

Gemeinde Großkarolinenfeld

Bebauungsplan „Max-Josef-Straße - Ost“ Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

18.10.2022

17.01.2023

19.09.2023



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,
Bebauungsplan „Max-Josef-Str. Ost“ - Änderung und Erweiterung
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren.....	1
2	Beschreibung des Plangebietes	1
2.1	Lage und Geltungsbereich	1
2.2	Verkehrerschließung	3
2.3	Technische Infrastruktur	4
2.4	Naturräumliche Belange	4
2.5	Geltendes Planungsrecht	7
3	Übergeordnete Planungen.....	8
3.1	Ziele der Raumordnung.....	8
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne.....	10
4	Ziele der Planung	10
5	Begründung der Festsetzungen.....	10
5.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.4	Bauweise, Abstandsflächen	12
5.5	Verkehrsflächen	12
5.6	Grünordnung	12
5.7	Sonstige Festsetzungen.....	13
6	Auswirkungen des Bebauungsplans	15
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz.....	15
6.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	16
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	16
6.4	Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz.....	16

ANLAGEN:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan „Max-Josef-Straße Ost“ der Gemeinde Großkarolinenfeld, noise.business, v. 11.07.2022
- Bestandserfassung und -bewertung, Dipl.Biol. Markus Sichler v. 01.08.2023

**Gemeinde Großkarolinenfeld,
Bebauungsplan „Max-Josef-Str. Ost“ - Änderung und Erweiterung
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Die Gemeinde Großkarolinenfeld möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzlichen Wohnraum schaffen unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die Fläche ist bereits Teil einer langfristigen Entwicklungsstrategie der Gemeinde (s. auch Darstellung im Flächennutzungsplan) und soll nun einer Bebauung zugeführt werden. Teilflächen befinden sich in gemeindlichem Eigentum, sodass für diese Flächen eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit und damit Verfügbarkeit am Markt gegeben ist.

Gemäß Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für Großkarolinenfeld wird ein Anstieg der Bevölkerung in 2037 gegenüber 2017 der Personen über 65 Jahren von 45,5 % prognostiziert. Für den Landkreis Rosenheim prognostiziert das Landesamt einen Zuwachs von 43,8 % (in 2038 bezogen auf 2018). Diesem demographischen Wandel soll die Planung vorausschauend entgegenwirken.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

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.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 464/1, 464/2, 464/3, 467/2, 467/3 (Teilfläche), 467/4, 467/5 und 467 (Teilfläche) Gemarkung Großkarolinenfeld.

