



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

ORIGINAL

Gemeinde Großkarolinenfeld

**Änderung des
Flächennutzungsplanes**

Bereich Efeustraße/ Arnikaweg



Begründung

zum Entwurf vom 23.09.2009
in der Planfassung vom 26.10.2010

F

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Gärtnerstraße 5
83059 Kolbermoor

01. Vorbemerkung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.07.2009 beschlossen, im Anschluss an die bestehende Bebauung am Nordrand des Siedlungsbereiches Großkarolinenfeld im Bereich der Efeustraße und am Arnikaweg einen Bebauungsplan aufzustellen. Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, soll der Nachfrage nach verfügbarem Wohnbauland, der Schaffung von kostengünstigen, an zukünftige Bedürfnisse anpassbaren Wohnungen und der Erhöhung des Eigentumsanteils Rechnung getragen werden. Dabei soll die vorrangige Berücksichtigung der ansässige Bevölkerung bei der Wohnungsversorgung von besonderer Bedeutung sein (vgl. auch Landesentwicklungsplan Bayern, B VI 2.1, 2.2). Zu diesem Zweck wurden im Plangebiet Flächen erworben, die dann später nach einem Einheimischenmodell an Gemeindeglieder weitergegeben werden sollen. Dem Aufstellungsbeschluss vorausgegangen waren Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern und eine Untersuchung der Bebaubarkeit und Erschließung. Der Bebauungsplan soll im normalen Verfahren erstellt werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes geschaffen werden (Entwicklungsgebot).

02. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfelds

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, eben, durch keine Landschaftselemente gegliedert und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Es grenzt an 2 Seiten an bebauten Gebiete.

Die Planfläche ist in Baugrundstücke und Straßengrundstücke parzelliert.

Umfeld

Das Plangebiet ist im Westen und Süden geprägt von Wohnnutzung. Nur im Bereich der westlichen Efeustraße befindet sich ein KFZ- Betrieb (Fl.Nr. 246/2 und 246/34) sowie ein Friseur (Fl.Nr. 246/7).

Das bauliche Umfeld ist Teil eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes mit Häusern unterschiedlicher Bauweise (Einzelhäuser mit einer bis mehreren Wohnungen/ Doppelhäuser).

Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die wie das Plangebiet in Baugrundstücke und Straßengrundstücke parzelliert sind.

Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen (Maisanbau).

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird erschlossen von der Karolinenstraße über die bis zum Plangebiet ausgebauten Efeustraße und von der Edelweißstraße über den bis zum Plangebiet ausgebauten Arnikaweg.

Technische Erschließung

In den Erschließungsansätzen sind Schmutz- und Regenwasserkanäle, Wasser, Strom, Medien vorhanden und erweiterbar.

Boden

Der Untergrund besteht aus Seeton in z.T. hoher Mächtigkeit. Der Boden ist absolut wasserundurchlässig. Bei Regenperioden bzw. Starkregenereignissen steht auf den Wiesen oberflächlich Wasser.

Entfernungen

- zur Bahnhofstraße (Geschäfte, Lokale, Bahnhof) ca. 900 m
- zur Grundschule, Hauptschule, ca. 750 (i.M.)
- zum Karolinenplatz (Kirchen, Kindergarten, Rathaus, Max- Josef- Halle) ca. 1.000 m

03. Flächennutzungsplan (1991)

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

Plangebiet

- Mischgebiet MI (Geltungsbereich Bebauungsplan)
- Wohngebiet WA (westlich des Bebauungsplangebietes)

Umfeld

- im Norden landwirtschaftliche Fläche, weiter nördlich Gewerbegebiet GE
- im Osten Mischgebiet MI, weiter östlich „Wald“ (Biotop (B 8138/11))
- im Süden Mischgebiet MI, bereichsweise geändert in Allgemeines Wohngebiet WA
- im Westen Allgemeines Wohngebiet WA

04. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Grundzüge

- Änderung der Darstellung „Mischgebiet MI“ in „Allgemeines Wohngebiet WA“ und „Grünfläche“ (Bebauungsplangebiet)
- Änderung der Darstellung „Mischgebiet MI“ in „Allgemeines Wohngebiet WA“ (südlich der Efeustraße und westlich des Bebauungsplangebietes)
- Änderung der Darstellung „Allgemeines Wohngebiet WA“ in „Mischgebiet MI“ (nördlich der Efeustraße und westlich des Bebauungsplangebietes)

Die Einbeziehung der Fläche südlich der Efeustraße und westlich des Bebauungsplangebietes in die Flächennutzungsplanänderung wurde erforderlich, da ansonsten ein Mischgebietsstreifen zwischen den beiden Wohnbaugebieten verblieben wäre, dessen Darstellung von der dort bestehenden Bebauung wesentlich abweicht (ausschließlich Wohnen).

Die Einbeziehung der Fläche nördlich der Efeustraße und westlich des Bebauungsplangebietes in die Flächennutzungsplanänderung wurde erforderlich, da dort die bestehende Bebauung wesentlich von der bisherigen Plandarstellung abweicht (2 Gewerbeparzellen, 1 Wohnparzelle).

05. Umweltbericht

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad erstellt.

Da auf der niedrigeren Planungsebene „Flächennutzungsplan“ keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als bei der höheren Planungsebene „Bebauungsplan“ ermittelt werden können, wird auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die Ausgleichfläche (2.343 m²) wird vom Ökokonto abgebucht.

07. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,9200 ha	72 %
Mischgebiet	ca. 0,3200 ha	25 %
Grünflächen	ca. 0,0400 ha	3 %
Änderungsbereich	ca. 1,2800 ha	100 %

08. Folgen

- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Wohnbaufläche geschaffen.
- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes im westlichen Anschluss an das Bebauungsplangebiet wird die Flächendarstellung dem tatsächlichen Gebietscharakter angepasst.
- Mit der Darstellung der Grünflächen wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Eingrünung eines zukünftigen Wohngebietes geschaffen.

Kolbermoor, 26.10.2010



Fuchs
Architekt

Großkarolinenfeld, - 8. Feb. 2011



Fessler
1. Bürgermeister

