



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

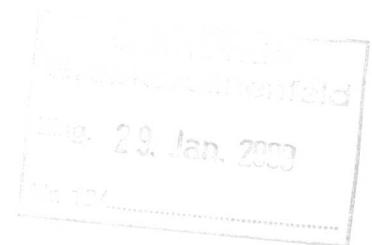
Anlage  
Quellen

## 7. Ausfertigung

Gemeinde Großkarolinenfeld

### Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“

mit integriertem Grünordnungsplan



### Begründung

zur Planfassung  
vom 28.01.2009  
F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt  
Gärtnerstraße 5  
83059 Kolbermoor

## 01. Vorbemerkung

In Wahrnehmung der Planungshoheit hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.09.2008 beschlossen, für die Fl.Nr. 190/T im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Großkarolinenfeld Nord und westlich der Marienberger Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Aktueller Anlass ist die Planungsabsicht der Gemeinde, dort einen neuen Bau- und Wertstoffhof mit Grüngutsammelstelle zu errichten, wozu die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen sind. Der Bebauungsplan soll im normalen Verfahren erstellt werden. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Im Zuge der Daseinsvorsorge ist die Gemeinde verpflichtet, Flächen für Anlagen zur Infrastruktur, zu der auch Bauhof, Wertstoffhof und Grüngutsammelstellen gehören, bereitzustellen. Da von diesen Nutzungen Störungen ausgehen, die das Wohnen z. T. erheblich stören, können sie nur in Gewerbegebieten realisiert werden, die auch die erforderliche Entfernung zur Wohnbebauung haben. Dies ist im Ortsbereich nur in Großkarolinenfeld-Nord („Gewerbegebiet Marienberger Straße“) der Fall.

Im Bereich des Gewerbegebietes „Großkarolinenfeld-Süd“ stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die dort noch vereinzelt vorhandenen Grundstücke können den Flächenbedarf für einen Bauhof und Wertstoffhof nicht decken. Außerdem ist dort die Wohnbebauung deutlich näher an den Gewerbeflächen, als dies im Norden der Fall ist.

Das Gewerbegebiet „Marienberger Straße“ ist bereits erschlossen, aber nur teilweise bebaut. Die noch unbebauten Flächen befinden sich allesamt in privater Hand und werden derzeit größtenteils auf dem freien Markt nicht angeboten. Sie stehen auch für die gemeindlichen Vorhaben nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hatte in diesem Bereich vor der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marienberger Straße“ keine Bodenbevorratungspolitik betrieben.

Da der Neubau eines gemeindlichen Bauhofs unumgänglich ist, im Gewerbegebiet „Marienberger Straße“ die noch freien Grundstücke weder verfügbar sind noch die erforderlichen Größen aufweisen, entschloss man sich nach Verhandlungen mit den Eigentümern der benachbarten Flächen für eine eingeschränkte Erweiterung des Gewerbegebietes Nord um eine Grundstücksfläche zum Zwecke eines Bauhofes/ Wertstoffhofes, einer Grüngutsammelfläche in Einklang mit LEP BVI 1.1. und RP 18 B II 1. Insbesondere sollen

- zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden nur Flächen ausgewiesen werden entsprechend der kommunalen Vorsorgeverpflichtung und nur im notwendigen Umfang
- die Neubaufläche in unmittelbare Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet mit vorhandener Erschließung angeordnet werden,
- die Versiegelung der Hofflächen im Zuge der ergänzenden Grünplanung und der Objektplanung niedrig gehalten werden.

## 02. Ziele

- Planungsrechtliche Bereitstellung einer Baufläche zur Errichtung eines gemeindlichen Bau- und Wertstoffhofes (einschl. Grüngutsammelstelle)
- Festsetzung einer der Umgebung angepassten Gewerbebebauung in ortsüblicher Bauweise
- Festsetzung einer Erschließung, die eine Erweiterung des Gewerbegebietes bei städtebaulicher Erfordernis ermöglicht
- Festsetzung von Maßnahmen zur Grünordnung entlang der Sonnenstraße und damit zur freien Landschaft
- Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz
- Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans

### 03. Flächennutzungsplan

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

Plangebiet

- landwirtschaftliche Fläche

Umfeld

- im Osten Gewerbefläche GE mit Grünzonen an den Rändern (Gebietseingrünung)
- im Süden landwirtschaftliche Fläche, weiter südlich allgemeines Wohngebiet WA
- im Westen landwirtschaftliche Fläche, weiter westlich Dorfgebiet MD
- Im Norden landwirtschaftliche Fläche (Gemeindegebiet Schechen)

