

Original



Gemeinde Großkarolinenfeld

**Bebauungsplan
„Großkarolinenfeld-Ost“**

mit integriertem Grünordnungsplan



Begründung

zum Entwurf vom 16.10.2018
in der Fassung vom 29.01.2019

Städtebau/ Grünordnung

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

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
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. Flächenbilanz
13. Umweltbericht
14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
15. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
16. Auswirkungen

Quellenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 28.03.2017 wurde der Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst mit der Absicht, auf einer unbebauten Fläche in guter Wohnlage innerhalb einer an 3 Seiten flankierenden Wohnbebauung Baurecht zu schaffen. Begründet wird dies mit einer verstärkten Nachfrage nach Bauland. Dieser Bedarf kann durch die noch wenigen unbebauten Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne (Baulücken) aufgrund fehlender Verfügbarkeit nicht gedeckt werden.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:
aus einer vorausschauenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen,
aus dem Bedarf nach zusätzlichen Wohnbauflächen in der Hauptgemeinde Großkarolinenfeld,
aus dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum.

Die Flächen im Geltungsbereich waren Teil des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld Nord“ aus dem Jahre 1983. Dieser wurde in den Teilbereichen 2 und 3 im Jahre 1996 aufgehoben. Die Aufhebung ist mit weiteren Aufhebungen einhergegangen, da aufgrund der großflächigen alten Bebauungspläne die gemeindliche Entwicklung nicht mehr in dem notwendigen Umfang kontrollierbar war und Infrastrukturmaßnahmen hinterher hinkten. Die Gründe der damaligen Aufhebung sind zwischenzeitlich entfallen.

Das Beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB wurde gewählt, weil durch den Bebauungsplan mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a (1) 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 (1) BauGB wird durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Städtebauliche Ziele

Entwicklung eines reinen Wohngebiets,
Anpassung der Bauweise an die Bestandsbebauung, jedoch unter Berücksichtigung verdichteten Bauens und kleinerer Parzellengrößen,
Planung von Bauflächen für Wohngebäude mit 1- 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Einfamilienhäuser, 2-Familienhäuser, Doppelhäuser),
Planung einer Baufläche für 1 Wohngebäude mit 2 Wohnungen pro Wohngebäude (Reihenhaus),
Planung von Bauflächen für Geschosswohnungsbau mit max. 8 Wohnungen pro Wohngebäude,
Planung der Bauräume unter Ermöglichung verschiedener Bauweisen/ Grundstücksparzellierungen,
Erschließung der Bauflächen in Weiterführung der vorhandenen Erschließungsansätze unter Berücksichtigung eines sparsamen Grundverbrauchs für Verkehrsanlagen,
Integration und Weiterentwicklung der vorhandenen Geh- und Radwegeverbindungen und der Geh- und Radwegestruktur,
Erhalt bzw. Entwicklung von Wegebegleitgrün,
Durchgrünung des Baugebiets durch private Maßnahmen (Gärten) und öffentliche Maßnahmen (Wegebegleitgrün).

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.03.2018
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1).
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung LEP 3.2).
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3).

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 28.10.2017

Eine organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein (RP 18 All 1) .

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP 18 Bll 3.1).

Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. (RP 18 Bll 3.2).

04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch 2017

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).

05. Berührte gemeindliche und private Planungen

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord (1983/ 1996 aufgehoben)

Der Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ aus dem Jahre 1983 wurde in den Teilbereichen 2 und 3 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.

Die Gründe für die Aufhebungen sind zwischenzeitlich entfallen.

Flächennutzungsplan (1991)

Der Flächennutzungsplan in diesem Gebiet widerspricht der tatsächlichen Siedlungsentwicklung.

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).

