

## Gemeinde Großkarolinenfeld

01. Vorbemerkung
02. Flächennutzungsplan (1991/ 1993)
03. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld
04. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Grundzüge
05. Umweltbericht
06. Eingriffsregelung
07. Flächenbilanz
08. Folgen

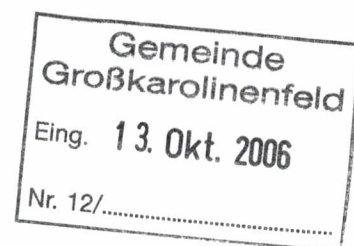
## Änderung des Flächennutzungsplanes

Fl.Nr. 285/6T

Fl.Nr. 286 T

## Begründung

zur Planfassung  
vom 24.07.2006  
F&F



Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt  
Gärtnerstraße 5

D-83059 Kolbermoor

## **01. Vorbemerkung**

In der Gemeinderatssitzung am 31.01.2006 wurde der Beschluss für die Änderung des Bebauungsplanes „Nelkenweg“ im Bereich der Fl.Nr. 282/16T, 285/6, 286, 288/T gefasst mit der Absicht, auf dieser zentrumsnahen Fläche in guter Wohnlage und im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung Baurecht für 3 weitere Wohnhäuser zu schaffen und gleichzeitig eine Teilfläche als Kinderspielplatz festzusetzen. Begründet wird die Änderung mit einer verstärkten Nachfrage nach Wohnbauflächen und zugehörigen Grünflächen und einer fehlenden Erfordernis nach einem weiteren Kindergarten (bisherige Festsetzung). Die Belegung der vorhandenen Kindergärten ist trotz steigender Einwohnerzahlen rückläufig.

Nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Sitzung des Ortsentwicklungsausschusses am 18.07.2006 die Verwaltung beauftragt, eine Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin der Fl.Nr. 288 herbeizuführen, damit deren Belange noch besser in der Abwägung gewichtet werden können. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Vorentwurf der Änderung wurde deshalb nur für die beiden westlichen Parzellen der Fl.Nr. 285/6 und 286 gefasst.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden (Entwicklungsgebot).

## **02. Flächennutzungsplan (1991/1993)**

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 in der Fassung der 3. Änderung (1993) ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“

Umfeld

- südlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet
- westlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet
- nördlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet, anschließend Mischgebiet
- östlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet, anschließend Flächen für Landwirtschaft und Wald

## **03. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld**

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Umfeld

Das Plangebiet ist eine Teilfläche innerhalb eines Wohngebiets, in dem nur noch wenige Grundstücke unbebaut sind.

## **04. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Grundzüge**

- Änderung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ in einem Teilbereich in ein „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend dem bebauten Umfeld.

## **05. 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).

## 06. Eingriffsregelung

Geplante Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist. Da der Eingriff jedoch bereits vor der planerischen Entscheidung (Änderungsbeschluss) aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes zulässig war, entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf innerhalb bzw. außerhalb des Plangebiets (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

## 07. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet ca. 0,0976 ha= 100 %

## 08. Folgen

Mit der Realisierung der Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Kolbermoor, 24.07.2006



Fuchs  
Architekt

Großkarolinenfeld, 31.10.2006



Fessler  
1. Bürgermeister

