Original

Gemeinde Großkarolinenfeld

65. Änderung des Bebauungsplans „Großkarolinenfeld Süd"

UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist die moderate Erweiterung der Bebauung auf den Grundstücken Fl.-Nr. 655/4 und 655/2/T, Gmkg. Großkarolinenfeld.

Die junge Familie der Tochter des Grundstückseigentümers hat Bedarf nach angemessenem und bezahlbaren Wohnraum. Mit dem Wunsch, zukünftig unter einem Dach mit mehreren Generationen wohnen zu können, soll das vorhandene Wohnhaus umgebaut, vergrößert und aufgestockt werden.

Dieser Gedanke kommt dem Planungsziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen und kann im Einklang mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels gesehen werden und steht damit im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013.

Durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung werden Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt. Die Festsetzung Mischgebiet (MI) soll in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden.

Durch die neu errichtete Regenwasserkanalisation in der Rosenheimer Straße wird zukünftig das anfallende Niederschlagswasser über diese gemeindliche Anlage abgeleitet. Damit wird die 2003 im Südwesten des Grundstückes festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten zur Regenwasserableitung hinfällig. Der Grabenabschnitt auf der Fl.-Nr. 655/4 kann verfüllt werden. Er ist naturfern und nicht wertig im Sinne des Naturschutzes.

1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die Erweiterung ist umweltrelevant, da mit der geplanten Bebauung in bestehende unversiegelte Privatgartenflächen eingegriffen wird. Die Gesetzgebung fordert generell einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Beschränkung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft zu ergreifen.

Der Ausgleichsflächenbedarf wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des BayStMin für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Bei Verwirklichung des geplanten Wohngebäudes einschließlich Terrassen gehen etwa 115 m² bisher unbebauter Bodenflächen dauerhaft verloren. In das Schutzgut Boden wird mit **großer** Erheblichkeit eingegriffen.

Der Eingriff kann minimiert werden durch die Festsetzungen einer Grünordnung mit Bepflanzungsvorschriften und Vorschriften zur Vermeidung von Versiegelungen, außerdem durch das lagegerechte Wiederaufbringen von Oberboden in den Rasen- und Pflanzflächen. Bezügl. des Bodenschutzes ist die DIN 19731 zu beachten.

In der Baufläche ist der Eingriff in das Schutzgut Boden nicht ausgleichbar.