Aussagen (Auswahl):

„Der Ostrand ist zwar im FNP als gerade Linie entlang des Filzenweges eingezeichnet, die aktuelle Baulinie ist aber stark variierend. An der „Edelweißstraße“ ist der Spielraum bereits fast ganz ausgeschöpft, ebenso am „Malvenweg“. Dazwischen eröffnet sich die Möglichkeit, den endgültigen Ortsrand stark verzahnt mit dem Filzenwald zu gestalten. Der „Filzenweg“ selbst soll keine Kfz-Erschließungsfunktion übernehmen.“ (Seite 30)

„Um (potentielle) Biotop aus zweiter Hand handelt es sich bei den vom Menschen geschaffenen offenen Entwässerungsgräben in der Feldflur. Da aufgrund der besonderen Reliefstruktur sehr viele solcher Gräben im Gemeindegebiet vorhanden sind, könnten sie innerhalb eines Biotopvernetzungs-systems eine wichtige Rolle spielen, zumal sie in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur oft die einzigen relativ naturnahen Elemente darstellen.“ (Seite 66)

Ortsentwicklungskonzept (1994)

Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat im Mai 1993 die Ortsplanungsstelle für Oberbayern mit der Erarbeitung eines Ortsentwicklungsgutachtens beauftragt. Zugleich wurden bei Fachbüros einzelne Fachgutachten in Auftrag gegeben (Landschaft: Planungsbüro Eberhard Scheck, Rosenheim/ Verkehr: Büro Prof. Lang, Burghard, Keller, München/ Städtebau: Dipl. Ing. Arch. Jörg Franke, München).

Aussagen (Auswahl):

„Die Wohngebiete neueren Datums sind zwar wenig markant und teilweise zu aufwändig erschlossen, weisen aber durch ihre lineare Anordnung auf die ehemals bedeutsame Moorwirtschaft hin“.

„Vor allem in Nordosten Großkarolinenfelds ist der bauliche Zusammenhang – Gewinnstruktur der Moorhufen von Bedeutung. Diese Struktur bestimmt auch die Parzellierung der unbebauten Grundstücke sowie der angrenzenden Waldflächen. Das so entstandene monotone Zeilenraster muss als Eigenart des ehemaligen Torfstecherortes Großkarolinenfeld anerkannt werden. Durch Verzahnung der Siedlungs-, Biotop- und Waldflächen auf den vorgegebenen Gewannen soll die Siedlungsgeschichte nachvollziehbar und erlebbar gemacht werden.“ (Seite 55)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.02.1994 das Oberziel „Sicherung und Weiterentwicklung des naturnahen Wohnstandortes“ als bedeutendstes Ziel eingestuft. (Seite 61)

Flächennutzungsplan i.d.F. der Teilfortschreibung (2018)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet:

Teil eines Mischgebietes

Umfeld:

südlich „Allgemeines Wohngebiet“

westlich: „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“

nördlich: „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“

östlich „Wald“ (Biotop 8138-0095-001)

In den Fortschreibungen des Flächennutzungsplanes wurden ehemalige Mischgebietsflächen in Wohnbauflächen geändert.

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

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld -Nord“ i.d.F. der 28. Änderung/ Bauverwaltung Großkarolinenfeld/ 1998

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld-Nord“ i.d.F. der 67. Änderung/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2010

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

Bebauungsplan „Enzianstraße“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2006

Bebauungsplan „Enzianstraße“ i.d.F. der 1.Änderung/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2008

Bebauungsplan „Enzianstraße“ i.d.F. der 2.Änderung/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2017

Bebauungsplan „Asterweg“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2014

In allen aufgelisteten Bebauungsplänen wurden die ehemaligen „Mischgebiete“ in „Allgemeine Wohngebiete“ geändert.

Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

06. Bestandsanalyse

Lage:

Großkarolinenfeld ist naturräumlich Teil

der biogeographischen Region 2 „kontinental“,

der Großlandschaft 2 „Alpenvorland“,

der Naturraum- Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“,

der Naturraum- Einheit 038 „Inn- Chiemsee- Hügelland“,

der Naturraum- Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“.

Das Plangebiet liegt südlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 19 „Feuchtgebiete nördl. Kolbermoor“ gem. Regionalplan Südostoberbayern, Begründungskarte zu RP B I 3.1 bis 3.1.5.

Das Plangebiet liegt westlich der kartierten Biotope 8138-0095-001 „Ehemaliges Torfstichgebiet mit meist Birken- und Birken-Kiefern-Fichten-Beständen, Lichtungen mit Pfeifengrasheide, NO-Großkarolinenfeld“ gem. Biotopkartierung Bayern des Landesamtes für Umwelt.

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich gem. Informationssystem überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern.

