

Original



Gemeinde Großkarolinenfeld

**25. Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Bereich
„Marienberger Straße West - 3. Erweiterung“

Begründung

zum Entwurf vom 31.10.2023
i.d.F.v. 26.11.2024

F&F

Städtebau

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

Grünordnung

Umwelt und Planung
Dipl. Ing. (FH) Sabine Schwarzmann
Landschaftsarchitektin
Münchener Str. 48
83022 Rosenheim

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Entwicklungsziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte gemeindliche Planungen
06. Bestehende Flächennutzung
07. Geplante Flächennutzung - Darstellungen
08. Geplante Flächennutzung - Begründungen
09. Umweltbericht
10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
11. Flächenbilanz
12. Auswirkungen

Anlagenverzeichnis

Quellenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Nördlich des Ortskerns, am Ortsausgang der Gemeinde Großkarolinenfeld befindet sich das Gewerbegebiet „Marienberger Straße“. Dieses gliedert sich in das größere Gebiet östlich der Marienberger Straße sowie das kleinere Gebiet auf der Westseite der Marienberger Straße. Das ursprünglich hier für den gemeindlichen Bauhof der Gemeinde ausgewiesene Gewerbegebiet (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“ von 2009) wurde 2013 zur Ansiedelung eines Gewerbebetriebes nach Süden erweitert (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West - 1. Erweiterung“).

Im Bereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Marienberger Straße West - 1. Erweiterung“ (Fl. Nr. 191/2) hat sich ein Unternehmen der Fördertechnik angesiedelt. Seit 2022 beabsichtigt das Unternehmen, sich unternehmerisch und baulich zu erweitern. Aufgrund des dringenden Platzbedarfes der Firma hat sich der Gemeinderat Großkarolinenfeld nach intensiver Auseinandersetzung ausgesprochen, das bestehende Gewerbegebiet nach Westen und Süden erneut zu erweitern, um dem Gewerbebetrieb zusätzliche Entwicklungsflächen bereit zu stellen. Im November 2022 erwarb die Firma hierfür die notwendigen Flächen südlich und westlich seines bisherigen Betriebsgrundstückes (Fl. Nr. 191/2) von der Gemeinde Großkarolinenfeld. Zur Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung muss gleichzeitig der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West - 1. Erweiterung“ geändert und erweitert werden. In seiner Sitzung am 23.05.2023 hat der Gemeinderat Großkarolinenfeld Beschluss für die Änderung des gültigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marienberger Straße West - 1. Erweiterung“ und die Einbeziehung der zusätzlichen Flächen im Westen und im Süden für die bauliche Entwicklung des Betriebs (= 2. Erweiterung) gefasst, sowie den Vorentwurf zum Bebauungsplan gebilligt. Das Verfahren ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Unabhängig der Förderung von konkreten Betriebsentwicklungen ansässiger Firmen möchte die Gemeinde auch der akuten Nachfrage nach weiteren Gewerbegrundstücken in der Gemeinde gerecht werden.

Da seitens privater Eigentümer von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet nur eine geringe Verkaufsbereitschaft besteht, soll die Aktivierung von Flächen für aus dem gemeindlichen Eigentum erfolgen.

Nachdem sich die Flächen westlich und südlich des bestehenden Gewerbegebietes Marienberger Str. West im Besitz der Gemeinde Großkarolinenfeld befinden, Infrastruktur und Erschließung bereits vorhanden ist bzw. einfach angebunden werden kann, bietet die zusätzliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes die Chance auf eine zeitnahe Realisierung.

Die Verfügbarkeit von vollerschlossenen und planungsrechtlich gesicherten Gewerbeflächen für Betriebsverlagerungen, -vergrößerungen und -neuan siedelungen ist eine entscheidende Voraussetzung für eine erfolgreiche kommunale Gewerbeentwicklung, nicht nur für notwendige Verlagerungen ortsansässiger Unternehmen und mögliche Neuan siedelungen, sondern auch für Firmenneugründungen.

Dabei muss das Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen hinsichtlich Größe, Nutzbarkeit, Lage, Anbindung und Ausstattung den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden entsprechen. Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat daher hierzu ein Datenblatt zur Gewerbeentwicklung erarbeitet, das sie in den vergangenen Jahren potenziellen Bewerbern zur Verfügung gestellt hat, um den tatsächlichen Bedarf zu ermitteln. In den letzten vier Jahren seit Juli 2020 sind in der Gemeindeverwaltung Anfragen bzw. Bewerbungen von insgesamt 31 Firmen mit einem Flächenbedarf zwischen ca. 192.000 m² und 238.000 m² eingegangen. Durch anderweitige Realisierungen sowie die Berücksichtigung von Flächenbedarfen bis max. 10.000 m² pro Bewerbung wird der realistische und in der Gemeinde umsetzbare Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen nunmehr auf ca. 67.000 m² bis 83.000 m² eingeschätzt, der (zum Teil) mit einer Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes im Planungsbereich abgedeckt werden könnte.

