



Original

Gemeinde Großkarolinenfeld

**Erweiterung und 15. Änderung
des Bebauungsplanes
„Kolberg II“**

Bereich Fl. Nrn. 1190/1

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

Entwurf vom 25.07.2023
in der Fassung vom 14.05.2025

Maßstab 1:1000
F&F

Städtebau/ Grünordnung

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Grünordnung

Dipl. Ing. Robert Haidacher
Landschaftsarchitekt
Chiemseestr. 20
83022 Rosenheim

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Ziele der Erweiterungs- und Änderungsplanung
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte gemeindliche und private Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Grünordnung
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Hinweise
12. Umweltbericht
13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
14. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
15. Änderungsbilanz
16. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Quellennachweise
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Das Flurstück Fl. Nr. 1190/1 „Am Kolberg, künftige Hs. Nr. 21“ Gemeinde Großkarolinenfeld verfügt über eine Größe von ca. 1.615 m². Die östliche Grundstückshälfte liegt dabei im Geltungsbereich des älteren Bebauungsplans „Kolberg II“ in der Neufassung von 1993, während der westliche Grundstücksteil bislang nicht über einen Bebauungsplan geregelt wurde. Innerhalb der Grundstücksfläche, die über den Urbebauungsplan geregelt ist, ist derzeit eine Wohnbebauung mit 140 m² Grundfläche bei 2 Vollgeschoßen zzgl. 60 cm Kniestock innerhalb eines festgesetzten Bauraumes zulässig. Durch den Ausbau der Straße „Am Kolberg“ mit einem Straßenausbau, der von der ursprünglichen Bebauungsplanung deutlich abweicht, lässt sich das ursprüngliche Baurecht auf Fl. Nr. 1190/1 nicht mehr umsetzen.

Daher ist beabsichtigt, das Baurecht aus dem Urbebauungsplan zu ändern, sowie den westlichen Grundstücksteil in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Die zulässige Bebauung soll gegenüber dem Urbebauungsplan gebietsverträglich nachverdichtet werden, um zeitgemäßen Anforderungen/ Bedarfen gerecht werden.

In seiner Sitzung am 26.09.2023 hat der Gemeinderat Großkarolinenfeld den Beschluss für die Änderung des gültigen Bebauungsplanes „Kollberg II“ und die Einbeziehung der zusätzlichen Flächen im Westen von Fl. Nr. 1190/1 gefasst, sowie den Vorentwurf zum Bebauungsplan gebilligt. Als Änderungsverfahren war ursprünglich das Verfahren nach § 13a BauGB (Maßnahmen der Innenentwicklung) aufgrund dem bereits bestehenden Baurecht aus dem Urbebauungsplan gedacht. Im Zuge einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentliche Belange sowie der Öffentlichkeit (von 06.11.2023 bis 08.12.2023) wird offenbar, dass aufgrund der geplanten Erweiterung des Plangebietes im Westen -auf bislang nicht überplante Außenbereichsflächen von Fl. Nr. 1190/1 das Regelverfahren nach § 2ff BauGB angewendet werden muss.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus dem städtebaulichen Ziel einer Aktivierung bestehender Flächenpotenziale zur behutsamen Nachverdichtung,
- aus dem politischem Ziel der Schaffung neuer Wohnungen,
- aus dem baurechtlichen Ziel der Aktualisierung alter Bebauungspläne.

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

Der Bebauungsplan ist gegliedert in die Abschnitte Planzeichnung, Festsetzungen (durch Planzeichen und Text), Grünordnung, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

Der Planinhalt des Bebauungsplanes wurde auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt, das die städtebauliche Qualität sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken.

Die Darstellungen des Planinhaltes werden ggf. durch ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen/ Vorschriften erläutert.

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Dabei wird unterschieden zwischen den nach § 9(1)25 BauGB festsetzbaren Flächen mit Zweckbestimmung und Maßnahmen und einer Grünordnung nach § 11(1)1 BNatSchG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten. Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten diese Rechtskraft.

In den Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO integriert, die die örtliche Bautradition am Plangrundstück sichern, ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes zu sehr einzuschränken.

Im Hinweisteil wurden nur solche Hinweise aufgenommen, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsteil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind (Hinweise durch Text).

