

Original



Gemeinde Großkarolinenfeld

Aufhebungssatzung

zum

Bpl. „Großkarolinenfeld-Nord“



Begründung

zum Satzungsentwurf vom 08.09.2021
in der Fassung vom 15.03.2022

Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3A
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Geltungsbereich
03. Bauleitpläne
04. Bebauung
05. Umweltbericht
06. Auswirkungen

Quellenverzeichnis

Quellennachweis

Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 18.05.2021 wurde nach Vorberatungen im Arbeitskreis Ortsentwicklung und im Bauausschuss der Beschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Nord“ gefasst, um die künftige Entwicklung des vollständig bebauten Gebietes zu erleichtern und Baugenehmigungsverfahren zu vereinfachen.

Bereits 1996 wurden Teilbereiche des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Nord“ aus dem Jahre 1983 aufgehoben. Diese Aufhebungen sind mit weiteren Teilaufhebungen von Bebauungsplänen in der Hauptgemeinde Großkarolinenfeld einhergegangen, da aufgrund der großflächigen alten Bebauungspläne die gemeindliche Entwicklung nicht mehr in dem notwendigen Umfang kontrollierbar war und Infrastrukturmaßnahmen hinterher hinkten. Die Gründe für die damaligen Aufhebungen sind zwischenzeitlich entfallen.

Das Erfordernis der gegenständlichen Bebauungsplanaufhebung ergibt sich vorrangig

- aus dem Grundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung, Dachgeschoßausbau, weiterer Gebäude auf dem Grundstück, Abriss von Bestandsgebäuden und größerem Ersatzbau (Anbau, Umbau, Neubau).
- aus der Notwendigkeit der Außerkraftsetzung einer überalterten Bauleitplanung, die städtebaulich die Siedlungsentwicklung zwar geleitet hat, jetzt aber ihren Ordnungszweck nicht mehr erfüllen kann/ braucht und die der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen entgegensteht.
- aus dem Abbau von Hemmnissen bei Objektplanungen durch Festsetzungen und Vorschriften des Urbebauungsplanes, die im Baugenehmigungsverfahren nicht über Befreiungen überwunden werden können und die in der Vergangenheit eine Vielzahl von Bebauungsplanänderungen zur Folge hatten.
- aus dem Abbau von Hemmnissen bei Objektplanungen durch Festsetzungen und Vorschriften des Urbebauungsplanes, die z.T. überholt und nicht mehr zeitgemäß sind.
- aus der Anwendbarkeit von baulichen Erleichterungen aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten Gesetzgebung (z.B. Bayerische Bauordnung 2021)

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2ff BauGB erstellt.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung (A1)

02. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des Urbebauungsplanes, der bisher nicht durch selbständige Teilbebauungspläne ersetzt wurde. Objektbezogene Einzeländerungen im vereinfachten/ beschleunigten Verfahren nach § 13 und § 13a BauGB werden Teil der Aufhebung.

Nicht aufgenommen in die Aufhebung wurde eine Restfläche an der Enzianstraße. Diese ist auch weiterhin städtebaulich selbständig sinnvoll und funktionsfähig. Im Lageplan wurden diese Fläche hinweislich mit einer Umgrenzungslinie dargestellt.

Der Aufhebungsbereich beträgt ca. 34 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches der Aufhebung kann dem Lageplan zur Satzung entnommen werden.

03. Bauleitpläne

FNP

Der wirksame Bebauungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld sieht für das Aufhebungsgebiet schwerpunktmäßig ein Allgemeines Wohngebiet vor. Beidseitig der Pfälzerstraße ist straßenbegleitend ein Dorfgebiet dargestellt, nördlich der Bahnhofstraße ein Mischgebiet. Östlich des Dorfgebietes an der Pfälzerstraße und im Anschluss an das straßenbegleitende Mischgebiet an der Bahnhofstraße sind Gemeinbedarfsflächen für Schulen dargestellt.

Die Bebauung entspricht der Flächendarstellung des Flächennutzungsplanes.

Bebauungsplan

Der Urbebauungsplan von 1983 ist entsprechend dem damaligen Planungsstandard gekennzeichnet durch eine Grundflächenzahl von 0,3, 2 Vollgeschoße, gebäudebezogene Bauräume, diverse gestalterische Festsetzungen.

Gerade die Festsetzung der engen Bauräume auf z.T. großen Grundstücken (die teilweise die Ausnutzung der zul. Grundfläche nach der GRZ nicht zulassen), die wenigen Flächen für den ruhenden Verkehr bei zunehmender Motorisierung, die Unzulässigkeit von Nebenanlagen und Dachaufbauten führten in

der Vergangenheit zu einer Vielzahl von Bebauungsplanänderungen, gerade bei baulichen Veränderungen im Objekt und bei Nachverdichtungen.
Die Bebauung entspricht im Grundsatz den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wurde aber jeweils über Bebauungsplanänderungen geänderten Planungsansätzen angepasst.

