

Gemeinde Großkarolinenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Max-Josef-Straße - Ost II“ mit integriertem Grünordnungsplan

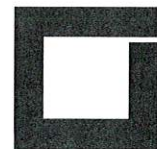
BEGRÜNDUNG

29.04.2020
20.10.2020
21.01.2021

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



GEMEINDE GROßKAROLINENFELD, Vorhabenbezogener BP/GOP
„Max-Josef-Straße - Ost II“ –
BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren.....	1
2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Lage und Geltungsbereich	2
2.2	Verkehrerschließung	3
2.3	Technische Infrastruktur.....	4
2.4	Naturräumliche Belange.....	4
2.5	Geltendes Planungsrecht.....	6
3	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1	Ziele der Raumordnung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne.....	9
4	Ziele der Planung und Entwicklung der Planungsüberlegungen.....	10
5	Begründung der Festsetzungen.....	14
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Bauweise, Abstandsflächen	16
5.5	Verkehrsflächen	16
5.6	Grünordnung.....	17
5.7	Sonstige Festsetzungen.....	17
6	Eingriff und Ausgleich	20
6.1	Eingriffsbilanzierung	20
6.2	Ausgleichsmaßnahme.....	21
6.3	Aufteilung	24
7	Auswirkungen des Bebauungsplans	25
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz.....	25
7.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	25
7.3	Auswirkungen auf den Verkehr	26
7.4	Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung	26
8	Umweltbericht	27

ANLAGEN:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dipl-Biol. Johanna Stegherr, v. 12.03.2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, noise.business, v. 20.01.2021

GEMEINDE GROßKAROLINENFELD, Vorhabenbezogener BP/GOP
„Max-Josef-Straße - Ost II“ –
BEGRÜNDUNG

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Die Gemeinde Großkarolinenfeld möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzlichen Wohnraum schaffen und die sozialen Einrichtungen der Gemeinde hinsichtlich der Versorgung von Senioren und Pflegebedürftigen ergänzen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Für Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wurde der Gemeinde durch einen privaten Vorhabenträger ein Entwicklungskonzept vorgelegt, das diesen städtebaulichen Zielen entspricht.

Das Entwicklungskonzept beinhaltet:

- Wohnen für Generationen,
- Wohnen für Senioren mit Service und Pflege,
- Tagespflegeeinrichtung für Senioren,
- Ambulant betreute Wohngemeinschaften,
- Tagescafé mit zugehörigem Gemeinschaftsraum.

Insgesamt soll die gesamte Anlage barrierefrei und mit zeitgemäßer Architektur umgesetzt werden. Der Wohnungs- und Nutzungsmix soll den Bewohnern und Gemeindebürgern auch bei intensivem Pflegebedarf den Verbleib in der Heimatgemeinde ermöglichen.

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.

Dem Entwicklungskonzept und städtebaulichen Entwurf hat der Ortsentwicklungsausschuss der Gemeinde zugestimmt. Zur Umsetzung des Konzeptes, das den städtebaulichen Zielen der Gemeinde entspricht, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich, um den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Umsetzung zu schaffen. Das, den gemeindlichen Zielen entsprechende Konzept wird als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Das geplante Vorhaben soll in der vorliegenden Form verwirklicht werden. Aus diesem Grunde wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht über den Geltungsbereich des Vorhabens hinaus. So sollen im Osten weitere Flächen in das Grünkonzept einbezogen werden. Die einbezogenen Flächen außerhalb des Vorhabengebietes sind als untergeordnet zu bezeichnen.

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auch ein Durchführungsvertrag, in dem v. a. die zeitliche und inhaltliche Umsetzung des Vorhabens geregelt sind. Eigentumsrechtliche Belange werden zudem in einem städtebaulichen Vertrag geregelt. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen gehen in Gemeindeeigentum über.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde. Die Bahnstrecke und das Ortszentrum befinden sich im Norden. Die Hauptsiedlungsflächen der Gemeinde befinden sich im Osten.



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



Abb. 2: Luftbild des Geltungsbereiches (Befliegung 2.7.2018), Quelle: BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 28.07.2020

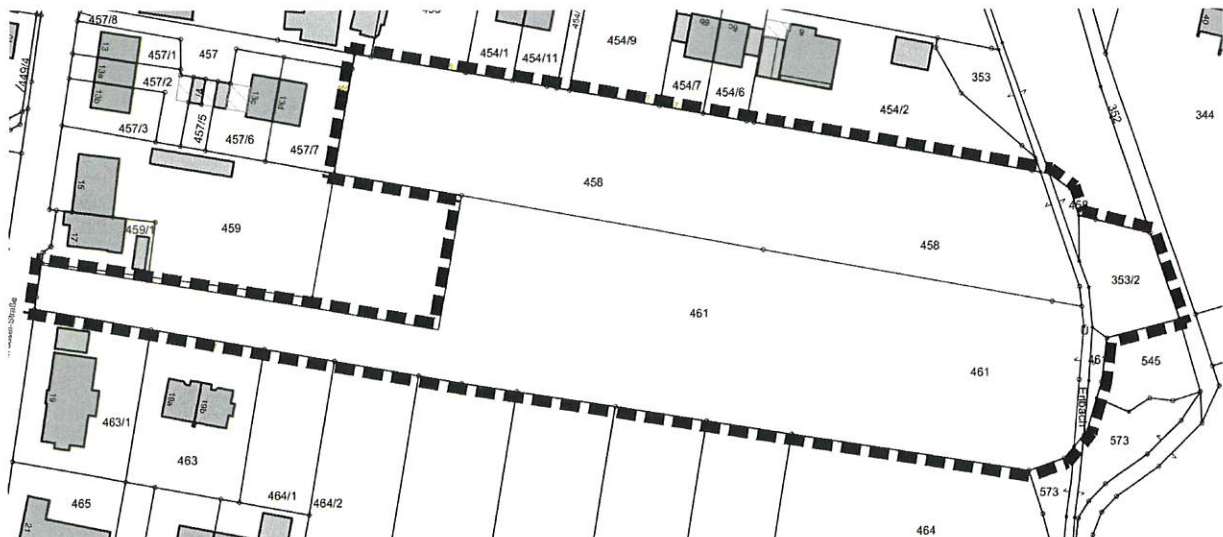


Abb. 3: Geltungsbereich des Vorhabengebietes

Das Vorhabengebiet ist demgegenüber um einzelne Flächen im Osten reduziert.