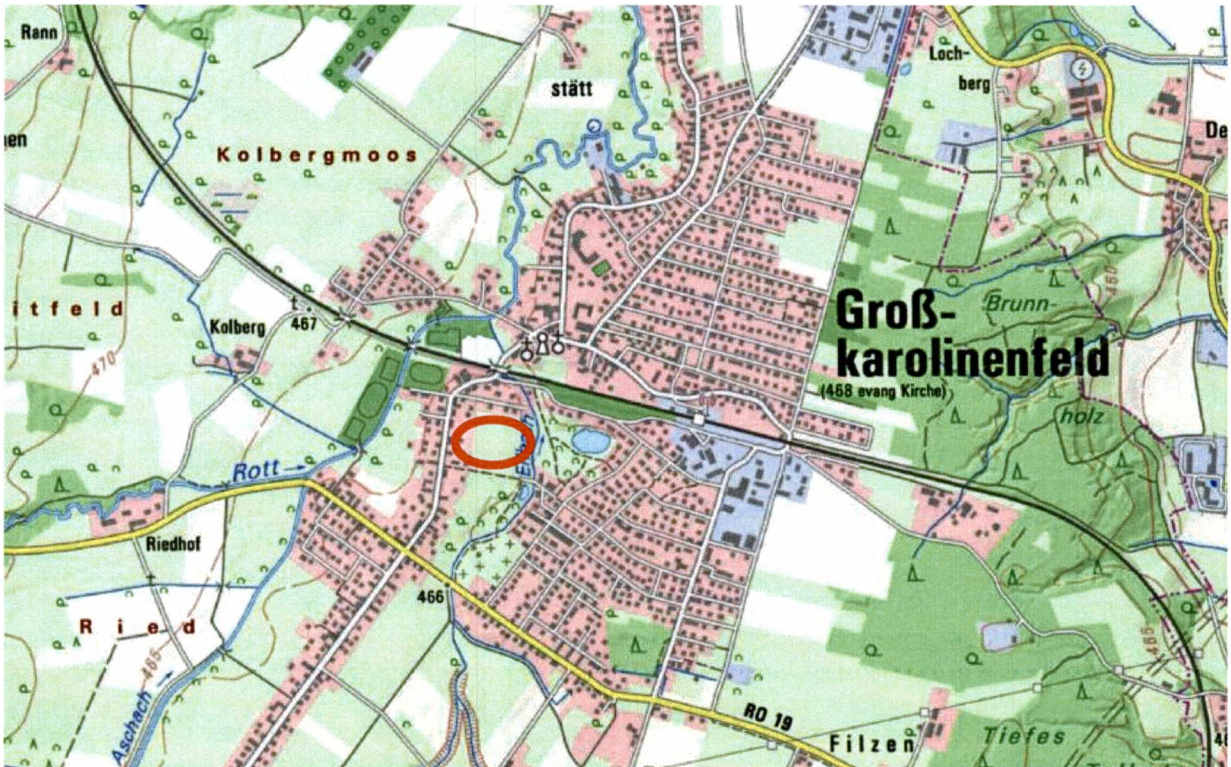


Abb. 1: Übersichtslageplan (Quelle: BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 24.01.2020)



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches (Befliegung 12.6.2020), Quelle: BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 15.06.2022

Aufgrund des teilweise vorhandenen Gehölzbestandes und der Topographie wurde das Grundstück im April 2022 durch das Büro für Vermessung, Dieter Potschka, Rosenheim vermessen. Die Vermessung ist Grundlage der Bebauungsplanbearbeitung.

Das Gelände des Baugebietes ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von rund 467,75 m ü. NN. In Richtung Süden fällt das Gelände geringfügig ab.



Abb. 3: Vermessung (verkleinert), Büro für Vermessung D. Potschka, Rosenheim, v. 12.04.2022

2.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird über die Ortsstraße (Haupterschließungsstraße) Max-Josef-Straße verkehrlich erschlossen, die in Richtung Süden durch die Kreisstraße RO19 an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet. Der Erschließungsstich zur Max-Josef-Straße wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Max-Josef-Straße Ost II festgesetzt.

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 von unbelasteten Dach- und Freiflächen soll in den Untergrund versickert werden. Dies ist im Gemeindegebiet nicht möglich, sodass eine Einleitung in den Regenwasserkanal erfolgen muss.

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.

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

Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt zu großen Teilen eine intensive, landwirtschaftliche Nutzung vor. Teilweise ist im Westen ein Gehölzbestand von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung aufgenommen worden.

Im Osten, außerhalb des Geltungsbereiches liegt mit der „ehemalige Tongrube, jetzt verfüllt, Nasswiesen und Schilfflächen in Großkarolinenfeld, südlich der Bahnstrecke“ (8138-0088-001) eine amtliche Biotopfläche, die sich auch großflächig weiter in Richtung Osten und Süden erstreckt. Diese setzen sich aus 88 % Wald und zu geringen Teilen aus seggen- oder binsenreichen Nasswiesen, Großseggenrieden außerhalb der Verlandungszone und Landröhrichtern zusammen. Beeinträchtigungen erfolgen nicht.