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde die bestehende Gewerbefläche („Gewerbegebiet Marienberger Straße“) begründet mit der großen Entfernung zu den Wohngebieten (geringe Immissionsprobleme) und der (zukünftigen) günstigen verkehrlichen Anbindung (St 2080- gepl. Westumfahrung Rosenheim mit Anschluss an die Autobahn A8 München-Salzburg bzw. die jetzige Bundesstraße B15 Rosenheim-Landshut). Die weitere Bebauung soll in mehreren Ausbaustufen, je nach Bedarf, vorgenommen werden (S. 27, 27a)

### 04. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfelds

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, durch keine Landschaftselemente gegliedert und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Maisanbau). An der nördlichen Grundstücksspitze, an der Pfaffenhofener Str. grenzt ein Entwässerungsgraben, der in die Rott mündet.

Umfeld

Das Plangebiet ist an 3 Seiten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Östlich der Marienberger Str. befindet sich das Gewerbegebiet „Marienberger Straße“, das erschlossen, jedoch nur teilweise bebaut ist. Die im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung ist noch nicht realisiert. Die im Bereich des nördlichen Grabens festgesetzte private Grünfläche wird für die Abwasserbehandlung genutzt.

Erschließung

Das Plangebiet wird tangiert von der Ortsstraße Marienberger Str. (ausgebaut, Verkehrserschließung, technische Erschließung), der Sonnenstr. (nicht ausgebaut, landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg) und der Ortsverbindungsstr. „Pfaffenhofener Str.“.

Niederschlagswasser

Der Boden ist wasserundurchlässig (Seeton in z.T. hoher Mächtigkeit).

Entfernungen

- zur Wohnbebauung im Süden ca. 400 m
- zur Wohnbebauung im Westen ca. 300 m

### 05. Städtebauliches Konzept

- Gewerbebebauung in einer gebiets-/ortsrandverträglichen Bauweise in Erweiterung des benachbarten Baugebiets „Gewerbegebiet Marienberger Straße“.
- Begrenzung der Flächenausweisung auf die konkrete Bauabsicht (Bau- und Wertstoffhof einschl. Grüngutsammelplatz) bei gleichzeitiger Erweiterungsmöglichkeit des Baugebiets.

- Festsetzung der Bauräume/ Freiflächen/ Verkehrsflächen/ Bauvorschriften im Dialog mit der parallel erfolgenden Objektplanung zu Bau- und Wertstoffhof.

## 06. Grünordnerisches Konzept

- Festsetzung eines Grüngürtels zur freien Landschaft im Norden.
- Bestandsfestsetzung des im Landschaftsplan dargestellten Einzelbaumes an der Pfaffenhofener Straße
- Einbindung der Abwasserbeseitigungsanlage (Absetzteich, Rückhalteteich) in den Grüngürtel.
- Ergänzung der im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße“ an der Ostseite der Marienberger Straße festgesetzten straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf der Westseite (Allee).
- Bedarfsermittlung und Festsetzung der ökologischen Ausgleichmaßnahmen innerhalb und ggf. außerhalb des Baugebietes.

## 07. Festsetzungen

00. Geltungsbereich  
Geltungsbereich gem. Vorgabe, ergänzt um die Flächen für die Sichtdreiecke.
01. Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet gem. Gebietscharakter benachbartes Baugebiet. Der geplante Bau- und Wertstoffhof entspricht den zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet GE, so dass kein Sondergebiet SO festgesetzt werden muss.
02. Maß der baulichen Nutzung  
Regelung über Grundflächenzahlen, Wandhöhen, Firsthöhen.  
Grundflächenzahl, Wandhöhe, Firsthöhe entsprechen den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marienberger Straße“.  
Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da bei Gewerbebetrieben die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach betrieblichen Erfordernissen notwendigen Lagerflächen, Fahr- und Rangierflächen, Parkflächen u.a. innerhalb der gesetzlichen Flächenbeschränkung unterzubringen.  
Überschreitungen der zulässigen Höhen sollen ausnahmsweise zulässig sein, wenn die Einhaltung der zulässigen Höhen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (z.B. technischen Anlagen auf Dächern).  
Für den für den Bauhofbetrieb notwendigen Salzsilo wurden die Wand- und Firsthöhe auf das erforderliche Maß erhöht und der Bereich durch Planzeichen abgegrenzt.
03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Die Baugrenzen wurden so gezogen, dass für die bauliche gewerbliche Entwicklung der größtmögliche Spielraum gewährleistet ist. Der Versatz im südlichen Verlauf ist durch die Anordnung der Wertstoffhalle gemäß Objektplanung bedingt.  
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 Flächen für diese Bauteile sind jedoch beim Nachweis der zulässigen Grundfläche mitzurechnen.
04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude  
Umgrenzungen für Garagen und Nebengebäude wurden nicht festgesetzt, da Lage und Anzahl von betrieblichen Erfordernissen abhängig sind. Allerdings sind diese (baulichen) Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätzen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, nicht jedoch in festgesetzten Grünzonen.