02. Ziele der Erweiterungs- und Änderungsplanung

Städtebau

- Erweiterung des westlichen Geltungsbereiches bis zur Grundstücksgrenze Fl. Nr. 1190/1
- Entwicklung einer zeitgemäßen Wohnbebauung unter Berücksichtigung des künftigen Ortsrandes
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber der Urbebauungsplanung (Nachverdichtung)
- Änderung des Bauraums für das Wohngebäude
- Änderung des Bauraums für die Garagen und Nebenanlagen

Grünordnung

- Ergänzung einer Ortsrandbegrünung im Westen und im Südwesten
- Ergänzung straßenbegleitender Bäume und zu begrünenden Flächen

Die überalterte Urplanung im Änderungsbereich soll insgesamt durch die Änderungsplanung ersetzt werden, um Querbezüge auszuschließen.

Der Planinhalt soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken.

Die Darstellungen des Planinhaltes sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. v. 01.06.2023

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterbesonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP 3.1)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (LEP 3.1.1)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (LEP 3.2)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3)

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. v. 20.09.2023

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (RP 18 B I 2.1)

Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. (RP 18 B II 3.1)

04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d.geä. Fassung vom 20.12.2023

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (§1a(2) 1 BauGB)

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F.v. 23.10.2024

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 (1) BNatSchG).

Bayerisches Naturschutzgesetz i.d.F.v. 04.06.2024

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden. (Art.4(2)2 BayNatSchG).

05. Berührte gemeindliche und private Planungen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991 und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großkarolinenfeld/ Greiner/ 1992

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld von 1991 sah für Fl. Nr. 1190/1 über der kompletten Grundstücksfläche ein reines Wohngebiet WR vor. Zudem waren weite Flächen im Umgriff zum Grundstück im Westen sowie im Norden ebenfalls als WR dargestellt.

Im Zuge eine Änderung des Flächennutzungsplanes (2. Änderung von 1992) wurden weite Teile dieser Flächendarstellungen in WR in Landwirtschaftsflächen zurück geändert. Dies betraf auch die westliche Grundstückshälfte des Plangrundstückes Fl. Nr. 1190/1, sowie die angrenzenden Flurstücke der benachbarten bestehenden Bebauung im Norden. Die verbleibenden Wohnbauflächen wurden in WA geändert.

Nachdem der Flächennutzungsplan nicht als „parzellenscharf“ gewertet wird und der östliche Grundstücksanteil im Flächennutzungsplan bereits als WA dargestellt ist (2. Änderung des Flächennutzungsplan von 1992), soll der Flächennutzungsplan für die geplante geringfügige Erweiterung der Bebauung/ des Bebauungsplanes auf Fl. Nr. 1190/1 nicht geändert werden.

Bebauungsplan „Kolberg II“ / Greiner Architekten Ingenieure/ 1993

Der Urbebauungsplan setzt für Fl. Nr. 1190/1 Nutzungen gem. §4 BauNVO Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie eine Wohnbebauung mit 140 m² Grundfläche bei 2 Vollgeschossen + 60 cm Kniestock innerhalb eines festgesetzten Bauraumes fest. Zudem wurde westlich des zulässigen Gebäudes ein Garagenbaufenster festgesetzt.

Der westliche Grundstücksteil von Fl. Nr. 1190/1 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Erschließungsausbauplanung Am Kolberg/ Schliesierstraße/ Ing. Büro ROPLAN/ 26.02.2020

Straßenbau mit westlichem Gehsteig/ Schmutz- und Regenwasserkanal/ Erneuerung TW- Hausanschlüsse. Die Erschließungsplanung/ der Straßenbau wurde zwischenzeitlich realisiert.

06. Bestandsanalyse

Plangrundstück Fl. Nr. 1190/1

Das Grundstück liegt im Siedlungsbereich der Straße „Am Kolberg“ und ist Teil des Bebauungsplanes „Kolberg II“ in der Neufassung von 1993, ist unbebaut jedoch voll erschlossen und wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Die ursprünglich das Grundstück querende Kabeltrasse wurde mit Erneuerung der Straße in den Straßenkörper umverlegt.

Im Wirkungsbereich des Grundstücks sind weder Baudenkmäler noch Biotope vorhanden.

