



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

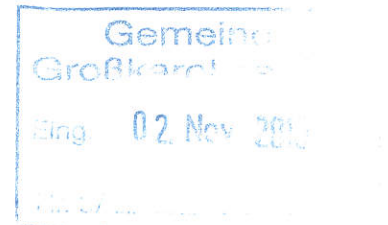
Anlagen
Quellen

3. Ausfertigung

Gemeinde Großkarolinenfeld

Bebauungsplan „Efeustraße“

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

zum Entwurf vom 23.09.2009
in der Planfassung vom 26.10.2010

F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstraße 5
83059 Kolbermoor

01. Vorbemerkung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.07.2009 beschlossen, im Anschluss an die bestehende Bebauung am Nordrand des Siedlungsbereiches Großkarolinenfeld im Bereich der Efeustraße und am Arnikaweg einen Bebauungsplan aufzustellen. Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, soll der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland, der Schaffung von kostengünstigen, an zukünftige Bedürfnisse anpassbaren Wohnungen und der Erhöhung des Eigentumsanteils Rechnung getragen werden. Dabei soll die vorrangige Berücksichtigung der ansässige Bevölkerung bei der Wohnungsversorgung von besonderer Bedeutung sein (vgl. auch Landesentwicklungsplan Bayern, B VI 2.1, 2.2). Zu diesem Zweck wurden im Plangebiet Flächen erworben, die dann später nach einem Einheimischenmodell an Gemeindebürger weitergegeben werden sollen. Dem Aufstellungsbeschluss vorausgegangen waren Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und eine Untersuchung der Bebaubarkeit und Erschließung. Der Bebauungsplan soll im normalen Verfahren erstellt werden. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

02. Ziele

- Festsetzung des Baubereiches als „Allgemeines Wohngebiet“
- Festsetzung einer der Umgebung angepassten Bebauung in ortsüblicher Bauweise unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und einer Bebaubarkeit der Grundstücke mit max. 2 Wohneinheiten.
- Festsetzung einer Straßenerschließung unter Fortsetzung der Erschließungsansätze
- Randeingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft nach Norden
- Festsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung des Baugebiets
- Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans zur Erleichterung von Genehmigungs-freistellungen.

03. Flächennutzungsplan (1991)

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

Plangebiet

- Mischgebiet MI

Umfeld

- im Norden landwirtschaftliche Fläche, weiter nördlich Gewerbegebiet GE
- im Osten Mischgebiet MI, weiter östlich „Wald“ (Biotop (B 8138/11)
- im Süden Mischgebiet MI, bereichsweise geändert in Allgemeines Wohngebiet WA
- im Westen Allgemeines Wohngebiet WA

04. Landschaftsplan (1994)

Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat am 17.12.1991 beschlossen, als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und für die zukünftige Nutzungs- und Entwicklungsdiskussion in der Gemeinde einen Landschaftsplan zu erstellen. Der Plan wurde von R. Haidacher vom Büro Schek ausgearbeitet (Fertigstellung 1994).

Der Nordrand von Großkarolinenfeld wurde folgendermaßen dargestellt:

„Einförmig und Übergangslos steht der derzeitige Nordrand von Großkarolinenfeld in der Landschaft. Puffernde Elemente wie Gärten, Streuobststreifen und naturnahe Hecken fehlen“ (Seite 29).

Begrünte Ortsränder werden als Entwicklungsziel genannt.

05. Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ (1983/ 1996 aufgehoben)

Der Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ aus dem Jahre 1983, in dem sich das geplante Baugebiet befindet, wurde im Jahre 1996 aufgehoben. Dieser Aufhebung waren weitere Aufhebungen vorausgegangen, da aufgrund der seit langer Zeit bestehenden Bauleitplanung die gemeindliche Entwicklung nicht mehr in dem notwendigen Umfang kontrollierbar war und die Erschließung hinterher hinkte.

06. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfelds

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, eben, durch keine Landschaftselemente gegliedert und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Es grenzt an 2 Seiten an bebaute Gebiete.

Die Planfläche ist in Baugrundstücke und Straßengrundstücke parzelliert.

Umfeld

Das Plangebiet ist im Westen und Süden geprägt von Wohnnutzung. Nur im Bereich der westlichen Efeustraße befindet sich ein KFZ- Betrieb (Fl.Nr. 246/2 und 246/34) sowie ein Friseur (Fl.Nr. 246/7).

