



Original

Gemeinde Großkarolinenfeld

**Bebauungsplan  
„Nördlich der Kreisstraße“**

mit integriertem Grünordnungsplan



**Begründung**

vom 27.02.2024  
zum Entwurf vom 21.11.2023  
i.d.F.v. 27.02.2023

Bebauungsplan

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereinsel 3A  
83059 Kolbermoor

Grünordnung

Dipl. Ing. Robert Haidacher  
Landschaftsarchitekt  
Chiemseestr. 20  
83022 Rosenheim

## **Inhaltsverzeichnis**

01. Vorbemerkung
  02. Ziele
  03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
  04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
  05. Berührte gemeindliche und private Planungen
  06. Bestandsanalyse
  07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
  08. Festsetzungen
  09. Grünordnung
  10. Örtliche Bauvorschriften
  11. Hinweise
  12. Umweltbericht
  13. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
  14. Flächenbilanz
  15. Wohnungsbilanz
  16. Auswirkungen
- Quellenverzeichnis  
Anlagenverzeichnis  
Nachweise

## 01. Vorbemerkung

Der Gemeinderat beschäftigt sich schon seit längerer Zeit mit einer potenziellen Bebauung der Fläche zwischen der Kreisstraße R0 19 und der Bebauung „Am Bartlwald“ (Bebauungsplan „Kranzhornstraße Süd“). Dazu wurden Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern geführt und in Folge eine Untersuchung der Bebaubarkeit durchgeführt, wobei die ursprüngliche Zielsetzung einer kleinteiligen Bebauung entsprechend der nördlichen Anschlussbebauung zugunsten einer eher verdichteten Bebauung unter Einschluss von Geschosswohnungsbau geändert wurde.

Der daraus entwickelte Vorentwurf des Bebauungsplanes diente u.a. der Einzelfallbetrachtung, die zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgrund der benachbarten Erdgasbohrung Inzenham West erstellt werden muss.

Am 27.09.2022 wurde vom Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst und gleichzeitig die aktuellen Entwürfe der Bauleitplanung samt Begründung gebilligt.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:

- aus einer vorausschauenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen,
- aus dem Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Hauptort Großkarolinenfeld,
- aus dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Dazu wurde eine Bedarfsermittlung erstellt mit folgendem Ergebnis:

Zwischen 1988 und 2018 (30 Jahre) wuchs die Gemeinde von 5.474 auf 7.413 um 1.939 Einwohner bzw. um 35,4 %. Dies entspricht einer jährlichen Bevölkerungszunahme von 61 E/a. Rechnet man diese Bevölkerungszunahme auf 10 Jahre hoch (2023/ 2033) ergibt dies einen Einwohnerzuwachs von 610 Personen bei durchschnittlich 2 Personen pro Haushalt. Nimmt man den veranschlagten Bevölkerungszuwachs durch den vorliegenden Bebauungsplan (54- 64 Wo → 108- 128 Personen), werden damit ca. 20 % des Bevölkerungszuwachses bis 2033 ausgeschöpft. Dies lässt auch noch weitere bauliche Entwicklungen in Großkarolinenfeld zu.

Mit den geplanten Bauflächen soll dem Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen auf verfügbaren bzw. gemeindeeigenen Flächen zeitnah Rechnung getragen werden.

(Anlage BA1 Planungserfordernis/ Gemeinde Großkarolinenfeld- Andrea Riepertinger und Architekt Franz Fuchs/ 11.10.2023)

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2ff BauGB erstellt. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Der Planinhalt soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität im Bestand sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan). Die Darstellungen des Planinhaltes sollen ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert werden.

## 02. Ziele

Städtebau

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mit Sicherheitsabstand zur Erdgasbohrung Inzenham-West 3,
- Baulicher Lückenschluss zwischen der Bebauung an der Wendelsteinstraße und der Kreisstraße bzw. der Bebauung auf der S-Seite der Kreisstraße,
- Bauliche Akzentuierung des Ortsanfangs,
- Anpassung der Bauweise im nördlichen Geltungsbereich an die nördliche Bestandsbebauung, jedoch unter Berücksichtigung verdichteten Bauens und kleinerer Parzellengrößen,
- Entwicklung einer verdichteten Bauweise mit Geschosswohnungsbau im südlichen und östlichen Geltungsbereich unter Berücksichtigung oberirdischer Stellplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfes,
- Gleichstellung von ausgebauten Dachgeschossen und Staffelgeschossen mit Flachdach als oberstes Geschoss,
- Erschließung der Bauflächen unter Berücksichtigung eines sparsamen Grundverbrauchs für Verkehrsanlagen unter Berücksichtigung von Synergieeffekten (Erschließung/ Parken),
- Freihaltung der Kreisstraße und der Breitensteinstraße von zusätzlichen Erschließungsfunktionen für den motorisierten Verkehr/ ruhenden Verkehr,
- Nutzung der Sperrfläche (Gefahrenzone Gasspeicher) für den ruhenden Verkehr,
- Entwicklung energetischer Anlagen zur teilweisen Eigenversorgung des Quartiers,

- Abkoppelung des bestehenden Baugebiets „Am Bartlwald)“ von Erschließungsanlagen des neuen Baugebiets (keine Erschließungsbeiträge für Anwohner des Baugebiets „Am Bartlwald“),
- Konfliktbewältigung Verkehrslärm Rosenheimer Straße/ Wendelsteinstraße/ Wohnbebauung,
- Konfliktbewältigung Erdgasbohrung Inzenham West 3/ Wohnbebauung,
- Neuordnung der Niederschlagswasserbeseitigung des bestehenden und geplanten Baugebiets in den Erlbach (Einleitungsstelle E18)

#### Grünordnung

- Randbegrünung zur bestehenden nördlichen Bebauung und zur freien Landschaft im Osten,
- Durchgrünung des Baugebiets durch private Maßnahmen (Gärten, Parkplatzbegrünung) und öffentliche Maßnahmen (Kleinkinderspielplatz, Wegebegleitgrün),
- Nachweis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld.

