

Gemeinde Großkarolinenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Max-Josef-Straße - Ost II“ mit integriertem Grünordnungsplan

1. Änderung

BEGRÜNDUNG

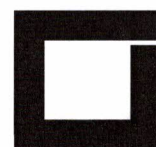
13.03.2023
16.05.2023



Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



**Gemeinde Großkarolinenfeld, Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Max-Josef-Straße-Ost II“ mit integriertem Grünordnungsplan
1. Änderung
BEGRÜNDUNG**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren	1
2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Lage und Geltungsbereich	2
2.2	Verkehrerschließung	4
2.3	Technische Infrastruktur	4
2.4	Naturräumliche Belange	4
2.5	Geltendes Planungsrecht.....	5
3	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Ziele der Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan.....	7
3.3	Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne	8
4	Ziele der Planung und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	8
5	Begründung der Festsetzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Bauweise, Abstandsflächen.....	11
5.5	Verkehrsflächen	11
5.6	Grünordnung.....	12
5.7	Sonstige Festsetzungen	12
6	Auswirkungen des Bebauungsplans	15
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz	15
6.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten.....	15
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr.....	16
6.4	Eingriffsregelung	16

ANLAGEN:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dipl.-Biol. Johanna Stegherr, v. 12.03.2020
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, noise.business, v. 03.04.2023

**Gemeinde Großkarolinenfeld, Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Max-Josef-Straße-Ost II“ mit integriertem Grünordnungsplan
1. Änderung
BEGRÜNDUNG**

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Die Gemeinde Großkarolinenfeld möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzlichen Wohnraum schaffen und die sozialen Einrichtungen der Gemeinde hinsichtlich der Versorgung von Senioren und Pflegebedürftigen ergänzen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Seit Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Max-Josef-Straße Ost II“ wurde die Erschließungsplanung durch das Büro RoPlan, Rosenheim erarbeitet sowie die Hochbauplanung durch das Büro Seeger Ullmann Architekten PartGmbH, München. Im Zuge der Detailplanung hat sich herausgestellt, dass sich die ursprüngliche Bebauungsplanung aufgrund einiger Details nicht in der geplanten Form umsetzen lässt. Insbesondere die Höhenlage der Gebäude und in diesem Zuge auch die Tiefgarage mit ihrer Zufahrt sowie daraus folgend die oberirdischen Erschließungsanlagen müssen für eine Planumsetzung angepasst werden.

Die ursprünglichen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bestehen fort.

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch ein Durchführungsvertrag, in dem v. a. die zeitliche und inhaltliche Umsetzung des Vorhabens geregelt sind. Eigentumsrechtliche Belange werden zudem in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gehen in Gemeindeeigentum über.

Die Bebauungsplanänderung wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben:

Voraussetzung / Ausschlusskriterium	erfüllt (ja/nein)
<i>Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)</i>	ja
Erläuterung: Für den Geltungsbereich der Änderung besteht Baurecht. Durch die Änderung wird die Planung in der geplanten Form umsetzbar. Damit stellt die Änderungsplanung eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.	
<i>Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind</i>	ja
Erläuterung: Durch den Bebauungsplan wird eine Grundfläche von 3.190 m ² ermöglicht. Südlich angrenzend wird im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang die Erweiterung des Bebauungsplan „Max- Josef-Straße Ost“ im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Dieser weist eine Geltungsbereichsgröße von ca. 4.700 m ² auf. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich eine Grundfläche von unter 1.800 m ² . Auch in Summation wird der Schwellenwert bei weitem unterschritten.	
	nein

<p><i>Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.</i></p>	
<p>Erläuterung: Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVPG geregelt. Im Geltungsbereich sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie Gesamtgröße des Geltungsbereiches keine Vorhaben möglich, die einer UVP-Pflicht unterliegen. Städtebauliche Planungen im Außenbereich mit UVP-Pflicht sind nicht einschlägig, da die Planung sich ausschließlich auf ein Bebauungsplangebiet gem. § 30 BauGB bezieht.</p>	
<p><i>Es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (=die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).</i></p>	nein
<p>Erläuterung: Das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet (Innauen und Leitenwälder) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,7 km in nordöstlicher Richtung. Auswirkungen auf dieses Gebiet können aufgrund des Abstandes ausgeschlossen werden.</p>	
<p><i>Es bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</i></p>	nein
<p>Erläuterung: Mit dem Bebauungsplan werden keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG begründet. Im Geltungsbereich sind keine Nutzungen zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auslösen können.</p>	

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde. Die Bahnstrecke und das Ortszentrum befinden sich im Norden. Die Hauptsiedlungsflächen der Gemeinde befinden sich im Osten.



