



---

## **Gemeinde Großkarolinenfeld Bebauungsplan „Max-Josef-Straße – Ost“ - Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan**

**Hier: zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

---

### **1. Ziele der Bauleitplanung**

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 Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung wurde in der Sitzung des Gemeinderates v. 26.07.2022 gefasst.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Ergebnisse dieser Studie sind im Umweltbericht nach § 2 a BauGB zusammengefasst. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen der Planung gering bzw. gering bis mittel sind. Durch eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten erhebliche Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft wirksam vermieden bzw. verringert werden.

Durch den Bebauungsplan wird teilweise eine bisherige Außenbereichsfläche überplant. Aus diesem Grund ergibt sich die Verpflichtung einer Kompensation nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Der Kompensationsbedarf wird über eine Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld nachgewiesen.

Für die Einschätzung des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften wurde zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Max-Josef-Straße Ost II“ eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Dipl.-Biologin Stegherr v. 12.03.2020) durchgeführt, deren Ergebnis auch für diesen Bebauungsplan ausgewertet werden konnte.

Zudem wurde der Vegetationsbestand des Plangebietes erfasst (Dipl.-Biol. Markus Sichler v. 01.08.2023).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Lärmemissionen und -immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (noise.business v. 11.07.2022) begutachtet. Das Ergebnis ist in die Bauleitplanung eingeflossen.

Der Umweltbericht konnte die Umweltbelange damit ausreichend und umfassend erfassen und bewerten.

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter kommt die Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

Boden / Fläche: Die Planumsetzung geht mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, sowie Privatgärten mit Gehölzbestand und Staudenfluren einher. Diese Versiegelung führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen. Seltene Böden sind nicht betroffen. Es wurden daher die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering-mittel eingeschätzt.

Wasser: Im Geltungsbereich der Bauleitplanung befinden sich keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenflächen liegen am Erlbach und an der Rott. Des Weiteren befindet sich der Geltungsbereich vollständig innerhalb des wassersensiblen Bereiches, der sich fast flächendeckend zwischen dem Inntal und Bad Aibling erstreckt. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht von der vorliegenden Planung betroffen und befinden sich auch nicht im näheren Umkreis. Es sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Klima / Luft: Es handelt sich beim Plangebiet um Bereiche, die für das Klima von Großkarolinenfeld von Bedeutung sind. Diese siedlungsnahen Freiräume (Grünland, Staudenfluren, Gärten) sind Kaltluftentstehungsgebiete und versorgen die Ortschaft mit Kaltluft. Die Gehölze produzieren Frischluft. Anlagebedingt gehen klimatisch für den Siedlungsbereich bedeutsame Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen mit untergeordnetem Flächenanteil verloren, sodass die Auswirkungen insgesamt als nur gering bewertet werden.

Arten- und Lebensräume: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von naturschutzfachlichen Schutzgebieten oder kartierten Biotopen.

Der Geltungsbereich der Planung ist großflächig von Intensivgrünland geprägt. Der südwestliche Randbereich ist von Siedlungsflächen inklusive der typischen Freiräume geprägt. Markant ist eine große, mehrstämmige Esche in alter Ausprägung von hoher Wertigkeit im nordwestlichen Randbereich, umgeben von Baumgruppen junger und mittlerer Ausprägung, die einen dichten Gehölzbestand bilden. Diese Gehölzformation mittlerer Wertigkeit geht im Zuge der Baumaßnahmen dauerhaft verloren.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche für die meisten saP-relevanten Tierarten von sehr geringem Wert ist. Hier ist keine Betroffenheit im Sinne des speziellen Artenschutzes zu erwarten.

Die zur Rodung vorgesehenen Gehölze im Nordwesten sind relativ dicht und bieten damit Nahrungshabitate und gute Brutmöglichkeiten. Auf Grund der geringen Ausdehnung des Gehölzes ist jedoch nicht mit Vorkommen anspruchsvoller, gefährdeter Arten zu rechnen.

Einzelne Quartiere von Fledermäusen sind, insbesondere an der alten Esche, nicht vollständig auszuschließen. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer – mittlerer Erheblichkeit.

Mensch: Das Plangebiet weist keine besondere Erholungsfunktion auf.

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen der Menschen in dem angrenzenden Siedlungsbereich durch Lärm, Licht und Erschütterung zu rechnen. Es ist bei Umsetzung der Planung mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch bestehenden Lärm (Straße, Schiene) auf die menschliche Gesundheit innerhalb des Plangebietes zu rechnen, die gemäß gutachterlicher Untersuchung passive Schallschutzmaßnahmen notwendig machen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering - mittel eingestuft.