Aufgrund des teilweise vorhandenen Gehölzbestandes und der Topographie wurde das Grundstück im Januar 2019 durch das Büro für Vermessung, Dieter Potschka, Rosenheim vermessen. Die Vermessung ist Grundlage der Bebauungsplanbearbeitung.

Das Gelände des Baugebietes fällt in Richtung Osten um ca. 2,5 m von 467,5 m ü. NN bis auf 465 m ü. NN ab, zum Erlbach hin dann nochmals um ca. 2 m auf ca. 463 m ü. NN. Der Hochpunkt befindet sich im Südwesten im Bereich der angrenzenden Flurnummern 464/2 bzw. 464/3. Hier steigt das Gelände bis knapp unter 468 m ü. NN an.



Abb. 4: Vermessung (verkleinert), Büro für Vermessung D. Potschka, Rosenheim, aufgenommen am 31.01.2019

2.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich wird über die Gemeindeverbindungsstraße Max-Josef-Straße verkehrlich erschlossen, die in Richtung Süden durch die Kreisstraße RO19 an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Der Bahnhof der Bahnstrecke München – Salzburg befindet sich in einer Entfernung von Luftlinie 500 m im (Nord-)Osten. Die fußläufige Verbindung ist aufgrund der vorhandenen Wegesituation deutlich länger und sollte verbessert werden.

Die nächste Haltestelle des ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m in der Max-Josef-Straße. Neben Haltestellen im Ortsbereich wird der Bahnhof Rosenheim im Süden sowie Tattenhausen und der Bahnhof Ostermünchen im Norden angefahren.

Die Max-Josef-Straße hat einen einseitigen Gehsteig und stellt die fußläufige Anbindung an die Ortsmitte dar. Es handelt sich dabei um einen kombinierten Fuß- und Radweg, der auch die Radwegeanbindung an die Ortsmitte ermöglicht.

2.3 Technische Infrastruktur

Abwasser/ Kanalanschluss

Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Dabei ist ein Trennsystem vorgesehen. Anschlüsse sind durch die umliegende Bebauung bereits vorhanden.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser von unbelasteten Dach- und Freiflächen soll in den Untergrund versickert werden. Eine Detailplanung ist jeweils zur Bauvorlage zu erarbeiten. Das Entwässerungskonzept ist mit der Gemeinde Großkarolinenfeld und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen. Wenn eine Versickerung aufgrund der Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, so ist eine Sammlung über das geplante Retentionsbecken sowie eine Einleitung in das Regenwasserkanalnetz erforderlich.

Trinkwasser/ Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde sicher gestellt. Anschlussmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestandes gegeben. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Bedarfssteigerungen zu rechnen. Etwaig erforderliche Bedarfssteigerungen sind frühzeitig mit der örtlichen Wasserversorgung abzustimmen.

Die Löschwasserversorgung ist zudem mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Energieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgers. Der Strombedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen.

2.4 Naturräumliche Belange

Die naturräumlichen Belange sowie die Auswirkungen der Planung auf diese werden intensiv im Umweltbericht behandelt. Nachfolgend daher nur eine verkürzte Zusammenfassung der einzelnen Schutzgüter:

Tiere und Pflanzen

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

Bedeutung aufgenommen worden. Soweit dies bautechnisch möglich ist, wird der Bestand erhalten. Einzelne Gehölze müssen jedoch im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes entfernt werden.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegt mit der „ehemalige Tongrube, jetzt verfüllt, Nasswiesen und Schilfflächen in Großkarolinenfeld, südlich der Bahnstrecke“ (8138-0088-001) eine amtliche Biotopfläche, die sich auch großflächig weiter in Richtung Osten und Süden erstreckt. Diese setzen sich aus 88 % Wald und zu geringen Teilen aus seggen- oder binsenreichen Nasswiesen, Großseggenrieden außerhalb der Verlandungszone und Landröhrichten zusammen. Dieses Biotop wird erhalten. Eine geplante Wegeverbindung verläuft am Rande dessen.

Zur Abklärung, ob mit der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung in Auftrag gegeben. Die beauftragte Dipl.-Biol. Frau Stegherr, Aschau kommt in ihrem Bericht vom 12.03.2020 zu dem Ergebnis, dass die intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche für die meisten saP-relevanten Tierarten und -gruppen von sehr geringem Wert ist. Hier ist keine Betroffenheit im Sinne des speziellen Artenschutzes zu erwarten.

Die zur Rodung vorgesehenen Gehölze im Bereich der geplanten Zufahrt im Südwesten sind relativ dicht und bieten damit, in Kombination mit den angrenzenden teils verwilderten Gartenflächen als Nahrungshabitate, für gehölzbrütende Vogelarten gute Brutmöglichkeiten. Auf Grund der geringen Ausdehnung des Gehölzes ist jedoch nicht mit Vorkommen anspruchsvoller, gefährdeter Arten zu rechnen. Im Hinblick auf den europäischen Artenschutz lassen sich damit Verstöße gegen Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausschließen.

Die zwei alten Apfelbäume im Nordwesten des UG sind aktuell aus Sicht des speziellen Artenschutzes nur von mittlerer Wertigkeit. Ein Erhalt wurde im Rahmen der Planung geprüft, ist aber nicht möglich.

