

# 7. Ausfertigung

## Gemeinde Großkarolinenfeld

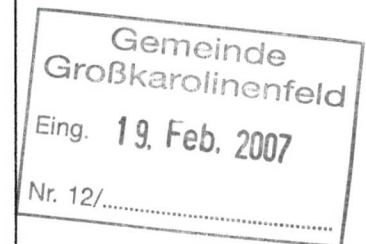
01. Vorbemerkung
02. Ziele
03. Flächennutzungsplan (1991)
04. Ortsentwicklungskonzept (1994)
05. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
06. Städtebauliches Konzept
07. Grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Hinweise
10. Flächenbilanz
11. Eingriffsregelung
12. Umweltbericht
13. Folgen

## Bebauungsplan „Westlich der Kolbermoorer Str.“

mit integriertem  
Grünordnungsplan

### Begründung

zum Entwurf  
vom 24.07.2006  
in der Planfassung  
vom 14.02.2007  
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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Kolbermoorer Str.“ gefasst mit der Absicht, auf dieser Fläche Wohnbebauung zu ermöglichen. Begründet wird dies mit dem entwicklungspolitischen Oberziel „Sicherung und Weiterentwicklung des naturnahen Wohnstandortes Großkarolinenfeld“, mit dem LEP Bayern 2003 bzw. Entwurf Gesamtfortschreibung 2005, wonach bei der Wohnversorgung die ansässige Bevölkerung vorrangig berücksichtigt werden soll (B VI 2.3 bzw. B VI 2.2) und einem zeitnahen Bedarf an Wohnraum, angemeldet von Angehörigen der Grundbesitzer.

Mit Frist Dezember 2005 wurden nach Verbriefungen von Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten Bauanträge eingereicht. Die Entscheidung über die Zulässigkeit wurde ausgesetzt und soll von einer Bauleitplanung abhängig gemacht werden.

## 02. Ziele

- Gebietsfestsetzung als Dorfgebiet entsprechend Gebietscharakter.
- Festsetzung von Bauflächen nordwestlich der 1-zeiligen Bebauung an der Kolbermoorer Str. (2. Reihe) entsprechend der baulichen Entwicklung an der Max- Josef- Str..
- Festsetzung einer der Umgebung angepassten Bebauung in ortsüblicher Bauweise unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklung
- Festsetzung von Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft
- Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans zur Erleichterung von Genehmigungsfreistellungen.

## 03. Flächennutzungsplan (1991)

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

Plangebiet:

- Dorfgebiet MD entlang der Kolbermoorer Str., nordwestlich davon Flächen für die Landwirtschaft. Von NW nach SO ist ein Korridor für eine Richtfunkstrecke dargestellt.

Umfeld

- nordöstlich und nördlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet WA, anschließend Reines Wohngebiet WR bis zur RO 19 (Bebauungspläne „Monteglasstraße Süd“ (2000), Bebauungsplan „Schultheiß- Gipp- Str.“ (1988/ nicht in Kraft getreten, Bebauung nach §34 BauGB), Bebauungsplan „Aiblinger Str.“ (1967) entlang der Kolbermoorer Str. Dorfgebiet MD
- südöstlich des Plangebiets und südöstlich der Kolbermoorer Str. Dorfgebiet MD, anschließend Flächen für die Landwirtschaft
- südwestlich des Plangebiets und nordwestlich der Kolbermoorer Str. Dorfgebiet MD, anschließend Flächen für die Landwirtschaft
- nordwestlich des Plangebiets Flächen für die Landwirtschaft

Erläuterungsbericht

„Die Bebauung an der Kolbermoorer Straße im Süden (...) ist noch landwirtschaftlich strukturiert und wird deshalb als Dorfgebiet dargestellt. Durch die Ausweisung soll auch ein Ausufer der zeilenförmigen Bebauung verhindert werden. Da dieser Bautyp historisch bedingt ist, und die Abwehr einer ungeordneten Bauentwicklung das planerische Ziel ist, kann die ansonsten städtebaulich verfehlte zeilenförmige Ausweisung gerechtfertigt werden.“ (Seite 26)