Das Grundstück ist hochwasserfrei liegt jedoch in einem wassersensiblen Bereich.

Das Plangrundstück ist weitgehend eben.

Umgebung

Südlich des Plangrundstückes wurde das Baurecht der Grundstücke Fl.Nr. 1191/2 und 1191/3 durch Änderung des Bebauungsplanes im Jahre 2020 bereits erweitert (14. Änderung), zugunsten von zwei Dreispännern (GR jeweils 215 m², WH 6,95). Diese befinden sich derzeit im Bau (Stand Herbst 2023).

Westlich des Plangrundstückes schließen Landwirtschaftsflächen (derzeit Dauergrünland) an. Im Norden und Nordost zum Plangrundstück sind einzelne Wohnhäuser vorhanden, während im östlich der Straße „Am Kolberg“ Wohngebäude, vor allem Doppelhäuser dominieren.

07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

Städtebau

- Erweiterung des Geltungsbereiches bis zur westlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 1190/1
- Entwicklung einer zeitgemäßen Wohnbebauung (Mehrfamilienhaus, max. 6 Wohneinheiten), Garagen- oder Carportstellplätze, privater Kinderspielplatz. Durch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses unter anderem mit barrierefreien Wohnungen sowie einem privaten Kinderspielplatz kann ein Wohngebäude für verschiedene Benutzergruppen geschaffen werden (z.B. Familien mit Kindern, älter Menschen, Behinderte Menschen)
- Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gegenüber der Urbebauungsplanung in Anlehnung an die Bebauung der südlich gelegenen, neuen Wohngebäude (z.B. ähnliche GR, gleiche Wandhöhen)
- Änderung des Bauraums für das Wohngebäude unter Berücksichtigung des zwischenzeitlich geänderten Grundstückszuschnittes aufgrund dem durchgeführten Straßenbau
- Änderung des Bauraums für die Garagen und Nebenanlagen
- Satteldächer für Hauptgebäude als ländliche Dachform am Ortrand

Grünordnung

- Ergänzung einer Ortsrandbegrünung (hier: Ausgleichsflächen) im Westen und im Südwesten
- Anlage der Ausgleichsflächen auf dem Baugrundstück unter Nutzung von Synergieeffekten (Ortsrandeingrünung/ Ausgleichsflächen)
- Ergänzung straßenbegleitender Bäume und zu begrünenden Flächen

08. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

gem. Gebietscharakter und Urbebauungsplan (WA)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden auch nicht ausnahmsweise zugelassen, da diese Nutzungen gemeindlichen Vorstellungen der Flächenentwicklung für den Planungsbereich widersprechen und diese aufgrund der Ortsteillage dort auch nicht sinnvoll wären.

Auf die in allen Baugebieten zulässigen Nutzungen (Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge, Räume für freie Berufe, Nebenanlagen) wurde hingewiesen.

02. Maß der baulichen Nutzung

GR nach §19(2) BauNVO:

Die Festsetzung der Grundfläche erfolgte gem. ortsüblichen Hausgrößen für ein Mehrfamilienhaus mit bis 6 Wohnungen.

Da die zulässige Grundfläche (GR) nach dem städtebaulich wirksamen Hauptbaukörper ermittelt und festgesetzt wurde, wurden ergänzend Zusatzkontingente (GR+) gem. §16(5) BauNVO für weitere Flächen der Hauptnutzung/ Bauteile im Freien (Terrassen mit und ohne Überdachung, Balkone/ Standgauben, Außentreppe) festgesetzt. Dem geplanten Gebäuden wurden hierbei für Terrassen, Balkone/ Standgauben, Außentreppe übliche Grundfläche für diese Bauteile zugeordnet (Terrassen 15 m², Balkone/ Standgauben 10 m², Außentreppe 10 m²) und diese in einem Summenmaß als Zusatzkontingent GR+ der Grundfläche GR ergänzend festgesetzt. Gleichzeitig wurde die Größe der jeweiligen Einzelbauteile flächenbegrenzt.

Die Festsetzung der Grundfläche (für das Hauptgebäude/ den Baukörper) zuzüglich einer Grundfläche GR+ für Bauteile der Hauptnutzung im Freien soll sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen -nicht oder nicht wesentlich raumrelevanten- Bauteile für die Wohnnutzung im Freien eindeutig definiert ist. Zusätzlich werden die Bauteile der Hauptnutzung im Freien sowie die gesamt zulässige Grundfläche (GR zzgl. GR+) am Baugrundstück eindeutig und mit einem absoluten Höchstmaß festgesetzt.