Zudem handelt es sich bei den verfügbaren Flächen Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Marienberger Straße West - 3. Erweiterung“ um verkehrsgünstig liegende Flächen, die sowohl über die überörtliche Erschließung über die Staatstraße St2080 mit Anbindung an die Westtangente Rosenheim (B15 neu) zur Autobahn BAB 8 (München-Salzburg) sowie innerorts über die Hauptachse Karolinenstraße/ Marienbergerstraße sehr gut erreichbar sind. Die Gemeinde geht durch die Fertigstellung und vollständige Verkehrsfreigabe der Westtangente Rosenheim (B15 neu) im zweiten Halbjahr 2025 von steigenden Grundstückspreisen im Gewerbebereich aus, außerdem auch von einer erhöhten Nachfrage an Gewerbeflächen.

(aus Anlage BA1 Planungserfordernis/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 14.08.2024)

In seiner Sitzung am 01.08.2023 hat der Gemeinderat Großkarolinenfeld den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West – 3. Erweiterung“ für die Erweiterung des bestehenden Baugebietes „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“ unter Einbeziehung der zusätzlichen Flächen im Westen und im Süden des vorhandenen Gewerbegebietes gefasst.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus einer vorausschauenden und nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Weiterentwicklung und Zukunftssicherung der kommunalen Gewerbestruktur

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

Um dem Entwicklungsgebot nach §8(2)1 BauGB nachzukommen, wird dabei der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

02. Städtebauliche Entwicklungsziele

- Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets durch Bereitstellung von weiteren Gewerbeflächen
- Randeingrünung der Gewerbeflächen
- Schaffung eines engmaschigen Biotopvernetzungs-system entlang der bestehenden Wirtschaftswege im Norden und der Sonnenstraße im Westen
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf internen und externen Flächen

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i. d. F. der Teilfortschreibung vom 01.06.2023

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (LEP 2.2.5).

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

Regionalplan 18 Südostoberbayern i. d. F. der Teilfortschreibung vom 20.09.2023

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden (RP18 BI 2.1).

Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. (...) Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen (RP18 BV 1).

In allen Teilräumen der Region soll das Arbeitsplatzangebot erweitert werden. Das gilt insbesondere auch für Frauen, Teilzeitarbeitskräfte, Jugendliche und Ausländer (RP18 BV 4).

04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i. d. geä. Fassung v. 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).

BNatSchG i. d. geä. Fassung v. 03.07.2024

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden (...) für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt (§11(1)1 BNatSchG).

Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind (sinngemäß §18(1) BNatSchG).

BayNatSchG i. d. geä. Fassung 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 Planungen

Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld mit integriertem Landschaftsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991 in der geänderten Fassung der 30.04.2013.
Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 (begonnen 1979, im planungsrelevanten Teil zuletzt geändert 2013) ist das Plangebiet/ Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet: Landwirtschaftsfläche

Umfeld:

im Süden Landwirtschaftsfläche, weiter südlich allgemeines Wohngebiet WA,
im Westen Landwirtschaftsfläche, weiter westlich Dorfgebiet MD,
im Norden Gewerbegebiet GE mit Grünzonen am Nordrand (Gebietseingrünung),
im Osten direkt angrenzend, Gewerbegebiet GE,
im Osten, östlich der Marienberger Straße, Gewerbegebiet GE mit Grünzonen an den Rändern (Gebietseingrünung). Weiter östlich, bereits auf dem Gemeindegebiet von Schechen, Gewerbegebiet „Lochberg“.

Im Erläuterungsbericht zum (Ur-)Flächennutzungsplan wurde das damals geplante Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Marienberger Straße“ begründet mit der großen Entfernung zu den Wohngebieten (geringe Immissionsprobleme) und der (damals zukünftigen, jetzt in der Fertigstellung begriffenen) günstigen Verkehrsanbindung (St 2080- 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).

Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ Fachteil Landschaft/ Landschaftsarchitekturbüro Schek, Sachbearbeitung R. Haidacher/ 1994
Im Landschaftsplan von 1994 sind die Flächen im und um den Planungsbereich, westlich der Marienberger Straße mit dem Symbol „E“ – „Erholungsfunktion stärken“ markiert. Zudem sind die bestehenden Wirtschaftswege nördlich des Planungsbereiches sowie die Sonnenstraße im Westen mit der Flächenmarkierung „Vorschlag für engmaschiges Biotopvernetzungs-system markiert“.

06. Bestehende Flächennutzung

- Planfläche

Landwirtschaftlich genutzt (Ackerland), Intensivnutzung, ca. 3,5 ha

- Lage der Planfläche im Ort

Die Planfläche liegt am nördlichen Ortsausgang von Großkarolinenfeld an der Marienberger Straße, in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße 2080, die wiederum an die neu ausgebaute Bundesstraße B15 neu mit seiner Ortsumfahrung Rosenheim angeschlossen ist.

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft ein viel genutzter Geh- und Radweg (Sonnenstraße). Biotope sind im näheren Umgriff zum Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auflasten werden nicht erwartet.

Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

Gemäß dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt das Baugelände weder bei einem 100-jährigen Hochwasser HQ100 noch bei einem extremen Hochwasserereignis HQ-extrem im Überflutungsbereich eines Gewässers. Allerdings liegt die Planfläche in einem wassersensiblen Bereich.