Das bauliche Umfeld ist Teil eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes mit Häusern unterschiedlicher Bauweise (Einzelhäuser mit einer bis mehreren Wohnungen/ Doppelhäuser).

Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die wie das Plangebiet in Baugrundstücke und Straßengrundstücke parzelliert sind.

Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Maisanbau).

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird erschlossen von der Karolinenstraße über die bis zum Plangebiet ausgebauten Efeustraße und von der Edelweißstraße über den bis zum Plangebiet ausgebauten Arnikaweg.

Technische Erschließung

In den Erschließungsansätzen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle, Wasser, Strom, Medien vorhanden und erweiterbar.

Boden

Der Untergrund besteht aus Seeton in z.T. hoher Mächtigkeit. Der Boden ist absolut wasserundurchlässig. Bei Regenperioden bzw. Starkregenereignissen steht auf den Wiesen oberflächlich Wasser.

Entfernungen

- zur Bahnhofstraße (Geschäfte, Lokale, Bahnhof) ca. 900 m
- zur Grundschule, Hauptschule, ca. 750 (i.M.)
- zum Karolinenplatz (Kirchen, Kindergarten, Rathaus, Max- Josef- Halle) ca. 1.000 m

07. Städtebauliches Konzept

- Kleinteilige Bebauung mit Einzelhäusern mit einer gebiets-/ortsrand-verträglichen Höhenentwicklung und maximal 2 Wohnungen/ Grundstück
- Verkehrerschließung des Baugebiets in Weiterführung der Erschließungsansätze

08. Grünordnerisches Konzept

- Ortsrandbegrünung im Norden
- Durchgrünung der neuen Bauflächen
- straßenbegleitenden Baumpflanzungen an der Efeustraße (Allee).
- Bedarfsermittlung und Festsetzung ökologischer Ausgleichmaßnahmen
- Empfehlung ökologischer Bauweisen

09. Festsetzungen

00. Geltungsbereich gem. Vorgabe.
01. Art der baulichen Nutzung gem. Zielvorgabe und Umgebung.
Die in Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 12, 13, 14 BauNVO wurden der Deutlichkeit halber explizit dargestellt.
02. Maß der baulichen Nutzung
Regelung über Grundflächenzahlen, Wandhöhen, Wohnungen.
Die Grundflächenzahl wurde durch Testentwürfe für 2 Wohnungen/ Grundstück entsprechend der möglichen Bauweise (Einzelhaus mit 2 Wohnungen/ 2 Einzelhäuser mit je 1 Wohnung/ Doppelhaus mit 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte) ermittelt und entspricht annähernd der Bestandsbebauung.
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 ermittelt. Die dem Gesetz zu Grunde gelegte Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch andere Maßnahmen kompensiert (planerische Optimierung von Flächen für Verkehr, Garagen und Stellplätze, Grünordnung).
Die Beschränkung der Wohneinheiten entspricht der Zielvorgabe.
03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
Die Baugrenzen wurden so gezogen, dass die Grundstücke mit 2 Wohnungen in verschiedenen Bauweisen (Einzelhaus mit 2 Wohnungen/ 2 Einzelhäuser mit je 1 Wohnung/ Doppelhaus mit 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte) bebaut werden können. Die verschiedenen Bauweisen wurden beispielhaft dargestellt (Hinweis ohne Bindung).
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 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.
Allseitig umschlossene und überdeckte Gebäudeteile wie Erker und Wintergärten sind beim Nachweis der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.
04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude
Umgrenzungen für Garagen und Carports wurden nur dort festgesetzt, wo eine Anordnung außerhalb der Baugrenzen sinnvoll ist. Für Grenzbauten gelten die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.
Sonstige Nebengebäude und Stellplätzen sollen auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Carports zulässig sein, nicht jedoch in festgesetzten Grünflächen.
Entlang der Arnikastraße wurden straßennahe Garagen ermöglicht. Bei Realisierung dieser Garagenanordnung ist eine Garageneinfahrt nur in Pfeilrichtung zulässig. Gleichzeitig sind die straßenseitigen Wände mit Kletterpflanzen zu begrünen.
05. Verkehrsflächen
in Weiterführung der Erschließungsansätze
06. Fläche für Versorgungsflächen
gem. Aufassungsvormerkung zugunsten der Isar-Amperwerke AG (heute EON)
07. Grünflächen / Grünordnung
Entsprechend dem Grünordnungskonzept konzentriert sich die Grünordnung auf eine Randeingrünung des Baugebiets zur freien Landschaft im Norden mit heimischen Gehölzen sowie auf eine Durchgrünung des Quartiers durch Einzelbäume in Hausgärten.