GR nach §19(4) BauNVO:

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen.

Das Maß der Grundflächenzahl (0,6) entspricht bürointernen Erfahrungswerten und zeichnerisch für die geplante Bebauung überprüft. Der Wert ist begründet in den umfangreichen, befestigten Erschließungsanlagen, besonders für Flächen des ruhenden Verkehrs.

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung und des Eingriff und Natur und Landschaft wurde durch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert (Grünordnung).

Wandhöhe:

Die Wandhöhe entspricht einem Gebäude mit 2 oberirdischen Geschossen und einem Kniestock. Der Wert ist identisch mit den zulässigen Wandhöhen der südlich angrenzenden Reihenhäuser gem. 14. Änderungen des Bebauungsplanes.

Höhenlage:

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Gebäudehöhenregelung erforderlich. Das Maß der zulässigen Höhenlage entspricht der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände, wurde jedoch entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen auf Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss hochgerechnet und festgesetzt (25+15 cm). Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit gibt, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange, wurde die Höhenlage nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß festgesetzt. Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen und vom Höchstmaß abweichenden Höhenlagen hinzuweisen, wurden entsprechende Anmerkungen im Hinweisteil aufgenommen. Nachdem die Grundstücksfläche im und um den Planungsbereich annähernd eben ist, ist der Wert identisch mit den zulässigen Höhenlage der südlich angrenzenden Reihenhäuser gem. 14. Änderungen des Bebauungsplanes.

Anzahl der Wohnungen:

gem. Planung (6 Wohneinheiten)

03. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise:

Die Festsetzung der offenen Bebauung entspricht dem Gebietscharakter und hat die Einhaltung von Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (derzeit in der Fassung von 2023) zur Folge.

Baugrenzen:

Die Anordnung des Bauraums wurde entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung/ Entwurfskonzept gewählt.

Die Baugrenzen des Hauptbaukörper wurden dabei weitestgehend baukörperbezogen festgesetzt und auf den jeweiligen Hausseiten auf die hier zu erwartenden, dazugehörigen Bauteile für die Hauptnutzung im Freien (z.B. Balkone, Standgauben, Terrassen etc.) erweitert. Damit ist der Hauptbaukörper weitgehend definiert, ein Spielraum für die spätere Objektplanung sowie für die Bauteile der Hauptnutzungen im Freien verbleibt aber. Nachdem das Baugrundstück entsprechend groß ist, kann dieser freizügigere Regelungsansatz über großzügigere Baugrenzen gewählt werden.

Überschreitungsregelungen (abseits der Regelungen nach §23 (3) Satz 2 BauNVO: ausnahmsweise können Überschreitung für Bauteile in geringem Maß zugelassen werden) wurden nicht definiert. Somit sollen und müssen Bauteile der Hauptnutzung im Freien (Terrassen, Balkone, etc.) innerhalb der Baugrenzen situiert werden.

Terrassen, Balkone, Außentreppen, etc. können damit im regulären Freistellungsverfahren zugelassen werden, soweit sie sich innerhalb der Baugrenzen befinden. Ein Genehmigungsverfahren (Ausnahme) für diese Bauteile bei Überschreitung von etwaigen enger gezogenen Baugrenzen muss damit nicht durchgeführt werden. Somit kann Verwaltungsaufwand, Zeitverlust durch Planungs- und Genehmigungsaufwand sowie zusätzliche Kosten für den Bauherrn (z.B. Planungs- und Genehmigungsgebühren) verhindert werden.

04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen:

Die Bauräume für Garagen (geschlossene, offene Garagen (Carports)) wurden baukörperbezogen geplant (SO- Anlage mit einer max. Breite von 9 m entsprechend BayBO) bzw. mit größerer Planungsfreiheit (NW- Anlage). Auch hier ist die max. Breite von 9 m entsprechend Art. 6 (7) 1. BayBO einzuhalten (Summenmaß an Grenzgaragen am Grundstück max. 15 m gem. Art. 6 (7) Satz 2).