Abb. 1: Übersichtslageplan (Quelle: BayemAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 28.02.2023)



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches (Befliegung 13.07.2022), Quelle: BayemAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 28.02.2023

2.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird über die Gemeindeverbindungsstraße Max-Josef-Straße verkehrlich erschlossen, die in Richtung Süden durch die Kreisstraße RO19 an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Der Bahnhof der Bahnstrecke München – Salzburg befindet sich in einer Entfernung von Luftlinie 500 m im (Nord-)Osten. Die fußläufige Verbindung ist aufgrund der vorhandenen Wegesituation deutlich länger und sollte verbessert werden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m in der Max-Josef-Straße. Neben Haltestellen im Ortsbereich wird der Bahnhof Rosenheim im Süden sowie Tattenhausen und der Bahnhof Ostermünchen im Norden angefahren.

Die Max-Josef-Straße hat einen einseitigen Gehsteig und stellt die fußläufige Anbindung an die Ortsmitte dar. Es handelt sich dabei um einen kombinierten Fuß- und Radweg, der auch die Radwegeanbindung an die Ortsmitte ermöglicht.

2.3 Technische Infrastruktur

Abwasser/ Kanalanschluss

Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Dabei ist ein Trennsystem vorgesehen. Anschlüsse sind durch die umliegende Bebauung bereits vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser soll in das, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans liegenden, Regenrückhaltebecken eingeleitet werden.

Trinkwasser/ Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde sicher gestellt. Anschlussmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestandes gegeben. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Bedarfssteigerungen zu rechnen. Etwaig erforderliche Bedarfssteigerungen sind frühzeitig mit der örtlichen Wasserversorgung abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist zudem mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Energieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgers. Der Strombedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen.

2.4 Naturräumliche Belange

Die naturräumlichen Belange sind zum Urbebauungsplan unverändert. Die naturschutzfachlich relevanten Bereiche befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung. Nachfolgend daher nur eine verkürzte Zusammenfassung der einzelnen Schutzgüter:

Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt zu großen Teilen eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung vor.

Zur Abklärung, ob mit der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben. Die beauftragte Dipl.-Biol. Frau Stegherr, Aschau kommt in ihrem Bericht vom 12.03.2020 zu dem Ergebnis, dass die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche für die meisten saP-relevanten Tierarten und -gruppen von sehr geringem Wert ist. Hier ist keine Betroffenheit im Sinne des speziellen Artenschutzes zu erwarten.

Die durch Frau Stegherr vorgeschlagenen Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen

Boden und Fläche

Als geologische Haupteinheit liegt im Großteil des Geltungsbereiches spätwürmzeitliche Beckenablagerung aus tonigem bzw. feinsandigem Schluff vor, welche im Bereich des Erlbaches zu polygenetischer Talfüllung aus Lehm oder Sand übergeht. Als Bodentyp liegen auf carbonathaltigem Untergrund Gleye vor, die sich aus Anmoor- und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff zusammensetzen und See- bzw. Flusssedimente darstellen.

Der Boden ist in weiten Teilen durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt.

Der Versiegelungsgrad wird sich auf der vorher unbebauten Fläche deutlich erhöhen. Seit Rechtskraft des Urbebauungsplanes besteht hierfür bereits Baurecht.

Wasser

Außerhalb des Geltungsbereichs im Osten liegen der Erlbach und das beidseits des Bachlaufes festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein HQ₁₀₀. Für den Erlbach besteht keine großflächigere Hochwassergefahrenfläche für ein HQ_{extrem}.

Es liegen keine konkreten Angaben zum Grundwasserstand vor. Der zu überbauende Teil des Geltungsbereiches liegt 3 m über der Uferkante des Erlbaches im Osten.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich ist mit seiner innerörtlichen Lage nicht Teil von Kalt- oder Frischluftentstehungsgebieten. Er ist jedoch Teil eines Grünzuges, der sich von Südwesten aus in den Siedlungsbereich von Großkarolinenfeld erstreckt und in gewissem Maße eine Funktion als Luftleitbahn für die Kaltluftzufuhr in den Ort übernimmt. Die dafür besonders geeigneten Flächen entlang des Erlbaches werden erhalten, sodass keine Einschränkung dieser Funktion resultiert.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Inzenham-West Erweiterung“ der NAFTA Speicher GmbH & Co. KG. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung gem. § 8 Bundesberggesetz. In Eigentum der NAFTA befindliche technische Anlagen sind von der Maßnahme nicht betroffen.