### 03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.06.2023

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3).

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 03.05.2022

Eine organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein (RP 18 All 1).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden (RP18 BIII).

### 04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d.F.v. 07.07.2023

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a(2)1 BauGB).

BNatSchG i.d.F.v. 08.12.2022

Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind (sinngemäß § 18(1) BNatSchG).

BayNatSchG i.d.F.v. 23.12.2022

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden. (Art.4(2)2 BayNatSchG).

### 05. Berührte gemeindliche und private Planungen

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1979- 1991

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet mit den anschließenden Flächen im Osten, Süden und Westen als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Im Norden und östlich der Wendelsteinstraße schließen sich Wohnbauflächen, Mischbauflächen und Gewerbeflächen an.

Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht/ Planungsbüro Eberhard Schek- Herr Haidacher/ 1994

- Ortsränder/ Südostrand

„Größtes zusammenhängendes Waldstück im Ortsbereich ist der Bartl- Wald. Er erfüllt wichtige Funktionen sowohl in ökologischer Sicht (Windbremsung, Verdunstungskühle, Lebensraum für Kleintierarten) als auch im ästhetischen Sinn (Durchbrechung der Rastersiedlung, Beruhigung für das Auge, Erholung) und

als naher Abenteuerspielplatz für Kinder. Insbesondere seine Größe und Geschlossenheit machen ihn wertvoll.“ (Seite 30)

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

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.02.1994 das Oberziel „Sicherung und Weiterentwicklung des naturnahen Wohnstandortes“ als bedeutendstes Ziel eingestuft (Seite 61).

Nachdem das interdisziplinäre Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Großkarolinenfeld, das die Bereiche Landschaft, Verkehr und Städtebau umfasste, mittlerweile schon über 26 Jahre alt ist, hat man sich mit der Regierung von Oberbayern darauf verständigt, ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) erstellen zu lassen.

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Kranzhornstraße Süd“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2011  
Entwicklung einer Wohnbaufläche mit 120 m Sicherheitsabstand der Bauräume zum Gasspeicher Regenrückhaltebecken  
6 Einfamilienhäuser, 1 Doppelhaus,  
GR 100 m<sup>2</sup> (Einzelhaus) bzw. 160 m<sup>2</sup> (Doppelhaus)  
WH 6,0 m

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Süd II“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2018  
Neuaufstellung zur Weiterentwicklung einer bestehenden Wohnbaufläche  
GRZ 0,3  
2 Vollgeschosse

## 06. Bestandsanalyse

Lage im Raum:

- Großkarolinenfeld ist mit 41 Gemeindeteilen eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim.
- Lage gem. Regionalplan Südostoberbayern: Verdichtungsraum Rosenheim
- Großkarolinenfeld ist naturräumlich Teil der biogeographischen Region 2 „kontinental“, der Großlandschaft 2 „Alpenvorland“, der Naturraum- Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“, der Naturraum- Einheit 038 „Inn- Chiemsee- Hügelland“, der Naturraum- Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“.
- Großkarolinenfeld liegt 3-seitig nahe am landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 19 „Feuchtgebiete nördl. Kolbermoor“ gem. Regionalplan Südostoberbayern, Begründungskarte zu RP B I 3.1 bis 3.1.5.

Lage im Ort:

Das Plangebiet ist, von Westerndorf St. Peter kommend, der bisher unbebaute Anfang von Großkarolinenfeld auf der Nordseite der Kreisstraße. Er liegt hinter dem Ortsschild und hinter der Querungshilfe zwischen dem Baugebiet Großkarolinenfeld Süd und der Rosenheimer Str. und zwischen Wendelsteinstr. und Breitensteinstraße.

Im Süden- gegenüber von dem Plangebiet- ist die Rosenheimer Straße nur noch sporadisch bebaut, dann wieder Richtung Westen durchgehend 1-reihig. Weiter südlich befinden sich ehemalige Torfabauflächen.

Westlich der Wendelsteinstraße ist das Relikt einer ehemals zusammenhängenden Moorwaldfläche (Bartwald). Er ist im Landschaftsplan wie folgt beschrieben: „Größtes zusammenhängendes Waldstück im Ortsbereich ist der Bart- Wald. Er erfüllt wichtige Funktionen sowohl in ökologischer Sicht (Windbremsung, Verdunstungskühle, Lebensraum für Kleintierarten) als auch im ästhetischen Sinn (Durchbrechung der Rastersiedlung, Beruhigung für das Auge, Erholung) und als naher Abenteuerspielplatz für Kinder. Insbesondere seine Größe und Geschlossenheit machen ihn wertvoll.“ (Seite 30)

An der Nordseite verläuft ein offener Entwässerungsgraben, von Norden entlang der Breitensteinstraße kommend, der dann südlich der RO 19 nach ca. 370 m Fließstrecke in den Erlbach mündet. Südlich der Bebauung „Am Bartwald“ ist die Böschung mit Natursteinblöcken verbaut.

Das Entwässerungssystem muss vor der Einleitung E18 saniert und erweitert werden. Entsprechende Planungen wurden erstellt und die erforderlichen Genehmigungsverfahren eingeleitet.

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich gem. Informationssystem „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“.

Das Plangebiet liegt in deutlicher Entfernung zu kartierten Biotopen.

Nordöstlich befindet sich die Erdgasbohrung Inzenham West 3.

Um die öffentlichen Belange mit den Belangen der betrieblichen Sicherheit sachgerecht abzuwägen zu können wurde bei der nördlich anschließenden Bauleitplanung „Kranzhornstraße Süd“ von der Gemeinde Großkarolinenfeld beim TÜV Süd Industrie Service GmbH eine Einzelfallbetrachtung in Auftrag gegeben, bei der über Auswirkungsbetrachtungen für den Dennoch-Störfall „Gasfackelbrand“ die erforderlichen Sicherheitsabstände zur Bebauung ermittelt, sowie Aussagen zur Wirkung von Schutzwällen getroffen werden sollten. Zwischen sicherheitsrelevanten Anlagenteilen der bestehenden Erdgasbohrung „Inzenham West 3“ und dem vom Bebauungsplan „Kranzhornstraße Süd“ betroffenen Gebiet wurde ein erforderlicher Abstand von 120 m ermittelt, gleichzeitig wurde die Errichtung eines Walles zur wirksamen Reduzierung der Wärmestrahlung als nicht sinnvoll gewertet (Bericht über die Durchführung von Auswirkungsbetrachtungen, 14.01.2010).

