

## Gemeinde Großkarolinenfeld

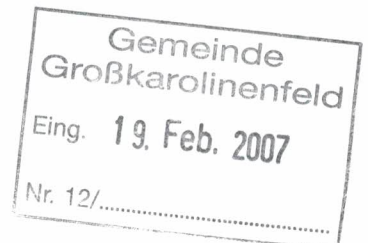
01. Vorbemerkung
02. Flächennutzungsplan (1991)
03. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld
04. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Grundzüge
05. Umweltbericht
06. Eingriffsregelung
07. Flächenbilanz
08. Folgen

## Änderung des Flächennutzungsplanes

Fl.Nr. 919/T  
Fl.Nr. 919/2T  
Fl.Nr. 924/T  
Fl.Nr. 925/T  
Fl.Nr. 929/2T

### Begründung

zum Entwurf  
vom 24.07.2006  
in der Planfassung  
vom 14.02.2007  
F&F



Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt  
Gärtnerstraße 5

83059 Kolbermoor

## 01. Vorbemerkung

In der Gemeinderatssitzung am 31.01.2006 wurde der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich der Kolbermoorer Str.“ gefasst mit der Absicht, auf dieser Fläche Wohnbebauung zu ermöglichen. Begründet wird dies mit dem entwicklungspolitischen Oberziel „Sicherheit und Weiterentwicklung des naturnahen Wohnstandortes Großkarolinenfeld“, mit dem LEP Bayern 2003 bzw. Entwurf Gesamtfortschreibung 2005, wonach bei der Wohnversorgung die ansässige Bevölkerung vorrangig berücksichtigt werden soll (B VI 2.3 bzw. B VI 2.2) und einem zeitnahen Bedarf an Wohnraum, angemeldet von Angehörigen der Grundbesitzer. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden (Entwicklungsgebot).

## 02. Flächennutzungsplan (1991)

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

Plangebiet:

- Dorfgebiet MD entlang der Kolbermoorer Str., nordwestlich davon Flächen für die Landwirtschaft. Von NW nach SO ist ein Korridor für eine Richtfunkstrecke dargestellt.

Umfeld

- nordöstlich und nördlich des Plangebiets: Allgemeines Wohngebiet WA, anschließend Reines Wohngebiet WR bis zur RO 19 (Bebauungspläne „Monteglasstraße Süd“ (2000), Bebauungsplan „Schultheiß- Gipp- Str.“ (1988/ nicht in Kraft getreten, Bebauung nach §34 BauGB), Bebauungsplan „Aiblinger Str.“ (1967) entlang der Kolbermoorer Str. Dorfgebiet MD
- südöstlich des Plangebiets und südöstlich der Kolbermoorer Str. Dorfgebiet MD, anschließend Flächen für die Landwirtschaft
- südwestlich des Plangebiets und nordwestlich der Kolbermoorer Str. Dorfgebiet MD, anschließend Flächen für die Landwirtschaft
- nordwestlich des Plangebiets Flächen für die Landwirtschaft

## 03. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld

Plangebiet

Das Plangebiet nordwestlich der Bebauung an der Kolbermoorer Str. ist Grünland bzw. mit Anlagen zu dem landwirtschaftlichen Betrieb Fl.Nr. 924 bebaut (Festmistlager, Güllegrube). Ebenfalls auf dieser Flur befindet sich in 2.Reihe ein Wohnhaus. Der Bebauungsrand ist z.T. mit Gehölzen eingewachsen. Daran anschließend sind Wiesen.

Umfeld

Die ehemals landwirtschaftlich geprägte Bebauung an der Kolbermoorer Str. ist zunehmend durch Wohnbebauung unterschiedlicher Bauweisen ersetzt worden. Im NO schließt sich ein Wohngebiet zwischen Kolbermoorer Str. und Aschach an, das durch seine flächige Anlage deutlich von der ehemaligen Zeilenbebauung an der Kolbermoorer Str. und Aiblinger Str. abweicht. Ca. 175 m parallel zum nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich der Naturraum „Aschach“.

Die ursprünglich 1- zeilige Bebauung an der Max- Josef- Str. in Verlängerung der Kolbermoorer Str. ortseinwärts hat sich in der Neuzeit zu einer 2- zeiligen Bebauung (2. Baureihe) entwickelt, ohne dass der alte Straßendorfcharakter verloren gegangen ist.

## 04. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Grundzüge

- Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Dorfgebiet“
- Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen)

## 05. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahren Aufstellung Bebauungsplan/Änderung Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage des Entwurfes 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

Der Ermittlung des Ausgleichbedarfes erfolgte im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan. Zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs und zur Retention wurde für die Gemeinde auf der Fl.Nr. 925 an der Aschach auf einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> eine Grunddienstbarkeit bestellt (URNr.R 1906/ 2005, Notariat Richter). Dort wurden im errechnetem Umfang Ausgleichflächen und Ausgleichsmaßnahmen nachgewiesen und Fläche und Maßnahmen im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzt. Diese Fläche wurde in die Flächennutzungsplanung mit der entsprechenden Zweckbestimmung übernommen.

## 07. Flächenbilanz

Dorfgebiet	ca. 0,7720 ha	100,0 %
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	ca. 0,1607 ha	

## 08. Folgen

Mit der Realisierung der Planung entstehen in Weiterentwicklung der historischen Zeilenbauweise und Anpassung an den dörflichen Strukturwandel Bauten in 2. Reihe, für deren Bewohner die Gemeinde die notwendige Infrastruktur bereitstellen muss.  
Durch Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden Minderungen zu Lasten des Naturschutzes und der Landschaftspflege an anderer Stelle neutralisiert, was dort zu einer deutlichen Aufwertung zugunsten der Allgemeinheit führen kann (Retention/ Naherholung).

Kolbermoor, 14.02.2007



Großkarolinenfeld, 19.03.2007

Fessler  
1. Bürgermeister