#### 05. Verkehrsflächen

Im Hinblick auf eine spätere Erweiterung des Baugebiets wurde die Haupterschließung des geplanten Bau- und Wertstoffhofes über eine neue Straßenverkehrsfläche im Süden des zukünftigen Baugrundstückes geplant. Der Bauhof wurde zusätzlich über eine Ein- und Ausfahrt direkt an die Marienberger Straße angebunden bzw. über eine Bedarfsausfahrt in die Sonnenstraße. Die Bedarfsausfahrt soll nur bei logistischen Engpässen benutzt werden.

Der Wertstoffhof wurde ebenfalls über eine Bedarfsausfahrt in die Sonnenstraße angebunden. Diese Ausfahrt soll auch nur bei logistischen Engpässen benutzt werden (z.B. bei Verkehrsflächenblockaden im Wertstoffhof infolge vermehrter gleichzeitiger Anlieferung von Wertstoffen/ Grüngut).

Die Sonnenstraße soll auch weiterhin Wirtschaftsweg bleiben ohne Erschließungsfunktion.

Die Sichtdreiecke wurden für eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der übergeordneten Straße konstruiert bei einer Sichtweite von 5 m vom Fahrbahnrand (zur Marienberger Str.) bzw. 3 m (zur Pfaffenhofener Str.).

#### 06. Grünflächen / Grünordnung

Entsprechend dem Grünordnungskonzept konzentriert sich die Grünordnung auf eine Randeingrünung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft im Norden des Geltungsbereiches. Der im Landschaftsplan dargestellte Einzelbaumes an der Pfaffenhofener Straße wurde als „zu erhaltend“ festgesetzt. Ein Absetzteich bzw. eine Regenwassermulde wurde im nördlichen Teil der Grünfläche vorgesehen. Das vorgereinigte Niederschlagswasser soll über den Entwässerungsgraben in die Rott geleitet werden soll.

Ein spezieller Katalog mit artgebundenen Gehölzen wurde nicht festgesetzt sondern Anforderungen nur an die Pflanzenherkunft und die Pflanzregel gestellt. Damit soll der Bauherr bei gleichem Ergebnis einen größeren Gestaltungsspielraum haben.

Die vorgenannten Flächen wurden als Ausgleichsflächen entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gewertet.

An der Marienberger Straße wurde die Fläche östlich der Baugrenze als Pflanzfläche für regelmäßig angeordnete Bäume festgesetzt um einerseits Parken zu ermöglichen (Personalparkplatz) und andererseits in Kombination mit dem Pflanzgebot auf der Ostseite der Straße das Gestaltungsmotiv „Allee“ festzuschreiben.

Auf eine festgesetzte Eingrünung an der Südseite wurde verzichtet in Hinblick auf die potenzielle Erweiterung des Baugebiets.

Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen wurden ausgeschlossen.

Auf ökologische Bauweisen wurde hingewiesen.

#### 07. Wasserflächen

Mit der Festsetzung "offen" sollen Grabenverrohrungen ausgeschlossen werden.

#### 08. Immissionsschutz

Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Antragsteller durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte der TA- Lärm an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Der Immissionsrichtwert gilt für alle im Einflussbereich stehenden Gewerbebetriebe gemeinsam.

Nachdem die Gemeinde Großkarolinenfeld sowohl Träger der Bauleitplanung als auch Bauherr des Bau- und Wertstoffhofes ist, wäre es sinnvoll, diese Untersuchung vorzuziehen.

#### 09. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den ortsüblichen Bautraditionen und sonstigen Bauvorschriften der Gemeinde. Bei den Werbeanlagen wur-

den aggressive Werbeanlagen ausgeschlossen, Ansonsten werden die Regelungen der Bayerischen Bauordnung für ausreichend erachtet.