Gebiet:

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. In den Wiesen zeichnen sich noch deutlich die ehemaligen, parallel angeordneten Entwässerungsgräben ab (z.T. mit staudenartigem Bewuchs, z.T. nur andersartige Gräser). Die Gräben sind großteils verlandet. Der Ablauf Richtung „Rott“ ist durch Bebauungen blockiert. Bei länger anhaltenden Regenfällen sind die Gräben laut Anwohnerausagen bis oben voll Wasser, auf der Wiesenoberfläche bilden sich Pfützen (abgetorfte Hochmoor, wasserundurchlässiger Seeton knapp unter der Oberfläche).

Das Plangebiet ist Teil einer zusammenhängenden Wohnbebauung, die sich von Westen fingerartig in unterschiedlichen Längen von der Blumenstraße Richtung Filzenweg schiebt. Die Bebauung besteht überwiegend aus Einzelhäusern mit wenigen Wohnungen und Doppelhäusern. Der tatsächliche Gebietscharakter der Umgebung (Wohnbebauung) steht in deutlichem Gegensatz zu der Darstellung „Mischgebiet“ im Flächennutzungsplan.

Der Filzenweg (und die Breitensteinstraße südlich der Bahn) begrenzen in schnurgerader Linie den östlichen Siedlungsrand des Ortes Großkarolinenfeld (Ausnahme: 2 Siedlungsansätze nördlich und südlich der Bahn).

Östlich des Filzenweges grenzt ein naturnaher (sekundärer) Moorwald mit Biotopkennzeichnung, der jedoch im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet großteils gerodet und auch für Freizeitaktivitäten genutzt wird. Sowohl nördlich als südlich davon ist der Moorwaldcharakter immer wieder durch andere Nutzungen verdrängt. Ebenfalls in einer Rodungsfläche hat die RWE-DEA in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet einen Erdgasuntergrundspeicher betrieben (Inzenham West, Sondenplatz 2). Diese Anlage ist aufgelöst.

Erschließung:

Das Plangebiet wird von 4 Erschließungsansätzen tangiert (Krokusweg, Bgm.-Mertl-Str., Veilchenweg, Stichstraßenfläche vom Asternweg) sowie von 2 Geh- und Radwegen (Filzenweg, Stichwegefläche von der Enzianstr.). Das Plangebiet kann über das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz hinreichend erschlossen werden.

Böden:

Das Plangebiet befindet sich gem. Bayernatlas- Geoportal auf einer Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter. Die Böden werden als Kies, sandig bis tonig-schluffig beschrieben. Baurelevant ist die Lage auf ehemals bewaldeten Hochmoorflächen, die sich auf den Seetonflächen des Rosenheimer Sees ausgebreitet haben.

Bodenrelief:

Das Siedlungsgebiet ist in der Fläche eben.

Vegetation:

An der Westseite des Filzenweges befinden sich linear angeordnete Gehölze. Am nördlichen Westrand des Planbereiches befindet sich eine Gehölzgruppe an einem ehemaligen Entwässerungsgraben.

Grundwasser:

Erwartet werden wasserführende Schichten innerhalb der Seetonschicht (Grundwasserlinsen).

Versickerung:

Der Boden ist nicht versickerungsfähig.

07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

Entwicklung eines reinen Wohngebiets,
Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung über Grundflächenzahlen und Wohneinheitenbegrenzungen,
Planung von großmaschigen Bauräumen,
Planung von großmaschigen Bauflächen für Garagen,
Differenzierung der Verkehrsflächen in öffentliche Straßenverkehrsflächen, öffentliche Geh- und Radwege, private Anliegerstraßen,
Durchgrünung des Baugebiets durch private Maßnahmen (Gärten) und öffentliche/ private Maßnahmen (Wegebegleitgrün),
Integration einer Grünordnung in den Bebauungsplan und Bechränkung der Vorschriften auf ein Minimum,
Integration örtlicher Bauvorschriften speziell zu Dachaufbauten/ Dacheinschnitten in den Bebauungsplan und Beschränkung weiterer örtlicher Bauvorschriften auf ein Minimum,
Erstellen eines schlanken Bebauungsplanes.

08. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

gem. Gebietscharakter und städtebaulichem Ziel.

