

ORIGINAL

Gemeinde Großkarolinenfeld

01. Vorbemerkung
02. Flächennutzungsplan (1991)
03. Landschaftsplan (1994)
04. Ortsentwicklungskonzept (1994)
05. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets
06. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Grundzüge
07. Flächenbilanz
08. Umweltbericht
09. Folgen

**Flächennutzungsplan
Änderung**

Fl.Nr. 257/9
Fl.Nr. 257/10
Fl.Nr. 257/11
Fl.Nr. 259

Begründung

zur Planfassung
vom 29.11.2005
F&F

<p style="text-align: center;">Gemeinde Großkarolinenfeld</p> <p>Eing. 02. Juni 2006</p> <p>Nr. 12/.....</p>

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstraße 5
D-83059 Kolbermoor

01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 20.09.2005 wurden 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. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (Art der baulichen Nutzung) soll die formelle Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan geschaffen werden (Entwicklungsgebot) und gleichzeitig der Flächennutzungsplan Zug um Zug den geänderten Rahmenbedingungen und einem geänderten Ortsentwicklungs- Leitbild angepasst werden (gebieteisweise Fortschreibung).

Ein aus dem Jahre 1983 stammender Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Nord“ wurde im Teilbereich 3 (Geltungsbereich und Fl.Nr. 259) 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.

02. Flächennutzungsplan (1991)

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

Plangebiet:

- Teil eines Mischgebietes

Umfeld

- südlich des Plangebiets: Mischgebiet bis Höhe „Asterweg“, anschließend „Allgemeines Wohngebiet“ mit eingeschlossenen Grünflächen
- westlich des Plangebiets: Mischgebiet bis Höhe „Blumenstraße“, anschließend „Allgemeines Wohngebiet“
- nördlich des Plangebiets: Mischgebiet bis Höhe „Efeustraße“, anschließend „Fläche für die Landwirtschaft“, weiter nördlich Gewerbegebiet
- östlich des Plangebiets: „Wald“ als Biotop (B 81)

03. 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.“ (Seite 30)

04. Ortsentwicklungskonzept (1994)

Angesichts drohender negativer Auswirkungen von möglichem "unorganischem" Wachstum hat der Gemeinderat 1992 den Grundsatzbeschluss gefasst, für die nächsten 10 Jahre den Einwohnerzuwachs bis auf max. 8000 Einwohner zu begrenzen. Da im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die anstehende Problematik nicht bewältigt werden konnte, bzw. hierfür dort auch kein Instrumentarium gegeben ist, haben Ortsplanungsstelle und der Ortsentwicklungs- Ausschuss der Gemeinde die Erarbeitung eines interdisziplinären Gutachtens mit den thematischen Schwerpunkten Landschaft- Verkehr- Siedlung vorgeschlagen. Im Mai 1993 hat die Gemeinde 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).

Ziele:

- Wege zur Umsetzung des Grundsatzbeschlusses des Gemeinderats (8000er-Beschluss)
- Notwendigkeit und Bedingungen einer Überarbeitung bestehender Bebauungspläne
- Konzept- und Maßnahmenkatalog zur Beseitigung städtebaulicher Mängel
- Leitbild für die künftige gemeindliche Entwicklung
- Orientierungs- und Entscheidungshilfe für den Gemeinderat.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.02.1994 in einem ersten Schritt die Oberziele als Leitlinie der zukünftigen Ortsentwicklung beschlossen. Als bedeutendstes Ziel wurde die „Sicherung und Weiterentwicklung des naturnahen Wohnstandortes“ eingestuft. (Seite 61)

05. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. In West- Ostrichtung verläuft ein Trampelpfad Richtung „Filzenweg“. Die Wiese ist laut Anwohneraussage nicht drainiert. Bei länger anhaltenden Regenfällen bilden sich auf der Wiesenoberfläche Pfützen (abgetorfes Hochmoor, wasserundurchlässiger Seeton knapp unter der Oberfläche).