Landespflegerische Hinweise und Empfehlungen: „Rad- und Fußwege (...) sind in einem Verbundsystem von Freiräumen auszubauen unter Ausnützung der vorhandenen natürlichen Begebenheiten.“ (Seite 43)

#### **04. Ortsentwicklungskonzept (1994)**

Im Mai 1993 hat die Gemeinde die Ortsplanungsstelle für Oberbayern mit der Erarbeitung eines Ortsentwicklungsgutachtens beauftragt. Zugleich wurden bei Fachbüros einzelne Fachgutachten in Auftrag gegeben (Landschaft: Planungsbüro Eberhard Scheck, Rosenheim/ Verkehr: Büro Prof. Lang, Burghard, Keller, München/ Städtebau: Dipl. Ing. Arch. Jörg Franke, München).

Aussagen (Auswahl):

Werte und Mängel: „Die größte Gefahr für die Gemeinde wäre die planlose Überbauung der noch bestehenden Freiflächen westlich und östlich der Kolbermoorer Str.“ (Seite 34)

Planungsziele Landschaft/ Oberziel 4: „Verknüpfung von Freiflächen, Grünzügen, Grünelementen und der freien Landschaft zu einem „Grünen Netz““ (Seite 38)

Rahmenplanung/ Oberziel 3: „Sicherung und Weiterentwicklung als naturmaher Wohnstandort“ (Seite 58)

Entwicklungspolitische Konsequenzen (Auswahl):

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.02.1994 in einem ersten Schritt die Oberziele als Leitlinie der zukünftigen Ortsentwicklung beschlossen. Die anschließende Diskussion zeigte, dass in der Reihenfolge der Ziele eine Wertigkeit gesehen wird und deshalb das Oberziel „Sicherung und Weiterentwicklung des naturnahen Wohnstandortes“ als bedeutendstes Ziel eingestuft wird.

#### **05. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld**

Plangebiet

Das Plangebiet nordwestlich der Bebauung an der Kolbermoorer Str. ist Grünland bzw. mit Anlagen zu dem landwirtschaftlichen Betrieb Fl.Nr. 924 bebaut (Festmistlager, Güllegrube). Ebenfalls auf dieser Flur befindet sich in 2.Reihe ein Wohnhaus. Der Bebauungsrand ist z.T. mit Gehölzen eingewachsen. Daran schließen sich Wiesen an.

Umfeld

Die ehemals landwirtschaftlich geprägte Bebauung an der Kolbermoorer Str. ist zunehmend durch Wohnbebauung unterschiedlicher Bauweisen ersetzt worden. Im NO schließt sich ein Wohngebiet zwischen Kolbermoorer Str. und Aschach an, das durch seine flächige Anlage deutlich von der ehemaligen Zeilenbebauung an der Kolbermoorer Str. und Aiblinger Str. abweicht. Ca. 175 m parallel zum nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der Naturraum „Aschach“.

Die ursprünglich 1-zeilige Bebauung an der Max- Josef- Str. in Verlängerung der Kolbermoorer Str. ortseinwärts hat sich in der Neuzeit zu einer 2-zeiligen Bebauung (2. Baureihe) entwickelt, ohne dass der alte Straßendorfcharakter verloren gegangen ist.

#### **06. Städtebauliches Konzept**

- Kleinteilige Bebauung in 2. Reihe mit direkter Erschließung von der Kolbermoorer Str. (ähnlich Max- Josef- Str.) mit Einzelhäusern und einer gebietsverträglichen Höhenentwicklung entsprechend der benachbarten Bestandsbebauung (Weiterentwicklung der historischen Zeilenbauweise in Anpassung an den dörflichen Strukturwandel)
- Erschließung der Bebauung in 2. Reihe über Geh-, Fahrt-, und Leitungsrechte (Verhinderung von Baugebietserweiterungen durch ausbaufähige Erschließungen)
- Beschränkung der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit (Schutz der landwirtschaftlichen Betriebe)
- Vorbereitung einer Rad- und Fußwegeverbindung von der Kolbermoorer Str. zum Naturraum „Aschach“ (grünes Netz)



## 07. Grünordnerisches Konzept

- 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
- Festsetzung und Sicherung von Maßnahmen zum Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft im Bereich der Wiesen an der Aschach.