2.5 Geltendes Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der Änderung wurde 2021 der jetzt rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan „Max-Josef-Straße Ost II“ aufgestellt. Dieser schafft gleiches Baurecht zur jetzigen Bebauungsplanänderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung.



Abb. 3: Rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Max-Josef-Straße Ost II" i. d. F. v. 21.01.2021

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

Die Gemeinde Großkarolinenfeld wird im LEP dem Verdichtungsraum um Rosenheim zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Rosenheim, das nächstgelegene Mittelzentrum Bad Aibling.

Folgende Ziele des LEP sind einschlägig:

- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren. (2.2.8 Z)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 Z)

Regionalplan Südostoberbayern

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht dargestellt.

Folgende Ziele des RP18 sind einschlägig:

- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. [...] (3.1 Z)

- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. [...] (3.2 Z)

Die Bebauungsplanänderung entspricht damit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld stellt beidseits entlang der Max-Josef-Straße ein Dorfgebiet dar. Die dafür erforderlichen landwirtschaftlichen Betriebe fehlen mittlerweile.



Abb. 4: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Weiter östlich geht das MD in ein allgemeines Wohngebiet über. Im Anschluss daran ist im Bereich des Erlbachs eine Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Der Bereich des MD liegt außerhalb gegenständlicher Änderung. Die Abgrenzung des WA im Westen und Osten des Flächennutzungsplanes decken sich mit den Festsetzungen des Vorhabengebietes im Bebauungsplan weitgehend. Die innerhalb des Vorhabengebietes festgesetzten Nutzungen sind durch Wohnnutzung dominiert und allesamt in einem in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Das Vorhaben stellt demnach eine Weiterentwicklung der, im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne

Sonstige Planwerke die einer besonderen Berücksichtigung bedürfen sind nicht bekannt.

Direkt im Westen grenzt dieser Bebauungsplan an den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Max-Josef-Straße Ost“ an.

Der angrenzende Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich westlich der Neuplanung ein Dorfgebiet fest. Faktisch handelt es sich bei der Siedlungsbebauung entlang der Max-Josef-Straße aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Wohnen sowie untergeordnet sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaft) um ein allgemeines Wohngebiet. Eine landwirtschaftliche Nutzung fehlt. Im Norden grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, das auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Die Wandhöhen sind gestaffelt geregelt: Entlang der Erschließungsstraßen sind Wandhöhen bis zu 6,5 m, im allgemeinen Wohngebiet bis zu 6,0 m zulässig. Im östlichen Abschnitt des Dorfgebietes wird die zulässige Wandhöhe zum Ortsrand hin auf 5,5 m abgestuft.

Die überbaubare Grundfläche ist in m² als GR für jedes Grundstück unterschiedlich festgesetzt. Eine Definition von Vollgeschossen oder einer Geschossflächenzahl existiert nicht.

Mit der derzeit in Aufstellung befindlichen Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes wird das Siedlungsgebiet weiter nach Osten ausgedehnt. Die Wohnnutzung (WA) wird dabei beibehalten.

4 ZIELE DER PLANUNG UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

Planungsziele

Die Gemeinde Großkarolinenfeld hatte mit der Aufstellung des Urbebauungsplanes das Ziel zusätzlichen Wohnraum zu schaffen und die sozialen Einrichtungen der Gemeinde hinsichtlich der Versorgung von Senioren und Pflegebedürftigen zu ergänzen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

An diesen Planungszielen wird mit der Bebauungsplanänderung festgehalten.

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Mit der Planung soll sichergestellt werden, dass die ursprünglichen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Umsetzung kommen können. Planungsvarianten wurden daher nur hinsichtlich der nun vorgenommenen Änderungen, also Gebäudehöhe, Lage der Tiefgarage und Lage der inneren Erschließungsanlagen geprüft.

Durch eine fortführende Optimierung der Planung durch alle Planungsbeteiligten konnte erreicht werden, dass insbesondere die Höhenanpassung der Höhenlage der Gebäude so gering, wie möglich ausfallen konnte. Wesentliches Element dazu waren die Abkopplung der einzelnen Gebäude von der Tiefgarage sowie die Ausführung der Tiefgarage selbst in Schräglage.