Stellplätze:

Die Anordnung von Stellplätzen soll der Objektplanung überlassen werden, wurde aber beispielhaft dargestellt. Sie sind jedoch nicht zulässig in festgesetzten Grünflächen oder in Flächen mit Pflanzgeboten oder Pflanzbindungen gemäß §9(1)25 BauGB.

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998 wurde hingewiesen. Pro Wohnung sind danach 2 Stellplätze herzustellen. Ergänzend wurden auf Anforderung der Gemeinde Stellplätze für Fahrräder festgesetzt.

Nebenanlagen:

Um eine Massierung von Nebenanlagen am Grundstück zu verhindern, sollen diese nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig sein. Untergeordnete Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlager, Spielgeräte o.ä. werden auf Wohngrundstücken in der Realität mit oder ohne Zulässigkeit errichtet. Um diese Praxis nicht zu kriminalisieren und eine Handhabe gegen Auswüchse zu haben, wurden z.B. Gartenhäuschen, die einer Wohnung direkt zugeordnet sind, in einer begrenzten Größe durch textliche Festsetzung außerhalb der Begrenzungen für zulässig erklärt, nicht jedoch in der Vorgartenzone bis 5 m ab Straßenbegrenzungslinie sowie innerhalb von festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen sowie in festgesetzten zu bepflanzenden Flächen.

05. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie gem. Straßenbestand bzw. bestehender Grundstücksgrenze.

Der Kurvenbereich der Straße „Am Kolberg“ wurde zur Verbesserung der Verkehrssicherheit als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Die Zufahrten in das Baugrundstück wurden auf zwei Stellen entlang der bestehenden Straße dezidiert festgelegt.

06. Pflanzflächen/ Einzelbäume

Der Bebauungsplan unterscheidet nach festsetzbaren Flächen für Begrünungen (Ortsrandeingrünung/ Ausgleichsflächen, Gärten, Baumpflanzungen nach § 9(1)20 und 25 BauGB mit städtebaulicher Wirkung und einer Grünordnung mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten nach §11(1)1 BNatSchG. Im Westen und Südwesten entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft soll auf einer Breite von 5 m durch Anlagerung der notwendigen Ausgleichsflächen eine Ortsrandeingrünung mit einem Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern gem. Grünordnung festgesetzt werden. Die private Grünfläche soll neben seiner Funktion der Ortsrandeingrünung des Baugrundstückes gegenüber der offenen Landschaft (gem. den Forderungen der Raumordnung) zugleich für die Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden (Nutzung von Synergieeffekten). Die festgesetzten Straßenbäume sollen in annähernd regelmäßigen Abständen die Straße gestaltend begleiten und die geplante Bepflanzung aus der 14. Änderung des Bebauungsplanes (2020) auf der Westseite der Straße „Am Kolberg“ fortsetzen. Der Bereich zwischen den Stellplätzen im Ost/ Nordosten und der Straße „Am Kolberg“ wird zur Eingrünung der Stellplatzanlage zusätzlich als zu begrünende Fläche festgesetzt.

07. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen)

Die notwendigen Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft in dem westlichen Flächenanteilen von Fl. Nr. 1190/1, der bislang nicht über den Urbebauungsplan „Am Kolberg II“ abgedeckt war, kann innerhalb des Geltungsbereiches auf der privaten Grünfläche im Westen und Südwesten auf dem Plangrundstück nachgewiesen werden. Die für den Ausgleich geplanten Pflanzungen und Eingrünungen sollen zugleich die Ortsrandbegrünung des Grundstückes zur freien Landschaft schaffen (Nutzung von Synergieeffekten). Die in der Fläche festgesetzten Einzelbäume sollen einen Mindest- Baumanteil sichern.

