



Gemeinde Großkarolinenfeld

Änderung des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld - Süd“

Bereich Fl. Nrn.
565/1, 565/2 T, 565/3 T, 565/5, 565/12 T,
565/13, 617/ T, 617/4 T, 617/6 T, 617/7,
617/10 T

Begründung

zum Entwurf vom 28.11.2024
i.d.F.v. 30.09.2025

Städtebau

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich-Ebert-Str. 15
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele der Änderungsplanung
- 03. Zusätzliche Planungsparameter
- 04. Berührte gemeindliche und private Planungen
- 05. Bestandsanalyse
- 06. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- 07. Umweltbelange
- 08. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

In der Wendelsteinstraße, auf dem Grundstück Fl. Nr. 565/1 der Gemarkung Großkarolinenfeld soll ein Getränkemarkt errichtet werden, der der Nahversorgung des Ortes dient. Die beiden Zufahrten zum geplanten Getränkemarkt sollen von der Wendelsteinstraße aus erfolgen. Bau- und Parkierungsflächen sollen z.T. auf dem gemeindeeigene Grundstück Fl. Nr. 617/7 der Gemarkung Großkarolinenfeld zum Liegen kommen, das im Urbebauungsplan „Großkarolinenfeld-Süd“ aus dem Jahre 1983 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Diese Verkehrsspange wurde aber nie gebaut und wird heute weder städtebaulich noch von der Gebietserschließung her für erforderlich gehalten. Um das geplante Projekt realisieren zu können, ist eine Änderung des bestehenden, alten Bebauungsplanes erforderlich sowie der Erwerb eines Teilstücks des gemeindeeigenen Grundstücks Fl. Nr. 617/7 durch den Investor.

Das Vorhaben wurde vom Arbeitskreises Ortsentwicklung der Gemeinderats Großkarolinenfeld in seiner Sitzung am 09.07.2024 vorbesprochen, desgleichen vom Gemeinderat in seiner nicht öffentlichen Sitzung am 06.08.2024. Eine Änderungsverfahren zum Bebauungsplan sowie der Verkauf des gemeindeeigenen Flurstücks Nr. 617/7 an den Bauwerber wurde in Aussicht gestellt. Das Bebauungsplanänderungsverfahren soll in der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 03.12.2024 eingeleitet werden.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig

- aus einer vorausschauenden und nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Weiterentwicklung und Zukunftssicherung der kommunalen Gewerbestruktur
- aus einer Anpassung bestehender Bebauungspläne an die aktuellen gemeindlichen Nutzungsentwicklungen
- aus einer Anpassung bestehender Bebauungspläne an die aktuelle gemeindliche Infrastruktur
- aus einer Anpassung bestehender Bebauungspläne an zeitgemäße Planungserfordernisse

Das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in §1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
Eine Umweltprüfung nach §2(4) BauGB wird nicht durchgeführt.

02. Städtebauliche Ziele/ grünordnerische Ziele

Städtebau

- Anpassung der Festsetzungen des Bauraums an die geplante Nutzung
- Anpassung der Verkehrsflächen „Wendelsteinstraße“ an den Ist-Zustand
- Auflassung der Verkehrsfläche zwischen „Wendelsteinstraße“ und „Breitensteinstraße“ und Angleinerung der aufgelassenen Flächen an die flankierenden Gewerbeflächen/ Grundstücke

Grünordnung

- Eingrünung der Randfläche zwischen dem Bauraum auf Fl. Nr. 565/1 und nördlicher „Wendelsteinstraße“ bzw. östlicher Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 565/5
- Erhalt und Sicherung bestehender Grünstrukturen im südöstlichen Planungsbereich zur benachbarten Bebauung auf Fl. Nr. 617/6
- Straßenraumgestaltung entlang der „Wendelsteinstraße“ und der „Lagerhausstraße“ durch straßenbegleitender Laubbäume
- Parkplatzbegrünung durch flächengliedernde Laubbäume möglichst unter Einbeziehung bestehender Gehölze
- Artenschutzmaßnahmen

Der geänderte Bebauungsplan soll im Änderungsbereich den bestehenden Bebauungsplan ersetzen.