Landschaftsbild: Das Gelände liegt weitgehend eben und außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Es ist keine Bedeutung für die Erholungsnutzung erkennbar. Anlagebedingt gehen vorhandene Ortsrandstrukturen (Gärten, Baumgruppen) und strukturarme Grünlandbereiche verloren. Eine große und ortsbildprägende Esche geht auch verloren. Es wird an bereits bestehende Siedlungsbereiche angeknüpft, so dass nicht von einer Zersiedlung der Landschaft ausgegangen werden kann. Zudem werden durch das Vorhaben keine negativen Blickbezüge geschaffen. In angrenzende wertvolle Landschaftsstrukturen am Erlbach wird im Rahmen der vorliegenden Planung nicht eingegriffen. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering eingestuft.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Wechselwirkungen liegen v. a. zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild, Landschaftsbild und Klima sowie Boden und Klima vor. Beeinträchtigung der Wechselwirkungen ergeben sich nicht.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 22.08.2022 bis 26.09.2022 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im gleichen Zeitraum durchgeführt.

Die Würdigung der Stellungnahmen ergab insbesondere folgende Berücksichtigung in den Planunterlagen:

- Festsetzung der bestehenden Gehölze in der Grünfläche als zu erhalten; Gleichzeitig festsetzen einer extensiven Pflege dieser Grünfläche;
- Überarbeitung der Pflanzliste für erforderliche Pflanzungen;
- Festsetzen eines Ausschlusses von Schottergärten;
- Anpassung des Höhenbezugspunktes der südlichen Bauparzellen aufgrund der zwischenzeitlich vorliegenden Erschließungsplanung

Nicht berücksichtigt wurden die folgenden Anregungen:

- Erhalt von bestehenden Gehölzen innerhalb der Bauflächen, um eine Bebauung zu ermöglichen.
- Kein Vorschreiben von Anbringung von Nistkästen an der Fassade – lediglich als Empfehlung aufgenommen;
- Keiner Verringerung der Breite der Verkehrsfläche um Begegnungsverkehr zu ermöglichen.
- Keine Anpassung der schalltechnischen Untersuchung, da zusätzlich vorgenommene Berechnungen eine Einhaltung der Spitzenpegel-Immissionsrichtwerte ergeben haben. Be-

sondere Schutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm aus dem nördlich angrenzenden Plangebiet sind nicht erforderlich, da durch die festgesetzten Schutzmaßnahmen zum Verkehrslärm faktisch auch ein Schutz vor Gewerbelärm resultiert.

### **3.2. Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 24.11.2022 bis 30.12.2022 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im gleichen Zeitraum durchgeführt.

Aus der Würdigung der Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen am Bebauungsplan. Es wurden auch keine empfohlenen Änderungen nicht berücksichtigt. Insgesamt wurden die Hinweise zur Kenntnis genommen.

### **3.3. Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 i. V. m. § 4a BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 i. V. m. § 4a BauGB**

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 musste das bisher als Verfahren nach § 13b BauGB geführte Aufstellungsverfahren in ein Regelverfahren umgestellt werden. Der Beschluss wurde in der Sitzung des Bauausschusses am 19.09.2023 gefasst. Mit der Umstellung in das Regelverfahren erfolgte die Erarbeitung eines Umweltberichtes sowie die Abarbeitung der Eingriffsregelung.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB wurde im Zeitraum vom 06.11.2023 bis 08.12.2023 durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB wurde im gleichen Zeitraum durchgeführt.

Die Würdigung der Stellungnahmen ergab insbesondere folgende Berücksichtigung in den Planunterlagen:

- Die Planzeichenlegende wurde klarstellend redaktionell korrigiert.

Nicht berücksichtigt wurden die folgenden Anregungen:

- Die private Grünfläche wurde nicht nur als „Grünfläche“ festgesetzt – privat ist eine wichtige Ergänzung für die Fläche.

## **4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Gründe für die Wahl der Planvariante**

Das Plangebiet weist aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb des Gemeindegebietes eine sehr gute Anbindung auf. Der Großteil des Geltungsbereiches ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (WA) verzeichnet. Aufgrund dieser guten Standortfaktoren wurden keine alternativen Standorte innerhalb des Gemeindegebietes geprüft.

Innerhalb des Plangebietes wurden hingegen verschiedene Varianten der Bebauung geprüft. Die gewählte Lösung ist mit den geringsten Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen und mit der besten Realisierbarkeit der gemeindlichen Ziele verbunden.

Großkarolinenfeld, den **17. April 2024**

HZ B.

Bernhard Hohmann  
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner



Fessler  
1. Bürgermeister