Das kartierte Biotop im Osten des UG ist artenschutzrechtlich und naturschutzfachlich von sehr hoher Bedeutung. Es bietet Lebensraum für eine Vielzahl geschützter Wirbeltierarten, Insekten und sonstiger Kleintiere. Solche Flächen sind in Städten und Gemeinden oft kaum noch zu finden und bilden die Grundlage für eine intakte Stadtnatur. Sie sind daher innerhalb von Siedlungen von besonders hoher Wertigkeit für die Artenvielfalt. Eine Betroffenheit im Sinne der saP und die damit verbundenen Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können hier insbesondere bei Fledermäusen und Vögel einschlägig sein. Aus diesem Grunde wurde dieser Bereich im Rahmen der Planung ausgespart. Die geplante Wegeverbindung liegt außerhalb des Biotopes.

Die durch Frau Stegherr vorgeschlagenen Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen. Der für die Wegeverbindung geplante Korridor wurde an die Vorgaben der Prüfung angepasst. Im Rahmen der Bauausführung ist hier auf den Erhalt der Gehölze zu achten.

Boden und Fläche

Als geologische Haupteinheit liegt im Großteil des Geltungsbereiches spätwürmzeitliche Beckenablagerung aus tonigem bzw. feinsandigem Schluff vor, welche im Bereich des Erlbaches zu polygenetischer Talfüllung aus Lehm oder Sand übergeht. Als Bodentyp liegen auf carbonathaltigem Untergrund Gleye vor, die sich aus Anmoor- und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff zusammensetzen und See- bzw. Flusssedimente darstellen.

Der Boden ist in weiten Teilen durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung anthropogen überprägt.

Der Versiegelungsgrad wird sich auf der vorher unbebauten Fläche deutlich erhöhen. Zu Flächenbilanzen wird auf das Kapitel 5 verwiesen. Die Eingriffsermittlung ist dem Kapitel 6 zu entnehmen.

Wasser

Der Geltungsbereich umfasst im Osten unter anderem auch den Erlbach und das beidseits des Bachlaufes festgesetzte Überschwemmungsgebiet für ein HQ₁₀₀. Für den Erlbach besteht keine großflächigere Hochwassergefahrenfläche für ein HQ_{extrem}.

Es liegen keine konkreten Angaben zum Grundwasserstand vor. Der zu überbauende Teil des Geltungsbereiches liegt 3 m über der Uferkante des Erlbaches im Osten.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich ist mit seiner innerörtlichen Lage nicht Teil von Kalt- oder Frischluftentstehungsgebieten. Er ist jedoch Teil eines Grünzuges, der sich von Südwesten aus in den Siedlungsbereich von Großkarolinenfeld erstreckt und in gewissem Maße eine Funktion als Luftleitbahn für die Kaltluftzufuhr in den Ort übernimmt. Die dafür besonders geeigneten Flächen entlang des Erlbaches werden erhalten, sodass keine Einschränkung dieser Funktion resultiert.

Mensch

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und fehlenden Wegeerschließung keine Erholungsfunktion vor. Diese wird durch die wegemäßige Erschließung der parkähnlichen Grünfläche durch Umsetzung der Planung verbessert. Durch die Planung wird die vorhandene Wohnnutzung erweitert. Emissionsreiche Nutzungen sind nicht möglich. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch entsteht daher voraussichtlich nicht. Zur Abklärung etwaiger Beeinträchtigungsmöglichkeiten wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

2.5 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich mit Anbindung an ein Bebauungsplangebiet gemäß § 30 BauGB. Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Aufgrund der erforderlichen Flächengröße, die für die gewünschte Nutzungsdurchmischung benötigt wird, ist eine Verwirklichung über Baulücken im Innenbereich nicht möglich, sodass eine Neuausweisung erforderlich wird. Die Siedlungsentwicklung mit Schwerpunkt Wohnen für ältere Bevölkerungsgruppen an dieser Stelle entspricht jedoch den gemeindlichen Planungszielen, die mit der Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereitet wurden.

Für die Erschließungsstraße gibt es teilweise eine Überschneidung mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Max-Josef-Straße Ost“. Dieser setzt im Überschneidungsbereich ein Dorfgebiet mit Erschließungsstraße sowie Flächen für die Ortsrandeingußung fest. Die festgesetzten Grünflächen, die durch den Bebauungsplan überplant werden, werden im Zuge der Eingriffsermittlung bilanziert.

Gegenständlicher Bebauungsplan ersetzt die Festsetzungen des Urbebauungsplanes im Überschneidungsbereich vollständig.