Auch für die Tiefgarage selbst wurden unterschiedliche Varianten geprüft (eine oder zwei Tiefgaragen). Insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen wurde die Variante mit einer Tiefgarage gewählt.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Vorhabengebiet werden die zulässigen baulichen Nutzungen direkt festgesetzt, da dieses Vorhaben keinem der Baugebietskategorien der BauNVO entspricht. Alle Nutzungen wären zwar in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Durch die Fixierung des Vorhabens müsste das WA allerdings so stark eingeschränkt werden, dass es keinem WA mehr entspricht. Nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden ist, wird diese Vorgehensweise gewählt.

Auch mit der 1. Bebauungsplanänderung wird daran festgehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal überbaubare Grundfläche (GR)

Die überbaubare Grundfläche im Vorhabengebiet ist -wie im Urbebauungsplan – unverändert über eine GR in m² für jedes Baufenster festgesetzt. Die festgesetzte GR orientiert sich dabei sehr eng am geplanten Vorhaben.

Durch die festgesetzten Grundflächen wird im Vorhabengebiet insgesamt eine Bebauung mit Hauptgebäude (einschließlich Balkonen / Terrassen) auf einer Fläche von 3.140 m² ermöglicht. Zusätzlich ist eine GR für einen unterirdischen Hackschnitzelbunker von 50 m² zulässig. Die Größe des Baulandes des Vorhabengebietes beträgt 8.570 m² (Grundstücksfläche ohne öffentliche Erschließung im Westen, ohne öffentlicher Grünfläche im Osten). Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt eine leichte Erhöhung um 190 m² um eine bessere Versorgung mit Terrassen und Balkonen zu ermöglichen. Von der Erhöhung ist die GR des Haus 6 betroffen, sowie die zusätzliche Fläche für einen Hackschnitzelbunker. Die weiteren GR-Flächen bleiben unverändert zum rechtskräftigen Bebauungsplan. Die festgesetzte GR entspricht damit einer GRZ I (Hauptanlagen) von ca. 0,37 und bleibt damit unter den Orientierungswerten für Obergrenzen der BauNVO von 0,4 zurück, die für ein allgemeines Wohngebiet gelten würde.

Die ursprünglich festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit der GR für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 110% reduziert, da geringere Flächen aufgrund der effizienteren Tiefgarage benötigt werden.

Die gesamte versiegelte Fläche beträgt demnach:

GR für Hauptbaukörper	3.190 m ²
Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Überschreitung um 110 %)	3.509 m ²
Summe überbaubare Fläche:	6.699 m²

Insgesamt stellt die Festsetzung eine Reduzierung der überbaubaren Fläche im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan um 201 m² dar.

Zusätzlich zu den Hauptbaukörpern werden durch das Vorhaben voraussichtlich folgende Flächen für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich Verkehrsflächen benötigt:

Tiefgaragen (außerhalb Hauptbaukörper)	~ 2.100 m ²
Verkehrsflächen / Feuerwehraufstellflächen (sofern nicht von Tiefgaragen unterbaut)	~ 1.000 m ²
Flächen für Stellplätze (sofern nicht von Tiefgaragen unterbaut)	~ 100 m ²
Flächen für Nebenanlagen (sofern nicht von Tiefgaragen unterbaut)	~ 50 m ²
Summe:	3.250 m²

Es verbleibt also noch ein Spielraum zur Adaption der Planung im Zuge der Freiflächenplanung.

In der Summe aus Haupt- und Nebenanlagen (6.699 m²), bezogen auf die Baulandgröße von 8.570 m² entsprechen die Festsetzungen insgesamt einer GRZ von ca. 0,78. Die Orientierungswerte für Obergrenzen der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet von (0,4 + Überschreitung von 50% =) 0,6 wäre damit um einen Wert von ca. 0,18 überschritten.

Städtebaulich erforderlich ist diese Überschreitung im nordwestlichen Geltungsbereich um den östlichen Bereich von Baukörpern freizuhalten (außerhalb des Änderungsbereiches). Durch die großzügige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage im Urbebauungsplan kommt es zu einer Reduzierung der Baulandfläche im Vergleich zur Grundstücksfläche. Wäre die Baulandfläche auf die Gesamtgrundstücke bezogen (Fl.Nr. 458 und 461), würde sich die Fläche des Baulandes auf 10.930 m² erhöhen. Die Festsetzungen würden dann einer GRZ (einschließlich Überschreitung für Anlagen gem. § 19. Abs. 4 BauNVO) von 0,6 entsprechen und damit die Orientierungswerte für Obergrenzen der BauNVO für ein WA einhalten.