## 08. Festsetzungen

00. Geltungsbereich gem. Vorgabe, erweitert um einen Geltungsbereich für Flächen zum Ausgleich gem. § 1a (3) 3 BauGB
01. Art der baulichen Nutzung gem. Zielvorgabe und Umgebungscharakter.  
Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da das Baugebiet für diese Art der dörflichen Nutzung ungeeignet ist (Bebauung in 2.Reihe) und von ihnen ein nicht geringes Störpotenzial ausgeht.  
Die in Baugebieten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 12, 13, 14 BauNVO wurden der Deutlichkeit halber explizit dargestellt.
02. Maß der baulichen Nutzung gem. Vorgabe und Ortsrand- Verträglichkeit  
Regelung über absolute Grundflächen und Wandhöhen.  
Die Zahl der Grundfläche wurde von der größten beantragten Hausgröße der ausgesetzten Bauanträge übernommen und für alle Bauräume einheitlich festgesetzt.  
Fl.Nr. 924:  
Für das hinterliegende Wohnhaus wurde die tatsächliche Grundfläche festgesetzt. Für den Ersatzbau an der Kolbermoorer Str. wurde die Grundfläche dem Bautyp „Austragshaus“ angepasst. Für das Bauernhaus selbst wurde die bestehende Grundfläche durch eine Erweiterungsfläche vergrößert.  
Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da bei Wohngrundstücken die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen/ Stellplätze (2/Wo), Zufahrten (mind. 6 m Garagenabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche), Überfahrten (Geh- und Fahrtrechte), Hauszugänge, Terrassen o.ä. innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Bei anderen in Dorfgebieten zul. Nutzungen (z.B. Landwirtschaft, Gewerbe) könnte die Einhaltung der 50% Überschreitungsregelung zu einer wesentlichen Erschwerung der Grundstücksnutzung führen. Deshalb wurde als Kappungsgrenze 0,8 gem. BauNVO gewählt.  
Die dem Gesetz zu Grunde gelegte Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch andere Maßnahmen kompensiert (Verzicht auf aufwändige Erschließungen).  
Die Höhenentwicklung wurde der bestehende Bebauung angepasst.  
Die Festsetzung 1 Wohnung bei Wohngebäuden soll die Wohnnachverdichtung in Nachbarschaft von landwirtschaftlichen Betrieben einschränken.
03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Fl.Nr. 925:  
Die Bauräume wurden in gleicher städtebaulicher Anordnung und mit gleichem Abstand zum Bebauungsrand angeordnet. An der NW- Seite darf die Abstandsfläche auf die mit Leitungsrecht belasteten Fläche fallen. Bei dem südwestlichen Bauraum wurde die südöstliche Ecke gekappt, um den baulichen Mindestabstand zum bestehenden Festmistlager zu gewährleisten.  
Fl.Nr. 924:  
Für das hinterliegende Wohnhaus wurde die Baugrenze entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Baugrenze für den Ersatzbau an der Kolbermoorer Str. berücksichtigt eine Baulinie mit dem Hauptgebäude und ist zur südwestlichen Grenze mit dem Mindestabstand von 3 m angeordnet, so dass die verbleibende Hofffläche möglichst groß bleibt. Die Baugrenze für das Bauernhaus selbst wurde der Nutzung entsprechend großzügig bemessen (Eine Nutzungsbeschränkung ergibt sich jedoch aus der zulässigen Grundfläche und den Mindestabständen von landwirtschaftlichen Emissionsquellen zu zukünftigen Wohngebäuden). Die NO-

Baugrenze wurde im NW- Teil nach SW versetzt, um den erforderlichen Mindestabstand zwischen einem Stallgebäude und einem Wohngebäude zu gewährleisten (20 m).

Fl.Nr. 919/2.

Anordnung des Bauraums ähnlich Fl.Nr. 925

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). Die Fläche von Wintergärten und Terrassenüberdachungen ist bei der Ermittlung der Grundfläche mitzurechnen.