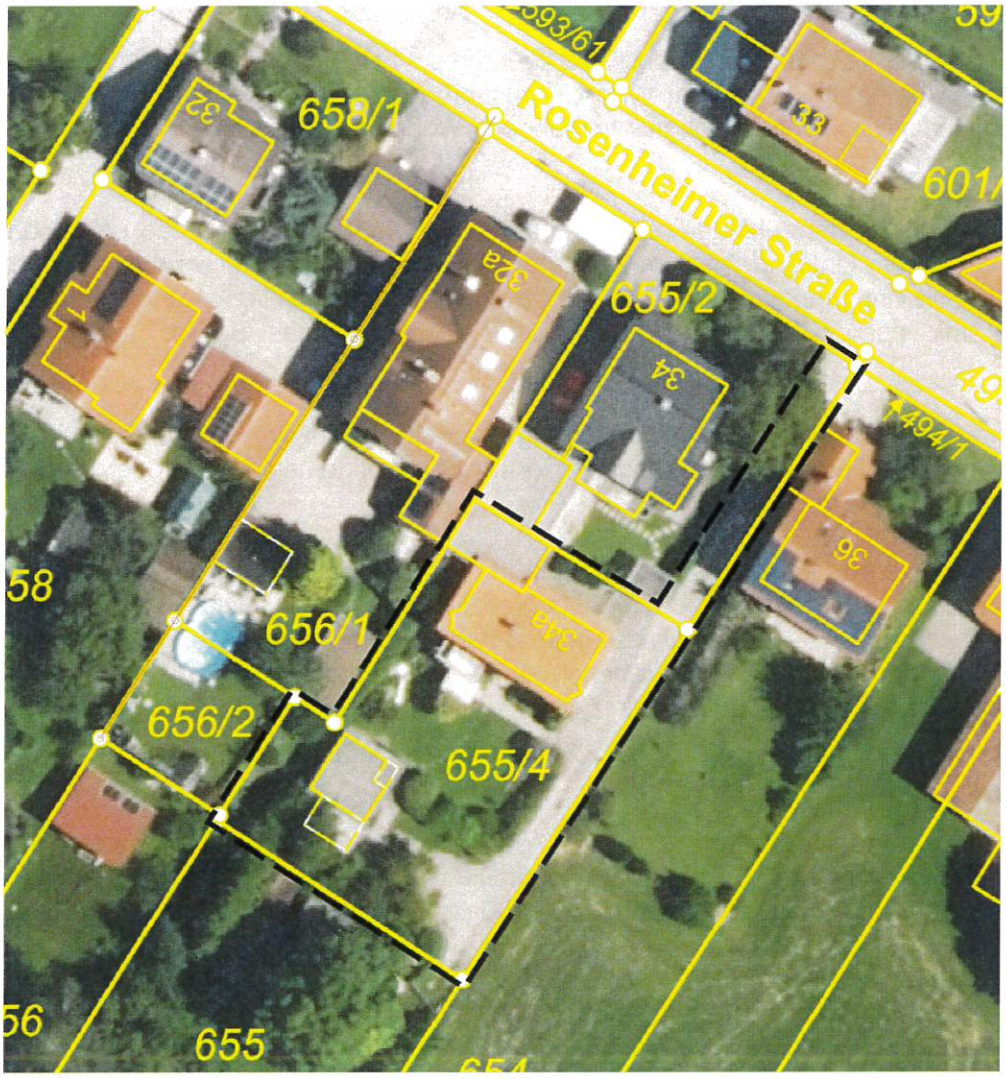


Abb. 1 Bestandsplan mit Grenze des Bebauungsplans

2.2 Schutzgut Klima / Luft

Die Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsgebiets bedeutet einen Eingriff in bestehende kleinklimatische Funktionen der Freiflächen zwischen und am Rand der Gebäude. Beeinträchtigte Funktionen sind: Luftkühlung und Frischluftentstehung durch Verdunstung in Vegetationsflächen und damit Kühlung im Sommer. Die Verwendung von Baumaterial und der Energieverbrauch beim Bau führen zu einer zusätzlichen CO_2-Belastung.

Wegen der Kleinflächigkeit des geplanten Baugebiets ist der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft dennoch als **gering** einzustufen.

Der Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünung kann die Beeinträchtigung bezüglich des Schutzgutes Klima, aber auch des Schutzgutes Wasser, Mensch und Landschaftsbild minimieren.



Abb. 2 Garten mit Bestandsgebäude Nr. 34a



Abb. 3 Blickrichtung Südosten

2.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet liegt kein Wasserschutzgebiet, die Trinkwassergewinnung wird nicht eingeschränkt.

Zwar wird das anfallende Niederschlagswasser der Gebäudedächer über die neu errichtete Regenwasserkanalisation in der Rosenheimer Straße abgeleitet. Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in einer Zisterne und spätere Verwendung im Haushalt und zur Gartenbewässerung und der Bau von begrünten Dächern können jedoch als nützliche Minimierungsmaßnahmen hinsichtlich der Verschärfung der allgemeinen Hochwasserproblematik bei allen Neuversiegelungen angesehen werden.

Eine Gefährdung des Grundwassers oder von Oberflächengewässern durch verschmutztes Sickerwasser ist nicht zu erwarten. Insgesamt darf von einer **geringen** Betroffenheit des Schutzguts Wasser ausgegangen werden.

2.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Fläche wurde bislang als Privatgartenfläche genutzt. Da sie überwiegend aus Rasen besteht und nur wenige Gehölze auf den Grundstücken vorhanden sind, kann sie als strukturarm angesehen werden.

Zwar geht Lebensraum für alle bodenbewohnenden Lebewesen verloren. Aber durch die Festsetzung von neu zu pflanzenden Obstbäumen sowie der Verankerung einer Grünordnung inkl. Vorschriften zu Bepflanzungen, Flächeneingrünungen und Bauteilbegrünungen wird die Biodiversität gegenüber der jetzigen Nutzung gestärkt.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann insgesamt als **gering** eingeschätzt werden.

2.5 Schutzgut Mensch

Das Gebäude ist von der Größe her an den Bestand angepasst. Auf der Fläche befinden sich keine öffentlichen Freianlagen. Kinderspielplätze oder Flächen für Sportausübung sind nicht betroffen.

Durch die Neubebauung der Fläche erhöht sich die Wohnnutzung im und um den Planungsgereich leicht. Nachdem im näheren und weiteren Umgriff um den Planungsbereich fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist, wird die Auswirkung auf den Menschen als **gering** bewertet.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Baufläche befindet sich innerhalb der Siedlungsstruktur am Ortsrand von Großkarolinenfeld. Durch die bestehenden Grünstrukturen auf dem südlich anschließenden Flurstück 655 fügt sich die neue Bebauung gut in die Landschaft ein.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild ist daher von **geringer** Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine geschützten Objekte vorhanden, der Eingriff in Kultur- und Sachgüter ist daher **unerheblich**.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Privatgartenfläche von ca. 115 m² bestehen bleiben. Der Bau von dringend benötigtem Wohnraum in der Region müsste an anderer Stelle erfolgen. I.d.R. würde dies ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

- Minimierung der neu versiegelten Flächen durch Nutzung der vorhandenen Erschließung.
- Schutz des vorhandenen Baumbestands während der Bauphase.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Ausgleichsflächenbedarf wird anhand des aktuellen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des BayStMin für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.

4.2.1 Bestandserfassung und Bewertung

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Biotopnutzungstypen gem. Biotopwertliste (siehe Bestandsplan):

Code	Biotopnutzungstyp	Wertpunkte	Eingriffsfläche (m²)
P 21	Privatgarten, strukturarm	5	**115**

Tab. 1 Bestandserfassung nach Biotopnutzungstypen

4.2.2 Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird anhand der GRZ berechnet. Die GRZ innerhalb der Fläche des Bebauungsplans liegt bei 0,7.