03. Zusätzliche Planungsparameter

- Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch Nachverdichtung (BauGB §1a(2)1)
- Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung als Höchstmaß (BauNVO §17)
- Ausschluss von überörtlichen Einzelhandels- Agglomerationen (LEP 5.3.1)

04. Berührte gemeindliche und private Planungen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld mit integriertem Landschaftsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991 in der geänderten Fassung der 30.04.2013:
Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt.
- Bebauungsplan „Großkarolinenfeld-Süd“/ Geoplan/ 1983:
Das Plangebiet ist nahezu komplett bebaut.
- Lageplan und Vorentwurf Grundriss/ EDEKA Südbayern/ 28.06.2024

05. Bestandsanalyse

Lage:

Der Planungsbereich befindet sich direkt östlich des Mündungsbereichs der „Wendelsteinstraße“ in die „Lagerhausstraße“. Nördlich der „Lagerhausstraße“ verläuft die Bahnlinie Rosenheim-München mit seinem beschränkten Bahnübergang zur „Bahnhofstraße“.

Die Fläche östlich des Planbereiches wird als Baulager für einen Baubetrieb genutzt, südöstlich liegen die Betriebsflächen und -gebäude eines Metallbaubetriebes. Südlich zum Planbereich grenzt die Fläche eines Einkaufsmarktes samt seiner Stellplatzanlage an.

Westlich der „Wendelsteinstraße“ befinden sich weitere Gewerbeanwesen, ein Pendlerparkplatz sowie der Werkstoffhof und die Feuerwehr von Großkarolinenfeld.

Der Straßenzug/ Mündungsbereich „Wendelsteinstraße“ – „Lagerhausstraße“ wurde ca. 2012-13 neu ausgebaut und mit einem Gehweg auf ostseitig der „Wendelsteinstraße“ versehen.

Plangrundstück Fl. Nr. 565/1:

Das für den künftigen Getränkemarkt vorgesehene Flurstück Fl. Nr. 565/1 wird derzeit als Baulager für ein Bau- und Verputzunternehmen genutzt. Das Grundstück ist zudem mit einer hölzernen Lagerhalle bebaut, die abgebrochen werden soll.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Denkmäler:

Baudenkmäler sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind im Planungsbereich ebenfalls nicht im Denkmalatlas erfasst und werden auch nicht zu vermuten.

Biotope:

Entlang der „Wendelsteinstraße“ befindet sich das kartierte, aber nicht mehr vorhandene, mit Straßen und Stellplatzanlagen überbaute Biotop: 8138-0088-004 „ehemalige Tongrube, jetzt verfüllt, Nasswiesen und Schilfflächen in Großkarolinenfeld, südlich der Bahnstrecke“. Entlang der Bahnlinie Rosenheim München befindet sich das Biotop 8138-0083 „Entlang der Bahnlinie München - Rosenheim meist beidseitig Gebüschergruppen, Hochstaudenfluren, z.T. verschilft, Altgrasfluren und Ruderalfluren, von W- bis O-Großkarolinenfeld.“

Erschließung:

Das Plangebiet wird komplett von der „Wendelsteinstraße“ aus erschlossen.

Im Zuge des Straßenausbaus wurden bereits die Anschlussmöglichkeiten an die Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle in das Plangrundstück gelegt. Sonstige Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) sind ebenfalls vorhanden. Im Umkreis von ca. 30-100 m zum Plangrundstück befinden sich mehrere Ober- und Unterflurhydranten. Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

Böden:

Erwartet wird ein abgetorftes Hochmoor mit wasserundurchlässigem Seeton knapp unter der Oberfläche in hoher Mächtigkeit.

Bodenrelief:

Die Planfläche ist weitgehend eben.

Vegetation:

Entlang der Südgrenze des Plangrundstückes Fl. Nr. 565/1 sowie am derzeit noch gemeindlichen Grundstück Fl. Nr. 617/7 sind Laubbäume (weitgehend Ahorn) und Sträucher vorhanden, die bei Umsetzung des Vorhabens z.T. gerodet werden müssen. Im Südosten des Geltungsbereiches entlang der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 617/6 verläuft ein Grünstreifen, der mit Laubbäumen und Sträuchern bewachsen ist. Bestehende Stellplatzanlagen auf Fl. Nr. 617 verfügen über eine Bepflanzung mit einzelnen Laubbäumen/ Stellplatzbäumen (meist Ahorn). Ansonsten ist das Plangrundstück weitestgehend vegetationslos.

Entlang der „Wendelsteinstraße“ sowie an der „Lagerhausstraße“ sind einzelne Laubbäume vorhanden die z.T. erhalten werden können.