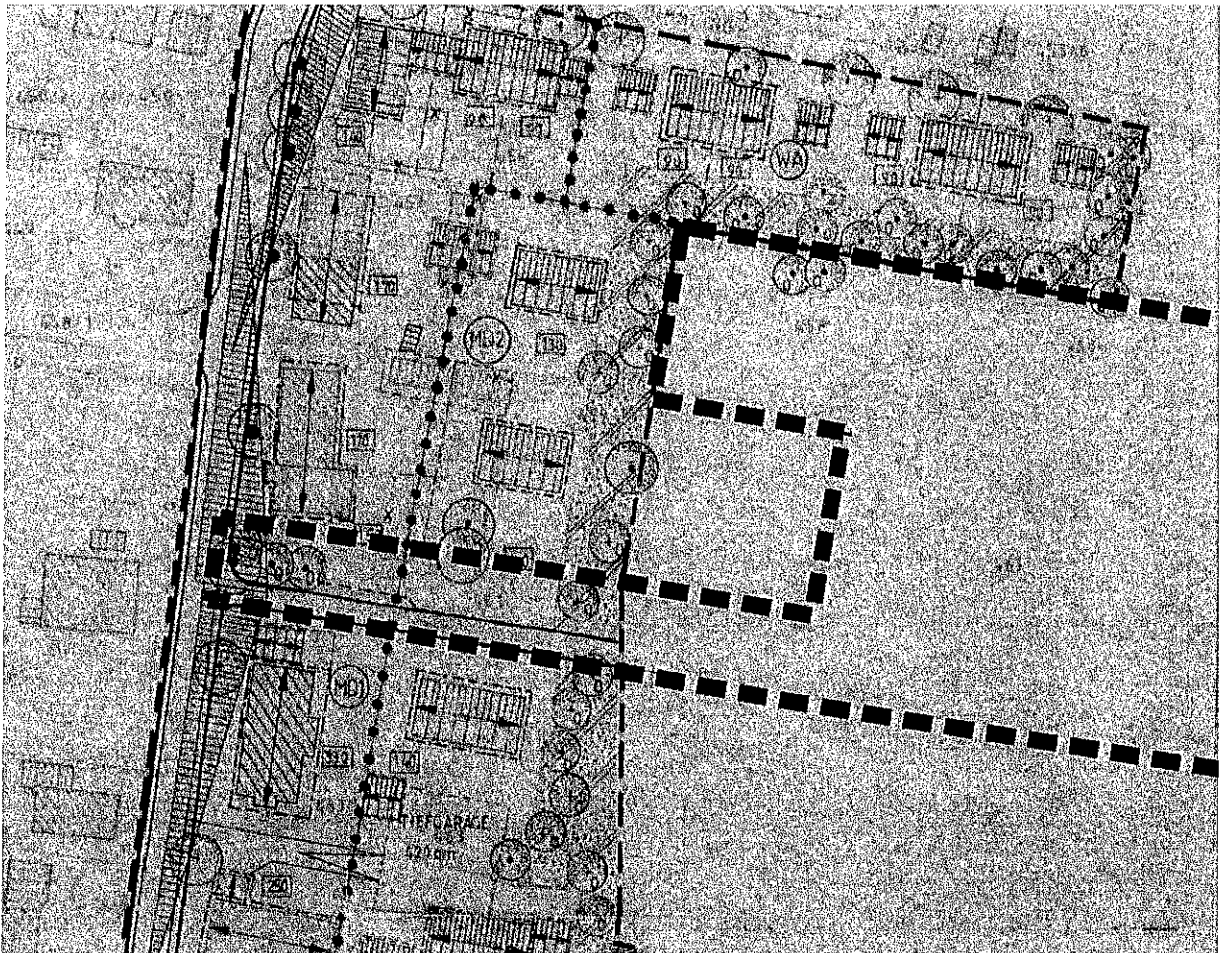


Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Max-Josef-Straße Ost" mit Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018

Die Gemeinde Großkarolinenfeld wird im LEP 2018 dem Verdichtungsraum um Rosenheim zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Rosenheim, das nächstgelegene Mittelzentrum Bad Aibling.

Folgende Ziele des LEP 2018 sind einschlägig:

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (1.2.1 Z)
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren. (2.2.8 Z)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 Z)

- Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 Z)
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.
Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (8.1 Z)

Regionalplan Südostoberbayern

Im Regionalplan Südostoberbayern liegt Großkarolinenfeld an den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung von Rosenheim nach Norden in Richtung Wasserburg sowie nach Westen in Richtung Feldkirchen-Westerham.

Die Gemeinde ist dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum sowie dem ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume zugeordnet.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht dargestellt.

Folgende Ziele des RP18 sind einschlägig:

- Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. [...] (2.1 Z)
- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. [...] (3.1 Z)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. [...] (3.2 Z)

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung gem. § 1 Abs. 4 BauGB.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld stellt beidseits entlang der Max-Josef-Straße ein Dorfgebiet dar. Die dafür erforderlichen landwirtschaftlichen Betriebe fehlen mittlerweile.