1	2	3	4	5	6
Bauland einschl. Grünflächen	Hauptgebäude	Garagen, Nebengebäude	Terrassen, Zufahrten	Versiegelung gesamt	GRZ
				2 + 3 + 4	5 / 1
887 m²	167 m²	77 m²	375 m²	619 m²	**0,7**

Tab. 2 Ermittlung der Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNV

4.2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
Schutzgüter mit geringer Bedeutung (WP 1 bis 5) nach Tab. 1	115	3	0,7	**242**

Tab. 3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

4.2.4 Ausgleichsumfang

Auf dem Grundstück werden als Ausgleich für den Eingriff 2 Obstbäume gepflanzt.
Qualität: Hochstamm, StU 14-16 cm.
Dabei sollen vor allem bewährte und alte Sorten Verwendung finden.
Bei einem Kronendurchmesser von ca. 6,50 m haben beide Bäume eine Kronenfläche von insg. ca. 65 m².

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Ausgleichsumfang in WP
P 21	Privatgarten, strukturarm	5	B 313	Einzelbaum, heimisch, standortgerecht, alte Ausprägung (3 WP Abzug wegen timelag)	12-3=9	**65**	4	**260**

Tab. 4 Ermittlung des Ausgleichsumfangs

Der Eingriff kann somit **als ausgeglichen gelten.**

Gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche 1 Obstbaum oder Baum 2. oder 3. Ordnung gefordert. Bei einer Grundstücksgröße von 887 m² sind dies 5 Bäume. Zusammen mit den drei Bestandsbäumen wird dieser Forderung Genüge getan, wobei die abgängige Birke durch einen weiteren Obstbaum ersetzt wird.

5. Alternativen

Alternativ müssten Gebäude zur Deckung des Wohnflächenbedarfs an anderer Stelle der Gemeinde errichtet werden, wodurch auch dort mutmaßlich negative Auswirkungen nicht oder nur schwer zu vermeiden wären.

6. Beschreibung des verwendeten Materials, technische Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Verwendetes Material, gedruckte Quellen:
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden", München, 2021.
  „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" (ergänzte Fassung), 2007.
- Luftbild.
- Eigene Bestandsaufnahme vor Ort.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoringmaßnahmen:

- Kontrolle der erfolgten Pflanzmaßnahmen 2 Jahre nach der Durchführung durch eine ausgebildete Fachkraft. Ggf. Ersetzen der ausgefallenen Gehölze.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Planungsziel ist die Nachverdichtung der bestehenden Baufläche um 115 m² als Möglichkeit der örtlichen Bauentwicklung.

Eingegriffen wird in eine bestehende Privatgartenfläche. Für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird das Maß der Bodenversiegelungen beschränkt und eine stärkere Durchgrünung durch Bäume ausgewiesen.

Planerische Einschränkung auf Grundlage des Bundes- oder des bayerischen Naturschutzgesetzes bestehen nicht. Der Ausgleichsflächenbedarf wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (2021) ermittelt.

Vorhersehbare Umweltauswirkungen im Bereich der Einbeziehungsfläche werden bewertet:

Schutzgut / Belang	Beschreibung der möglichen positiven und negativen Umweltauswirkungen	Bewertung der Erheblichkeit
1. Boden	- Verlust von insgesamt 115 m2 offener Bodenfläche für Bebauung.	Hoch
2. Klima und Luft	- Eingriff in kleinklimatische Funktionen, z.B. Frischluftentstehung, Kühlung im Sommer.	Gering
3. Wasser	- Einschränkung der Grundwasserneubildung und Verlust der natürlichen Bodenreinigungsfunktionen. - Verstärkung des Wasserabflusses. - Mögliche Minderung durch Sammlung in Zisterne zum Eigenverbrauch.	Gering
4. Pflanzen und Tiere	- Wegfall von Lebensräumen bodenbewohnender Lebewesen. - Keine Betroffenheit von besonders oder streng geschützten Arten.	Gering
5. Mensch	- Anpassung der Gebäudegröße an den Bestand, keine „Fremdkörper". - Kinderspiel- und Sportplätze sind nicht betroffen.	Gering
6. Landschaftsbild	- Verstärkung durch Obstbaumpflanzung im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen.	Gering
7. Kultur- und Sachgüter		Unerheblich

Bei Nichtdurchführung der Planung würden 115 m² Gartenfläche erhalten bleiben. Alternativen: Deckung des Wohnflächenbedarfs durch Baulandausweisung an anderer Stelle oder Nachverdichtung bestehender Siedlungsteile mit potenziell ähnlichen Nachteilen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen: Minimierung der neu zu versiegelnden Fläche und Schutz des vorhandenen Baumbestands während der Bauphase.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 242 WP wird durch das Pflanzen von 2 Obstbäumen auf dem Grundstück nachgewiesen.

Fazit: **Der Eingriff in Natur und Landschaft kann als ausgeglichen gelten.**

Aufgestellt: Rosenheim, 01.10.2025

R. Haidacher

Anlagen: Grünordnungsplan - Bestandsplan und Entwurf vom 01.10.2025