Grundwasser/ Schichtenwasser:

Grundwasser ist bis zu einer Tiefe von ca. 7 m unter Gelände nicht zu erwarten (aus Bodengutachten zum nahegelegenen Bauvorhaben „Wendelsteinstraße 4“). Im Planungsbereich stehen Bodenschichten (z.B. Torf) an, die Schichtenwasser führen können.

Hochwasser:

Der Planungsbereich liegt nicht in einem kartierten Hochwasserbereich HQ100 oder HQ extrem. Allerdings befindet sich der Planungsbereich in einem wassersensiblen Bereich.

Versickerung:

Eine Versickerung am Grundstück ist aufgrund des anstehenden Bodens nicht möglich (z.B. Torf und Lehm in hoher Mächtigkeit). Ein Anschluss an den Regenwasserkanal der Gemeinde ist am Grundstück bereits vorhanden.

06. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans

- Art der baulichen Nutzung:

GE Gewerbegebiet gem. Urbebauungsplan

Die zulässigen Nutzungen entsprechen weitgehend dem Nutzungskatalog nach § 8 BauNVO, da langfristig auch Alternativen zum jetzt geplanten Getränkemarkt möglich sein sollen. Ausgeschlossen wurden Wohnungen (erhöhte Immissionen durch Bahn und Gebietseinfahrt Großkarolinengebiet Süd) und Vergnügungsstätten (von der Gebietsentwicklung durch die Gemeinde dort nicht gewünscht). Der Nutzungskatalog ist nicht auf den geplanten Getränkemarkt beschränkt, sondern berücksichtigt langfristig auch Nachfolgenutzungen.

- Grundfläche GR nach §19(2) BauNVO:

Das Maß der Grundfläche GR entspricht dem Vorentwurf des Gebäudes, erweitert durch ein zusätzliches Grundflächenkontingent für Hauptnutzungen in den Außenanlagen GR+ (z.B. eingezäunte, nicht überdachte Lagerflächen im Freien).

Der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO §17 für ein Gewerbegebiet wird unterschritten.

Eine in Großkarolinengrad -nach dem Landesentwicklungsprogramm- unzulässige, überörtliche Einzelhandels- Agglomerationen mit den südlich gelegenen Einkaufsmärkten ist aufgrund der räumliche Trennung sowie durch die Erschließung mit verschiedenen/ eigenen Grundstückszufahrten nicht vorhanden.

- Grundfläche GR nach §19(4) BauNVO:

Das Maß der Grundflächenzahl (0,8) entspricht der festgesetzten Kappungsgrenze der BauNVO.

- Wandhöhe:

Das Maß der Wandhöhe entspricht dem Vorentwurf des Gebäudes und wurde gegenüber dem Urbebauungsplan leicht erhöht (dort 2-Stöckigkeit und Traufhöhe 6,0 m).

- **Firsthöhe:**

Die Festsetzung der Firsthöhe soll verhindern, dass bei breiten Bauten und Ausnutzung der höchsten Dachneigung überhohe Baukörper entstehen.

- **Höhenlage:**

Das Maß der Höhenlage entspricht den Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes nach einer Höhe von 40 cm über Straßenniveau (Verminderung des Überschwemmungsrisikos bei Starkregen). Da bei Getränkemarkten ein schwellenloser Gebäudezugang und eine weitgehend gefällelose Parkplatzfläche erforderlich sind, wurde die Höhenlage lediglich als Höchstmaß festgesetzt.

- **Bauweise:**

Offene Bauweise gem. Urbebauungsplan.

- **Baugrenzen:**

Die Umgrenzung entspricht dem Vorentwurf des Gebäudes einschl. der Hauptnutzflächen in den Außenanlagen (Vordächer, Laderampen, Müllcontainerplätze, Lagerflächen im Freien) unter Beachtung von bauordnungsrechtlichen Mindestabständen zu den Grundstücksgrenzen.

- **Garagen, Nebenanlagen:**

Garagen und Nebenanlagen als bauliche Anlagen sollen nur innerhalb der Bauräume für die Hauptnutzungen zulässig sein, um die Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen nicht durch kleinmaßstäbliche Gebäude zu „zerfransen“. Davon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen (Häuschen für Einkaufswagen, Fahrradüberdachungen, o.ä.).