Nachdem sich zwischenzeitlich die Vorschriften geändert haben, wurde für die gegenständliche Planung ein neues Gutachten bei der INBUREX Consulting in Auftrag gegeben (Gutachten zur Klärung der Zulässigkeit einer Bebauung im Umfeld der Erdgasspeicheranlage Inzenham-West der Firma NAFTA GmbH & Co. KG, 22.11.2021). Als angemessener Sicherheitsabstand für den Betriebsbereich der Erdgasbohrung Inzenham West 3 werden aus sachverständiger Sicht 85 m (berechnet 73 m) ermittelt, ausgehend vom potenziellen Schadensort auf dem Sondenplatz Inzenham-West 3. Konkret bedeutet dies in Bezug zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans "Nördlich der Kreisstraße" im Hauptort Großkarolinenfeld:

- Das neue allgemeine Wohngebiet (WA-Gebiet) für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau nebst einem Kleinkinderspielplatz liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes. Es bestehen keine Bedenken.
- Gegenüber dem geplanten Kleinkinderspielplatz bestehen keine Bedenken. Für sich betrachtet, wird der Platz ohnehin nicht als nicht schutzbedürftig im Sinne des § 50 BImSchG bewertet.
- Die geplanten Verkehrswege innerhalb des Bezirks werden für sich betrachtet nicht als schutzbedürftig im Sinne des § 50 BImSchG bewertet. Es bestehen keine Bedenken.
- Es bestehen keine Bedenken die Breitensteinstraße als Wirtschaftsweg zu belassen bzw. als eine Geh- Radwegeverbindung des Quartiers zu verwenden.

Die Vorentwurfsplanung wurde einvernehmlich bestätigt.

(Anlage BA2 Gutachten zur Klärung der Zulässigkeit einer Bebauung im Umfeld der Erdgasspeicheranlage Inzenham-West der Firma NAFTA GmbH & Co. KG/ INBUREX Consulting/ 22.11.2021)

(Anlage BA3 Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes um die Erdgasspeicherbohrung Inzenham West 3 der NAFTA Speicher GmbH & Co.KG/ Richard Pröbstl TÜF Süd/ 17.05.2023)

(Anlage BA4 Aktennotiz zur Klärung des Sicherheitsabstandes/ der Zulässigkeit der geplanten Carportanlage innerhalb des Gefährdungsumfelds/ Besprechung vom 05.07.2023 im Rathaus der Gemeinde Großkarolinenfeld/ 06.07.2023)

#### Plangebiet

Das Plangebiet ist bis auf einen kleinen Stall unbebaut und wird landwirtschaftlich bzw. als Lagerplatz genutzt. Auf einer Teilfläche wird eine kleine Pferdezucht betrieben.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Entlang des Entwässerungsgrabens und an der Grenze zwischen Fl.Nr. 625 und 625/1 existiert eine lockere Gehölzreihe.

Der Untergrund besteht aus Seeton in hoher Mächtigkeit. Der Boden ist absolut wasserundurchlässig. Das Plangebiet wird im Westen tangiert von der Wendelsteinstraße (Quartiers- Erschließungsstraße, auch als Durchgangsstraße nach Norden genutzt, teilweise ausgebaut), im Osten von der Breitensteinstraße (Hauptachse des örtlichen Fußwegenetzes mit Verlängerung Filzenweg, in unzulässiger Weise auch als Erschließungsstraße genutzt, nicht ausgebaut, unbefestigt).

In der Wendelsteinstraße befinden sich ein Schmutzwasserkanal/ ein Regenwasserkanal/ die Wasserleitung sowie Strom- und Medienleitungen.

Östlich der Wendelsteinstraße verläuft auf Privatgrund ein Regenwasserkanal, der nach Unterquerung der Wendelsteinstraße in den Graben Richtung Erlbach mündet. Das Entwässerungssystem muss vor der Einleitung E18 saniert und erweitert.

Altlasten werden nicht erwartet.

Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

Die im Bau befindliche Westumfahrung Rosenheim ist aufgrund der Entfernung ohne Einfluss auf die Bebauung des Plangebiets.

Der in der Planung befindliche Brenner Nordzulauf der Bahn ist aufgrund der Entfernung ohne Einfluss auf die Bebauung des Plangebiets.

## 07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets mit Bauflächen für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau,
- Anordnung der Wohnbebauung unter Berücksichtigung der verhandelten Grundstücksanteile (privat/ Gemeinde) und außerhalb der Gefahrenzone,
- Anordnung der kleinmaßstäblichen Bebauung in der nördlichen und mittleren Zone,
- Anordnung des Geschosswohnungsbaus an der Rosenheimer Straße und am östlichen Rand des Quartiers,
- Akzentuierung des Ortsanfangs durch punktförmige und höhergeschossige Gebäude, Anordnung der dazugehörigen Parkflächen auf den Sperrflächen,
- Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung über absolute Grundflächen, Geschossflächen, Gebäudehöhen und Wohneinheitenbegrenzungen,
- Planung von kleinmaschigen Bauräumen (nördliche und südliche Bauzone),
- Planung von größermaschigen Bauräumen (mittlere Bauzone),
- Erschließung der Bauflächen über eine Ringstraße von und zur Wendelsteinstraße mit zweckbestimmten Breiten sowie Geh- und Radwegeverbindungen zur Breitensteinstraße. (Der nördliche Straßenast ist durch verkehrsrechtliche Anordnungen für den Durchgangsverkehr zu sperren.)
- Planung aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen,
- Planung oberirdischer Stellplätze zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Geschosswohnungen,
- Planung PV- Anlagen auf den gemeindlichen Carports und der Schallschutzwand,
- Planung eines Kleinkinderspielfeldes,
- Randbegrünung des Baugebiets nach Norden mit Sträuchern, nach Osten mit Sträuchern und Bäumen,
- Durchgrünung des Baugebiets durch straßenbegleitende Bäume,
- Teilverrohrung des nördlichen Entwässerungsgrabens,
- Integration einer Grünordnung in den Bebauungsplan und Beschränkung der Vorschriften auf ein Minimum (Gärten),
- Integration örtlicher Bauvorschriften speziell zu Dächern, Dachaufbauten, Anlagen zur Energiegewinnung, Einfriedungen in den Bebauungsplan,
- Erstellen eines schlanken Bebauungsplanes.