04. Bebauung

Lage des Satzungsgebietes:

- Der Satzungsbereich liegt nördlich der Bahntrasse München- Rosenheim, die den Ort Großkarolinenfeld in einen nördlichen und einen südlichen Teil trennt. Beide Siedlungsbereiche sind vor allem durch die in Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zulässige Bebauung geprägt, wobei der Schwerpunkt bei „Wohnen“ liegt.
- Westlich des Satzungsgebietes liegt der Biotop 8138-0086-002 (Rott-Bach, westlich entlang Großkarolinenfeld, von S nach N fließend, mit Gewässerbegleitgehölzen).
- Das Satzungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich gem. Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern.

Satzungsgebiet:

Das gesamte Satzungsgebiet ist vollständig bebaut und komplett erschlossen.

Die Pfälzerstraße trennt das Satzungsgebiet in einen kleineren westlichen Bereich mit beidseitiger Straßenbebauung und einen größeren, flächig bebauten östlichen Bereich.

Die Bebauung westlich der Pfälzerstr. ist geprägt von wenigen ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden, mit dazwischenliegenden, nachträglich ergänzten Wohnhäusern und vereinzelt auch weiteren Wohnhäusern in 2.Reihe.

Die Bebauung östlich der Pfälzerstraße war bei Erstellung des Urbebauungsplanes schon teilweise vorhanden und wurde nach Bebauungsplan weiterentwickelt (Wohnhäuser, Gebäude für den öffentlichen Bedarf (Schule, Turnhalle)).

Die Gebietsdurchgrünung beschränkt sich auf Hausgärten.

Kartierte Denkmäler sind nicht vorhanden.

Das Satzungsgebiet ist durch die Bebauung in Art und Maß ausreichend geprägt.

Veränderungen stehen vor allem durch Gebäudeumbauten und Nachverdichtungen an.

05. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung (Anlage BA1).

06. Auswirkungen

- Mit Aufhebung des Bebauungsplanes ändert sich das Baurecht von §30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) in ein Baurecht nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) unter Anwendung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und diverser gemeindlichen Satzungen und Verordnungen. Städtebauliche Fehlentwicklungen sind aufgrund der vorhandenen baulichen Strukturen nicht zu befürchten. Durch den neuen Beurteilungsmaßstab wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben in geringem Maße ermessensabhängig.
- Durch die Bestandsbebauung ist die Zulassung von Vorhaben ausreichend bestimmt.
Im Bereich der westlichen Pfälzerstraße, die nicht zuletzt auch aufgrund der Problematik Abgrenzung Innenbereich/ Außenbereich in der Praxis Probleme machen könnte, besteht als zusätzliches Korrektiv der 60- Meter- Schutzabstand zur Rott aufgrund wasserrechtlicher Belange.
- Durch das geänderte Baurecht werden Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung, Dachgeschossausbau, weiterer Gebäude auf dem Grundstück, Abriss von Bestandsgebäuden und größerem Ersatzbau (Anbau, Umbau, Neubau) erleichtert.
- Durch das geänderte Baurecht werden bauliche Erleichterungen aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten Gesetzgebung ermöglicht.
- Durch das geänderte Baurecht entfällt das Genehmigungsverfahren mit der Folge des Anfallens von Genehmigungskosten bei Bauanträgen.
- Durch das geänderte Baurecht entfallen Bebauungsplan- Änderungsverfahren und der damit verbundene Geld-, Zeit- und Verwaltungsaufwand. Trotzdem können Teilbebauungspläne auch weiterhin im Einzelfall erforderlich werden.
- Entschädigungsforderungen nach §§ 39- 44 BauGB an die Gemeinde durch die Bebauungsplanaufhebung werden nicht erwartet, da weder die Bebaubarkeit von Grundstücken eingeschränkt noch die Nutzung beschnitten wird.

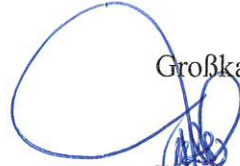
- Bezüglich des vorhandenen Baumbestands wird auf die Regelungen zum allgemeinen Artenschutz und Besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) hingewiesen. Bei zukünftigen Vorhaben im Umgriff der Aufhebungssatzung durch Neubau, Abriss, Baumbeseitigung usw. sind diese naturschutzrechtlichen Vorschriften weiterhin zwingend zu beachten. Mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Falle abzustimmen, inwieweit eine Betroffenheit vorliegt.

Kolbermoor, 15.03.2022,



Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Großkarolinenfeld, den 27.06.2022



Fessler,
1. Bürgermeister



Quellenverzeichnis

Lageplan Aufhebungsbereich zur Gemeinderatssitzung am 18.05.2021/ Gemeinde Großkarolinenfeld/
11.05.2021

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld -Nord“ mit Begründung/ Architekt Reinhold Seyfried/ 1983

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld-Nord“ i.d.F. div. Einzeländerungen/ div. Planer/ 1983 ff

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus
GIS exportiert am 14.09.2021

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und
Heimat/ Internetabruf am 08.09.2021

Luftbild/ Google Earth/ Internetabruf am 08.09.2021

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Übersichtskarte
zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Internetabruf am 08.09.2021

Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 08.09.2021

Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 08.09.2021

Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 08.09.2021

Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 08.09.2021

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen liegen im Bauamt der Gemeinde Großkarolinenfeld zur
Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

BA1 Umweltbericht