- **Stellplätze:**

Die Anordnung von Stellplätzen soll der Objektplanung überlassen werden und soll auch außerhalb der Bauräume zulässig sein, nicht jedoch in festgesetzten, zu bepflanzenden Flächen und in der Fläche von Sichtdreiecken. Der Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen. Die hinweislich dargestellten Stellplätze weisen beispielhaft den Stellplatzbedarf für den geplanten Getränkemarkt nach. Dazu sind auch Stellplätze auf Fremdgrund erforderlich, die dinglich gesichert werden müssen, soweit sie nicht auf eigenem Grund nachgewiesen werden können.

Auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998 wurde hingewiesen.

- **Verkehrsflächen:**

Die „Wendelsteinstraße“ wurde mit ihrer tatsächlich ausgebauten Querschnittsbreite dargestellt. Diese unterscheidet sich von der Festsetzung des Urbebauungsplans (dort $b = 7,5$ m) und beinhaltet auf der Ostseite den vorhandenen Gehweg. Diese gemeindliche Teilfläche wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das in der Biotopkartierung dort noch enthaltene Biotop gibt es nicht.

- **Pflanzflächen, Solitärbäume:**

Die im Urbebauungsplan allgemein enthaltene Festsetzung („Die Gebäude sind durch eine dichte Großraumbepflanzung und Strauchgürtel einzugrünen“) wurde in der Änderungsplanung konkretisiert (Planzfläche 1 mit Zweckbestimmung: Trenngrün bzw. Pflanzfläche 2 mit Zweckbestimmung: Erhalt bestehenden Trenngrün). Die Maßnahmen für die Flächenbegrünung wurden im Abschnitt „Grünordnung“ festgesetzt.

Weiter wurden straßenbegleitende Laubbäume mit Arten- und Standortbindung zur Aufwertung des öffentlichen Straßenraums festgesetzt.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurden die Stammstandorte der wesentlichen zu erhaltenden Gehölze aufgemessen und in die Entwurfsplanung mit einbezogen. Einzelne formschöne, gebietsprägende Laubbäume können entsprechend erhalten werden und wurden entsprechend festgesetzt.

- **Sonstige Festsetzungen:**

Geltungsbereich gem. Zielvorgabe unter Einschluss einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 617. In diesem Teilbereich sollen/ können die notwendigen Stellplätze für den Getränkemarkt nachgewiesen und dinglich gesichert werden.

Da mit dem Wegfall der Verkehrsfläche zwischen „Wendelsteinstraße“ und „Breitensteinstraße“ das Buchgrundstück Fl. Nr. 617/6 nicht mehr an die Erschließung angebunden wäre, wurde ersatzweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur „Breitensteinstraße“ festgesetzt.

Im Zuge der Planung wurde eine Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie eine Kartierung zu etwaigen Fledermausquartieren im abzubrechenden Gebäude durchgeführt. Etwaige artenschutzrechtliche Anforderungen wurden in den Gutachten formuliert und werden im Bebauungsplan festgesetzt. Diese beziehen sich auf Artenschutzmaßnahmen bei Gehölzrodungen, zum Schutz

vor Vogelschlag (Glas als Vogelfalle) bei Großflächenverglasungen und auf die Herstellung von Fledermausquartieren als Ersatz für verloren gegangene mögliche Habitate durch den Abbruch des Bestandsgebäudes.

- Grünordnung:

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan als gesonderter Abschnitt integriert. Dabei wird unterschieden zwischen den nach §9(1)25 BauGB festsetzbaren Flächen mit Zweckbestimmung und Maßnahmen (Festsetzungsteil) und einer Grünordnung nach §11(1)1 BNatschG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten (Grünordnungsteil). Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten diese Rechtskraft. Durch die grünordnerischen Vorschriften sollen umweltschützenden Anforderungen (z.B. Arten- schutz, die Förderung der Biodiversität), der Klimaschutz und die Klimaanpassung (z.B. Reduzierung der hydrologischen Last durch Minimierung von versiegelten Flächen oder durch Herstellung von begrünten Flachdächern), die städtebauliche Gestalt sowie der baukulturelle Erhalt (z.B. Erhalt und Weiterentwicklung der ortstypischen Grün- und Freiflächenstrukturen) und die Weiterentwicklung des Ortsbildes gewährleistet werden.