## 08. Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

gem. Gebietscharakter und städtebaulichem Ziel.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche GR nach § 19(2) BauNVO

Die Festsetzung der Grundfläche erfolgte gem. ortsüblichen Hausgrößen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus mit bis zu 9 Wohnungen).

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender, genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung bei Nichtansatz die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöhen und damit die geplante räumliche Dichte verfälschen würden.

Analog zu den Terrassen/ Terrassenüberdachungen als Teil der Hauptanlage im Obergeschoss wurde auch für die Projektionsfläche von den Balkonen der Obergeschosse und Außentritten als Teile der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt. Die zusätzliche Grundfläche für Außentritten in definierter Größe soll Mehrgenerationennutzungen durch Einliegerwohnungen ermöglichen.

Die Ergänzungen zur festgesetzten Grundfläche nach § 19(2) BauNVO (Hauptanlage) sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung/ Erschließung im Freien eindeutig definiert ist. Auch soll verhindert werden, dass für nachträgliche Terrassenüberdeckungen jeweils Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Bebauungsplanänderungen notwendig werden.

Grundflächenzahl GRZ nach § 19(4) BauNVO

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Das Maß der Grundflächenzahl (0,8) entspricht der Kappungsgrenze. Diese ist begründet in den umfangreichen, befestigten Erschließungsanlagen, besonders Flächen des ruhenden Verkehrs.

Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung und des Eingriff und Natur und Landschaft wurde durch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert (Grünordnung, Ausgleichsflächen/ -maßnahmen).

#### Geschossfläche GF

Entsprechend dem Ziel einer verdichteten Bauweise sollen über dem 1. Obergeschoss neben dem Dachgeschossausbau auch Staffelgeschosse mit Flachdach zulässig sein. Dies machte neben der Regelung der Grundfläche auch eine Regelung der Geschossfläche erforderlich, nachdem die Höhenentwicklung durch Oberkante First bei geneigten Dächern bzw. Oberkante Attika bei Flachdächern begrenzt werden sollte. Die Fläche des obersten Geschosses wurde in Abhängigkeit der Gebäudehöhe wie folgt berechnet:

GF 120:  $120*2+120*2/3= 320 \text{ m}^2$

GF 180:  $180*2+180*2/3= 480 \text{ m}^2$

GF 200:  $200*3+300*0=600 \text{ m}^2$

#### Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wurde über die Wandhöhen, die Gebäudebreiten (Ansatz 10 m/ 13 m/ 14 m) und die Dachneigungen (Ansatz 30°) für 2- bzw. 3-geschossige Gebäude mit normalen Stockwerkshöhen für Wohngeschosse (Ansatz 2,8 m) errechnet.

- GH 9,0 m (nördlicher und mittlerer Baubereich gem. nördlich anschließender Bebauung): WH 6,0 m und Satteldach → II (2 Vollgeschosse, wahrgenommen als 2-stöckiges Gebäude, auch bei Dachgeschossausbau) bzw.  
GH 9,0 m (nördlicher und mittlerer Baubereich): WH 6,0 m und Staffelgeschoss mit Flachdach → III (3 Vollgeschosse, wahrgenommen als 3-stöckiges Gebäude).
- GH 10,5 m (südlicher Baubereich West): WH 6,5 m und Satteldach → III (3 Vollgeschosse, wahrgenommen jedoch als 2-stöckiges Gebäude) bzw.  
GH 10,5 m (südlicher Baubereich West): WH 6,5 m und Staffelgeschoss mit Flachdach → III (3 Vollgeschosse, wahrgenommen als 3-stöckiges Gebäude).
- GH 12,5 m (südlicher Baubereich Ost und östlicher Baubereich): WH 9,5 m und geneigtes Dach → III (3 Vollgeschosse, wahrgenommen als 3-stöckiges Gebäude).  
Ein Staffelgeschoss als 4. Vollgeschoss ist aufgrund der Geschossflächenregelung nur möglich, wenn die zul. Grundfläche nicht ausgenutzt wird.

#### Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Gebäudehöhenregelung erforderlich. Das Maß der zulässigen Höhenlage entspricht der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände, wurde jedoch entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen auf Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss hochgerechnet und festgesetzt (25+15 cm). Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit gibt, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange, wurde die Höhenlage nicht zwingend sondern nur als Höchstmaß festgesetzt. Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen und vom Höchstmaß abweichenden Höhenlagen hinzuweisen, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Grundlage der Höhenfestsetzung war die Erschließungsplanung des Ing. Büros ROPLAN vom 20.09.2023 und 19.10.2023.

#### Anzahl der Wohnungen

Das Maß der Wohnungszahl im mittleren und nördlichen Geltungsbereich orientiert sich an der Umgebungsbebauung (Einfamilienhäuser, 2-Familienhäuser, Doppelhäuser). Grundsätzlich sollen auch in kleinen Hauseinheiten (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser) Einliegerwohnungen möglich sein, soweit die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können.

Das Maß der Wohnungsanzahl im südlichen und östlichen Geltungsbereich (Geschosswohnungsbau) orientiert sich an der Anzahl der erforderlichen Stellplätze und deren potenziellen oberirdischen Realisierbarkeit.

