



ORIGINAL

**Gemeinde Großkarolinenfeld**

**Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

Bereich Asternweg

Gemeinde  
Großkarolinenfeld  
Eing. 29. Okt. 2013  
Nr. 12/.....

**Begründung**

zum Entwurf  
vom 06.08.2013  
in der unveränderten Fassung  
am 15.10.2013

Planung

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

## **Inhaltsverzeichnis**

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele der Änderungsplanung
- 03. Erfordernis der Änderungsplanung
- 04. Flächennutzungsplan
- 05. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 06. Änderungsbilanz
- 07. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 08. Umweltbericht
- 09. Folgen

Anlagenverzeichnis

Quellenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 30.04.2013 wurde der Beschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst mit der Absicht, auf einer zentrumsnahen Fläche in guter Wohnlage und im Anschluss an eine bestehende 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.

Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

## 02. Ziele der Änderungsplanung

### Oberziele

nachhaltige Siedlungsentwicklung

Sicherung und Weiterentwicklung des naturnahen Wohnstandortes (Ortsentwicklungskonzept Großkarolinenfeld/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/1994).

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP B VI 1.1).

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, ist der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland (...) möglichst Rechnung zu tragen (LEP B VI 2.1).

### Unterziele

Änderung der FNP- Darstellung nördlich des Asternweges an die beabsichtigte städtebauliche Gebietsentwicklung,

Anpassung der FNP- Darstellung südlich des Asternweges an den Gebietscharakter der abgeschlossenen Gebietsentwicklung.

## 03. Erfordernis der Änderungsplanung

Die städtebaulichen Ziele in Verbindung mit dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan machen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 04. Flächennutzungsplan

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

### Plangebiet:

Mischgebiet (Flächen nördlich des Asternweges unbebaut, südlich des Asternweges bebaut mit Wohnhäusern).

### Umfeld:

südlich Allgemeines Wohngebiet (Flächen bebaut),

westlich Allgemeines Wohngebiet (Flächen bebaut),

nördlich Mischgebiet (mit inselartig eingestreuten Wohngebieten nach diversen Änderungen des FNPs neueren Datums (Flächen nur teilweise bebaut),

östlich Flächen für Landwirtschaft und Wald (mit eingelagerter Sonderbaufläche- Erdgasbohrung).

## 05. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderung der Teilflächen im dargestellten Geltungsbereich von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“.

## 06. Änderungsbilanz

Mischgebiet, Darstellung alt	ca. 1,2 ha	100%
Allgemeines Wohngebiet, Darstellung neu	ca. 1,2 ha	100 %
Zugang/ Abgang Bauflächen	-	-

## 07. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan der Ausgleichsbedarf nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ermittelt.

Der Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes nachgewiesen (Belastung Ökokonto).

## 08. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt. Da auf der niedrigeren Planungsebene „Flächennutzungsplan“ keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als bei der höheren Planungsebene „Bebauungsplan“ ermittelt werden können, wird auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

## 09. Folgen

Mit der Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ wird die planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ geschaffen und damit ein Beitrag zur beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde geleistet.

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

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld belastet.

Kolbermoor, 15.10.2013



Dipl. Ing. Franz Fuchs

83109 Großkarolinenfeld 10. Feb. 2014



FESSLER  
1. Bürgermeister



## **Anlagenverzeichnis**

keine Anlagen

## **Quellenverzeichnis**

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991  
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  
Diverse Änderungen des Flächennutzungsplanes/Dipl.Ing. Fuchs/div.  
Übersichtslageplan Westumfahrung Rosenheim/ Straßenbauamt Rosenheim/2000  
Übersichtsplan DEA S-IW-Wärmezonen/ RWE/ 2008 (?)  
Biotopkartierung Bayern SO.012.17/ Bayerisches Landesamt für Umwelt/ 2007  
digitale Luftbilder „Google Earth“/ 2008  
Eigene Bestandsaufnahmen/ 2012 und 2013



ORIGINAL

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

### **zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich A sternweg**

#### **a. Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung**

Der Flächennutzungsplan im o. g. Bereich wurde zu Beginn des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „A sternweg“ geändert. Ein Umweltbericht wird daher auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad erstellt. Da auf der niedrigeren Planungsebene „Flächennutzungsplan“ keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als bei der höheren Planungsebene „Bebauungsplan“ ermittelt werden konnten, wurde auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet (vergl. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Alternativen zur Planung ergaben sich nicht.

#### **b. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt worden. Die zur Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen abwägersrelevanten Stellungnahmen haben zu keiner Planänderung geführt.

Großkarolinenfeld, den 10.02.2014

  
Fessler,  
1. Bürgermeister