Zur Abklärung, ob mit der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, wurde zum angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Max Josef Str – Ost II“ 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 zur Rodung vorgesehenen Gehölze im Bereich der geplanten Zufahrt im Nordwesten, die bereits im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplanverfahrens aufgenommen wurden sind relativ dicht und bieten damit, in Kombination mit den angrenzenden teils verwilderten Gartenflächen als Nahrungshabitate, für gehölzbrütende Vogelarten gute Brutmöglichkeiten. Auf

Grund der geringen Ausdehnung des Gehölzes ist jedoch nicht mit Vorkommen anspruchsvoller, gefährdeter Arten zu rechnen. Im Hinblick auf den europäischen Artenschutz lassen sich damit Verstöße gegen Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Das kartierte Biotop im Osten des UG ist artenschutzrechtlich und naturschutzfachlich von sehr hoher Bedeutung. Es bietet Lebensraum für eine Vielzahl geschützter Wirbeltierarten, Insekten und sonstiger Kleintiere. Solche Flächen sind in Städten und Gemeinden oft kaum noch zu finden und bilden die Grundlage für eine intakte Stadtnatur. Sie sind daher innerhalb von Siedlungen von besonders hoher Wertigkeit für die Artenvielfalt. Das Biotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird nicht beeinträchtigt.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes wurde das Plangebiet am 01.08.2023 durch Herrn Dipl.Biol. Markus Sichler kartiert. Der Kartierbericht ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen. Die Kartierten Biotoptypen sind der Abb. 4 zu entnehmen.



Abb. 4: Biotoptypenplan nach Kartierung Dipl.-Biol. Markus Sichler, 01.08.2023

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.

Wasser

Außerhalb des Geltungsbereiches im Osten befindet sich 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 ca. 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.

Mensch

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und fehlenden Wegeerschließung keine Erholungsfunktion vor.

Durch die Planung wird die vorhandene Wohnnutzung erweitert. Emissionsreiche Nutzungen sind nicht möglich.

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

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich mit Anbindung an ein Bebauungsplangebiet gemäß § 30 BauGB. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Die Siedlungsentwicklung wurde hier jedoch bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereitet.

Teile des Änderungsbereiches gegenständlicher Bebauungsplanung überplanen die im Urbanisierungsplan festgesetzte Ortsrandeingrünung. Aus eigentumsrechtlichen Gründen kann die Eingrünung nicht an den dann neuen Ortsrand verlagert werden.

