung der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen für Balkone in Wohnhäusern wurde durch eine praxisnahe Regelung ersetzt, dgl. wurden Terrassenüberdachungen und Wintergärten als Regelabweichung in definierter Maximalgröße als allg. zulässig festgesetzt (Legalisierung einer in der Praxis gängigen Bauweise).

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

Eine Umgrenzung für Nebenanlagen wurde nur für Garagen festgesetzt (geschlossene Garage/offene Garage (Carpport)- Gebäudewirkung). Die Fläche wurde in der Breite für 2 Fertiggaragen geplant (6 m = 2*3 m), in der Tiefe mit 9 m (zul. Grenzbebauung gem. BayBO), so dass Fertiggaragen ggf. um einen Anbau für Gartengeräte, Holzlagerung o.ä. erweitert werden können.

Stellplätze sind auch als offene Stellplätze möglich. Diese sind auch außerhalb der Umgrenzung für Garagen und Carports und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Mit der Beschränkung von sonstigen Nebengebäuden soll die Anzahl der Nebengebäude (freistehende Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlegen, Gewächshäuser ...) auf dem Grundstück reduziert werden.

05. Verkehrsflächen

Die Straßenbreite des „Nelkenweges“ wurde auf die gesamte restliche Länge für einen 2-Richtungsverkehr ausgelegt.

Die Spange zwischen „Malvenweg“ und „Nelkenweg“ wurde mit 3 m geplant, da sie in erster Linie eine quartiersinterne Fuß- und Radwegverbindung darstellt und nur den Spielplatz für das Baugebiet „Malvenweg“ und angeschlossene Gebiete erschließt. Ein motorisierter Erschließungsverkehr über diese Verkehrsfläche vom und zum „Filzenweg“ sollte ausgeschlossen werden.

06. Grünflächen / Grünordnung

Entsprechend dem Grünordnungskonzept konzentriert sich die Grünordnung

- im Bereich des Fuß- und Radweges auf straßenbegleitende Maßnahmen (Eingrünung mit straßenbegleitenden Laubbäumen)
- im privaten Bereich auf Einzelbaum- Pflanzungen.

Im Bereich des Spielplatzes wurde auf grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung des Spielplatzes verzichtet, da dieser von der Gemeinde nach Erfordernis und unter Zuziehung von Fachplanern und Fachleuten selbst gestaltet wird.

Tiergruppen-schädigende Anlagen oder Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen wurden ausgeschlossen.

06. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den ortsüblichen Bautraditionen und sonstigen Bauvorschriften der Gemeinde.

09. Hinweise

zu Planzeichen, nachbarschützenden Vorschriften, empfohlenen Bauweisen, Bodendenkmälern, Ver- und Entsorgungsanlagen, Bauvorlagen, Planungsgrundlagen.

10. Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 0,165 ha	45,7 %
Spielplatz	ca. 0,064 ha	17,7 %
Grünflächen	ca. 0,007 ha	2,0 %
Verkehrsflächen	ca. 0,125 ha	34,6 %
Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 0,361 ha	100,0 %

11. Eingriffsregelung

Geplante Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist. Da der Eingriff jedoch bereits vor der planerischen Entscheidung (Änderungsbeschluss) aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes zulässig war, durch "Vermeidung" in der Neuplanung erheblich reduziert wird (bebaubare Grundfläche, Verkehrsfläche) und nicht vermeidbare Eingriffe durch umweltrelevante Maßnahmen kompensiert werden, entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf innerhalb bzw. außerhalb des Plangebiets (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

12. Umweltbericht

Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen. Diese Regelung gilt auch für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB.

13. Folgen

Mit der Realisierung der Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Geplanter bzw. prognostizierter Zuwachs:

gepl. Häuser	3 Einzelhäuser
gepl. Wohnungen	3 WE
prog. Einwohnerzuwachs	7 (Wohnungsbelegungszahl 2,1)
prog. Verkehrsaufkommen	11 Fahrten/Tag (3,5 Fahrten/Tag*WE)

Durch die Änderung wird eine Bebauung ermöglicht, die den Planungsvorstellungen der Gemeinde und der Grundstückseigentümerin nahe kommt. Die bremsende Wirkung der alten Bauleitplanung wird aufgehoben.

Die Erschließung „Nelkenweg“ kann vervollständigt werden.

Die geplanten Straßenbreiten reduzieren den Verbrauch von Grund und Boden für Verkehrsflächen. Zur Erschließung sind Tiefbaumaßnahmen erforderlich, deren Kosten im Rahmen des Erschließungsrechtes vom Grundstücksbesitzer übernommen werden müssen.

Die Schaffung eines quartiersinternen Spielplatzes erhöht den Wohnwert des Quartiers.

Zur Realisierung des Kinderspielplatzes sind landschaftsgärtnerische Maßnahmen erforderlich, deren Kosten von der Gemeinde übernommen werden müssen.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 29.01.2008



Fuchs
Architekt

Großkarolinenfeld,

08.05.08



Fessler
1. Bürgermeister



Verwendete Quellen:

Flächennutzungsplan/ Erläuterungsbericht/ 1991

Änderung des Flächennutzungsplanes/ 2006

Bebauungsplan „Nelkenweg“ / 1995

Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenweg“ / 2006

Ortsentwicklungskonzept mit Fachgutachten (Ortsplanungsstelle für Oberbayern (Landschaft: Planungsbüro Eberhard Scheck, Rosenheim/ Verkehr: Büro Prof. Lang, Burghard, Keller, München/ Städtebau: Dipl. Ing. Arch. Jörg Franke, München))/ 1994.

Flurkarte/ Auszug 2008

digitale Flurkarte/ Auszug/ 2006

digitale Luftbilder „Google Earth“/ 2008

Wohnen und Bauen in Zahlen 2005/ BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen/ 2005

eigene Bestandsaufnahmen/ 2006/ 2008

Anliegersprache anlässlich der Bestandsaufnahme/ Planer/ 2006