



## 10. Ausfertigung

Gemeinde Großkarolinenfeld

### Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West- 1. Erweiterung“

mit integriertem Grünordnungsplan

### Begründung

zum Entwurf vom 19.02.2013  
in der modifizierten Fassung  
vom 30.04.2013

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Gärtnerstraße 5  
83059 Kolbermoor

## **Inhaltsverzeichnis**

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

Anlagenverzeichnis  
Quellenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Die Gemeinde Großkarolinenfeld als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 191/1 möchte eine Teilfläche zur Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“ und „Gewerbegebiet Marienberger Straße“ nutzen.

Der Bebauungsplan soll im normalen Verfahren nach § 2ff BauGB aufgestellt werden. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

## 02. Beschreibung des Baugebiets/ Umfelds

### Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, durch keine Landschaftselemente gegliedert und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Es grenzt mit 2 Seiten an bestehende, bebaute Gewerbegebiete, mit 2 Seiten an Landwirtschaftsflächen.

### Umfeld

Das Gewerbegebiet im Norden ist auf der östlichen Teilfläche mit dem Bauhof der Gemeinde Großkarolinenfeld bebaut. Der geplante gemeindliche Wertstoffhof mit Grüngutsammelstelle auf der westlichen Teilfläche ist noch nicht realisiert, desgleichen die Stichstraße.

Das Gewerbegebiet im Osten ist erschlossen und großteils bebaut. Für die unbebauten Restgrundstücke bestehen aktuelle Planungen durch die Eigentümer. Baulandreserven, verfügbare Baulücken oder leerstehende Bausubstanz für weitere Betriebsansiedelungen stehen nicht mehr zur Verfügung. Südlich und westlich der bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebiete existieren Landwirtschaftsflächen, weiter südlich und weiter westlich beginnt die Wohnbebauung von Großkarolinenfeld.

### Erschließung

Das Plangebiet wird tangiert von der Ortsstraße Marienberger Str. (ausgebaut, Verkehrerschließung, technische Erschließung) und der geplanten Stichstraße (noch nicht realisiert).

### Versorgungs- und Abwasserleitungen

Im Zuge des Straßenbaus der Stichstraße werden dort alle Versorgungs- und Abwasserleitungen erstellt.

In der Sonnenstraße befindet sich ein Regenwasserkanal, der in die Rott mündet.

### Bodenverhältnisse

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

### Entfernungen

zur Wohnbebauung im Süden ca. 300 m

zur Wohnbebauung im Westen ca. 250 m

## 03. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 (begonnen 1979, im planungsrelevanten Teil zuletzt geändert 2009) ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

### Plangebiet

Landwirtschaftsfläche

### Umfeld

im Norden Gewerbegebiet GE mit Grünzonen am Nordrand (Gebietseingrünung),  
im Osten Gewerbegebiet GE mit Grünzonen an den Rändern (Gebietseingrünung),  
im Süden Landwirtschaftsfläche, weiter südlich allgemeines Wohngebiet WA,  
im Westen Landwirtschaftsfläche, weiter westlich Dorfgebiet MD.

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

#### **04. Ziele der Bauleitplanung**

Oberziele:

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, soll der Nachfrage nach verfügbaren und bezahlbaren Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im ländlichen Bereich Rechnung getragen werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen nur Flächen im notwendigen Umfang ausgewiesen werden.

Zur Verhinderung einer Zersiedelung der Landschaft sollen Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden.

Zum Ausgleich der durch den Eingriff nicht vermeidbarer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sollen geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

Unterziele:

Festsetzung eines Baubereiches als „Gewerbegebiet“ in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der benachbarten Gewerbe- und Wohnbebauung,

Festsetzung einer der Gewerbeumgebung angepassten Bebauung in ortsüblicher Bauweise unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,

Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet über die Entwässerungsanlagen des Bauhofes,

Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (Belastung des Ökokontos der Gemeinde Großkarolinenfeld),

Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans zur Erleichterung von Genehmigungsfreistellungen.