Unmittelbar an der Südgrenze (aber außerhalb) des Geltungsbereiches verläuft in gerader Linie ein ehemaliger Entwässerungsgraben mit naturnahem Gehölzbestand im westlichen Teil und am „Filzenweg“. Bei länger anhaltenden Regenfällen ist der Graben laut Anwohneraussagen bis oben voll Wasser. Der Ablauf Richtung „Rott“ ist durch Bebauungen blockiert.

Die „Enzianstraße“ ist bis kurz zur Westgrenze des Plangebiets in einer Breite von ca. 9 m neu ausgebaut und mit den erforderlichen Versorgungsleitungen und Kanälen versehen (Ausführungszeitraum April 2002- Mai 2003, Planung Ing.Büro Manfred Schulz).

Die im alten Bebauungsplan handschriftlich als „Almenrauschstraße“ bezeichnete Straße ist als nicht gewidmete Schotterpiste in einer Breite von ca. 3 m senkrecht vom „Krokusweg“ angelegt und erschließt das Gebäude auf der Fl.Nr. 262/8.

Der „Filzenweg“ ist im Planbereich nicht ausgebaut, dient aber z.T. der Erschließung von bebauten Teilflächen am „Filzenweg“ südlich und nördlich des Plangebietes.

Umfeld

Das Plangebiet ist eine Teilfläche innerhalb einer Wohnbebauung, die sich fingerartig in unterschiedlichen Längen von der „Blumenstraße“ Richtung „Filzenweg“ schiebt. Der tatsächliche Gebietscharakter (Wohnbebauung) steht in deutlichem Gegensatz zu der Darstellung „Mischgebiet“ im Flächennutzungsplan.

Westlich des Plangebiets schließt sich die Bebauung „Enzianstraße“ an, wobei die beiden unmittelbaren Anschlussgrundstücke (Fl.Nr. 257/8 und 262/9) unbebaut sind.

Die Bebauung im Norden gem. altem Bebauungsplan ist abgeschlossen. Sie grenzt über naturnahe Eingrünungen mit Laubgehölzen, wandartige hohe Thuyenhecken bzw. ohne Pflanzungen an das Plangebiet an. An der Südgrenze der Fl.Nr. 253/6 steht eine Weide mit ca. 18 m Kronendurchmesser. Östlich des „Filzenweges“ grenzt ein naturnaher (sekundärer) Moorwald mit Biotopkennzeichnung im Flächennutzungsplan, der jedoch im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet gerodet und mit einer hohen Hecke versehen ist (Freizeitnutzung). Sowohl nördlich als südlich davon ist der Moorwaldcharakter immer wieder durch andere Nutzungen verdrängt.

Die Parzellen südlich des Plangebiets sind unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Richtung „Filzenweg“ verlaufen mehrere Trampelpfade aus den bebauten Gebieten. 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 größtenteils verlandet.

Entfernungen (Luftlinie)

- zum Zentrum (Karolinenplatz) mit Rathaus, Kirchen, Schulen: ca. 800 m
- zum Bahnhof: ca. 600 m
- zum Sportplatz: ca. 1100 m

06. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Grundzüge

- Änderung der Mischbaufläche in eine Wohnbaufläche entsprechend Entwicklungskonzept und Gebietscharakter des bebauten Umfelds
- Darstellung von Flächen für Begrünungsmaßnahmen am südlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches (Verzahnung der Wohnbaufläche mit östlich anschließender Grünfläche)

07. Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 0,5436 ha	83,9 %
private Grünflächen	ca. 0,0370 ha	5,7 %
Verkehrsflächen	ca. 0,0672 ha	10,4 %
Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 0,6478 ha	100,0 %

08. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahren 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, wurde auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

09. Folgen

Mit der Realisierung der Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.
Mit der Realisierung der dargestellten Grünflächen nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes wird der südliche Rand der Wohnbaufläche mit der östlich anschließenden Grünfläche verzahnt.
Umweltrelevante Maßnahmen außerhalb des Plangebiets sind aufgrund dieser Bauleitplanung nicht erforderlich.

Kolbermoor, 29.11.2005



Fuchs
Architekt

05.07.2006
Großkarolinenfeld, 29.11.2005



Fessler
1. Bürgermeister

