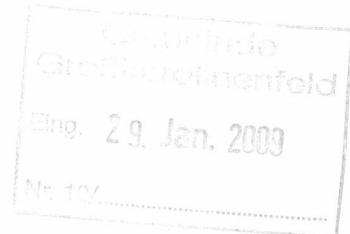


ORIGINAL

Gemeinde Großkarolinenfeld

**Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Bereich „Gewerbegebiet
Marienberger Straße West“



01. Vorbemerkung
02. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/
Umfeld
03. Flächennutzungsplan
04. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Grund-
züge
05. Umweltbericht
06. Eingriffsregelung
07. Flächenbilanz
08. Folgen

Begründung

zur Planfassung
vom 28.01.2009
F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt
Gärtnerstraße 5
83059 Kolbermoor

01. Vorbemerkung

In Wahrnehmung der Planungshoheit hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 16.09.2008 beschlossen, für die Fl.Nr. 190/T im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Großkarolinenfeld Nord und westlich der Marienberger Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Aktueller Anlass ist die Planungsabsicht der Gemeinde, dort einen neuen Bau- und Wertstoffhof mit Grüngutsammelstelle zu errichten, wozu die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen sind. Der Bebauungsplan soll im normalen Verfahren erstellt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden (Entwicklungsgebot).

Im Zuge der Daseinsvorsorge ist die Gemeinde verpflichtet, Flächen für Anlagen zur Infrastruktur, zu der auch Bauhof, Wertstoffhof und Grüngutsammelstellen gehören, bereitzustellen. Da von diesen Nutzungen Störungen ausgehen, die das Wohnen z. T. erheblich stören, können sie nur in Gewerbegebieten realisiert werden, die auch die erforderliche Entfernung zur Wohnbebauung haben. Dies ist im Ortsbereich nur in Großkarolinenfeld-Nord („Gewerbegebiet Marienberger Straße“) der Fall.

Im Bereich des Gewerbegebietes „Großkarolinenfeld-Süd“ stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Die dort noch vereinzelt vorhandenen Grundstücke können den Flächenbedarf für einen Bauhof und Wertstoffhof nicht decken. Außerdem ist dort die Wohnbebauung deutlich näher an den Gewerbeflächen, als dies im Norden der Fall ist.

Das Gewerbegebiet „Marienberger Straße“ ist bereits erschlossen, aber nur teilweise bebaut. Die noch unbebauten Flächen befinden sich allesamt in privater Hand und werden derzeit größtenteils auf dem freien Markt nicht angeboten. Sie stehen auch für die gemeindlichen Vorhaben nicht zur Verfügung. Die Gemeinde hatte in diesem Bereich vor der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Marienberger Straße“ keine Bodenbevorratungspolitik betrieben.

Da der Neubau eines gemeindlichen Bauhofs unumgänglich ist, im Gewerbegebiet „Marienberger Straße“ die noch freien Grundstücke weder verfügbar sind noch die erforderlichen Größen aufweisen, entschloss man sich nach Verhandlungen mit den Eigentümern der benachbarten Flächen für eine eingeschränkte Erweiterung des Gewerbegebiets Nord um eine Grundstücksfläche zum Zwecke eines Bauhofes/ Wertstoffhofes, einer Grüngutsammelfläche in Einklang mit LEP BVI 1.1. und RP 18 B II 1. Insbesondere sollen

- zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden nur Flächen ausgewiesen werden entsprechend der kommunalen Vorsorgeverpflichtung und nur im notwendigen Umfang
- die Neubaufächen in unmittelbare Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet mit vorhandener Erschließung angeordnet werden,
- die Versiegelung der Hofflächen im Zuge der ergänzenden Grünplanung und der Objektplanung niedrig gehalten werden.

02. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfelds

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, durch keine Landschaftselemente gegliedert und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Maisanbau). An der nördlichen Grundstücksspitze, an der Pfaffenhofener Str. grenzt ein Entwässerungsgraben, der in die Rott mündet.

Umfeld

Das Plangebiet ist an 3 Seiten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Östlich der Marienberger Str. befindet sich das Gewerbegebiet „Marienberger Straße“, das erschlossen, jedoch nur teilweise bebaut ist. Die im Bebauungsplan festgesetzte Randeingrünung ist noch nicht realisiert. Die im Bereich des nördlichen Grabens festgesetzte private Grünfläche wird für die Abwasserbehandlung genutzt.

Erschließung

Das Plangebiet wird tangiert von der Ortsstraße Marienberger Str. (ausgebaut, Verkehrserschließung, technische Erschließung), der Sonnenstr. (nicht ausgebaut, landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg) und der Gemeindeverbindungsstraße „Pfaffenhofener Str.“.

Entfernungen

- zur Wohnbebauung im Süden ca. 400 m
- zur Wohnbebauung im Westen ca. 300 m

03. Flächennutzungsplan

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

Plangebiet

- landwirtschaftliche Fläche

Umfeld

- im Osten Gewerbefläche GE mit Grünzonen an den Rändern (Gebietseingrünung)
- im Süden landwirtschaftliche Fläche, weiter südlich allgemeines Wohngebiet WA
- im Westen landwirtschaftliche Fläche, weiter westlich Dorfgebiet MD
- Im Norden landwirtschaftliche Fläche (Gemeindegebiet Schechen)

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde die bestehende Gewerbefläche („Gewerbegebiet Marienberger Straße“) begründet mit der großen Entfernung zu den Wohngebieten (geringe Immissionsprobleme) und der (zukünftigen) günstigen verkehrlichen Anbindung (St 2080- gepl. Westumfahrung Rosenheim mit Anschluss an die Autobahn A8 München-Salzburg bzw. die jetzige Bundesstraße B15 Rosenheim-Landshut). Die weitere Bebauung soll in mehreren Ausbaustufen, je nach Bedarf, vorgenommen werden (S. 27, 27a)

04. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Grundzüge

- Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“/ Teil in „Gewerbegebiet“
- Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“/ Teil in „Grünfläche“

05. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens 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

Die Ermittlung des Ausgleichbedarfes erfolgte im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan.

Die Ausgleichfläche wird innerhalb des Baugebiets nachgewiesen (festgesetzte Grünflächen im Baugebiet= 1.285 m²), ergänzt durch Flächen außerhalb des Plangebiets (Restfläche= 1.227 m²)

Zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs wurde von der Gemeinde auf der Fl.Nr. 925 an der Aschach eine Fläche von 5.000 m² erworben. Dort soll der Restausgleich erfolgen.

07. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	ca. 0,8374ha	86 %
Grünflächen/ Wasserflächen	ca. 0,1415 ha	14 %
Geltungsbereich	ca. 0,9789 ha	100 %

08. Folgen

- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für ein Baugebiet zur Errichtung eines gemeindlichen Bau- und Wertstoffhofes (einschl. Grüngutsammelstelle) geschaffen und damit ein Beitrag zur Verbesserung der Infrastruktur der Gemeinde geleistet.
- Mit der Darstellung öffentlicher Grünflächen wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Eingrünung eines Gewerbegebietes geschaffen.
- Zum Restausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft (außerhalb des Eingriffsgebietes) nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld belastet.

Kolbermoor, 28.01.2009



Fuchs
Architekt

Großkarolinenfeld,

19. 02. 2009



Fessler
1. Bürgermeister



Rosenheim, 11. 03. 09

Landratsamt

J.A.



Leopold
RAMtm.