#### **05. Erfordernis der Bauleitplanung**

Die dargestellten städtebaulichen Ziele machen eine Bauleitplanung als Grundlage einer Realisierung erforderlich.

Über das Bebauungsplanverfahren und parallel dazu über das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine umfassende Beteiligung von Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange gewährleistet. Gleichzeitig können Umweltbelange ausreichend berücksichtigt werden.

#### **06. Städtebauliches Konzept**

Festsetzung eines Baubereiches als „Gewerbegebiet“ in Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes unter Berücksichtigung der benachbarten Gewerbe- und Wohnbebauung,

Festsetzung einer der Gewerbeumgebung angepassten Bebauung in ortsüblicher Bauweise unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden,

Ableitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den bestehenden Regenwasserkanal/das bestehende Rückhaltebecken des Bauhofes bei gleichzeitiger Drosselanpassung des Beckenauslaufes,

Verkehrerschließung über die zu bauende Stichstraße,

Technische Erschließung über die Ver- und Entsorgungsanlagen der zu bauenden Stichstraße,

#### **07. Grünordnerisches Konzept**

Fortsetzung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen an der Marienberger Straße,

Festsetzung von Pflanzmaßnahmen in den nicht bebauten/ nicht versiegelten Flächen

Bedarfsermittlung ökologischer Ausgleichmaßnahmen,

Ausgleichmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (Belastung des Ökokontos der Gemeinde Großkarolinenfeld),

Empfehlung ökologischer Bauweisen.

## 08. Festsetzungen

00. Geltungsbereich  
gem. Zielvorgabe
01. Art der baulichen Nutzung  
gem. Zielvorgabe  
Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, da diese Nutzung von der Zielsetzung der Planung im Gewerbegebiet nicht gewünscht ist.  
Die in Baugebieten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 12, 13, 14 BauNVO wurden der Deutlichkeit halber explizit dargestellt.
02. Maß der baulichen Nutzung  
Regelung über Grundflächenzahlen, Wandhöhen, Firsthöhen.  
Grundflächenzahl, Wandhöhe, Firsthöhe entsprechen den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“ bzw. „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. Die festgesetzte Kappungsgrenze entspricht der Kappungsgrenze der BauNVO.  
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).
03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
Offene Bauweise gemäß benachbarten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“  
Die mit einem Abstand von 3 m zu Grundstücksgrenzen bzw. von 6 m zur Marienberger Straße geplanten Baugrenzen sollen eine möglichst flexible Gebäudeplanung erlauben.  
Es gesetzliche Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung wurde unverändert übernommen.
04. Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude  
Die Baugrenzen umgrenzen einen Bauraum, der auch für Gebäude der Nebennutzung (Garagen, Carports, Nebenanlagen) gelten soll. Stellplätze als bauliche Anlage ohne Raumwirkung sollen jedoch auch außerhalb der Umgrenzung zulässig sein, nicht jedoch in Grünflächen und in den Sichtfeldern von Sichtdreiecken.
05. Grünflächen / Grünordnung  
An der Marienberger Straße wurde die Fläche östlich der Baugrenze als Pflanzfläche für regelmäßig angeordnete Bäume festgesetzt um in Kombination mit dem Pflanzgebot auf der Ostseite der Straße das Gestaltungsmotiv „Allee“ festzuschreiben.  
Die festgesetzten Einzelbäume sind durch weitere Baumpflanzungen zu ergänzen, so dass insgesamt eine Pflanzdichte von 1 Baum pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erzielt wird.  
Ein allseitiger Eingrünungstreifen an den Grundstücksrändern wurde nicht geplant, da das Plangrundstück weder heute noch künftig einen „Ortsrand“ bildet, für den der Regionalplan 18 B I 2.1 eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen würde (siehe auch geplanten Erschließungsansatz nördlich des Geltungsbereichs der Bebauungsplanerweiterung) .  
20% des Baugrundstücks müssen gärtnerisch angelegt werden.  
Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile wie Sockelmauern bei Zäunen wurden ausgeschlossen.  
Auf ökologische Bauweisen wurde hingewiesen.  
Vegetationszeiten wurden nicht abgewartet.  
Aufgrund der kleinen Planfläche kann der ökologische Ausgleich nicht sinnvoll auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Ersatzweise wird das in Aufstellung befindliche Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld in Tattenhausen Kirchsteig belastet. Durch Festsetzung der externen Ausgleichsfläche in Lage, Größe und Maßnahmen wurde der ökologische Ausgleich auf den Flächen des Ökokontos dem Bebauungsplan direkt zugeordnet.