Die ursprünglich festgesetzte Gebietskategorie WA wurde im Entwurf in WR geändert, wobei die in allen Baugebieten zulässigen Nutzungen (Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge, Räume für freie Berufe, Nebenanlagen) belassen wurden, da diese Nutzungen als Ergänzungsnutzungen zum „Wohnen“ gewertet werden. Dabei sollen untergeordnete Anlagen, die der Versorgung des Baugebiets mit Wärme dienen, ausnahmsweise zulässig sein. Nachdem große Flächenanteile im Geltungsbereich im Besitz der Gemeinde sind, soll diese Option offengehalten werden.

Bei einem Verfahren nach § 13b BauGB gilt unter anderem der Grundsatz, dass durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird. Weder der Gesetzeswortlaut des § 13b1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen – allgemeine und reine Wohngebiete im Sinn von § 4 und § 3 BauNVO – grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf Art. 3(3) Plan-UP-RL (EU- Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen. In Kenntnis dieser Sachlage wurde entsprechend städtebaulichen Zielen das Baugebiet als reines Wohngebiet WR festgesetzt.

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl entsprechend benachbarter Baugebiete (i.M. 0,23), erhöht entsprechend Planungsziel „Nachverdichtung“ und kleinerer Grundstücke auf 0,25.

Ein höheres Maß der baulichen Nutzung des künftigen Baugebiets wurde nicht geplant, da mit einer weiteren Verdichtung ein höheres Verkehrsaufkommen und damit ein höherer Transitverkehr durch das bestehende Baugebiet verbunden gewesen wäre.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung das Maß der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender Teil der Hauptnutzung die zulässige Gebäudegrundfläche verringern würden. Bei einer Integration der Terrassengrundfläche in das Maß der zulässigen Nutzung nach § 19 (2) BauNVO könnte die zulässige Gebäudegrundfläche über die Variable „Terrasse/ Terrassenüberdachung“ (verfahrensfrei nach Art. 57 (1) g BayBO bis 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m) erweitert werden, so dass in Folge auch die maximale Baukörpergrößen bei großen Bauräumen variabel werden.

Analog zu den Terrassen wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen und Außentritten als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Beide Ergänzungen zur nominalen Grundfläche sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien eindeutig definiert ist.

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, Zugänge, Nebenanlagen und Unterbauungen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Die Kappungsgrenze wurde anhand des beispielhaft dargestellten Bebauungskonzeptes durch Einzelberechnung ermittelt.

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch Ersatzmaßnahmen kompensiert (Grünordnung).

Das Maß der Wandhöhe entspricht der Bebauungsplanänderung „Großkarolinenfeld-Nord“ (2010) bzw. den Bebauungsplänen „Enzianstr.“ (2006- 2017), bei dem 2 Vollgeschoße und 1 Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß zulässig sind.

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich. Das Maß der zulässigen Höhenlage entspricht der Empfehlung der Wasserwirtschaft 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 Hinweise aufgenommen.

Das Maß der Wohnungsanzahl orientiert sich an der Umgebungsbebauung (Einfamilienhäuser, 2-Familienhäuser, Doppelhäuser), an Grundstücksvereinbarungen im Zuge der Umlegungen (Reihenhaus), an den Planungszielen (Geschoßwohnungsbau). Grundsätzlich sollen auch in kleinen Hauseinheiten (Doppelhaushälften, Reiheneinheiten) Einliegerwohnungen möglich sein, soweit die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Eine Regelung der Anzahl der Wohnungen wurde erforderlich, da die großen Bauräume sonst Baukörper ermöglicht hätte, die den Gebietsmaßstab gesprengt hätten.

03. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Bauräume wurden groß dimensioniert, um verschiedene Bauweisen und Grundstückspartitionierungen zu ermöglichen. Die Größe der Anlage ist jedoch begrenzt durch das Maß der baulichen Nutzung (GRZ).

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen, Balkone und Außentreppe wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäude-
teile erforderlich.