Die Grünordnung spezifiziert die Maßnahmen auf der festgesetzten Pflanzfläche und enthält weitere grünplanerische Vorschriften zur Gestaltung der Außenanlagen auf den Betriebsgrundstücken. Bei Dächern mit einer Dachneigung bis 5° wurden im Abschnitt „Örtliche Bauvorschriften“ Gründächer vorgeschrieben, da sie insbesondere lokalklimatisch und in Bezug auf die Regenwasser-Bewirtschaftung eine Rolle spielen. In der Ökologie gelten Dachbegrünungen als Siedlungsbiotope.

Gem. BayBO Art. 44a haben Eigentümer ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, sicher zu stellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden. Die gleichzeitig gem. Grünordnung geltende Pflicht zu Dachbegrünungen bei Dächern bis 5° Dachneigung erhöht 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.

Zur Außenbeleuchtung wurden im Zuge zunehmender Lichtverschmutzung und aus Gründen des Arten- schutzes Vermeidungsmaßnahmen vorgeschrieben.

- Örtliche Bauvorschriften:

In den Bebauungsplan wurden örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO integriert, die die örtliche Bautradition im Quartier sichern, ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes zu sehr einzuschränken. Die Vorschriften wurden zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit limitiert.

Die Vorschrift zu Dächern berücksichtigt großflächige Gebäude, bei denen geneigte Dächer in der Regel unwirtschaftlich sind. Bei Flachdächer wird eine Begrünung vorgeschrieben, da sie neben ihrem ökologischen Wert auch eine Regenrückhal tung bewirken.

Bei schmäleren Gebäuden sollen auch geneigte Dächer zulässig sein.

Vorschriften zu Dachaufbauten waren erforderlich, da bei Gewerbebauten Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung häufig auf Dächern angeordnet werden.

Gem. BayBO Art. 44a haben Eigentümer ab dem 1. März 2023 für Gebäude, die ausschließlich gewerblicher oder industrieller Nutzung dienen, sicher zu stellen, dass Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden (siehe auch Grünordnung). Unter „Dachaufbauten“ sind dazu gestalterische Vorschriften gemacht.

Die Zaunhöhe wird den Sicherheitsvorschriften der Versicherungsgesellschaften gerecht. Geschlossene Wände sollen dabei die Ausnahme bleiben, da sie im Gegensatz zu offenen Zäunen eine optische Kommunikation zwischen außen und innen verhindern. Falls aus betrieblichen Gründen geschlossene Einfriedungen erforderlich werden, wurden diese unter Bedingungen ausnahmsweise zugelassen. Mit der Einschränkung der zulässigen Wandmaterialien sollte zumindest ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild dieser Einfriedungsform in einem Gewerbegebiet erzielt werden.

Geländeänderungen sind durch das teilweise weilige Gelände bzw. durch Anpassungen an Nachbargrenzen, Erschließungsstraßen, Hallenzufahrten bedingt. Diese machten eine spezielle Regelung erforderlich.

Die Größe der gebäudegebundenen Werbeanlagen wurde zur Fassadengröße ins Verhältnis gesetzt (10% der relevanten Fassade). Der %-Satz wurde durch Testentwürfe ermittelt. Alternativ oder zusätzlich sollen auch freistehende Werbeanlagen, zulässig sein. Werbeanlagen dürfen auf den fließenden Verkehr an der „Wendelsteinstraße/ Lagerhausstraße“ nur eine hinweisende aber keine ablenkende Wirkung haben.

- Hinweise:
Im Hinweisteil wurden nur solche Hinweise aufgenommen, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsteil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind (Hinweise durch Text). Ergänzt wurden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Risiken und deren Schadenminimierung sowie Hinweise zum Nachbarrecht.

07. Umweltbelange

- Umweltbericht

Nach §13a(2)1 BauGB in Verbindung mit §13 (3)1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen.

- Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach §13a(2)4 BauGB in Verbindung mit §13(3)1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a(3)6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird nicht erforderlich.

- Relevanzprüfung

Im Zuge der Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung wurde eine Relevanzprüfung von einem Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung durchgeführt (Relevanzprüfung zur Änderung des Bebauungsplanes/ Steil Landschaftsplanung/ 28.03.2025). Die Voruntersuchung wurden mit der uNB abgestimmt. Erkenntnisse aus der Prüfung sowie die Abstimmungsergebnisse wurden in die Bebauungsplanänderung eingearbeitet.