### 03. Bauweise, Baugrenzen

#### Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bebauung entspricht dem Gebietscharakter und hat die Einhaltung von Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken nach § 6 der Bayerischen Bauordnung (derzeit in der Fassung von 2021) zur Folge.

Eine abweichende Bauweise für Garagen (geschlossene Garagen, offene Garagen (Carports)) an Grundstücksgrenzen wurde erforderlich, da sonst die geplanten Reihengaragen mit aufgeständerten PV-Anlagen aufgrund der Abstandsflächenregelung der BayBO nicht möglich gewesen wären. Diese wurde durch die Umgrenzungen der Garagen festgesetzt.

Eine abweichende Bauweise im Bereich der festgesetzten Schallschutzmauer wurde erforderlich, da von der Anlage eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht und sie damit abstandsflächenrelevant wird. Dies führt zu einer Überdeckung mit den Gebäudeabstandsflächen, was nach Art. 6(3) BayBO ohne gesonderte Regelung nicht zulässig ist.

#### Baugrenzen

Die Baugrenzen wurden mit Ausnahme der mittleren Bauzone baukörperbezogen festgesetzt. In der mittleren Bauzone sollen aber auf Wunsch des Grundeigners sowohl 2 Einfamilienhäuser als auch alternativ ein Mehrfamilienhaus möglich sein, was zu einem zusammenhängenden Bauraum führte. Im Osten des Bartlwaldes berücksichtigt die Anordnung nur teilweise die 25 m Wurfzone von Waldbäumen. Nachdem eine Ostverschiebung der Bauräume eine Aufgabe von Baurechten zur Folge hätte und somit nicht in Frage kommt wurde ein Hinweis zum Objektschutz entsprechend der Empfehlung des AELFs Rosenheim aufgenommen.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung), Balkone, Standgauben und Außentreppen wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich. Gem. § 23 Abs.3 Satz 2 BauNV kann die Gemeinde weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von der festgesetzten Baugrenze festsetzen. Solche Festsetzungen ermöglichen die Gewährung von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB durch die Baugenehmigungsbehörde.

#### 04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

##### Garagen:

Die Bauräume für Garagen (geschlossene, offene Garagen (Carports)) sollten entsprechend örtlicher Bautradition unmittelbar baukörperbezogen sein. Bei den freistehenden Reihenanlagen der Gemeinde wurde die Montage von PV Modulen festgesetzt.

##### Stellplätze

Die Anordnung von Stellplätzen soll der Objektplanung überlassen werden, wurde aber beispielhaft dargestellt.

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998 wurde hingewiesen. Pro Wohnung sind danach 2 Stellplätze herzustellen, ab 6 Wohnungen zusätzlich 1/3 Besucherstellplätze oberirdisch entsprechend §2 Ziffer 1.9 der Satzung.

##### Nebenanlagen

Um eine Massierung von Nebenanlagen im Quartier zu verhindern, sollen diese nur innerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zulässig sein. Nebenanlagen wie Gartenhäuschen, Geräteschuppen, Holzlager o.ä. werden auf Wohngrundstücken in der Realität mit oder ohne Zulässigkeit errichtet. Um diese Praxis nicht zu kriminalisieren und eine Handhabe gegen Auswüchse zu haben, wurden Nebenanlagen in einer begrenzten Größe durch textliche Festsetzung außerhalb der Begrenzungen für zulässig erklärt.

#### 05. Verkehrsflächen

Entsprechend städtebaulichem Konzept

Der südliche Straßenabschnitt der Ringstraße wurde in Höhe des Spielplatzes versetzt (Geschwindigkeitsdämpfung/ verhandelte Grundstücks- Flächenanteile).

Der S-N verlaufende Straßenabschnitt hat neben seiner Funktion als Verkehrsfläche für den fließenden Verkehr zugleich die Funktion des Fahrstreifens bei Parkplatzanlagen mit Senkrechtaufstellung. Um die Zu- und Abfahrt zu den Stellplätzen auf den südlichen Abschnitt der Ringstraße zu konzentrieren, wurde am nördlichen Ende des S-N verlaufenden Straßenabschnitts ein Wendehammer für Fahrzeuge bis 9 m Länge geplant. Durch eine spätere verkehrsrechtliche Anordnung ist der nördliche Abschnitt der Ringstraße auf die Nutzung durch die nördlichen Anlieger zu beschränken. Die geringe Breite des nördlichen Straßenabschnitts am Graben ist bedingt durch die erwartete geringe Nutzungsfrequenz. Durch die geplante Grabenverrohrung wird zur nördlichen Bestandsbebauung eine Sichtschutzpflanzung möglich und wurde als solche festgesetzt.

#### 06. Grünflächen

Der Bebauungsplan unterscheidet nach festsetzbaren Flächen für Begrünungen und Baumpflanzungen nach § 9(1)25 BauGB (städtebauliche Wirkung) und einer Grünordnung mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten nach §11(1)1 BNatSchG (Naturschutz und Landschaftspflege).

Der Öffentliche Spielplatz soll zugleich Ersatz für die privaten Spielplätze sein, die nach Art. 7(2)1 BayBO bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen erforderlich werden (Mehrfamilienhäuser).

Die Straßenbäume sollen in unregelmäßigen Abständen die Straße gestaltend begleiten. An markanten Stellen wurden Signalbäume festgesetzt.

Die Hecken bei den Gemeinschaftsstellplätzen sollen die Wohnhausgärten von den Gemeinschaftsstellplatzanlagen bzw. dem Spielplatz abschirmen.

Nach Norden und Osten wurden Grünflächen zur Abschirmung der Bestandbebauung bzw. Ortsrandbegrünung festgesetzt.