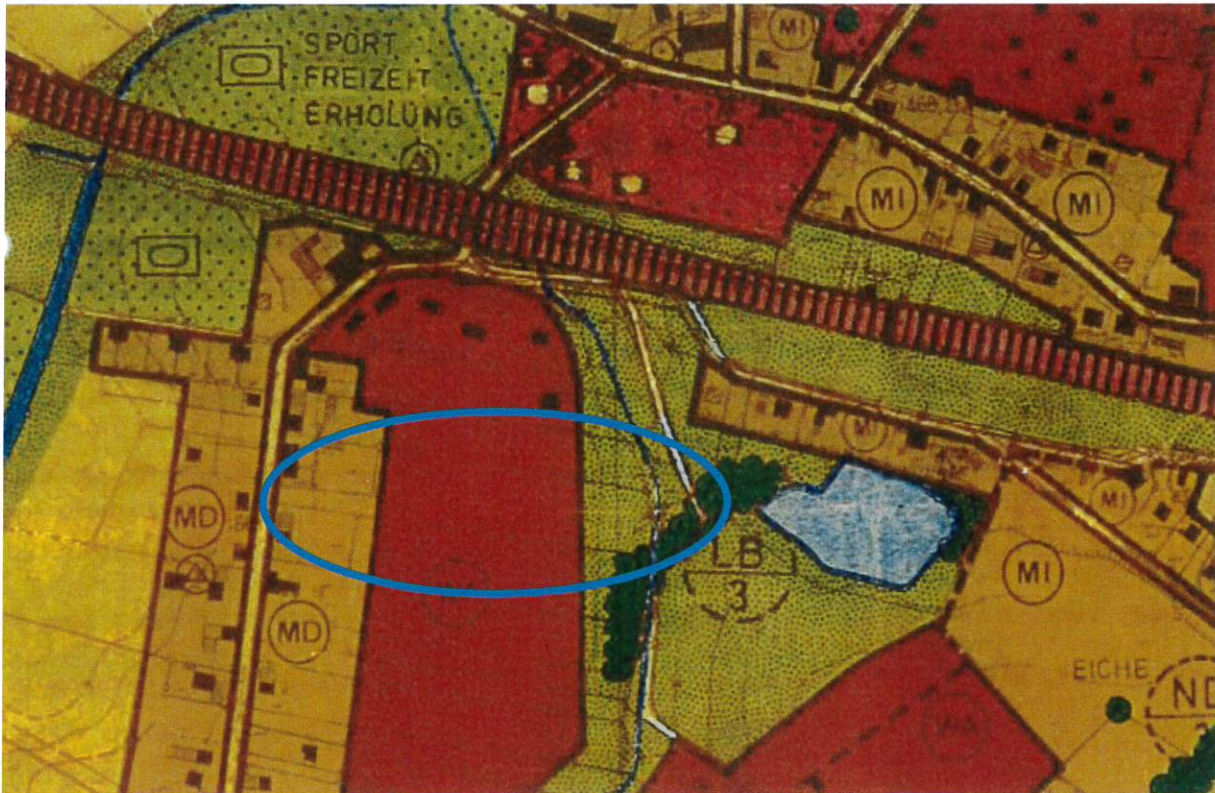


Abb. 6: Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan

Weiter östlich geht das MD in ein allgemeines Wohngebiet über. Im Anschluss daran ist im Bereich des Erlbachs eine Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen dieser Darstellung. Für den Bereich des MD wird im Bebauungsplan eine öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt. Die Abgrenzung des WA im Westen und Osten des Flächennutzungsplanes decken sich mit den Festsetzungen des Vorhabengebietes im Bebauungsplan weitgehend und auch die festgesetzte Parkanlage entspricht der dargestellten Grünfläche. Die innerhalb des Vorhabengebietes festgesetzten Nutzungen sind durch Wohnnutzung dominiert und allesamt in einem in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Das Vorhaben stellt demnach eine Weiterentwicklung der, im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dar.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Sonstige Planwerke und angrenzende Bebauungspläne

Sonstige Planwerke die einer besonderen Berücksichtigung bedürfen sind nicht bekannt.

Direkt im Westen grenzt dieser Bebauungsplan an den rechtskräftigen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Max-Josef-Straße Ost“ an. Teilweise gibt es Überschneidungen, die v. a. die Erschließungsstraße sowie festgesetzte Ortsrandeingrünung betrifft (s. Kap. 2.5).

Der angrenzende Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich westlich der Neuplanung ein Dorfgebiet fest. Faktisch handelt es sich bei der Siedlungsbebauung entlang der Max-Josef-Straße aufgrund der vorhandenen Nutzungen (Wohnen sowie untergeordnet sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaft) um ein allgemeines Wohngebiet. Eine landwirtschaftliche Nutzung fehlt. Im Norden grenzt ein allgemeines Wohngebiet an, das auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Die Wandhöhen sind gestaffelt geregelt: Entlang der Erschließungsstraßen sind Wandhöhen bis zu 6,5 m, im allgemeinen Wohngebiet bis zu 6,0 m zulässig. Im östlichen Abschnitt des Dorfgbietes wird die zulässige Wandhöhe zum Ortsrand hin auf 5,5 m abgestuft.

Die überbaubare Grundfläche ist in m² als GR für jedes Grundstück unterschiedlich festgesetzt. Eine Definition von Vollgeschossen oder einer Geschossflächenzahl existiert nicht.

4 ZIELE DER PLANUNG UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLE- GUNGEN

Planungsziele

Die Gemeinde Großkarolinenfeld möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzlichen Wohnraum schaffen und die sozialen Einrichtungen der Gemeinde hinsichtlich der Versorgung von Senioren und Pflegebedürftigen ergänzen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der geschaffene Wohnraum soll dabei nicht nur den älteren Bevölkerungsschichten zugutekommen, sondern auch Familien um eine soziale Durchmischung sicherzustellen.

Dabei soll der gliedernde Grünzug entlang des Erlbachs aufrechterhalten und gestärkt werden (Arten- und Biotopschutz).

Die Bebauung soll sich möglichst in die Umgebungsbebauung einfügen und zu keiner Beeinträchtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen führen.

Durch eine Durchgrünung des Geltungsbereiches soll eine Aufwertung für Natur und Landschaft erfolgen, Aufheizungseffekten entgegengesteuert werden und eine Verbindung zwischen Wohnraum und Grünfläche/Parkanlage entstehen und auch die Wohnqualität verbessert werden.

Durch die Baukörperstellung soll die Sonnenenergienutzung ermöglicht werden und ein ruhiger Wohninnenhof geschaffen werden. Das Konzept der inneren Erschließung trägt zur Verkehrsberuhigung des Wohninnenhofs bei.

Der ruhende Verkehr soll größtenteils in Tiefgaragen angeordnet werden. Als Ergänzung dazu werden oberirdische Besucherstellplätze angeboten. Für das Abstellen von Fahrrädern werden sowohl oberirdisch als auch in den Tiefgaragen Flächen bereitgehalten.

Das zugrundeliegende Vorhaben, das dem Ortsentwicklungsausschuss vorgestellt wurde hat dabei folgende Grundsätze:

Wohnen

Es entstehen barrierefreie Wohneinheiten, deren Grundrisse optimal auf die Bedürfnisse älterer Personen abgestimmt sind. Größtenteils werden kleine Wohnungen für eine Person mit einer Wohnfläche von bis zu ca. 50 m² geschaffen. Größere Wohneinheiten, geeignet für zwei Personen, ergänzen das Angebot.

Allen Bewohner/Innen zusammen stehen zusätzlich gut ausgestattete Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Diese werden für Treffen und Veranstaltungen zur Förderung des sozialen Miteinanders genutzt, können aber auch gesondert gebucht werden, z.B. für Geburtstagsfeiern.

Die Bewohner/Innen genießen in den Wohnungen ihre Privatsphäre und können über die Gemeinschaftsflächen an Aktionen der Gemeinschaft teilhaben, so intensiv wie das jeder für sich selbst entscheidet.