Durch folgende Umstände bzw. Maßnahmen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Durchgrünung des gesamten Baugebietes, sodass insgesamt die Anzahl der Gehölze auf dem Grundstück steigt und damit nicht nur die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert werden, sondern auch eine Strukturanreicherung im Sinne von Natur- und Landschaft erfolgt.
- Großzügige Anlage von Gartenflächen, die Teilweise auch von Tiefgaragen unterbaut sind; die wahrgenommene Versiegelung für das Bauland wird also einen Wert von 0,78 deutlich unterschreiten.
- Anlage einer wohngebietsnahen, öffentlichen Parkfläche.

Maximal zulässige Wandhöhe (WH)

Die maximalen Wandhöhen im Vorhabengebiet sind gestaffelt festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die, für jedes Baufenster, in m ü. NN festgesetzte Höhe des Höhenbezugspunktes. Mit Wandhöhen von maximal 7,6 m wurden die Baukörper festgesetzt, die in Ost-West-Ausrichtung an einen vorhandenen Baubestand angrenzen. Einer möglichen Riegelwirkung soll damit entgegengewirkt werden.

Mit 9,1 m wurden die Baukörper in Nord-Süd-Richtung festgesetzt (jeweils im Westen und Osten des Baugebietes). Damit wird das Baugebiet gefasst und in sich abgeschlossen. Die Baukörperstellung unterstützt dabei die geplante, ruhige Innenhofsituation.

Von dieser Systematik weicht nur die Höhe des geplanten Cafés / Gemeinschaftsraumes ab, welche mit 4,5 m festgesetzt wird. Die eingeschossige Bebauung (mit Flachdach) lockert damit

die Bebauungsdichte optisch auf. Die besondere, abweichende Nutzung spiegelt sich hier auch in der Ausbildung des Gebäudekubus wieder.

An den Wandhöhen wurden im Vergleich zum Urbebauungsplan keine Änderungen durchgeführt. Die Höhe des Höhenbezugspunktes musste meist angehoben werden, um eine Umsetzbarkeit der Planung zu erreichen.

Maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen

Die maximal festgesetzte Anzahl an bleibt zum Urbebauungsplan unverändert.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Vorhabengebiet – wie im Urbebauungsplan - relativ eng an den zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf angelehnt. Damit kann gewährleistet werden, dass sich die Baukörper, wie städtebaulich gewünscht um einen Innenhof arrondieren.

Die Nutzungen sollen gemäß städtebaulichem Entwurf auch so angelegt werden, dass die verkehrsintensiveren Nutzungen wie Tagespflege, Café, ambulant betreute Wohngemeinschaft im westlichen Teilgebiet angeordnet werden, sodass der Innenhof im Wesentlichen verkehrsberuhigt angelegt werden kann.

Festgesetzt wurde ferner, dass Stellplätze und Garagen/Tiefgaragen nur an den vorgesehenen Stellen errichtet werden dürfen. Für Stellplätze ist eine lagemäßige Verschiebung möglich, um im Zuge der Außenanlagen-Detailplanung noch gewisse Spielräume aufzuweisen.

Um das hängige Gelände an erforderlichen Stellen abfangen zu können, sind im gesamten Geltungsbereich auch Stützmauern zulässig. Die Lage etwaig erforderlicher Stützmauern lässt sich derzeit noch nicht abschließend bestimmen.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung und soll dazu beitragen, dass sich die Baukörper in die Umgebung einfügen. Gleichzeitig werden so gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Dies gilt auch für die Festsetzung der Abstandsflächen. Mit Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen wird sowohl nach Innen als auch nach Außen zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet, dass keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt. Aufgrund des bewegten Geländes werden die Abstandsflächen auf das festgelegte Gelände bezogen. Die entsprechenden Geländehöhen sind an allen Gebäudeecken im Bebauungsplan festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Das Vorhabengebiet wird durch eine Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist und in Gemeindeeigentum übergeht erschlossen (außerhalb des Geltungsbereiches der BP-Änderung). Die innere Erschließung erfolgt durch eine private Verkehrsfläche als verkehrsberu-

higter Bereich. Durch diesen ist auch die Erschließung für Müll- und Rettungsfahrzeuge gegeben. Die innere Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich wird als Mischverkehrsfläche ausgebildet.

Zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Max-Josef-Straße im Westen in das Gebiet hinein mit einem Anschluss an die öffentliche Parkfläche in einer Breite von 3 m. Die Fußwegeverbindung kann innerhalb der 4 m breiten Verbindungsstraße lagemäßig verschoben werden. An das neue Fuß- und Radwegesystem wird auch die vorhandene Verbindung nach Norden in Richtung Dimmlingweg angeschlossen. Zur weiteren Anbindung an den Erlbachweg im Osten der Parkanlage ist im rechtskräftigen Bebauungsplan außerhalb des Änderungsbereiches die Errichtung zweier Brücken über den Erlbach und den dahinterliegenden Graben vorgesehen. Damit wird auch der fußläufige Anschluss an den Bahnhof und das Ortszentrum verbessert.

Um auch über die privaten Verkehrsflächen eine öffentliche Durchwegung zu gewährleisten, wurde auf Teilen des verkehrsberuhigten Bereiches sowie der privaten Fuß- und Radwege ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt.

5.6 Grünordnung

Für das Innere des Baugebietes führt die starke Durchgrünung im Vergleich zur jetzigen Grünlandfläche zu einer Strukturanreicherung.

Bei der Gehölzauswahl sind neben heimischen Gehölzen auch Gehölze enthalten, die an die Folgen des Klimawandels angepasst sind. Die Gehölzauswahl erfolgte in Abstimmung mit dem, für die Freiraumplanung beauftragten Landschaftsarchitekturbüro Grünwerk Karl Landschaftsarchitekten.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Durch die Festsetzung zur Gebäudegestaltung und Einfriedung wird sichergestellt, dass sich die Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügen und eine baukulturelle hochwertige Ausgestaltung erfolgt.

Die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen sollen eine geordnete Abfuhr des anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, soll eine Sammlung in dem Retentionsbecken im Parkgelände erfolgen, von wo aus das Wasser teilweise verdunsten, versickern bzw. in den Erlbach eingeleitet werden kann.

Damit sollen für das spätere Entwässerungskonzept, dass im Rahmen der Bauvorlage zu erarbeiten ist, größtmögliche Freiheiten gelassen werden.

Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen – DIN 18005 - Bahnstrecke Grafing – Rosenheim und Max-Josef-Straße

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit eingehalten sowie zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit eingehalten sowie zur Nachtzeit an bis zu drei Fassadenpunkten überschritten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Anforderungen an den aktiven Schallschutz

Als aktive Schallschutzmaßnahme gilt die Errichtung von Schallschutzwänden. Die Hauptlärmquelle innerhalb des Plangebietes stellt die Bahnstrecke Grafing – Rosenheim dar. Diese ist vom Plangebiet durchschnittlich 130 m entfernt. Die beste Wirksamkeit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme wird erreicht, indem diese an der Lärmquelle errichtet wird. Südseitig besteht auf der Höhe des Plangebietes bereits eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m. Diese wurde bei der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1: 2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlaf- räume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

Es sind die in der Planzeichnung, Unterpunkt Immissionsschutz des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen (oberirdische Stellplätze + Tiefgarage)

Die Immissionsrichtwerte werden an den Immissionsorten zur Tagzeit eingehalten sowie zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Überschreitungen am Immissionsort IO 11 von 1,3 dB(A) zur Nachtzeit werden hauptsächlich durch die lauteste Schallquelle (Tiefgaragenzufahrt) hervorgerufen:

Der anzusetzende Schalleistungspegel für eine PKW-Vorbeifahrt zu den oberirdischen Stellplätzen bzw. zur Tiefgaragenein- und ausfahrt ergibt sich aus dem Rechenmodell der RLS 19. Bis 2019 war die RLS 90 heranzuziehen. Die RLS 19 stellt die strengere Richtlinie dar.

Die RLS 19 schreibt vor, dass eine Mindestgeschwindigkeit von 30 km/h anzusetzen ist. Im geplanten Wohnquartier ist die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs vorgesehen. Somit ist davon auszugehen, dass sich der gewählte Rechenansatz (30 km/h) auf der schalltechnisch sicheren Seite befindet. Tatsächlich wird von einer Befahrung der inneren Erschließungsanlagen in Schrittgeschwindigkeit ausgegangen, sodass die Berechnungen nach RLS 19 die tatsächlichen Lärmwerte übersteigt.

Mit Hilfe der Parkplatzlärmstudie wird geregelt wie viele Parkplatz- bzw. Tiefgaragenbewegungen üblicherweise im Durchschnitt in bestehenden/geplanten Wohnanlagen stattfinden. In der hier geplanten Wohnanlage mit den Wohneinheiten für die Tagespflege und die ambulant betreuten Wohngemeinschaften ist somit eine gleich hohen Bewegungsintensität wie in einer Wohnanlage ohne Pflegenutzung anzusetzen. Somit ist bei der Bewegungshäufigkeit der PKW ebenso davon auszugehen, dass sich der gewählte Rechenansatz auf der schalltechnisch sicheren Seite befindet.