- Fledermauskartierung

Im Zuge der Entwurfsplanung zur Bebauungsplanänderung wurden zwei Begehungen zur Fledermauskartierung am bestehenden Gebäude durch ein Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung durchgeführt. Es ergaben sich bei den beiden Begehungen keine Hinweise auf ein Fledermausquartier (regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- oder Ruhestätte) am untersuchten Schuppen. Bei einem Abriss des Gebäudes ist daher nicht mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG im Hinblick auf Fledermäuse zu rechnen.

Auf dem eingelagerten Kran vor dem Schuppen befand sich am 17.05.2025 jedoch ein besetztes Krähennest, vermutlich der Rabenkrähe (*Corvus corone*). Der Kran sollte erst nach Beendigung der Brutzeit der Rabenkrähen abgebaut werden, da für die Rabenkrähe als besonders geschützter Art ebenfalls das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG gilt.

- Schutzgüter

Für die Schutzgüter Klima/Luft, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter ändert sich gegenüber der Urplanung nichts.

Für die Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen/Tiere werden tatsächliche Beeinträchtigungen, die bereits auch bei der Urplanung zulässig waren, durch Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Diese sind in den Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans konkretisiert (Festsetzung Pflanzenflächen und Solitärbäume, Grünordnung, Örtliche Bauvorschriften).

Wesentliche bestehende Grünzüge werden möglichst erhalten und weiterentwickelt. Einzelne gebietsprägende Einzelbäume werden ebenfalls erhalten.

Begrünte Flachdächer puffern die Einleitung in die Entwässerungsanlagen. Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen muss vor Einleitung in den Regenwasserkanal ggf. vorgereinigt werden.

Bei Rodungs- und Abbruchmaßnahmen sind Artenschutzmaßnahmen zu ergreifen, desgleichen bei Großverglasungen und Beleuchtungen in den Außenanlagen.

Das kartierte Biotop an der „Wendelsteinstraße“ ist nicht mehr vorhanden. Auf der Fläche befindet sich der Gehsteig der „Wendelsteinstraße“.

08. Auswirkungen

- Mit der Planung können die beschriebenen städtebaulichen, grünordnerischen und raumplanerischen Ziele des Abschnitts 02 und 03 der Begründung realisiert werden.
- Durch die Bauleitplanung werden die planerische Voraussetzungen zur Realisierung des Getränkemarkts geschaffen.
- Bei Realisierung kommen auf den Investor Kosten für den Erwerb der aufgelösten Straßenfläche Fl. Nr. 617/7 zu.
- Zur Realisierung der Planung werden zur Erfüllung der Stellplatzpflicht Nutzungsvereinbarungen auf Fremdgrund erforderlich.
- Durch Realisierung der Planung kommen auf die Grundstücksbesitzer zusätzliche gewerbefremde Kosten durch die Herstellung und Unterhalt der zu begrünenden Flächen zu.
- Durch die Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde keine Kosten durch Erschließungsmaßnahmen (Straße, Entwässerung, Versorgungsleitungen) zu.

Kolbermoor, 01.10.2025,



Ausgefertigt laut Beschluss des
Gemeinderats vom 30.09.2025
Großkarolinenfeld, den 04.11.2025

Wallner,
2. Bürgermeisterin

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quellenverzeichnis

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ UTM 32 aus GIS exportiert am 21.10.2024

Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991
Bebauungsplan „Großkarolinenfeld-Süd“/ Geoplan/ 1983

Lageplan und Vorentwurf Grundriss/ EDEKA Südbayern/ 28.06.2024

Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 21.10.2024

Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 21.10.2024

Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 21.10.2024

Hochwassergefahrflächen/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 21.10.2024

Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 21.10.2024

Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmalatlas / Internetabruf am 21.10.2024

georeferenziertes Luftbild/ Bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetabruf am 21.10.2024

digitales Geländemodell/ Bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetabruf am 21.10.2024

Heimat/ Internetabruf am 21.10.2024

Spartenplan Wasser/ Schmutzwasser/ Hydranten/ Gem. Großkarolinenfeld/ erhalten 21.10.2024

Fotos aus Ortseinsicht/ Fuchs Architekten/ 29.10.2024/ 29.01.2025

Einfaches Aufmaß Gehölzstandorte/ Stammstandorte/ Fuchs Architekten/ 29.01.2025

Quellennachweise

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

Anlagenverzeichnis

BA1 Relevanzprüfung zur Änderung des Bebauungsplanes/ Steil Landschaftsplanung/ 28.03.2025

BA2 Fledermausuntersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes/ Steil Landschaftsplanung/ 13.06.2025