#### 04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

Eine Umgrenzung für Nebenanlagen wurde nur für Garagen festgesetzt (geschlossene Garage/offene Garage (Carport)- Gebäudewirkung). Die Fläche wurde in der Breite für 2 Fertigaragen geplant (6 m = 2\*3 m = Doppelgarage).

Fl.Nr. 925, Haus NW:

Die Garage wurde in Verlängerung des Nebengebäudes auf der Fl.Nr. 925/1 angeordnet und die Grundstücksfläche zwischen Fahrrecht und SO- Grenze flurbereinigt. Dadurch erhält das Wohnhaus auf Fl.Nr. 925/1 einen zusätzlichen Gartenteil im NW und gleichzeitig kann die dem neuen (nordöstlichem) Bauraum zugeordnete Garage an günstiger Stelle und ohne Verringerung des Bauraums selbst realisiert werden. Im Bereich der Garagenerweiterung befinden sich am neu errichteten Wohnhaus Kolbermoorer Str. 18a keine Fenster.

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/ Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über private Flächen, die mit entsprechenden Geh-, Fahrt- und Leitungsrechten belastet sind. Diese sind bereits großteils beurkundet. Der Nachweis muss mit dem späteren Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung vorgelegt werden.

Die nordöstlich der Baugrundstücke liegenden Fluren Nr. 929 und 930/2 sollen entsprechend städtebaulichem Konzept in der abgemarkten Breite mittelfristig als Geh- und Radweg zum Grünraum Aschach verlängert werden.

Fl.Nr. 925/ Teil entlang Geltungsbereich:

Entlang des Geltungsbereiches ist ein Leitungsrecht (Schmutzwasserkanal/ Regenwasserkanal) zur Entsorgung der 4 Häuser zugunsten der Gemeinde festgesetzt (URNr.R 1906/ 2005, Notariat Richter). Vom Ingenieurbüro Roplan wurde hierzu ein Vorentwurf zur technischen Erschließung gefertigt (Plan V-L01 vom März 2005).

Über die Fl.Nr. 925 führt eine Regenwasserleitung Richtung Aschach. Sie muss im Zuge einer rückwärtigen Bebauung im Baubereich umverlegt werden.

#### 06. Grünflächen / Grünordnung

Entsprechend dem Grünordnungskonzept konzentriert sich die Grünordnung im privaten Bereich auf Einzelbaum- Pflanzungen in den Hausgärten. Zwischen landwirtschaftlichen Emissionsquellen und Immissionsorten wurden Sichtschutzpflanzungen zwingend festgesetzt.

Eine wünschenswerte Eingrünung des nordwestlichen Siedlungsrandes ist aufgrund der technischen Anlagen Schmutzwasserkanal/ Regenwasserkanal) dort nicht möglich und in der verbleibenden Abstandfläche nicht realistisch. Schnitthecken wurden dort ausgeschlossen um einen naturfernen Übergang zur freien Landschaft zumindest bezüglich der Bepflanzung auszuschließen.

Entlang der Aschach wurde eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen und die Maßnahmen beschrieben. Die Größe der Fläche entspricht der errechneten erforderlichen Ausgleichsfläche nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. In diesem Bereich soll auch nach fachtechnischer Vorgabe des Landratsamtes Rosenheim eine Ersatzpflanzung für die zu rodende Eiche erfolgen.



## 07. Immissionsschutz

Im 1. Verfahrensschritt wurden vom Amt für Landwirtschaft und Forsten, vom Landratsamt Rosenheim (Technischer Immissionsschutz), vom Bayerischen Bauernverband und vom Eigentümer des Landwirtschaftsbetriebes auf der Fl.Nr. 924 auf die erforderlichen Schutzabstände zwischen Landwirtschaft und Wohnen hingewiesen. Vor Ort wurden die bestehenden Emissionsquellen ermittelt und in der Planung dargestellt. Weiterhin wurden die vom Landratsamt Rosenheim genannten Mindestabstände ebenfalls vor Ort mit der Planung überprüft und die Planung bei Unterschreitung der Mindestabstände geändert (Baugrenzen auf Fl.Nr. 924 (NO Grenze), Baugrenzen auf Fl.Nr. 925 (SW Grenze- Ecke)). Die Mindestabstände wurden als Festsetzung übernommen, ebenso der Hinweis, dass diese Abstände auch nicht durch Terrassen und Balkone unterschritten werden dürfen. Im Teil „Grünordnung“ wurde eine Sichtschutzpflanzung festgesetzt.