- Bebauung im Umfeld der Planfläche

im Norden Gewerbebauung (gemeindlicher Bauhof, gemeindliche (Aushub-)Lagerflächen),

im Osten direkt angrenzend, Gewerbehalle für Fördertechnik, Erweiterung geplant,

im Osten, östlich der Marienberger Straße, Gewerbebauung teilweise mit Grünzonen an den Rändern (Gebietseingrünung). Weiter östlich, bereits auf dem Gemeindegebiet von Schechen, Gewerbebauung (Lochberg).

im Süden Landwirtschaftsfläche, weiter südlich Wohnbauung,

im Westen Landwirtschaftsfläche, weiter westlich Wohnbauung.

Die bestehende Bebauung im Umfeld wurde auf den Bauflächen gem. Flächennutzungsplan realisiert.

Die geplante Bebauung (Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes) bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

- Landschaftsplan

Durch die ab 2008 erfolgte Anlagerung von Gewerbeflächen (Bauhof; Anlagenbaubetrieb/ Förder-technik) westlich der Marienberger Straße hat der Entwicklungsgedanke „Erholungsfunktion stärken“ aus dem Landschaftsplan (1994) im und um den Planungsbereich weitgehend an Bedeutung verloren. Einzig die Flächen der angrenzenden Wirtschaftswege im Norden sowie der Sonnenstraße im Westen werden intensiv für Spaziergänge und Hunde-Spaziergänge sowie den Fahrradverkehr genutzt.

- Bewilligungsfeld „Inzenham-West Erweiterung“

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeld „Inzenham-West Erweiterung“ der NAFTA Speicher GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 8 Bundesberggesetz. Anlagen der NAFTA Speicher GmbH sind nicht betroffen.

07. Geplante Flächennutzung – Darstellungen

- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftsfläche“ in „Gewerbefläche“
- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftsfläche“ in „Sonstige Grünfläche, Ortsrandbegrünung“

08. Geplante Flächennutzung – Begründungen

- Geltungsbereich und Darstellung als „Gewerbegebiet“ nach städtebaulichem Ziel.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Gebietseingrünung/ Ausgleichsfläche / engmaschiges Biotopverbundsystems gem. städtebaulichem Ziel und Landschaftsplan (1994).
Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde die erforderliche Ausgleichsfläche zugleich zur Gebietseingrünung genutzt.

09. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt.

Da auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan) keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als auf der Ebene der verbindlichen Planung (Bebauungsplan) ermittelt werden können, wurde auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wird der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ Neuauflage 2021) ermittelt, die Ausgleichsflächen nachgewiesen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ausgleichsermittlung und Ausgleichsnachweis sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

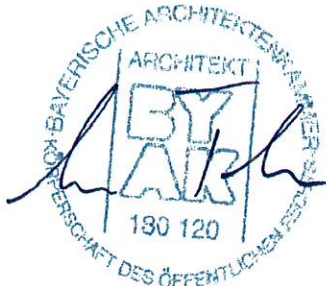
11. Flächenbilanz

Landwirtschaftsfläche (Abgang)	ca. - 3,5 ha	- 100 %
Gewerbefläche (Zugang)	ca. + 3,1 ha	+ 89 %
Gebietseingrünung/ Ausgleichsfläche	ca. + 0,4 ha	+ 11 %
Geltungsbereich	ca. 3,5 ha	100 %

12. Auswirkungen

- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) wird die planerische Voraussetzung für Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Marienberger Straße West - 3. Erweiterung“ (verbindlicher Bauleitplan) geschaffen (§8 (2)1 BauGB)).
- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.
- Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung müssen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt bzw. das Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld belastet werden.

Kolbermoor, 11.12.2024



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs

Ausgefertigt laut Beschluss des
Gemeinderats vom 26.11.2024
Großkarolinenfeld, den 22.01.2025

Fessler,
1. Bürgermeister



Anlagenverzeichnis

keine Anlagen

Quellenverzeichnis

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.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991
Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld, geändert (1. Erweiterung)/ Fuchs Architekten/ 2013

Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld, geändert (2. Erweiterung)/ Fuchs Architekten/ 2023

Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ Fachteil Landschaft/ Landschaftsarchitekturbüro Schek, Sachbearbeitung R. Haidacher/ 1994

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

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

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West - 1. Erweiterung“/ Fuchs Architekten/ 2013

Bebauungsplan „Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Marienberger Straße West - 1. Erweiterung“/ Fuchs Architekten/ 2024

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ UTM 32 aus GIS exportiert am 30.03.2023

digitale Höhenpläne - Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / erhalten 11.04.2023

Spartenplan Wasser/ Schmutzwasser/ Regenwasser/ Gem. Großkarolinenfeld/ erhalten 30.03.2023
eigene Bestandsaufnahmen/ 2023

Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 06.04.2023

Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 06.04.2023

Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 06.04.2023

Hochwassergefahrflächen/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 06.04.2023

Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 06.04.2023

Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmatalatlas / Internetabruf am 06.04.2023

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 06.04.2023

Luftbild/ Google Earth/ Internetabruf am 06.04.2023