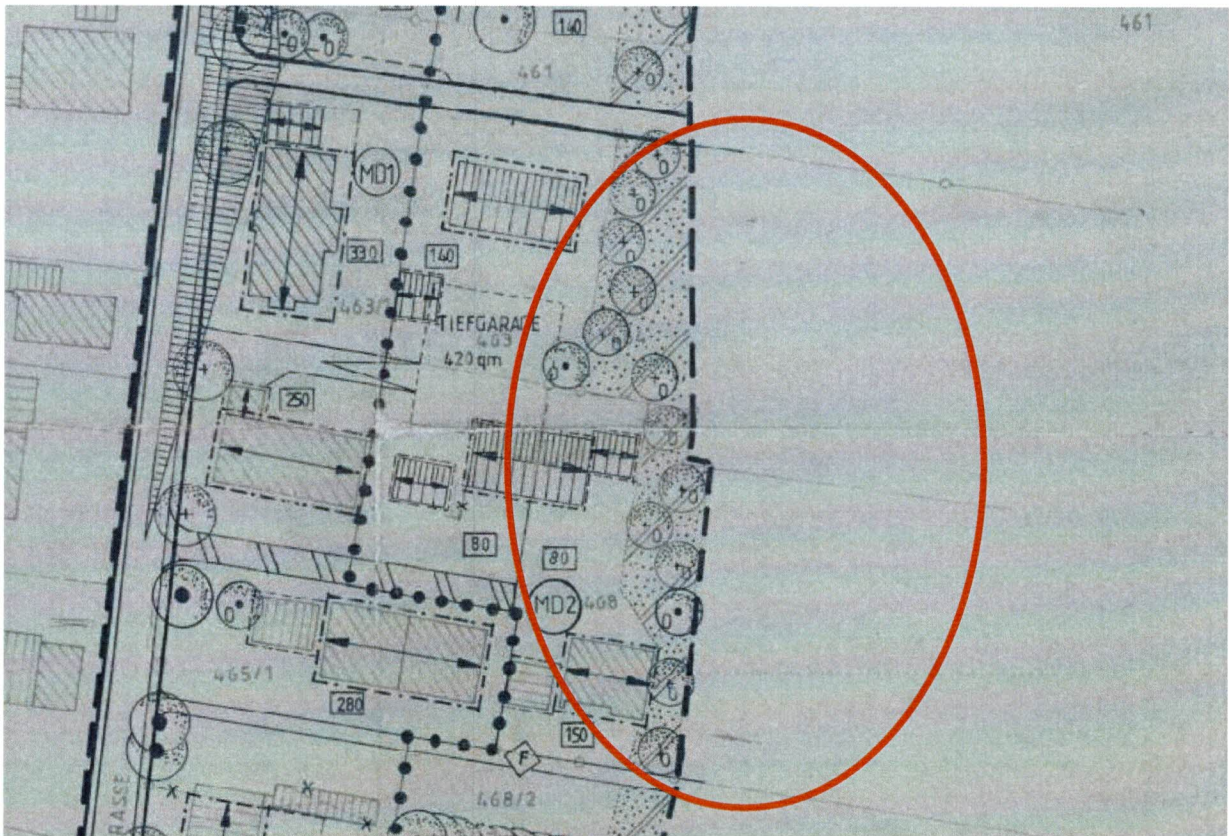


Abb. 5: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Max-Josef-Straße Ost"

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. Es handelt sich um ein faktisches allgemeines Wohngebiet.



Abb. 6: 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 Ortsrandeingrünung, die mit der Änderung überplant wird, ist noch dem Dorfgebiet zuzuordnen. Die Wohngebietserweiterung erfolgt in Flächen, die bereits als allgemeines Wohngebiet dargestellt sind.

Die Bebauungsplanänderung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Langfristig sollte die nicht mehr vorhandene und auch nicht mehr realisierbare Dorfgebietszone entlang der Max-Josef-Straße auch auf Ebene des Flächennutzungsplanes in einem gesonderten Verfahren geändert werden.

3.3 Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne

Sonstige Planwerke die einer besonderen Berücksichtigung bedürfen sind nicht bekannt.

4 ZIELE DER PLANUNG

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden, in einem Gebiet, dass bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen wurde.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes und der Schaffung von Wohnraum geht auch eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit und Verfügbarkeit einher, da Teile des Geltungsbereiches im Gemeindeeigentum liegen. Für die weiteren privaten Flächen liegen konkrete Anfragen zur Schaffung von Wohnraum vor.

Dabei soll sich die Bebauung hinsichtlich Bauform, Kubatur usw. an der Bestandsbebauung entlang der Max-Josef-Straße orientieren. Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu.

Abweichend zur Bestandsbebauung werden auch Flachdach-Gebäude zugelassen, wenn diese eine extensive Dachbegrünung aufweisen. Damit sollen Klimafolgen abgemildert werden, durch Regenrückhalt bei Niederschlagsereignissen und Reduzierung von Aufheizungseffekten.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient gemäß seiner Zweckbestimmung „vorwiegend dem Wohnen“ und trägt so zur Deckung des Wohnraumbedarfes bei.

Geprüft wurde auch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Auch dieses würde zur Deckung des Wohnraumbedarfes beitragen. Die Gemeinde möchte sich jedoch für mögliche spätere Anpassungen Freiheiten belassen. Insbesondere die Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden oder Schank- und Speisewirtschaften (Bäcker, Imbiss usw.) würde sich ebenfalls mit den gemeindlichen Zielen decken und den angebotenen Wohnraum noch attraktiver gestalten. Diese wären im reinen Wohngebiet nicht oder nur teilweise zulässig. Aus diesem Grunde wurde die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gewählt.

Dies entspricht auch dem gemeindlichen Ziel, nämlich der vordringlichen Schaffung von Wohnraum.