Zur Bewertung der Lärmimmissionen wird die TA Lärm herangezogen. Hier ist zur Nachtzeit die lauteste Nachtstunde zu betrachten und einer Bewertung zu unterziehen.

Daher kommt es zur Nachtzeit durch Stellplatz- bzw. Tiefgaragenimmissionen in üblichen Wohnbereichen zu Überschreitungen. Gemäß dem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94 ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und keine erheblichen, billigerweise unzumutbare Störungen hervorrufen.

Aus schalltechnischer Sicht ist eine Lösung des Lärmproblems auf Grund von „Anwohnerfahrverkehr bzw. -parken häufig nicht möglich. Die Ausführung der geplanten Tiefgaragenein- und ausfahrt nach dem neuesten Stand der Technik sowie der schallabsorbierenden Verkleidung der Tiefgaragenzufahrt wird in der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Mit Hilfe der Festsetzungen in der Satzung zum Bebauungsplan wird eine Umsetzung dieser möglichen lärmindernden Maßnahmen gewährleistet.

Damit die Lärmimmissionen durch den oberirdischen PKW-Fahrverkehr reduziert werden, sind sinnvolle schalltechnische Maßnahmen letztendlich nicht umsetzbar. Z.B. wäre hier entlang der südlichen Bebauungsgrenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 6 m erforderlich, damit auch die Überschreitungen im 2. Obergeschoss behoben werden könnten. Eine solche, mitten durch eine Siedlungsbebauung verlaufende Schallschutzwand wäre aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht verträglich und wird durch die Gemeinde abgelehnt.

Die Bewertung von PKW-Fahrverkehr- und -Parkplatz-Lärmimmissionen erfolgt nach der TA Lärm. Die TA Lärm ist bei Gewerbelärmimmissionen heranzuziehen. Aus rechtlicher Sicht sind Wohnanlagen kein Gewerbelärm. Das Heranziehen der TA Lärm bei Wohnanlagen ist derzeit, mangels anderer rechtlicher Vorschriften bzw. Vorgaben, üblich. Generell ist dies aber kritisch zu sehen.

In dem zukünftigen Wohngebiet werden folgende drei gewerbliche Nutzungen stattfinden:

- Tagescafe
- Tagespflege
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften

Bei den beiden gewerblichen Nutzungen „Tagescafe“ und „Tagespflege“ sind keine Nachtnutzungen zu erwarten. In der Regel endet bei beiden Nutzungen der Betrieb bis um 18.00 Uhr.

Bei der gewerblichen Nutzung „ambulant betreute Wohngemeinschaften“ ist mit keinem PKW-Fahrverkehr zur Nachtzeit zu rechnen. Teilweise werden die Mitarbeiter für die „ambulant betreute Wohngemeinschaften“ zu Fuß zur Arbeit kommen, da die geplanten, bis zu Wohnungen im Gebäude Nr. 1 auch für Mitarbeiter vorgesehen sind. Aus Erfahrung erfolgt ein Schichtwechsel um 21 Uhr, also ebenfalls außerhalb der Nachtzeit. Zudem könnte hier, für die Mitarbeiter, die mit dem PKW kommen, mit Hilfe eines reservierten oberirdischen PKW-Stellplatzes eine schallschutztechnische Lenkung der Lärmemission stattfinden.

Aus schalltechnischer Sicht ist das anzusetzende Rechenmodell somit mehrfach auf der sicheren Seite gewählt. In der Praxis ist eine Einhaltung der Nacht-Immissionsrichtwerte am Immissionsort IO 11 zu erwarten.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Max-Josef-Straße.

Innerhalb des Plangebietes werden 7 Gebäude für Senioren, Pflegebedürftige und Mitarbeiter errichtet.

Durch den planbedingten Fahrverkehr werden längenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber $LW' = 62,1 \text{ dB(A)}$ sowie von nachts $LW' = 54,5 \text{ dB(A)}$ hervorgerufen. An den bestehenden Wohngebäuden ist somit mit Lärmimmissionen von tagsüber 46 dB(A) und von nachts 39 dB(A) zu rechnen.

Durch den planbedingten Fahrverkehr sind bei der bestehenden Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) sowie nachts von 45 dB(A) einzuhalten.

