



Gemeinde Großkarolinenfeld

25. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marienberger Straße West - 3. Erweiterung“

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Art und Weise, wie die Umweltbelange berücksichtigt wurden

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).

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht dargestellt (Bestandsaufnahme, Untersuchung der beeinflussten Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung, Festlegung von Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen).

Flächen für Maßnahmen zu Umweltbelangen wurden im Lageplan zum Bebauungsplan dargestellt und Maßnahmen im Festsetzungsteil 07 „Grünflächen/ Einzelbäume“ in Verbindung mit der integrierten Grünordnung und den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Die verordneten Maßnahmen (Straßenbäume, Ortsrandbegrünung, Pflanzungen, Flächenbefestigungen, Dach- und Wandbegrünungen, PV-Anlagen, Zäunen, Außenbeleuchtungen, Ausführung von Großflächenverglasungen) sind damit verbindlicher Bestandteil von künftigen Objektplanungen, Genehmigungen von Objektplanungen und Objektausführungen.

Der Ausgleichsbedarf nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde ermittelt, im Umweltbericht dargestellt und im Bebauungsplan unter Festsetzungsteil 08 „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen)“ festgesetzt. Der entstehende Kompensationsbedarf wird z.T. innerhalb des Geltungsbereiches durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erbracht. Der restliche, noch zu erbringende Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld beglichen.

In einer Baugrunderkundung mit geologischer Stellungnahme zur Erschließung des Gewerbegebietes wurde zum angetroffenen Baugrund gutachterlich Stellung genommen.

In einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurde die zu erwartende Emissionen aus dem künftigen Gewerbegebiet und deren Auswirkungen auf die westlich gelegenen Wohnbebauungen untersucht. Im Bebauungsplan wurden hierzu Emissionskontingente für die Gewerbeflächen festgesetzt (Festsetzungsteil 09 „Emissionskontingente“).

Zur Nutzung regenerativer Energien wurden bei den Dachflächen der Gewerbebauten PV-Anlagen festgesetzt.

Die Untere Naturschutzbehörde, die Immissionsschutzbehörde und die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim, das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim und das Bergamt der Regierung von Oberbayern wurden am Verfahren beteiligt.

Die zitierten Ermittlungen und Gutachten sind der Begründung als Anlage beigelegt und in der Bauverwaltung einsehbar.



Art und Weise, wie die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt wurden

Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs.1 und § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Einwendungen/ Empfehlungen/ Hinweise wurden in öffentlicher Sitzung erörtert und abgewogen, sowie in die Planzeichnung und städtebauliche Begründung eingearbeitet.

Art und Weise, wie die Ergebnisse der Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden

Die Behörden wurden nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Einwendungen/Empfehlungen/ Hinweise wurden in öffentlicher Sitzung erörtert und abgewogen, sowie in die Planzeichnung und städtebauliche Begründung eingearbeitet.

Behandlung von Planungsalternativen

Entwicklungsalternativen an anderen Standorten waren aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit von Grundstücken bzw. fehlender Bereitschaft der jeweiligen Besitzer oder aufgrund einer unzureichenden Erschließung nicht geboten.

22. Jan. 2025

Großkarolinenfeld, den ✓



Bernd Fessler
1. Bürgermeister