Die Breite der östlichen Ortsrandeingrünung mit ca. 4,5 m ist der verfügbaren Grundstücksbreite, der Länge der Parkstände mit 5,0 m, der Breite der Fahrgassen mit 6,5 m und der Breite der Hecken zur Wohnbebauung geschuldet. Auch sollten die Carports nicht als eine ungegliederte Überdachung erscheinen, sondern als einzelne Carportblöcke. Die verbleibende Breite von ca. 4,5 m für die Randeingrünung soll durch eine dichtere Strauchbepflanzung dieses Streifens in Kombination mit Einzelbäumen kompensiert werden (siehe 06. Grünflächen/ Pflanzflächen und Grünordnung).

Der ursprünglich offen geplante Entwässerungsgraben im Norden des Plangebiets musste im Zuge der Planungsfortschreibung im westlichen Teil verrohrt werden. Der Graben ist im Baugebiet „Am Bartlwald“ komplett mit einem Steinsatz verbaut. Südseitig hätte man einen gleichen Verbau gebraucht. Der Steinsatz hat eine Höhe von mehr als zwei Meter. Der lichte Abstand oben wäre dann nur bei rund 1,5 m gelegen. Er wäre eine tiefe „Schlucht“ entstanden, die durch umfangreiche Geländeerhöhungen gesichert hätte werden müssen.

Die Planungen zum Graben/ Grabenverrohrung wurden erneut abgeändert, dass nur mehr der Drosselablauf des bestehenden Regenrückhaltebeckens „Am Bartlwald“ über eine Verrohrung (Regenwasserkanal DN250) geführt wird. Der Notüberlauf des Regenrückhaltebeckens „Am Bartlwald“ wird weiterhin über einen offenen Graben abgeleitet. In diesen offenen Graben wird auch das anfallende Oberflächenwasser aus dem Bereich der Erschließungsstraße und aus dem Bereich der angrenzenden Privatgrundstücke abgeleitet.

Die verbleibende Fläche zwischen geplanter Straße und nördlicher Grundstücksgrenze wurde als Grünfläche ausgewiesen mit einer dichten Bepflanzung aus Sträuchern. Zudem verhindert die Grünfläche, dass die Bestandsbebauung am Bartlwald zu Erschließungsbeiträgen herangezogen wird.

#### 07. Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde von Landschaftsarchitekt Robert Haidacher mit 23.158 errechnet. Die zugeordnete Fläche von 3.860 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Gemeinde Großkarolinenfeld abgebucht. Die Ökokontofläche „Kirchsteig“ befindet sich auf der Fl.Nr. 549 der Gemarkung Tattenhausen.

(Anlage BA5 Umweltbericht/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 20.02.2024)

(Anlage BA5a Bestandsplan/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 01.02.2024)

(Anlage BA5b Berechnung GRZ/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 20.02.2024)

Emissionen, Immissionen

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Verkehr auf der RO 19 berechnet und beurteilt (CHC, Proj. Nr. 2801-2023, Oktober 2023).

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmimmissionsschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

**Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))**

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, Bl. 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Ausgabe 1990/2020		TA Lärm Ausgabe 1998	
Nutzung	Orientierungswert (ORW <sub>DIN 18005</sub> )		Immissionsgrenzwert (IGW <sub>16.BImSchV</sub> )		Immissionsrichtwert (IRW <sub>TA-Lärm</sub> )	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40

\* in Klammern: gilt für Gewerbe und Sport- und Freizeitanlage

- Einwirkender Straßenverkehr

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags-über und 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung liegt an der südlichsten Häuserzeile bei bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, wird am Tag sowie in der Nacht überschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen diskutiert und die Wirkung aufgezeigt. Um auch im 2. Obergeschoss den Orientierungswert einhalten zu können, wäre eine 8 m hohe Schallschutzwand notwendig, dies ist ortsgestalterisch nicht akzeptabel. Zum Schutz des Wohngebiets wird eine 3,0 m hohe Schallschutzwand und Schallschutzmaßnahmen an der Bebauung selbst festgesetzt (Grundrissorientierung etc.).

Um Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr auf der Rosenheimer Str. auszuschließen, wurden Glas- und PV- Flächen an den senkrecht zur Rosenheimer Str. liegenden Wandteilen als unzulässig festgesetzt.

Mit den Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen und bei einem angemessenen Teil des zugeordneten Außenbereiches gewährleistet.

Mit dem Plangebiet werden 128 Stellplätze neu geschaffen. Die Zunahme der Immissionsbelastung durch den Zusatzverkehr liegt mit < 0,3 dB(A) unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle. (Anlage BA 6 Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Nördlich der Kreisstraße“/ C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH/ 19.10.2023)

08. Baulicher Schallschutz  
siehe vor

09. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich nach Zielvorgabe

Die Regelung eines aufschiebend bedingten Baurechts nach § 9 Abs. 2 BauGB wurde erforderlich, um aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen und bei einem angemessenen Teil des zugeordneten Außenbereiches zu gewährleisten.

Bei der Schallschutzwand handelt es sich um eine Erschließungsmaßnahme der Gemeinde zur Realisierung der Bebauung. Dessen Errichtung und Unterhalt ist durch die Gemeinde gewährleistet und wird bei dem Fremdgrundstück durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB bzw. durch eine Dienstbarkeit gesichert.

**09. Grünordnung**

Mit den vorgeschriebenen Maßnahmen soll die Durchgrünung des Quartiers gestärkt und nachhaltig gesichert werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregel und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert beschrieben und als solche verordnet. Von Negativlisten wurde abgesehen.

Mit Weiterentwicklung des städtebaulichen/ grünordnerischen und energetischen Konzepts wurden auf den gemeindlichen Carports PV- Anlagen festgesetzt. Unterteilende Bäume wären wegen der dann größeren lichten Abstände der Carports (Kronenbereich) und der Verschattung durch die Bäume kontraproduktiv und wurden deshalb weggelassen. Die Gliederung in 7 Carportbereiche wurde aus Gründen der Maßstäblichkeit belassen und die Abschirmung zur Wohnbebauung durch Hecken geplant.