Im Sinne der Feinsteuerung werden folgende Nutzungen ausgeschlossen, um dem gemeindlichen Ziel, nämlich der vordringlichen Schaffung von Wohnraum, zu entsprechen:

Nutzung	Grund für Ausschluss
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	Das Gebiet soll der Deckung des Wohnraumbedarfs dienen. Zudem ist die touristische Nutzung in der Gemeinde nur von untergeordneter Bedeutung. Die Erforderlichkeit von Betrieben in diesem Gemeindeteil besteht nicht.
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	Der Bebauungsplan soll der Deckung des Wohnraumbedarfs dienen. Flächen, in denen sich nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln können, sind in ausreichender Zahl an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorhanden.
Anlagen für Verwaltungen	Anlagen für Verwaltungen sind üblicherweise mit einem hohen Verkehrsaufkommen einschließlich Stellplatzbedarf verbunden. Das wohnlich geprägte Umfeld soll nicht durch übermäßige Verkehrsbewegungen belastet werden. Zudem soll der Geltungsbereich der Deckung des Wohnraumbedarfs dienen.
Gartenbaubetriebe	Gartenbaubetriebe sind üblicherweise mit einem hohen Platzbedarf und vergleichsweise hohem Störgrad verbunden. Die Fläche soll im Sinne des sparsamen Umgangs von Grund und Boden höherwertigen Nutzungen zugeführt werden.
Tankstellen	Tankstellen induzieren ein hohes Verkehrsaufkommen, die in dem wohnlich geprägten Umfeld nicht gewünscht ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die Feinsteuerung gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ ist im allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt (einschließlich 50 %iger Überschreitung für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO). Durch die Festsetzung der GRZ anhand der Orientierungswerte für Obergrenzen ist sichergestellt, dass möglichst verdichteter Wohnraum geschaffen wird bei gleichzeitig sparsamem Umgang mit Grund und Boden.

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)

Die maximale Gebäudehöhe im Geltungsbereich ist mit 8,8 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist dabei die Oberkante Attika/Absturzsicherung bei Flachdächern sowie Oberkante First bei geneigten Dächern. Der untere Bezugspunkt ist die, für jedes Baufenster, in m ü. NN festgesetzte Höhe des Höhenbezugspunktes. Der Höhenbezugspunkt liegt im Süden aufgrund Vorgaben der Erschließungsplanung um 20 cm tiefer.

Die Gebäudehöhe entspricht dabei einer Wandhöhe von 6,5 m zzgl. Höhe des Daches bei einer Dachneigung von 24° und damit der festgesetzten Gebäudehöhe entlang der Max-Josef-Straße.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Geltungsbereich als offene Baufelder, relativ großzügig festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass Freiheiten in der Planumsetzung vorhanden sind, die auch aufgrund der teils eng bemessenen Grundstückszuschnitte erforderlich sind.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auch hiermit sollen Freiheiten im Zuge der Planumsetzung gewährt werden.

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.

5.5 Verkehrsflächen

Die Anbindung an die Max-Josef-Straße erfolgt über eine öffentliche Verkehrsfläche, die im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Max-Josef-Str. Ost II“ festgesetzt ist.

Von dieser zweigt in Richtung Süden die Erschließung der Bebauungsplanerweiterung (öffentliche Verkehrsfläche) ab. Mit der Straßenführung kann dann auch auf eine mögliche, spätere Erweiterung des Baugebietes reagiert werden.

Von dieser zweigt nach Süden der festgesetzte Fuß und Radweg ab, der im Süden an den vorhandenen Fuß- und Radweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 468/4 anbindet. Der Übergangsbereich kann für PKW zum Wenden genutzt werden.

Die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge ist gegeben. Eine Befahrung mit Entsorgungsfahrzeugen ist nicht vorgesehen. Mülltonnen sind an Abholtagen an die Stichstraße im Norden außerhalb des Geltungsbereiches zu bringen.