Der Sicherheitsabstand von 20 m zum Waldrand östlich des Filzenweges wurde nur im Bereich der
gemeindlichen Baugründe und südlich des Veilchweges eingehalten und die Fläche durch Anla-
gen des ruhenden Verkehrs genutzt. Bei den Baugründen Fl.Nr. 265/7 und 263 hätte dieser Abstand
zu einer Nichtbebaubarkeit geführt, was im Zuge der Umlegungen im Vorfeld der Planung nicht
möglich gewesen wäre und von der Gemeinde auch nicht gewünscht wird. Die Unterschreitung
des Abstandes wird als vertretbar gewertet, da der als „Wald“ dargestellte Bereich östlich des Pla-
nungsbereiches tatsächlich eine Rodungsfläche ist, die zu Freizeit Zwecken genutzt wird und der
„faktische“ Wald bei einer Hauptwindrichtung von Westen das Hauptgefahrenpotenzial nach Osten
(weg von dem Baugebiet) verlagert. Besonders bei der Bebauung am südlichen und nördlichen Fil-
zenweg wurde der Abstand bereits vielfach unterschritten.

04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen:

Da Garagen nach Möglichkeit in den Bauräumen angeordnet werden sollen, wurden gesonderte
Garagenflächen bei den Parzellen Bgm. Mertl- Str. und Veilchenweg nur für Grenzgaragen und bei
Süderschließung geplant.

An den privaten Wohnwegen sind Garagen nur parallel zur Erschließungsfläche anfahrbar, so dass
ebenfalls gesonderte Garagenflächen festzusetzen waren.

Für die Grundstücke am östlichen Ende der privaten Wohnwege wurden die Umgrenzung der Gara-
genflächen mit den Bauräumen überschritten, um das Gebäude entsprechend Anzahl der Woh-
nungen und dem damit verbundenen Stellplatzbedarf in NS- Richtung flexibel anordnen zu können.
Bei der gemeindlichen Wohnanlage mit Geschoßwohnungsbau sollten aufgrund des höheren Stell-
platzbedarfes nur unterirdische Garagen zulässig sein.

offene Garagen (Carports):

Nachdem im Gemeindegebiet Großkarolinenfeld in jüngster Vergangenheit straßennahe Carports
per Befreiung von Festsetzungen der betreffenden Bebauungspläne mehrmals ermöglicht wurden,
wurde speziell für diese Garagenform eine eigene Regelung getroffen.

Stellplätze:

Die Baufläche von Stellplätzen wurde nicht festgeschrieben, da sie entscheidend von der Objekt-
planung abhängig ist.

Nebenanlagen:

Festsetzung gemäß allgemeiner Erfordernis und überwiegendem Bedarf bei ländlichen Wohnanla-
gen.

05. Verkehrsflächen

Der Krokusweg wurde ringförmig mit der Bgm.-Mertl-Straße kurzgeschlossen, so dass Wendeanlagen
an beiden Straßen entfallen konnten. Die östlichen Bauflächen wurden über private Wohnflächen
mit Geh-, Fahr- und leitungsrchten erschlossen.

Beim Veilchenweg wurde das Straßenkonzept P+S mit östlicher Wendeanlage übernommen und
die Wendeanlage über einen Fuß- und Radweg mit dem Filzenweg verbunden.

Die Verbindungsspanne zwischen Asternweg und Veilchenweg wurde entsprechend Erschließungs-
ansatz und entsprechend Ringstraße Krokusweg/ Bgm.-Mertl-Straße geplant.

Zwischen Veilchenweg und Bgm.-Mertl-Straße konnte die Fahrverbindung entfallen und durch einen
alleeförmigen Fuß- und Radweg ersetzt werden.

Eine Einbeziehung des Filzenweges in das öffentliche Straßensystem wurde entsprechend Ortsent-
wicklungskonzept nicht geplant, da dies langfristig eine Bebauung östlich des Weges zur Folge
hätte und mit einem Straßenausbau zugleich die Gefahr besteht, die Gewerbegebiete Großkaroli-
nenfeld Nord und Großkarolinenfeld Süd kurzräumig zu Lasten der Wohnbebauung zu verbinden.
Vielmehr wurde seine Funktion als Teil des Hauptwegenetzes von Großkarolinenfeld für Fußgänger
und Radfahrer höher bewertet. Eine Gebäudezufahrt vom Filzenweg wurde durch Planzeichen aus-
geschlossen.

06. Grünflächen und Einzelbäume

Der Bebauungsplan unterscheidet nach festsetzbaren Flächen für Begrünungen und Baumpflanzun-
gen nach § 9 (1) 25 BauGB und einer dazugehörigen Grünordnung mit Maßnahmen, Pflanzregeln,
Anforderungen. Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten diese Rechtskraft.

