



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

ORIGINAL

Gemeinde Großkarolinenfeld

Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich Kranzhornstraße

Begründung

zum Entwurf vom 14.10.2010
in der unveränderten
Fassung vom 15.12.2010

F



Planung

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

01. Vorbemerkung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.10.2008 beschlossen, im Anschluss an die bestehende Bebauung für die Fl.Nr. 624/2 der Gemarkung Großkarolinenfeld zwischen Wendelsteinstraße und Breitensteinstraße und den nördlich anschließenden Bereich bis zur Heubergstraße (östlicher Teil) 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 IV 2.1, 2.2).

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

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurden von der RWE Dea AG als Eigentümer und Betreiber der benachbarten Erdgasbohrung „Inzenham West 3“ und von der Regierung von Oberbayern- Bergamt Südbayern erhebliche Vorbehalte gegen die an die Bohrung heranrückende Bebauung vorgebracht. Um die öffentlichen Belange mit den Belangen der betrieblichen Sicherheit sachgerecht abzuwägen zu können wurde von der Gemeinde Großkarolinenfeld beim TÜF Süd Industrie Service GmbH eine Einzelfallbetrachtung in Auftrag gegeben, bei der über Auswirkungs-betrachtungen für den Dennoch-Störfall „Gasfackelbrand“ die erforderlichen Sicherheitsabstände zur Bebauung ermittelt, sowie Aussagen zur Wirkung von Schutzwällen getroffen werden sollte. Zwischen sicherheitsrelevanten Anlagenteilen der bestehenden Erdgasbohrung „Inzenham West 3“ und dem vom Bebauungsplan „Kranzhornstraße Süd“ betroffenen Gebiet wurde ein erforderlicher Abstand von 120 m ermittelt, gleichzeitig wurde die Errichtung eines Walles zur wirksamen Reduzierung der Wärmestrahlung als nicht sinnvoll gewertet (Bericht über die Durchführung von Auswirkungsbetrachtungen, 14.01.2010). Dies führte zu einer kompletten Überarbeitung der bisherigen Bauleitplanung (Vorentwurf), insbesondere zu einer Reduzierung des Geltungsbereiches, einem neuen Flächennutzungskonzept sowie einer Neuordnung der geplanten Bebauung.

02. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets/ Umfelds

Baugebiet

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

Östlich, an der Breitensteinstraße und im Süden grenzt ein Entwässerungsgraben, der südlich der RO 19 nach ca. 370 m Fließstrecke in den Erlbach mündet.

Umfeld

Das Plangebiet ist im Bereich der Kranzhornstraße bebaut mit Häusern unterschiedlicher Bauweise (Einzelhäuser mit einer bis mehreren Wohnungen/ Doppelhäuser). Diese sind Teil eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes.

Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, in denen oberirdischen und unterirdischen Hauptleitungen verlaufen (EON/RWE-DEA/Bayerngas).

Unmittelbar an der Breitensteinstraße betreibt die RWE-DEA einen Erdgasuntergrundspeicher (Inzenham West, Sondenplatz 3).

Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf einer Teilfläche wird eine kleine Pferdezucht betrieben.

Westlich der Wendelsteinstraße ist das Relikt einer ehemals zusammenhängenden Moorwaldfläche (Bartwald).

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird tangiert von der Wendelsteinstraße (Quartiers- Erschließungsstraße, auch als Durchgangsstraße nach Norden genutzt, teilweise ausgebaut), der Breitensteinstraße (Hauptachse des örtlichen Fußwegenetzes mit Verlängerung Filzenweg, unzulässiger Weise auch als Erschließungsstraße genutzt, nicht ausgebaut, unbefestigt). Im Süden in ca.100 m Entfernung verläuft die Kreisstraße RO 19.

Technische Erschließung

In der Wendelsteinstraße sind Schmutz- und Regenwasserkanäle, Wasser, Strom, Medien vorhanden und erweiterbar.

Entfernungen

- zur Bahnhofstraße ca. 700 m
- zum Karolinenplatz ca. 1.500 m

03. Flächennutzungsplan

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

Baugebiet

- landwirtschaftliche Fläche

Umfeld

- im Norden Allgemeines Wohngebiet WA und Mischgebiet MI
- im Osten landwirtschaftliche Fläche mit eingelagerter Sonderbaufläche (Erdgasbohrung) und diversen Hauptversorgungsleitungen
- im Süden landwirtschaftliche Fläche
- im Westen Fläche für Wald, Allgemeines Wohngebiet WA und Mischgebiet MI

04. Änderung des Flächennutzungsplanes/ Grundzüge

Änderung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in

- „Allgemeines Wohngebiet“,
- „Grünfläche“,
- „Fläche für die Wasserwirtschaft“ (Zweckbestimmung Regenwasser- Rückhaltebecken).

05. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/Änderung Flächennutzungsplan wurde nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange 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

Im Zuge der Entwurfsplanung des Bebauungsplanes wurde die Ermittlung des Kompensationsbedarfes gemäß Punkt 3 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise) durchgeführt. Da alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, der geplante Eingriff in Natur und Landschaft durch wirksame Vermeidung reduziert wird und nicht vermeidbare Eingriffe durch umweltrelevante Maßnahmen kompensiert werden, entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

07. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,5245 ha	62 %
Grünflächen	ca. 0,1815 ha	21 %
Wasserflächen	ca. 0,1460 ha	17 %
Änderungsfläche (Geltungsbereich)	ca. 0,8520 ha	100 %

08. Folgen

- Mit der Darstellung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ wird die planungsrechtliche Grundlage für ein zukünftiges Wohngebiet geschaffen.
- Mit der Darstellung der „Grünfläche“ wird die planungsrechtliche Grundlage zur Eingrünung eines zukünftigen Wohngebietes geschaffen.
- Mit der Darstellung einer Fläche für die Wasserwirtschaft wird die planungsrechtliche Grundlage für ein Regenwasser- Rückhaltebecken im System der Entwässerungsgräben an der Breitensteinstraße und für das geplante „Allgemeine Wohngebiet“ geschaffen.

Kolbermoor, 15.12.2010



Fuchs
Architekt

Großkarolinenfeld,



Fessler
1. Bürgermeister

14. März 2011