5.6 Grünordnung

Mit der Bebauungsplanänderung entfällt im Geltungsbereich die bisher festgesetzte Ortsrandeingrünung. In Richtung Osten kann diese aus eigentumsrechtlicher Sicht nicht umgesetzt werden. Aus diesem Grunde ist eine Durchgrünung des Baugebietes abhängig von der Grundstücksfläche vorgeschrieben. Damit werden im Durchschnitt 2-3 Baumpflanzungen je Baugrundstück erforderlich.

Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes ist die ausschließliche Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen festgelegt. So können auch innerörtliche Gartenflächen einen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dienen und damit auch zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität beitragen. Aus diesem Grunde erfolgt auch der Ausschluss von sog. Schottergärten.

Ebenfalls dem Artenschutz zugutekommen die Vorgaben zur Beleuchtung der Siedlungsfläche sowie zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen.

Im Süden des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche festgesetzt mit dem Ziel einer unbebauten Fläche entlang des Radweges im Süden. In dieser ist der Erhalt der Bestandsgehölze

festgelegt, um eine zusätzliche Eingrünungsfunktion zu erzielen. Um eine Aufwertung für Insekten zu erreichen, wird eine extensive Wiesenpflege (2malige Mahd, Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz) festgesetzt.

Mit Nistkästen für gebäudebewohnende Vögel, deren Lebensgrundlage immer weiter schwindend kann ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet werden. Ein Gebot (also eine Pflicht) stellt eine Beschränkung des Eigentums dar, das im Bebauungsplan besonders zu begründen ist. Eine solche Rechtfertigung liegt nicht vor. Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan eingearbeitet. Das Anbringen bleibt den Bauwerbern überlassen.

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 Dachform ermöglicht aber auch die Ausführung von Flachdächern, wenn diese extensiv begrünt sind. Damit soll ermöglicht werden, dass auch eine klimaangepasste Bauweise mit zusätzlichem Regenrückhalt auf dem Dach umgesetzt werden kann.

Die Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen soll die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet weitgehend erhalten.

Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021)) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021, (BGBl. I S. 4458)) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an einem relevanten Immissionsort zur Nachtzeit ebenso 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 ist innerhalb des Plangebietes die Bahnstrecke München - Rosenheim. Diese ist vom Plangebiet mindestens 180 m entfernt. Die beste Wirksamkeit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme wird erreicht, indem diese an der Lärmquelle errichtet wird. Südseitig der Bahnstrecke besteht auf der Höhe des Plangebietes bereits eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 3 m. Diese wurde bei der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt. Zusätzlicher aktiver Lärmschutz ist somit nicht umsetzbar, da sich die Bahnstrecke außerhalb des Plangebietes befindet.

Passiver Schallschutz

Es werden maßgebliche Außenlärmpegel zur Umsetzung des erforderlichen passiven Schallschutzes festgesetzt. Mit Hilfe der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel können im Einzelbauvorhaben die erforderlichen Schallschutzfensterklassen berechnet werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die neu geplante Stichstraße des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Max-Josef-Straße – Ost II“.

Es werden innerhalb des Plangebietes voraussichtlich ca. 8 Wohnhäuser errichtet.

Bei einer Zu- und Abfahrt zum Plangebiet nach Westen über die neue Stichstraße zur Max-Josef-Straße ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr bei der bestehenden Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) zu rechnen. Es werden bei den zu erwartenden 64 Fahrten ((4 An- und Abfahrten je 24 h und Haus, dabei tagsüber 56 Fahrten und nachts 8 Fahrten) bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h maximale Beurteilungspegel tagsüber von 39 dB(A) sowie nachts von 34 dB(A) an den bestehenden schützenswerten Nutzungen erreicht.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) sowie nachts von 45 dB(A) werden 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.

Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches

Nordöstlich des Plangebiets (allgemeines Wohngebiet „WA“) befinden sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Max-Josef-Straße-Ost II“ Kfz-Stellplätze im Rahmen einer gewerblicher Nutzung (Flurnummer 461). In der schalltechnischen Untersuchung von noise.business mit der Bezeichnung NB22-121-SU-01-02 vom 11.07.2022 wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen durch die oberirdischen Kfz-Stellplätzen sowie die Tiefgaragenein- und ausfahrten durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Max-Josef-Straße-Ost II“ nicht explizit berechnet.