Siehe auch Begründung Abschnitt 13 - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und Anlage BA1/ Umweltbericht/ Landschaftsarchitekturbüro Haidacher / 06.08.2024

08. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufes

Um das Gefahrenpotenzial durch Überschwemmungen von vornherein zu reduzieren, wurde für das Plangebiet (die Erweiterungsfläche) eine Berechnung zur Niederschlagswasserableitung erstellt (Anlage BA2 Berechnung zur Niederschlagswasserableitung im Zuge des Bebauungsplanverfahren (Ingenieurbüro Roplan/ erstellt 19.12.2024) Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen und Gärten sind in Rückhalteräume zu leiten, zwischenzuspeichern und dann gedrosselt und über Rückstauklappen gesichert in die gemeindlichen Regenwasserkanäle einzuleiten. Die Bemessung der Rückhalteräume sowie des jeweilige Drosselabflusses wurden durch das Ingenieurbüro Roplan anhand von Überflutungsnachweisen für das Baugrundstück errechnet. Rückhaltevolumen und Drosselabfluss wurden als Festsetzung im Bebauungsplan übernommen.

09. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich nach Zielvorgabe
Festsetzung zum Gebäudeschutz gegenüber Oberflächenwasser/ Starkregenschutz.

09. Grünordnung

Durch die grünordnerischen Vorschriften sollen umweltschützenden Anforderungen (z.B. Artenschutz, Förderung der Biodiversität, hier: Ausgleichsfläche), die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (z.B. wohnklimatischer Wert, Erholungsfunktion in der Freiflächenutzung, hier: Hausgärten), der Klimaschutz und Klimaanpassung (z.B. Reduzierung der hydrologischen Last durch Minimierung von versiegelten Flächen, hier: Befestigung Wege, Plätze, Stellplätze), die städtebauliche Gestalt sowie der baukulturelle Erhalt (z.B. Erhalt und Weiterentwicklung der ortstypischen Grün- und Freiflächenstrukturen, hier: Hausgärten, Ortsrandeingrünung und Straßenbäume) und die Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes (hier: Ortsrandeingrünung, und Straßenbäume) gewährleistet werden.

Die Grünordnung konkretisiert die Maßnahmen auf den festgesetzten Pflanzflächen (Hausgärten, Ausgleichsfläche/ Ortsrandeingrünung, Baumpflanzungen, Schnitthecken, etc.) und ergänzt zusätzliche Maßnahmen (z.B. Wandbegrünung, Begrünung, befestigte Flächen).
Der Grünordnung zugeordnet wurden Hinweise zu Pflanzabständen nach Art. 47 ABGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Kenntnis und Einhaltung von Pflanzabständen sollen Nachbarstreitigkeiten verhindern.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften wurden zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit stark reduziert.
Um Dachgeschossausbauten im Freistellungsverfahren zu ermöglichen, wurden als Voraussetzung dafür Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten/ Dacheinschnitten aufgenommen.
Mit der örtlichen Vorschrift zu Solaranlagen sollen gestalterisch unbefriedigende Kollektoranordnungen verhindert werden.
Die Vorschrift zu Einfriedungen an Verkehrsflächen soll der zunehmenden Tendenz nach privater Abschottung zum öffentlichen Raum entgegenwirken.

11. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung, sowie durch Hinweise zum Nachbarrecht. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeld „Inzenham-West Erweiterung“ der NAFTA Speicher GmbH & Co. KG befindet. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. §8 Bundesberggesetz.“
Hinweislich dargestellt wurde zudem die Trennung am Baugrundstück, zwischen den Flächen, die bislang über den Urbebauungsplan „Am Kolberg II“ abgedeckt wurde (Änderungsteil „Ä“) bzw. die nicht im Urbebauungsplan erfasst waren (Erweiterungsteil „E“).

12. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung.
(Anlage BA1/ Umweltbericht/ Landschaftsarchitekturbüro Haidacher/ 06.08.2024)

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche im Westen des Plangrundstückes, die bislang nicht im Geltungsbereich des Urbebauungsplanes „Am Kolberg II“ lagen, nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayrisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ Dezember 2021) ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Dort wird auch der Nachweis der Ausgleichsflächen geführt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Der erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 620 WP wird auf den Randflächen des Bebauungsplanes (Teilflächen A1 im West und Südwest des Plangrundstückes) auf einem 5 m breiten Eingrünungstreifen erbracht. Die festgesetzte Ausgleichsfläche (210 m²), die zugleich der Ortsrandeingrünung dient, überschreitet die rechnerisch erforderliche Ausgleichsfläche von 89 m² dabei deutlich.

Auf der bisher als Intensivgrünland genutzten Fläche werden intensive Baum- und Strauchpflanzungen (mesophile Hecke) ausgeführt.

