



ORIGINAL

**Gemeinde Großkarolinenfeld**

**Änderung des  
Flächennutzungsplanes**

Bereich  
„Marienberger Straße West-1. Erweiterung“

**Begründung**

zum Entwurf vom 12.02.2013  
in der modifizierten Fassung  
von 30.04.2013

Planung

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

## **Inhaltsverzeichnis**

01. Vorbemerkung
02. Ziele der Bauleitplanung
03. Beschreibung des Plangebiets/ Umfeld
04. Flächennutzungsplan
05. Änderung des Flächennutzungsplanes
06. Umweltbericht
07. Eingriffsregelung
08. Flächenbilanz
09. Folgen

Anlagenverzeichnis  
Quellenverzeichnis

## 01. Vorbemerkung

Die Gemeinde Großkarolinenfeld als Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 191/1 möchte eine Teilfläche zur Erweiterung der bestehenden Gewerbegebiete „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“ und „Gewerbegebiet Marienberger Straße“ nutzen.

Der Bebauungsplan soll im normalen Verfahren nach § 2ff BauGB aufgestellt werden. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

## 02. Ziele der Bauleitplanung

Oberziele:

Durch eine nachhaltige gemeindliche Planung, die eine vorausschauende kommunale Bodenpolitik einschließt, soll der Nachfrage nach verfügbaren und bezahlbaren Flächen für Handwerks- und Gewerbebetriebe im ländlichen Bereich Rechnung getragen werden.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen nur Flächen im notwendigen Umfang ausgewiesen werden.

Zur Verhinderung einer Zersiedelung der Landschaft sollen Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden.

Zum Ausgleich der durch den Eingriff nicht vermeidbarer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sollen geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

## 03. Beschreibung des Baugebiets/ Umfelds

Plangebiet

Das Plangebiet ist unbebaut, durch keine Landschaftselemente gegliedert und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Es grenzt mit 2 Seiten an bestehende, bebaute Gewerbegebiete, mit 2 Seiten an Landwirtschaftsflächen.

Umfeld

Das Gewerbegebiet im Norden ist auf der östlichen Teilfläche mit dem Bauhof der Gemeinde Großkarolinenfeld bebaut. Der geplante gemeindliche Wertstoffhof mit Grüngutsammelstelle auf der westlichen Teilfläche ist noch nicht realisiert, desgleichen die Stichstraße.

Das Gewerbegebiet im Osten ist erschlossen und großteils bebaut. Für die unbebauten Restgrundstücke bestehen aktuelle Planungen durch die Eigentümer. Baulandreserven, verfügbare Baulücken oder leerstehende Bausubstanz für weitere Betriebsansiedelungen stehen nicht mehr zur Verfügung. Südlich und westlich der bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebiete existieren Landwirtschaftsflächen, weiter südlich und weiter westlich beginnt die Wohnbebauung von Großkarolinenfeld.

Erschließung

Das Plangebiet wird tangiert von der Ortsstraße Marienberger Str. (ausgebaut, Verkehrerschließung, technische Erschließung) und der geplanten Stichstraße (noch nicht realisiert).

Versorgungs- und Abwasserleitungen

Im Zuge des Straßenbaus der Stichstraße werden dort alle Versorgungs- und Abwasserleitungen erstellt.

In der Sonnenstraße befindet sich ein Regenwasserkanal, der in die Rott mündet.

Bodenverhältnisse

Der Boden ist wasserundurchlässig (Seeton in z.T. hoher Mächtigkeit).

Entfernungen

zur Wohnbebauung im Süden ca. 300 m

zur Wohnbebauung im Westen ca. 250 m

## 04. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 (begonnen 1979, im planungsrelevanten Teil zuletzt geändert 2009) ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Plangebiet  
Landwirtschaftsfläche

#### Umfeld

im Norden Gewerbegebiet GE mit Grünzonen am Nordrand (Gebietseingrünung),  
im Osten Gewerbegebiet GE mit Grünzonen an den Rändern (Gebietseingrünung),  
im Süden Landwirtschaftsfläche, weiter südlich allgemeines Wohngebiet WA,  
im Westen Landwirtschaftsfläche, weiter westlich Dorfgebiet MD.

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

### 05. Änderung des Flächennutzungsplanes

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

### 06. Flächenbilanz

Nettobauland	ca. 0,4309 ha	100 %
Bruttobauland (Geltungsbereich)	ca. 0,4309 ha	100 %

### 07. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung Flächennutzungsplan wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt und fortgeschrieben. 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).

### 08. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ermittelt.  
Der Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes nachgewiesen (Belastung Ökokonto).

### 09. Folgen

Mit der Darstellung eines Gewerbegebiets wird die planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung eines Gewerbegebiets geschaffen und damit ein Beitrag zur Verbesserung der Infrastruktur der Gemeinde und des ländlichen Bereiches geleistet.

Zum Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird das Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld belastet.

Kolbermoor, 30.04.2013



Dipl. Ing. Franz Fuchs



Großkarolinenfeld

26. Juni 2013



FESSLER  
1. Bürgermeister

## Anlagenverzeichnis

keine Anlagen

## Quellenverzeichnis

Ortsentwicklungskonzept mit Fachgutachten (Ortsplanungsstelle für Oberbayern (Landschaft: Planungsbüro Eberhard Scheck, Rosenheim/ Verkehr: Büro Prof. Lang, Burghard, Keller, München/ Städtebau: Dipl. Ing. Arch. Jörg Franke, München))/ 1994.

Flächennutzungsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991

Änderung des Flächennutzungsplanes- Bereich Gewerbegebiet Marienberger Straße West/ Architekturbüro Fuchs/ 2009

Landschaftsplan/ Planungsbüro Eberhard Schek- Herr Haidacher/ 1994

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße“/ Huber Planungs GmbH/ 2000

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Marienberger Straße West“/ Architekturbüro Fuchs/ 2009

Bebauungsvarianten im Geltungsbereich/Architekturbüro Schaub/2012

Westtangente Rosenheim- Übersichtslageplan/ Straßenbauamt Rosenheim/ 2000

digitale Flurkarte- Auszug/ GIS Gemeinde Großkarolinenfeld/ erhalten am 03.05.2012

digitale Luftbilder „Google Earth“/ 2012

Bestandsplan Regenwasserkanal Sonnenstraße/??/??

Bestandsplan best. Kanalsysteme/ Ing.Büro Roplan/ 13.12.2012

eigene Bestandsaufnahmen/ 2012

Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung/ Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003