Den durch die gestiegenen Bau- und Immobilienpreise bedingten hohen Anschaffungs- bzw. Mietkosten für Wohnungen wird durch die Schaffung kleinerer Wohnungsgrößen begegnet.

Die angebotene Service-Palette erleichtert das tägliche Leben und reicht von der Vermittlung eines geeigneten Notrufsystems über die Organisation von Handwerkern bis hin zu betreuenden und pflegerischen Leistungen und wird bei Bedarf im Sinne eines zusätzlichen Services gebucht.

Wohnungen die aufgrund ihrer Größe auch für Familien sowie kleinere Wohnungen für junge Menschen werden in der Anlage vorhanden sein.

Ambulant betreute Wohngemeinschaften

In der Wohnanlage werden ambulant betreute Wohngemeinschaften integriert. In solchen Wohngemeinschaften leben 10 - 12 Menschen mit unterschiedlichen Pflegegraden wie in einer Familie zusammen. Insbesondere für Menschen mit Demenz kann hier ein am „normalen“ Familienalltag orientiertes gemeinschaftliches Wohnen unter weitest gehendem Erhalt der eigenen Selbständigkeit realisiert werden.

Jedem Bewohner/In steht ein eigenes Zimmer mit Bad zur Verfügung. Gemeinsam werden das große Wohn-/Esszimmer mit Küche sowie eine großzügige Gemeinschaftsterrasse bzw.-balkon genutzt, wie in einer normalen Wohnung auch. Der Pflege- und Betreuungsdienst ist 24h anwesend.

Tagespflege

Durch das tageweise Betreuungsangebot für Senioren/Innen die sowohl aus dem Haus selbst als auch von Extern kommen, wird eine weitere Verbindung zwischen der geplanten Anlage und Gemeinde geschaffen.

Die bestehende Tagesbetreuung im „Kontaktstadl“ in Großkarolinenfeld sollte weiterhin von der Nachbarschaftshilfe Großkarolinenfeld betrieben werden, da diese Betreuungsvariante eine ideale Ergänzung bietet.

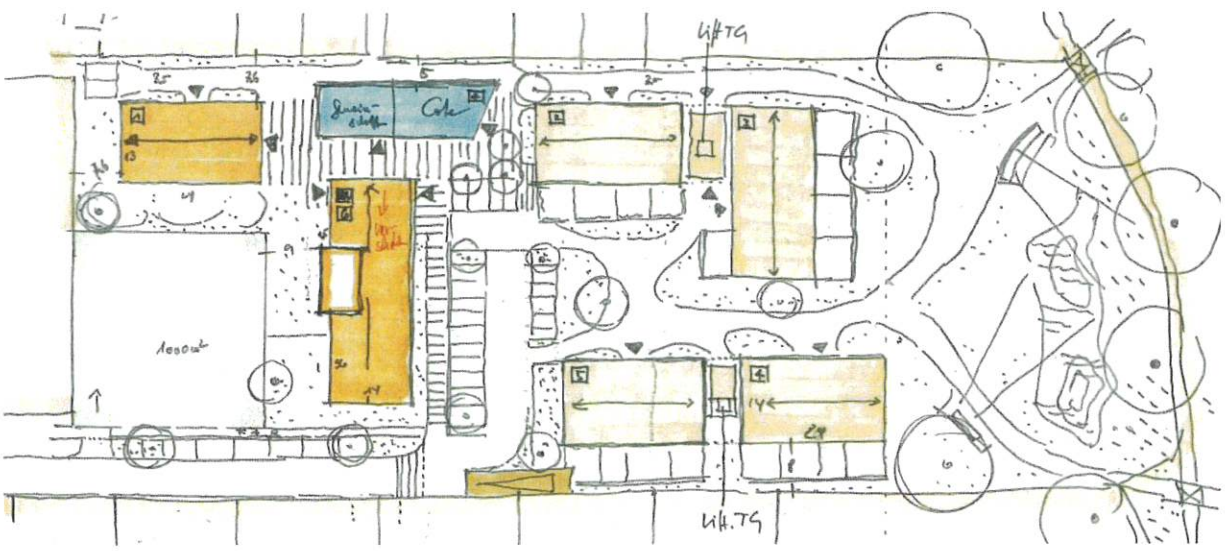
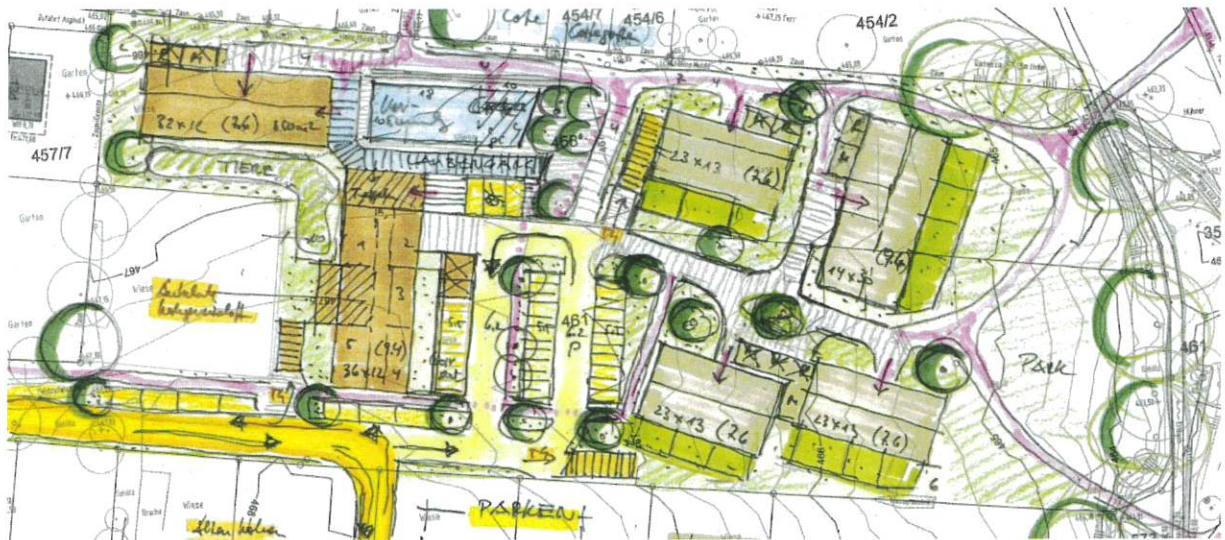
Tagescafé

Es ist ein öffentliches Tagescafé vorgesehen. Dies ist eine besondere Annehmlichkeit für die Bewohner sowie zugleich ein Bindeglied zur Gemeinde.