Siehe auch Festsetzungen: 07 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen)

(Anlage BA1/ Umweltbericht/ Landschaftsarchitekturbüro Haidacher/ 06.08.2024)

14. Bilanz/ Änderungsbilanz

Landwirtschaftsflächen (gem. UrFNP)	alt ca. 775 m ²	neu 0 m ²
Baufläche	alt ca. 875 m ²	neu ca. 1.405 m ²
davon sonst. begrünte Fläche	alt -	neu ca. 117 m ²
priv. Grünfläche Ortsrandbegrünung/ Ausgleichsfläche	alt -	neu ca. 210 m ²
Grundfläche §19 (2) BauNVO (Hauptbaukörper)	alt ca. 140 m ²	neu 255 m ²
Grundfläche + §19 (2) BauNVO (inkl. Balkone, Terrassen)	alt -	neu 60 m ²
Summe GR mit GR+	alt -	neu 315 m ²
GRZ nach §19 (2) BauNVO	alt 0,18	resultierend 0,18/ 0,22
GRZ nach §19 (4) BauNVO	alt -	neu 0,6
Geschoße	alt II+DG	resultierend II+DG
Wandhöhe	resultierend ca. 6,70 m	neu 6,95 m
Wohnungen	alt 2 WE	neu 6 WE

15. Auswirkungen

- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.
- Mit der Planung können die beschriebenen ortsplanerischen Ziele realisiert werden.
- Die Bebauung des Siedlungsbereiches wird behutsam nachverdichtet.
- Der Ortsrand im Änderungsbereich wird erstmalig begrünt.
- Ein zusätzlicher Ausgleich für die geplanten Maßnahmen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird für Flächenanteile erforderlich, die bislang nicht über den Urbebauungsplan (1993) überplant wurden. Der notwendige Ausgleich kann im Westen und Südwesten auf dem Baugrundstück gemäß Umweltbericht erbracht werden.
- Durch die Bebauung von Fl. Nr. 1190/1 wird das nördlich gelegene Nachbargrundstück Fl. Nr. 1185 zur Baulücke. Damit ändert sich die bauplanungsrechtliche Situation (Baurecht künftig nach §34 BauGB statt ursprünglich §35 BauGB) auf dem Grundstück. Ebenso kann die weiter nördlich und nordöstlich gelegene bestehende Bebauung künftig als im Zusammenhang bebaute Fläche (Innenbereich) gewertet werden, was ebenfalls die bauplanungsrechtliche Bewertung nach §34 BauGB nach sich ziehen würde.
- Mit der Realisierung der Bauleitplanung kommen aufgrund Erschließungsmaßnahmen Baukosten auf den Erschließungsträger zu.
- Mit Realisierung der Bauleitplanung kommen aufgrund Ausgleichsmaßnahmen Baukosten und Unterhaltskosten auf die Vorteilsnehmer der Baurechte zu.

Kolbermoor, 14.05.2025



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Ausgefertigt laut Beschluss des
Gemeinderats vom 20.05.2025
Großkarolinenfeld, den 27.05.2025

Fessler,
1. Bürgermeister





Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Großkarolinenfeld/ Greiner/ 1992
Bebauungsplan „Kolberg II“ / Greiner Architekten Ingenieure/ 1993
Bebauungsplan „Kolberg II“ - 14. Änderung/ Fuchs Architekten/ 2020
Erschließungsausbauplanung „Am Kolberg/ Schlesierstraße“/ Ing. Büro ROPLAN/ 26.02.2020
Stromleitungen/ Bayernwerk Netz/ 04.10.2022
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 30.03.2023, aktualisiert 10.01.2024).
Stellplatzsatzung/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 17.12.1998

Luftbild/ Bayernatlas/ Internetabruf am 19.07.2023
Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmatalas / Internetabruf am 19.07.2023
Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 19.07.2023
Hochwasser/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 19.07.2023
Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 19.07.2023

Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs/ 13.09.2022

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, DIN- und VDI-Normen sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt Großkarolinenfeld zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

Anlage BA1/ Umweltbericht/ Landschaftsarchitekturbüro Haidacher/ 06.08.2024
Anlage BA2/ Berechnung zur Niederschlagswasserableitung / IB Roplan/ 06.08.2024