Zusätzliche schalltechnische Berechnungen haben nun ergeben, dass die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit im erweiterten Plangebiet „Max-Josef-Straße-Ost“ durch die oberirdischen Kfz-Stellplätze eingehalten werden.

Zusätzliche schalltechnische Berechnungen haben nun ergeben, dass die Orientierungswerte zur Tag- und Nachtzeit im erweiterten Plangebiet „Max-Josef-Straße-Ost“ durch die oberirdischen Kfz-Stellplätze eingehalten werden.

In der schalltechnischen Untersuchung von noise.business mit der Bezeichnung NB22-121-SU-01-02 vom 11.07.2022 wurden die zu erwartenden Spitzenpegel-Lärmimmissionen durch die oberirdischen Kfz-Stellplätzen (Türenschiagen) sowie durch die Tiefgaragenein- und ausfahrten (beschleunigte Abfahrt) durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Max-Josef-Straße-Ost II“ nicht explizit berechnet.

Schalltechnische Berechnungen dazu ergaben eine Einhaltung der Spitzenpegel-Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit im erweiterten Plangebiet „Max-Josef-Straße-Ost“.

Eine Spitzenpegel-Betrachtung ist bei einer gewerblichen Nutzung der Kfz-Stellplätze vorzunehmen. Bei einer Nutzung der Kfz-Stellplätze von Anwohnern ist von einer üblichen Alltagserscheinung und keiner erheblichen, billigerweise unzumutbare Störung auszugehen.

In der Satzung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Max-Josef-Straße-Ost II“ wurden folgende mögliche Nutzungen festgesetzt:

- Wohnungen für Senioren (60+)
- Tagespflegeeinrichtung
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften
- Tagescafe mit Gemeinschaftsraum für die Bewohner des Vorhabens
- Wohnungen für Mitarbeiter
- Zahl und Größe untergeordnet ist auch die Errichtung von Wohnungen für Familien ohne Pflegebedarf

Eine Nachnutzung der oberirdischen PKW-Stellplätze erfolgt somit ausschließlich durch die zukünftigen Anwohner.

Allgemein wird unter Punkt 10.2.3 der Parkplatzlärmstudie folgendes zu Kfz-Stellplätzen von Anwohnern angemerkt:

Bei einer Nutzung der Kfz-Stellplätze von Anwohnern ist von einer üblichen Alltagserscheinung und keiner erheblichen, billigerweise unzumutbare Störung auszugehen. Vergleiche hierzu auch den Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94.

Für eine gewerbliche Nutzung zur Nachtzeit kann sich in dem Gebiet Satzungskonform z.B. ein 24-h-Pflegedienst ansiedeln. Hier ist dann mit einer regelmäßigen An- und Abfahrt eines PKW zur Nachtzeit zu rechnen. Die genaue zukünftige Situierung eines 24-h- Pflegedienstes ist noch nicht bekannt. Ein Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte (Orientierungswerte) kann im Zuge des Bauantrages im Einzelbauvorhaben erbracht werden.

Es ist noch generell anzumerken, dass auf Grund der berechneten Verkehrslärmimmissionen für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt werden. Ebenso werden Fassadenseiten, die in Schlaf- und Ruheräumen eine automatische Be- und Entlüftungsanlage benötigen, aufgezeigt. Somit tritt durch die erforderlichen Maßnahmen bezüglich des Verkehrslärms auch ein Schutz bezüglich eines zukünftigen Gewerbelärms ein.

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 sind nur mit geringen Auswirkungen verbunden (s. Umweltbericht).

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. Aussagen zu Lärmimmissionen sind im Kapitel 5.7 enthalten.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet. Damit trägt bereits die Art der Nutzung zur **Vermeidung von Emissionen** bei.