Dächer von Carports sind nur als begrünte Dächer zulässig. Dies kommt auch der PV- Nutzung zugute. Begrünte Dächer erhöhen den Wirkungsgrad dieser Anlagen. Durch die Verdunstung von Wasser entziehen die Pflanzen eines Gründachs der Umgebung große Mengen an Energie, was zu einem starken Kühlungseffekt der auf dem Gründach verbauten Photovoltaik-Module führt, was bei diesen wiederum direkt zu einer gesteigerten Leistung führt und den Stromertrag erhöht.

Mit Planungsziel „Schlanker Bebauungsplan“ wurden in Absprache mit der Bauverwaltung Großkarolinenfeld und analog zu den örtlichen Bauvorschriften alle grünordnerischen Regelungen weggelassen, die in anderen Regelwerken enthalten oder gärtnerisch selbstverständlich sind (Gehölzerhalt, Pflanzzeiten, Rodungszeiten, Pflegeschnitte ...), bzw. deren Vollzug kaum kontrollierbar ist (Pflegeschnitte, Erhaltung von Totholz oder Baumhöhlen bei Obstbäumen ...). Konzentriert wurde die Grünordnung vielmehr auf das Strukturelle im Siedlungs- und Planungsgebiet. Städtebaulich wirksame Grünelemente wurden im Festsetzungsteil festgesetzt.

## 10. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften wurden zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit stark reduziert.

Bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss über dem obersten oberirdischen Geschoss wurde aus Maßstabsgründen ein Flachdach und ein Rückversatz vorgeschrieben (äußere Traufhöhe).

Um Dachgeschossausbauten im Freistellungsverfahren zu ermöglichen, wurden als Voraussetzung dafür Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten/ Dacheinschnitten aufgenommen. Mit der örtlichen Vorschrift zu Solaranlagen sollen gestalterisch unbefriedigende Kollektoranordnungen verhindert werden. Es wurde zusätzlich empfohlen, außer den gemeindlichen Carports auch sonstige Dächer und die Schallschutzwand mit PV- Modulen zu bestücken, um so wirtschaftlich effiziente Anlagen zur Energiegewinnung zu schaffen.

Die Vorschrift der Zaunhöhe an Verkehrsflächen soll der zunehmenden Tendenz nach privater Abschottung zum öffentlichen Raum entgegenwirken.

## 11. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung, sowie durch Hinweise zum Nachbarrecht.

Im Zusammenhang mit den Grundpflichten und erweiterten Pflichten gemäß Störfall-Verordnung, die sich für NAFTA Speicher als Betreiber des Erdgasspeichers Inzenham West 3 ergeben, besteht eine Informationspflicht gegenüber der Öffentlichkeit und Nachbarschaft. Die erforderlichen Informationen für Nachbarn und Öffentlichkeit gemäß § 8a und § 11 der Störfall-Verordnung sind auf der Internet Homepage unter <https://nafta-speicher.de/de/kontakt> veröffentlicht und können dort oder in Bauamt der Gemeinde Großkarolinenfeld eingesehen werden.

## 12. Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Ausgleichsberechnung/ -nachweis bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung.

Siehe auch Abschnitt 08/7 der Begründung

(Anlage BA5 Umweltbericht/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 20.02.2024)

(Anlage BA5a Bestandsplan/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 01.02.2024)

(Anlage BA5b Berechnung GRZ/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 20.02.2024)

## 13. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB.

Die unter Abschnitt 04 genannten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage des grünordnerischen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB und der integrierten Grünordnung. Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim wurden am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde ist sich der Problematik des Flächenverbrauchs als eines der größten Umweltprobleme in Bayern bewusst. Aus diesem Grunde wurde auch die Ausweisung einer Fläche geplant, die nach den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und des Umweltschutzes vorzugsweise für städtebauliche

Entwicklungen herangezogen werden soll, Auch der Grundsatz, dass aus Gründen der Energieeinsparung Mehrfamilienhäuser den Vorrang vor Einfamilienhäuser haben sollen, hat seinen Niederschlag in dem Bebauungsplan gefunden.

Die unter Abschnitt 05 genannten Ziele und Grundsätze der Gemeinde wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB.

- Die Flächennutzung gem. Flächennutzungsplan wurde entsprechend Zielvorgabe geändert.
- Die Aussagen des Landschaftsplans zu Gräben konnten aufgrund der Flächenpotenziale bzw. der Erschließungsplanung nicht berücksichtigt werden.
- Das Ortsentwicklungskonzept wurde durch die Weiterentwicklung des Wohnstandorts berücksichtigt.
- Die Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne wurden größtenteils übernommen, jedoch entsprechend Planungsziel „Nachverdichtung“ und kleinerer Grundstücke aktualisiert.
- Die Westumfahrung Rosenheim und der Brenner Nordzulauf der Bahn sind ohne Einfluss auf die Bebauung.

#### 14. Flächenbilanz

Bauflächen		ca. 1,1244 ha	ca. 79,4 %
Verkehrsflächen		ca. 0,2047 ha	ca. 14,4 %
	davon Straßenverkehrsflächen alt	ca. 0,0183 ha	
	davon Straßenverkehrsflächen neu	ca. 0,1742 ha	
	davon Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	ca. 0,0122 ha	
Grünflächen		ca. 0,0867 ha	ca. 6,1 %
	davon Spielplatz	ca. 0,0349 ha	
	davon öffentliche Begrünungsflächen	ca. 0,0441 ha	
	davon private Begrünungsflächen	ca. 0,0077 ha	

Geltungsbereich ca. 1,4158 ha 100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

#### 15. Wohnungsbilanz

Ein-/ Zweifamilienhäuser	10 stk	10 Wo (20 Wo)
insg.		10- 20 Wo
Mehrfamilienhäuser 9 Wo	3 stk	27 Wo
Mehrfamilienhäuser 6 Wo	2 stk	12 Wo
Mehrfamilienhäuser 5 Wo	1 stk	5 Wo
insg.		44 Wo
Wohnungen insg.		54- 64 Wo

#### 16. Auswirkungen

Mit der Planung können die beschriebenen ortsplanerischen Ziele realisiert werden.

Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen weitgehend realisiert werden.