Im Bereich des Filzenweges wurde der bestehende Gehölzsaum zielgemäß als „zu erhaltend“ fest-
gesetzt.

Einzelbäume zur städtebaulichen Gestaltung der Wegeflächen wurden nach Möglichkeit auf öffentlicher Fläche (Teil der Besonderen Verkehrsfläche „Rad- und Fußweg“) festgesetzt. Die Anordnung erfolgte 1-seitig zur Verkehrsfläche mit mittelgroßen Bäumen (Bäume II. Ordnung) in annähernd gleichen Abständen.

Am Anfang und am Ende von wechselnden Verkehrsflächenkategorien wurden Großbäume (Bäume I. Ordnung) festgesetzt, um diese Wegemarken zu akzentuieren (Signalbäume).

07. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich nach Zielvorgabe

Die Erschließung östlich des Erschließungsringes Krokusstr./ Bgm.-Mertl- Str. wurde über private Anliegerwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten geplant, da der Anteil der Straßenverkehrsflächen und die damit verbundenen Störungen gering gehalten werden sollten und zudem die zentrale N-S Achse ohne Richtungsverswenkung gestaltet werden soll.

09. Grünordnung

Mit den vorgeschriebenen Maßnahmen sollen die Eingrünung der Wegeränder und die Durchgrünung des Quartiers gestärkt und nachhaltig gesichert werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregel und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert beschrieben und als solche verordnet.

Mit Planungsziel „Schlanker Bebauungsplan“ wurden in Absprache mit der Bauverwaltung Großkarolinenfeld und analog zu den örtlichen Bauvorschriften alle grünordnerischen Regelungen weggelassen, die in anderen Regelwerken enthalten oder gärtnerisch selbstverständlich sind (Gehölzerhalt, Pflanzzeiten, Rodungszeiten, Pflegeschnitte ...), bzw. deren Vollzug kaum kontrollierbar ist (Pflegeschnitte, Erhaltung von Totholz oder Baumhöhlen bei Obstbäumen ...). Konzentriert wurde die Grünordnung vielmehr auf das Strukturelle der Grünflächen im Siedlungs- und Planungsgebiet.

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 Garagenvorplätzen entspricht der Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld. Die Vorschrift der Zaunhöhe 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.

12. Flächenbilanz

Bauflächen		ca. 2.1434 ha	ca. 88 %
Verkehrsflächen		ca. 0.3029 ha	ca. 12 %
	davon Straßenverkehrsflächen	ca. 0,2664 ha	
	davon Fuß- und Radwege	ca. 0.0365 ha	
Geltungsbereich		ca. 2.4463 ha	100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

13. Umweltbericht

Nach § 13a (2)1 BauGB in Verbindung mit §13 (3)1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen.

14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13a (2)4 BauGB werden Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren von der Ausgleichspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft nach § 1a (3) BauGB freigestellt.

15. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB.

Die unter Abschnitt 04 genannten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage des grünordnerischen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB und der integrierten Grünordnung. Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim wurden am Verfahren beteiligt.

Die Biotope liegen außerhalb des eigentlichen Baubereiches und sind von der Planung nicht direkt berührt.

Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs als eines der größten Umweltprobleme in Bayern bewusst. Aus diesem Grunde wurde auch die Ausweisung einer Fläche geplant, die nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und des Umweltschutzes vorzugsweise für städtebauliche Entwicklungen herangezogen werden soll. Auch der Grundsatz, dass aus Gründen der Energieeinsparung Mehrfamilienhäuser den Vorrang vor Einfamilienhäuser haben sollen, hat seinen Niederschlag in dem Bebauungsplan gefunden. Die noch in älteren Planungen enthaltene Übererschließung wurde zudem beschnitten.

Die unter Abschnitt 05 genannten Planungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Die Flächennutzung gem. Flächennutzungsplan wurde entsprechend dem tatsächlichen Gebietscharakter und der heranrückenden Wohnbebauung gem. dortigen Bebauungsplänen geändert.