Abfälle werden der üblichen Versorgungskette des Landkreises zugeführt. Hausmüll wird abgeholt und thermischen verwertet. Kunststoffe, Verbundverpackungen, Alu- und Weißblechdosens, 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. 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. Der Bebauungsplan ist dabei als kleinere Abrundung zu verstehen und ermöglicht die Schaffung von geschätzt zehn Wohneinheiten. Negative Auswirkungen auf soziale Einrichtungen, wie Schulen oder Kindergärten sind nicht zu erwarten.

Der Geltungsbereich ist auch ausreichend mit Grünflächen versorgt – neben den Privatgärten stehen auch die Naherholungsflächen am Erlbach sowie die, im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Max-Josef-Straße Ost II“ festgesetzte öffentliche Parkfläche zur Verfügung.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Durch die Planung erfolgt kein Heranrücken schutzwürdiger Wohnbebauung an eine nahegelegene, gewerbliche Nutzung. Negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Arbeitsstätten sind nicht zu erwarten.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich maximal 10 Wohneinheiten entstehen. Die Verkehrszunahme auf den öffentlichen Verkehrsflächen kann daher als untergeordnet bezeichnet werden. Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit sind nicht zu erwarten.

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

6.4 Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem fortgeschriebenen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) auf Grundlage der Biotoptypenkartierung Dipl.Biol. Markus Sichler v. 01.08.2023. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 5.690 Wertpunkten.

Der bilanzierte Ausgleichsbedarf von 5.690 Wertpunkten wird über eine Abbuchung vom Öko-konto der Gemeinde Großkarolinenfeld kompensiert.

Die ausführliche Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

Der Abbuchungsnachweis wurde durch Herrn Landschaftsarchitekt Robert Haidacher erarbeitet (s. Abb. 7).

Gemeinde Großkarolinenfeld- Ökokonto und Ausgleichsflächen - Gemark. Tattenh. Flnr. 549					19.09.2023
Bestand nach BayKompV - Schutzgut Arten und Lebensräume					
1	2	3	4	6	8
Code BayKompV	Betroffener Biotop-/Nutzungstyp gemäß Biotopwertliste	Fläche m ²	Wert nach Leitfaden	WP/m ² (BayKompV)	Summe WP
A 11	Intensiv bewirtschafteter Acker	11.150	gering	2	22.300
Summe (WP)		11.150			22.300
Planung mit Aufwertung nach BayKompV - Schutzgut Arten und Lebensräume					
1	2	3	4	6	8
Code BayKompV	Betroffener Biotop-/Nutzungstyp gemäß Biotopwertliste	Fläche m ²	Wert nach Leitfaden	WP/m ² (BayKompV)	Summe WP
G 212	Mäßig extensiv genutztes Grünland, artenreich	9.950	mittel	8	79.600
G 214	Artenreiches Extensivgrünland	1.200	hoch	12	14.400
Summe (WP)		11.150			94.000
* Aufwertung um 1 Punkt					
Ökokonto-Potential: Wertpunkte Planung / Wertpunkte Bestand					71.700
Aufwertungsfaktor WP pro m²: (Ökokonto-Potential / Gesamtgröße):					6,43

Berechnung Ausgleichsfläche BP Max-Josef-Straße Ost	
Benötigter Ausgleich in Wertpunkten:	5.690
Benötigter Ausgleich (Wertpunkte / Aufwertungsfaktor) in m²:	885

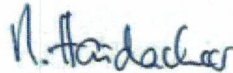

Rosenheim, 19.09.2023 	ROBERT HAIDACHER LANDSCHAFTSARCHITEKT <small>Dipl.-Ing. Univ. Landschaftsplanung CHENNEBESSTR. 26 83022 ROSENHEIM TEL. 08931-93329 FAX 08931-93330 MOBILE 0151-22988499 haidacher-landschaftsarchitektur@t-online.de</small> 
--	--

Abb. 7: Abbuchungsnachweis Ökokonto, Landschaftsarchitekt Robert Haidacher, 19.09.2023

7 UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

Planfertiger

Übersee, den 19.09.2023



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde

Großkarolinenfeld, den 17. April 2024



Fessler
1. Bürgermeister