## 08. Hinweise

zu Planzeichen, empfohlenen Bauweisen, Bodendenkmälern, Versorgungsanlagen, Entwässerungsanlagen, Bauvorlagen, nachbarschützenden Vorschriften, Planungsgrundlagen.

Die Darstellung des geplanten Bau- und Wertstoffhofes entspricht dem derzeitigen Planungsstand und dient dazu, das Planwerk anschaulicher zu machen. Einschränkungen in der Objektplanung sind damit nicht verbunden. Gleichzeitig wird die Darstellung im Zuge des Planungsfortschrittes angepasst.

## 09. Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 0,7500 ha	77 %
Grünflächen	ca. 0,1285 ha	13 %
Verkehrsflächen (ohne Sichtdreiecke)	ca. 0,0874 ha	9 %
Wasserflächen	ca. 0,0130 ha	1 %
<hr/>		
Bruttobauland	ca. 0,9789 ha	100 %
auszugleichende Baufläche (ohne Grün-/Wasserflächen)		
	ca. 0,8374 ha	
Geltungsbereich (einschl. Sichtdreiecke)	ca. 1,1006 ha	

## 10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

- Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung: Kategorie I (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche)
- Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung: Typ A (hoher Versiegelungsgrad)
- Kompensationsfaktor: 0,3 – 0,6 gewählt 0,3  
Der Faktor 0,3 wurde gewählt, da am Eingriffsort umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden (Ortsrandeingrünung/ Rückhaltung des Niederschlagwassers in naturnah gestalteten Teichen/ Vermeidung von Gewässerverrohrungen).
- Ausgleichsbedarf:  $8.374 \text{ m}^2 \cdot 0,3 = 2.512 \text{ m}^2$

Die Ausgleichfläche wird innerhalb des Baugebiets nachgewiesen (festgesetzte Grünflächen im Baugebiet= 1.285 m<sup>2</sup>), ergänzt durch Flächen außerhalb des Plangebiets (Restfläche= 1.227 m<sup>2</sup>)

Zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs wurde von der Gemeinde auf der Fl.Nr. 925 an der Aschach eine Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> erworben. Dort soll der Restausgleich erfolgen.

## 11. Umweltbericht

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

Der Entwurf des Umweltberichtes wird im Zuge der weiteren Verfahrensschritte fortgeschrieben.

## 12. Folgen

- Mit der Baulandausweisung wird eine Baufläche zur Errichtung eines gemeindlichen Bau- und Wertstoffhofes (einschl. Grüngutsammelstelle) ge-

schaffen und damit ein Beitrag zur Verbesserung der Infrastruktur der Gemeinde geleistet.

- Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche werden Wege und Versorgungsleitungen bereits jetzt gebündelt für eine evtl. Erweiterung des Gewerbegebietes.
- Mit der Festsetzung von Maßnahmen zur Grünordnung wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Eingrünung des Gewerbegebietes geschaffen und gleichzeitig ein Beitrag zur wasserwirtschaftlichen Retention geleistet.
- Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen an der Marienberger Str. wird die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße“ eingeleitete Straßenbegrünung komplettiert.
- Mit den Festsetzungen von Maßnahmen zum Immissionsschutz werden Konflikte zwischen den bestehenden und geplanten Gewerbebetrieben und der benachbarter Wohnnutzung kompensiert.
- Zur Erschließung des Baugebietes sind Tiefbaumaßnahmen erforderlich, deren Kosten im Rahmen des Erschließungsrechtes von der Gemeinde vorweg übernommen werden müssen.
- Zum Restausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft (außerhalb des Eingriffsgebietes) nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld belastet.

Kolbermoor, 28.01.2009



Fuchs  
Architekt



Fessler  
1. Bürgermeister

Großkarolinenfeld,

23.02.2009



Anlage: Umweltbericht

Verwendete Quellen:

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991  
Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht/ Planungsbüro Eberhard Schek- Herr Haidacher/ 1994  
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße“/ Huber Planungs GmbH/ 2000  
Objektplanung Bauhof-Wertstoffhof/ Architekturbüro Sommerer/ 2008  
Westtangente Rosenheim- Übersichtslageplan/ Straßenbauamt Rosenheim/ 2000  
digitale Flurkarte/ Auszug/ ?/ 2008  
digitale Luftbilder „Google Earth“/ 2008  
eigene Bestandsaufnahmen/ 2008  
Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003