Soweit diese Grundsätze nicht bereits über die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt sind, erfolgt eine Fixierung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Bauwerber.

Entwicklung der Planungsüberlegungen

Es wurden eine Reihe unterschiedlicher Planungsvarianten entwickelt und mit der Verwaltung abgestimmt. Die nun vorliegende Variante ist das Ergebnis der Alternativenprüfung, die am besten zur Erfüllung der gemeindlichen Ziele beiträgt. Nachfolgend eine Auswahl der entwickelten Varianten.



erforderliche Wege für die Erschließung der baulichen Anlagen (sofern nicht von Tiefgaragen unterbaut)	560 m ²
Summe:	3.900 m²

Dies entspricht der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit der GR um 130%.

In der Summe aus Haupt- und Nebenanlagen (3.000 m² + 3.900 m² = 6.900 m²), bezogen auf die Baulandgröße von 8.002 m² entsprechen die Festsetzungen insgesamt einer GRZ von ca. 0,86. Die Obergrenze der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet von (0,4 + Überschreitung von 50% =) 0,6 wäre damit um einen Wert von ca. 0,26 überschritten.

Städtebaulich erforderlich ist diese Überschreitung im nordwestlichen Geltungsbereich um den östlichen Geltungsbereich von Baukörpern freizuhalten. Durch die großzügige Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage kommt es zu einer Reduzierung der Baulandfläche im Vergleich zur Grundstücksfläche. Wäre die Baulandfläche auf die Gesamtgrundstücke bezogen (Fl.Nr. 458 und 461), würde sich die Fläche des Baulandes um ca. 2.928 m² auf 10.930 m² erhöhen. Die Festsetzungen würden dann einer GRZ (einschließlich Überschreitung für Anlagen gem. § 19. Abs. 4 BauNVO) von 0,6 entsprechen und damit die Obergrenzen der BauNVO für ein WA einhalten.

Durch folgende Umstände bzw. Maßnahmen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden:

- Durchgrünung des gesamten Baugebietes, sodass insgesamt die Anzahl der Gehölze auf dem Grundstück steigt und damit nicht nur die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert werden, sondern auch eine Strukturanreicherung im Sinne von Natur- und Landschaft erfolgt.
- Großzügige Anlage von Gartenflächen, die teilweise auch von Tiefgaragen unterbaut sind; die wahrgenommene Versiegelung für das Bauland wird also einen Wert von 0,87 deutlich unterschreiten.
- Anlage einer wohngebietsnahen, öffentlichen Parkfläche.

Maximal zulässige Wandhöhe (WH)

Die maximalen Wandhöhen im Vorhabengebiet sind gestaffelt festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist dabei der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Der untere Bezugspunkt ist die, für jedes Baufenster, in m ü. NN festgesetzte Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens.

Mit Wandhöhen von maximal 7,6 m wurden die Baukörper festgesetzt, die in Ost-West-Ausrichtung an einen vorhandenen Baubestand angrenzen. Einer möglichen Riegelwirkung soll damit entgegengewirkt werden.

Mit 9,1 m wurden die Baukörper in Nord-Süd-Richtung festgesetzt (jeweils im Westen und Osten des Baugebietes). Damit wird das Baugebiet gefasst und in sich abgeschlossen. Die Baukörperstellung unterstützt dabei die geplante, ruhige Innenhofsituation.

Von dieser Systematik weicht nur die Höhe des geplanten Cafés / Gemeinschaftsraumes ab, welche mit 4,5 m festgesetzt wird. Die eingeschossige Bebauung (mit Flachdach) lockert damit die Bebauungsdichte optisch auf. Die besondere, abweichende Nutzung spiegelt sich hier auch in der Ausbildung des Gebäudekubus wieder.

Maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen

Die maximal festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen folgt der Systematik der Wandhöhe nicht vollständig. So sind sowohl für die Baukörper mit Wandhöhe von 9,1 m als auch diejenigen mit einer Wandhöhe von 7,6 m jeweils drei Vollgeschosse als Maximalmaß festgesetzt. Damit kann

die innere Aufteilung im Gebäude freier gestaltet werden und auch die Ausbildung eines Dachgeschosses als Vollgeschoss ermöglicht werden. Die städtebaulich wirksamen Gebäudehöhen werden über die Wandhöhe gesteuert, sodass es möglich ist, die innere Gebäudeaufteilung freier zu gestalten.

Ein Vollgeschoss ist für das geplante Café/Gemeinschaftsraum festgesetzt.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Vorhabengebiet relativ eng an den zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurf angelehnt. Damit kann gewährleistet werden, dass sich die Baukörper, wie städtebaulich gewünscht um einen Innenhof arrondieren.

Die Nutzungen sollen gemäß städtebaulichem Entwurf auch so angelegt werden, dass die verkehrsintensiveren Nutzungen wie Tagespflege, Café, ambulant betreute Wohngemeinschaft im westlichen Teilgebiet angeordnet werden, sodass der Innenhof im Wesentlichen verkehrsberuhigt angelegt werden kann.