Die Orientierungswerte werden durch den planbedingten Fahrverkehr des Plangebietes eingehalten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches oder dessen Umfeld befinden sich keine **FFH- oder Vogelschutzgebiete**. Eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen ist ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die **Schutzgüter** von Natur und Landschaft entsprechen denen des Bebauungsplanes. Mit den vorliegenden Änderungen sind keine weiteren Auswirkungen verbunden.

Umweltbezogene **Auswirkungen auf den Menschen** (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) sind insgesamt nicht zu erwarten. Es erfolgt eine Festsetzung einer dominierenden Wohnnutzung in der Umgebung von Wohnnutzung. Eine gegenseitige Beeinflussung ist daher nicht gegeben.

Die Auswirkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind der schalltechnischen Untersuchung des Büros noise.business zu entnehmen. Weitere Informationen dazu sind auch im Kapitel 5.7 enthalten.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet bzw. Wohnnutzung. Damit trägt bereits die Art der Nutzung zur **Vermeidung von Emissionen** bei. Mit der geplanten Wegeverbindung wird auch die Anbindung an den Bahnhof verbessert sodass eine weitere Einsparung von Verkehrsemissionen ermöglicht wird.

Abfälle werden der üblichen Versorgungskette des Landkreises zugeführt. Hausmüll wird abgeholt und thermischen verwertet. Kunststoffe, Verbundverpackungen, Alu- und Weißblechdosen, usw. („Gelber Sack“) müssen über ein Bringsystem dem Recyclingkreislauf zugeführt. Sonst übliche Abfälle, wie Papier, Biomüll, Glas sind ebenfalls im Bringsystem an den vorhandenen Wertstoffsammelstellen abzugeben.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung **erneuerbarer Energien**, z. B. in Form von Solar- bzw. PV-Anlagen zu. Ein Großteil der Baukörper ermöglicht aufgrund der Ost-West-Ausrichtung eine effiziente Nutzung der Sonnenenergie. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen an die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**.

Gesonderte Landschaftspläne oder sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Relevante **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die einer besonderen Betrachtung bedürfen, sind nicht erkennbar.

6.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Bedarf an sozialer Infrastruktur und Wohnbedürfnisse

Der Bebauungsplan trägt dazu bei dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zielgruppe der Wohnungen ist die Gruppe der Senioren mit eher kleineren Wohnungen – ein Bereich der im Wohnungsmarkt eher unterrepräsentiert ist.

Gleichzeitig wird ein Angebot geschaffen in dem auch ein Alterungsprozess mit zunehmender Pflegebedürftigkeit mit nur geringen Veränderungen des Wohnortes beschritten werden kann. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das soziale Angebot der Gemeinde insgesamt ergänzt und erweitert. Dies wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Bauwerber und Gemeinde sichergestellt.

Zusätzlich kann durch die festgesetzte öffentliche Parkfläche auch die wohnungsnahе Versorgung mit Frei- und Erholungsflächen verbessert werden. Diese decken hier nicht nur den, durch die Bebauung entstehenden Bedarf ab, sondern können auch eine Bereicherung für die vorhandene Wohnnutzung darstellen.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Durch die Planung erfolgt kein Heranrücken schutzwürdiger Wohnbebauung an eine nahegelegene, gewerbliche Nutzung. Im Geltungsbereich entstehen durch die vorgesehene Umsetzung des planerischen Konzeptes Arbeitsplätze durch die ambulante bzw. Tagespflege. Der Bebauungsplan hat damit positive Auswirkungen auf die Entwicklung der Arbeitsstätten.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Bebauungsplanänderung gehen keine Veränderung hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens einher.

Zahlen zur Verkehrsbelastung der Max-Josef-Straße liegen nicht vor. Aufgrund des Ausbaustandards wird jedoch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität durch die Umsetzung der Planung ausgegangen.

Die geplante Erweiterung des Fuß- und Radwegenetzes stellt eine Verbesserung der jetzigen Situation dar und ist als positive Auswirkung zu bewerten.

6.4 Eingriffsregelung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Hierfür ist eine verbale Auseinandersetzung erforderlich. Dies gilt auch für Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Geltungsbereich weist ein nahezu identisches Baurecht auf. Auch die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist unverändert. Die, im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahme besteht ebenfalls ohne Änderung fort.

Die Erforderlichkeit einer gesonderten Ausgleichsfläche oder -maßnahme besteht daher nicht.

Planfertiger

Übersee, den 16.05.2023



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde

Großkarolinenfeld, den 17. April 2024



Bernd Fessler
1. Bürgermeister