Mit der Planung können die verhandelten Nettobaulandflächen eingehalten werden.

Mit Realisierung der Planung wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, für dessen Bewohner die Gemeinde die notwendige Infrastruktur bereitstellen muss.

Über den kommunalen Wohnungsbau wird die Schaffung von kostengünstigen Wohnraum gefördert.

Mit Realisierung der Planung kommt es zu einer Verkehrszunahme auf der Wendelsteinstraße.

Durch die Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde Kosten zu bei Bau von kommunalen Wohnungen, durch den Bau von neuen Erschließungsanlagen, des Spielplatzes, der Schallschutzwand und der Randbegrünungen.

Durch Realisierung der Planung der Erschließungsanlagen kommen auf die Grundstücksbesitzer Kosten zu durch die Erhebung von Herstellungsbeiträge gem. Erschließungsbeitragsatzung (EBS).

Mit der Erweiterung der umliegenden baulichen Nutzung im Umfeld der Erdgasbohrung Inzenham West 3 ist die Erhöhung des potenziell betroffenen Personenkreises bei einem Störfall verbunden. Unabhängig dieser Bauleitplanung ist die Niederschlagswasserbeseitigung des bestehenden und geplanten Baugebiets in den Erlbach (Einleitungsstelle E18) neu zu ordnen.

Kolbermoor, 27.02.2024

*Franz Fuchs*

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Ausgefertigt laut Beschluss des  
Gemeinderats vom 27.02.2024  
Großkarolinenfeld, den 10.04.2024

Fessler,  
1. Bürgermeister



## Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991  
Flächennutzungsplan in der digitalen Fassung/ Arbeitsgemeinschaft Stadt- und Umlandbereich Rosenheim (SUR)/ Auszug vom 10.05.2021

Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Kranzhonstraße Süd“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2011  
Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Sud II“/ Dipl.Ing. Franz Fuchs/ 2018

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 30.03.2018  
digitale Lagepläne-Höhenpläne E-1916L01/ Roplan/ erhalten 29.04.2021

Landschaftsplan mit Erläuterungsbericht/ Planungsbüro Eberhard Schek- Herr Haidacher/ 1994  
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

Stellplatzsatzung/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 17.12.1998

Raumstruktur/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Zielkarte 1/ Internetabruf am 08.07.2021  
Landschaftliche Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Internetabruf am 08.07.2021  
Naturräumliche Gliederung/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Begründungskarte zu B I 3.1/ Internetabruf am 08.07.2021  
Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 08.07.2021  
Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 08.07.2021  
Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 08.07.2021  
Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 08.07.2021  
Geodaten/ Bayernatlas- Geobasisdaten/ Internetabruf am 08.07.2021  
Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmalatlas / Internetabruf am 08.07.2021  
Übersichtslageplan Westumfahrung Rosenheim/ Straßenbauamt Rosenheim/2000  
Übersichtsplan Brenner Nordzulauf/ Internetabruf am 08.07.2021

Bayernatlas- Auszug Luftbild/ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 26.10.2020  
Luftbild/ Google Earth/ Internetabruf am 26.10.2020

Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Franz Fuchs / 2021

Erschließungsplanung Bebauungsplangebiet „Nördlich der Kreisstraße“/ Lageplan und Gradienten/ Ingenieurbüro ROPLAN/ 19.10.2023 und 20.09.2023

Erschließungsplanung Bebauungsplangebiet „Nördlich der Kreisstraße“/ Variant 1- Querschnitt bei 0+035 km/ Ingenieurbüro ROPLAN/ Jan. 2024

Unterlagen zum Wasserrechtsverfahren „Erneuerung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung Niederschlagswasser- Einleitungsstelle 18 mit Erweiterungsflächen“/ Ingenieurbüro ROPLAN/ Juni 2023

## Anlagenverzeichnis

BA1 Planungserfordernis/ Gemeinde Großkarolinenfeld- Andrea Riepertinger und Architekt Franz Fuchs/ 11.10.2023

BA2 Gutachten zur Klärung der Zulässigkeit einer Bebauung im Umfeld der Erdgasspeicheranlage Inzenham- West der Firma NAFTA GmbH & Co. KG/ INBUREX Consulting/ 22.11.2021

BA3 Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstandes um die Erdgasspeicherbohrung Inzenham West 3 der NAFTA Speicher GmbH & Co.KG/ Richard Pröbstl TÜF Süd/ 17.05.2023

BA4 Aktennotiz zur Klärung des Sicherheitsabstandes/ der Zulässigkeit der geplanten Carportanlage innerhalb des Gefährdungsumfelds/ Besprechung vom 05.07.2023 im Rathaus der Gemeinde Großkarolinenfeld/ 06.07.2023

BA5 Umweltbericht/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 20.02.2024

BA5a Bestandsplan/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 01.02.2024

BA5b Berechnung GRZ/ Landschaftsarchitekt Robert Haidacher/ 20.02.2024

BA6 Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Nördlich der Kreisstraße“/ C.HENTSCHEL CONSULT  
Ing.-GmbH/ 19.10.2023  
BA6a Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Nördlich der Kreisstraße“/ Zusatzerläuterung  
2801-2024 ST01b/ C.HENTSCHEL CONSULT Ing.-GmbH/ 15.01.2024  
BA7 Baugrunderkundung/ Crystal Geotechnik GmbH/ 09.03.2023

### **Nachweise**

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, DIN- und VDI-Normen sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt Großkarolinenfeld zur Einsichtnahme auf.

Folgende Informationsunterlagen liegen im Bauamt Großkarolinenfeld ebenfalls zur Einsichtnahme auf.  
Info 1:

Veröffentlichung gemäß § 8a und § 11 sowie Anhang V „Information der Öffentlichkeit“ der  
Störfall Verordnung (12. BImSchV), NAFTA Speicher, Stand 2019

Info 2:

Informationen für Nachbarn und Öffentlichkeit gemäß § 8a und § 11 der Störfall- Verordnung, Erdgas-  
speicher Inzenham West, NAFTA Speicher, Stand 2019