## 06. 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.

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

## 09. Hinweise

zu Planzeichen, empfohlenen Bauweisen, Bodendenkmälern, Altlasten, Immissionen aus der Landwirtschaft und Bahnanlage, Versorgungsanlagen, Entwässerungsanlagen, nachbar- und anlagen-schützenden Vorschriften, Planungsgrundlagen.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“ außerhalb des Erweiterungsbereiches wurden dargestellt und unter „Hinweise“ erläutert.

## 10. Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 0,4309 ha	100 %
Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 0,4309 ha	100 %

## 11. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung (Anlage). Er wurde im Zuge der Vorentwurfsplanung entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad erstellt und im Verlauf des weiteren Verfahrens fortgeschrieben.

## 12. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf 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:

01. Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung:  
Kategorie I, oberer Wert (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche)
02. Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung:  
Typ A (hoher Versiegelungsgrad)  
Kompensationsfaktor: 0,5 – 0,6  
gewählt: 0,5 (Versiegelung max. 80% → 80% von 0,6 → 0,5)
03. Ausgleichsbedarf:  
Baufläche:  $0,5 \cdot 4.309 \text{ m}^2 = 2.155 \text{ m}^2$
04. Ausgleichsnachweis:  
Der Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück Fl.Nr. 549 der Gemarkung Tattenhausen in Kirchsteig nachgewiesen.

Vermeidungsmaßnahmen:

Rückführung von Niederschlagswasser in den Gewässerkreislauf

Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen (Grünordnung)

Verringerung des Schadstoff-, Pestizid- und Nährstoffeintrags (Landwirtschaftsfläche → Bauflächen)

### 13. Folgen

Mit der Gewerbegebietsausweisung werden Arbeitsplätze im ländlichen Bereich geschaffen. Zur Erschließung sind Tiefbaumaßnahmen erforderlich, die nach der Erschließungssatzung abzurechnen sind.

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen an der Marienberger Straße wird die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“ eingeleitete Straßenbegrünung weitergeführt. Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld belastet.

Kolbermoor, 30.04.2013



Dipl. Ing. Franz Fuchs

Gemeinde  
83109 Großkarolinenfeld 27. JUNI 2013



FESSLER  
1. Bürgermeister



## Anlagenverzeichnis

Umweltbericht

## Quellenverzeichnis

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.

Flächennutzungsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991

Änderung des Flächennutzungsplanes- Bereich Gewerbegebiet Marienberger Straße West/ Architekturbüro Fuchs/ 2009

Landschaftsplan/ Planungsbüro Eberhard Schek- Herr Haidacher/ 1994

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße“/ Huber Planungs GmbH/ 2000

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“/ Architekturbüro Fuchs/ 2009

Bebauungsvarianten im Geltungsbereich/Architekturbüro Schaub/2012

Westtangente Rosenheim- Übersichtslageplan/ Straßenbauamt Rosenheim/ 2000

digitale Flurkarte- Auszug/ GIS Gemeinde Großkarolinenfeld/ erhalten am 03.05.2012

digitale Luftbilder „Google Earth“/ 2012

Bestandsplan Regenwasserkanal Sonnenstraße/??/??

Bestandsplan best. Kanalsysteme/ Ing.Büro Roplan/ 13.12.2012

eigene Bestandsaufnahmen/ 2012

Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003