Festgesetzte Einzelbäume entlang der Efeustraße sollen die Erschließungsstruktur von Großkarolinenfeld Nord (Kammstraßen) unterstreichen. Auf ökologische Bauweisen wurde hingewiesen.

08. 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.

Zusätzliche Festsetzungen betreffen einige in der Baupraxis strittigen Punkte (z.B. aneinandergebaute Gebäude/ Sichtschutzwände).

10. Hinweise

zu Planzeichen, empfohlenen Bauweisen, Bodendenkmälern, Altlasten, Schichtenwasser, thermischer Nutzung des Untergrundes, Versorgungsanlagen, Entwässerungsanlagen, nachbarschützenden Vorschriften, Vorausleistungen zur Sicherung grünordnerischer Festsetzungen, Planungsgrundlagen.

11. Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 0,6560 ha	ca. 84 %
davon festgesetzte priv. Grünflächen	ca. 0,0431 ha	
Verkehrsflächen	ca. 0,1136 ha	ca. 15 %
Versorgungsflächen	ca. 0,0018 ha	ca. 1 %
<hr/>		
Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 0,7810 ha	100 %

12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 NatSchG), der auszugleichen ist. Der Ausgleichsbedarf wurde nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) wie folgt ermittelt:

Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung

Kategorie I (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche)

Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung

Typ B (niedriger Versiegelungsgrad)

Kompensationsfaktor: 0,2 – 0,5, gewählt

0,3 (eingriffsnah zu vereinfachter Vorgehensweise)

Ausgleichsbedarf

$0,3 \cdot 7.810 = 2.343 \text{ m}^2$

Ausgleichsbedarf insg.: 2.343 m²

Ausgleich:

Abbuchung vom Ökokonto:

2.166 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 925/6 der Gemarkung Großkarolinenfeld (ökologische Ausgleichsfläche im Bereich der Aschach- Ausgleich bereit erstellt).

177 m² auf dem Grundstück Fl.Nr. 549 der Gemarkung Tattenhausen (Neugrund, Anmeldung in das Ökoflächenkataster veranlasst)

Vermeidungsmaßnahmen:

Im Vergleich zum Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ (1996 aufgehoben) wurde das Maß der baulichen Nutzung reduziert (GRZ 0,23 statt 0,30).

13. Umweltbericht

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

14. Folgen

- Mit der Realisierung der Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, für dessen Bewohner die Gemeinde die notwendige Infrastruktur bereitstellen muss.
Geplanter bzw. prognostizierter Zuwachs insg:
gepl. Wohnungen: max. 20 Wohnungen
prog. Einwohnerzuwachs: 44 (Wohnungsbelegungszahl 2,2)
prog. Verkehrsaufkommen: 70 Fahrten/Tag (3,5 Fahrten/Tag*WE)
- Zur Erschließung sind Tiefbaumaßnahmen erforderlich, die nach der Erschließungssatzung abzurechnen sind.
- Mit der Festsetzung von Maßnahmen zur Grünordnung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Eingrünung des Wohngebietes geschaffen.
- Für Grünordnungsmaßnahmen am nördlichen Rand des Baugebiets fallen für die Grundstückseigentümer zusätzliche Kosten für Außenanlagen an bei gleichzeitiger Nutzungseinschränkung.

Kolbermoor, 26.10.2010



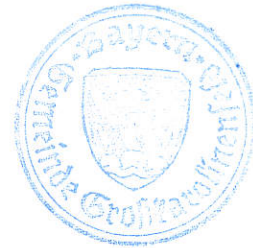
Fuchs
Architekt

Großkarolinenfeld,

14. Feb. 2011



Fessler
1. Bürgermeister



Anlagen:

Umweltbericht

Verwendete Quellen:

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord/ Planen und Bauen GmbH und CoKG/
1982
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße“/ Huber Planungs GmbH/ 2000
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West/ Architekturbüro
Fuchs/2009
Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/
1991
Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht/ Planungsbüro Eberhard Schek- Herr Hai-
dacher/ 1994
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
Wohnen und Bauen in Zahlen 2007/ BM für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen/ 2007
Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Bayerisches Staatsministerium
für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003
digitale Flurkarte/ Auszug/ erhalten 2009
digitale Luftbilder „Google Earth“/ 2009
eigene Bestandsaufnahmen/ 2009