## 08. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den ortsüblichen Bautraditionen und sonstigen Bauvorschriften der Gemeinde.  
Zusätzlich wurden Festsetzungen zu in der Baupraxis strittigen Punkten getroffen (z.B. grenznahe Nebenanlagen)  
Tiergruppen- schädigende Anlagen oder Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen wurden ausgeschlossen.

## 09. Hinweise

zu Planzeichen, Planungsgrundlagen, erforderlichen Bauvorlagen bei Bauanträgen, nachbarschützenden Vorschriften, Abwasser- und Versorgungsanlagen, Möglichkeiten zur Sicherung von Festsetzungen.

Nachrichtlich übernommen aus dem Flächennutzungsplan wurde die Darstellung einer Richtfunkstrecke. Hier ist die Bauhöhe auf 15 m begrenzt. Die geplante zulässige Wandhöhe einer Bebauung ist gem. Festsetzung deutlich niedriger (6 m/ 7m).

Gesondert hingewiesen wurde auf die Belange der Land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschl. ihrer Entwicklung. Auf sie ist in Dorfgebieten vorrangig Rücksicht zu nehmen. Eine Regelung über Dienstbarkeiten, wonach Nachbarn diese Immissionen dulden müssen, wurde diskutiert, dürfte rechtlich aber nicht möglich sein.

## 10. Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 0,7125 ha	92,3 %
Verkehrsflächen	ca. 0,0273 ha	3,5 %
Fläche für Abwasserbeseitigung	ca. 0,0322 ha	4,2 %
Bruttobauland (Geltungsbereich 1)	ca. 0,7720 ha	100,0 %

Fläche für Ausgleichsmaßnahmen (Geltungsbereich 2) ca. 0,1607 ha

## 11. Eingriffsregelung

Der Ermittlung des Ausgleichbedarfes erfolgte nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) in 4 Schritten:

1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
  2. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
  3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
  4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen
- Bei Flächen ohne Ausgleichsrelevanz nach § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) wurde der Kompensationsfaktor „0“ gewählt.

Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich können im Geltungsbereich nicht nachgewiesen werden.

Zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs und zur Retention wurde für die Gemeinde auf der Fl.Nr. 925 an der Aschach auf einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> eine Grunddienstbarkeit bestellt (URNr.R 1906/ 2005, Notariat Richter). Dort wurden im errechnetem Umfang Ausgleichflächen und Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen und Fläche und Maßnahmen im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt.

## 12. Umweltbericht

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden in einem Umweltbericht dargestellt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

## 13. Folgen

Mit der Realisierung der Planung entstehen in Weiterentwicklung der historischen Zeilenbauweise und Anpassung an den dörflichen Strukturwandel Bauten in 2. Reihe, für deren Bewohner die Gemeinde die notwendige Infrastruktur bereitstellen muss.

Durch Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Minderungen zu Lasten des Naturschutzes und der Landschaftspflege an anderer Stelle neutralisiert, was dort zu einer deutlichen Aufwertung zugunsten der Allgemeinheit führen kann (Retention/ Naherholung).

Durch Festsetzungen zum Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen wurden erwartete Konflikte im Rahmen der bauleitplanerischen Möglichkeiten minimiert.

Durch das Nebeneinander von Landwirtschaft und Wohnen sind beide Nutzungen eingeschränkt.

Geplanter bzw. prognostizierter Zuwachs:

gepl. Häuser : 5 Einzelhäuser (+ 1 Ersatzbau Kolbermoorer Str. 22b)

Kolbermoor, 14.02.2007

*Franz Fuchs*

Fuchs  
Architekt



Großkarolinenfeld, 20.03.2007

*[Handwritten signature]*

Fessler  
1. Bürgermeister

Anlagen  
Umweltbericht