Landschaftsplan und Ortsentwicklungskonzept wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts, des grünordnerischen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB und der integrierten Grünordnung. Eine Verzahnung des Baugebiets westlich des Filzenweges mit dem Naturraum östlich des Filzenweges sowie die Integration von der noch vorhandenen Entwässerungsgräben in ein Biotopverbundsystem ist weder aktuelles Planungsziel noch aus eigentumsrechtlichen Gründen realisierbar. Auch entspricht der harte Abschluss zum Naturraum der Struktur des ehemaligen Torfstecherortes Großkarolinenfeld besser als die vorgeschlagene „Verzahnung“. Das Grabensystem in seiner Gesamtheit ist durch die Siedlungstätigkeit weitgehend zerstört und funktionsunfähig.

Die Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne wurden großteils übernommen, jedoch entsprechend Planungsziel „Nachverdichtung“ und kleinerer Grundstücke aktualisiert.

Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern wurden vor Einleitung der Verfahrensschritte mit diesen erörtert, auf ihre Verträglichkeit mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans geprüft und in den Festsetzungen großteils berücksichtigt.

16. Auswirkungen

Mit der Planung können die beschriebenen ortsplannerischen Ziele realisiert werden.

Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.

Mit der Planung wird der Grünsaum des Filzenweges gesichert.

Mit Realisierung der Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, für dessen Bewohner die Gemeinde die notwendige Infrastruktur bereitstellen muss.

Über den kommunalen Wohnungsbau wird die Schaffung von kostengünstigen Wohnraum gefördert.

Mit Realisierung der Planung können die verschiedenen Erschließungsansätze zu einem zusammenhängenden Erschließungssystem zusammengeführt werden.

Mit Realisierung der Planung kommt es zu einer Verkehrszunahme auf den bestehenden Straßen.

Durch die Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde Kosten zu durch den Bau von kommunalen Wohnungen und den Bau von neuen Erschließungsstraßen.

Durch Realisierung der Planung der Erschließungsanlagen kommen auf die Grundstücksbesitzer Kosten zu durch die Erhebung von Herstellungsbeiträge gem. Erschließungsbeitragssatzung (EBS).
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird der Vollzug der Bauleitplanung erleichtert.
Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 29.01.2019,



Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Großkarolinenfeld, den 04.03.2019



Fessler,
1. Bürgermeister



Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991
Bebauungsplan „Großkarolinenfeld -Nord“ mit Begründung/ Architekt Reinhold Seyfried/ 1983
Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht/ Planungsbüro Eberhard Schek- Herr Haidacher/ 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
Aufhebungssatzung Bpl. „Großkarolinenfeld Nord“ Teilbereich 2/ Gem. Großkarolinenfeld/ 1996
Aufhebungssatzung Bpl. „Großkarolinenfeld Nord“ Teilbereich 3/ Gem. Großkarolinenfeld/ 1996
Bebauungsplan „Großkarolinenfeld -Nord“/ Architekt Reinhold Seyfried/ 1983
Bebauungsplan „Großkarolinenfeld -Nord“ i.d.F. der 28. Änderung/ Bauverwaltung Großkarolinenfeld/ 1998
Bebauungsplan „Großkarolinenfeld-Nord“ i.d.F. der 67. Änderung/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2010
Bebauungsplan „Großkarolinenfeld-Nord“ i.d.F. div. Einzeländerungen/ div./ 1983 ff
Bebauungsplan „Enzianstraße“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2006
Bebauungsplan „Enzianstraße“ i.d.F. der 1.Änderung/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2008
Bebauungsplan „Enzianstraße“ i.d.F. der 2.Änderung/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2017
Bebauungsplan „Asternweg“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2014
Stellplatzsatzung/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 17.12.1998
digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 30.03.2018
Bayernatlas- Geoportal/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ Internetabruf am 20.07.2018
Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 20.07.2018
digitale Orthophotos/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 13.03.2018
Luftbild/ Google Earth/ Internetabruf am 20.07.2018
Biotop 8138-0095-001/ FIS-Natur Online (FIN Web)/ Internetabruf am 20.07.2018
Biotopbeschreibung 8138-0095-001/ FIS-Natur Online (FIN Web)/ Internetabruf am 20.07.2018
Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern/ Internetabruf am 20.07.2018
Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 2018

Anlagenverzeichnis

A1 Merkblatt „Gehölzschnitt und Pflege“/ Landratsamt Rosenheim/ Stand 04.2018