Festgesetzt wurde ferner, dass Stellplätze und Garagen/Tiefgaragen nur an den vorgesehenen Stellen errichtet werden dürfen. Im Vorhabengebiet gilt dies auch für Nebenanlagen. Damit kann der nordöstliche Baugebietsbereich verkehrsfrei gehalten werden und einer sogenannten „Verhüttelung“ entgegengesteuert werden. Diese eigentumsrechtliche Einschränkung ist zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele, v. a. des ruhigen Innenhofs gerechtfertigt.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der Umgebungsbebauung und soll dazu beitragen, dass sich die Baukörper in die Umgebung einfügen. Gleichzeitig werden so gute Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Dies gilt auch für die Festsetzung der Abstandsflächen. Mit Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen wird sowohl nach Innen als auch nach Außen zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet, dass keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgt.

5.5 Verkehrsflächen

Das Vorhabengebiet wird durch eine Stichstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist und in Gemeindeeigentum übergeht erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt durch eine private Verkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich. Durch diesen ist auch die Erschließung für Müll- und Rettungsfahrzeuge gegeben.

Zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer Fuß- und Radwegeverbindung von der Max-Josef-Straße im Westen in das Gebiet hinein mit einem Anschluss an die öffentliche Parkfläche in einer Breite von 3 m. An das neue Fuß- und Radwegesystem wird auch die vorhandene Verbindung nach Norden in Richtung Dimmlingweg angeschlossen. Zur weiteren Anbindung an den Erlbachweg im Osten der Parkanlage ist die Errichtung zweier Brücken über den Erlbach und den dahinterliegenden Graben vorgesehen. Damit wird auch der fußläufige Anschluss an den Bahnhof und das Ortszentrum verbessert.

Um auch über die privaten Verkehrsflächen eine öffentliche Durchwegung zu gewährleisten, wurde auf Teilen des verkehrsberuhigten Bereiches sowie der privaten Fuß- und Radwege ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit festgelegt.

Die geplante Wegeverbindung innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage befindet sich teilweise innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Anlage des

Weges bedarf daher einer wasserrechtlichen Genehmigung. Es muss nachgewiesen werden, dass keine Beeinträchtigungen des Abflusses und für Ober- oder Unterlieger resultieren.

5.6 Grünordnung

Als Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen erfolgte eine genaue Vermessung des Bestandes – auch des Gehölzbestandes. Die vorhandenen Bäume werden dabei soweit möglich als zu erhalten festgesetzt. Für das Innere des Baugebietes führt die starke Durchgrünung im Vergleich zur jetzigen Grünlandfläche zu einer Strukturanreicherung.

Aus Gründen des Natur- und Artenschutzes sind eine extensive Pflege aller Grünflächen (max. 3malige Mahd, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel) sowie die ausschließliche Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen festgelegt. So können auch innerörtliche Grünfläche einen Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dienen und damit auch zu einer Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität beitragen.

Für den Bereich des amtlich kartierten Biotops innerhalb der Grünfläche ist festgelegt, dass keine Veränderung des Bestandes erfolgen darf.

5.7 Sonstige Festsetzungen

Durch die Festsetzung zur Gebäudegestaltung und Einfriedung wird sichergestellt, dass sich die Baukörper in die Umgebungsbebauung einfügen und eine baukulturelle hochwertige Ausgestaltung erfolgt.

Die wasserwirtschaftlichen Festsetzungen sollen eine geordnete Abfuhr des anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, soll eine Sammlung in dem Retentionsbecken im Parkgelände erfolgen, von wo aus das Wasser teilweise verdunsten, versickern bzw. in den Erlbach eingeleitet werden kann.

Damit sollen für das spätere Entwässerungskonzept, dass im Rahmen der Bauvorlage zu erarbeiten ist, größtmögliche Freiheiten gelassen werden.

Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zu-letzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen – 16. BImSchV – Neubau der Stichstraße

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tag- und Nachtzeit eingehalten. Somit werden durch die Baumaßnahme keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von §2 Nr. 1 der 16. BImSchV verursacht.

Es besteht somit kein Anspruch auf Lärmschutz an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen – 16. BImSchV – Neubau der öffentlichen Stellplätze

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tag- und Nachtzeit eingehalten. Somit werden durch die Baumaßnahme keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von §2 Nr. 1 der 16. BImSchV verursacht.

Es besteht somit kein Anspruch auf Lärmschutz an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen – DIN 18005 – Neubau der Stichstraße und Neubau der öffentlichen Parkplätze

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 eingehalten.

Anmerkung zu den Gesamtlärmimmissionen an der bestehenden Wohnbebauung:

Gemäß der DIN 18005 sind die Gesamtverkehrslärmimmissionen (Bahnstrecke Grafing – Rosenheim, Max-Josef-Straße sowie neue Stichstraße und öffentliche Parkplätze) an der bestehenden Wohnbebauung zu untersuchen.

Da keine Verkehrszahlen für die Max-Josef-Straße vorliegen wurde dieser Nachweis nicht erbracht.

Es ist allerdings davon auszugehen, dass durch die bestehenden öffentlichen Verkehrswege die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an der bestehenden Wohnbebauung bereits deutlich überschritten werden.

Durch die neue Stichstraße sowie die öffentlichen Parkplätze ist eine Erhöhung der Gesamtlärmimmissionen tagsüber / nachts von maximal 0,5 dB(A) zu erwarten.

Die mögliche zusätzliche Beeinträchtigung durch die neuen Verkehrswege liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen – DIN 18005 - Bahnstrecke Grafing – Rosenheim

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit überwiegend eingehalten sowie zur Nachtzeit teilweise überschritten werden.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden zur Tagzeit eingehalten sowie zur Nachtzeit an bis zu fünf Fassadenpunkten überschritten.

Es sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Anmerkung zur Max-Josef-Straße

Es liegen keine aktuellen Verkehrszählungen für die Max-Josef-Straße vor.

Überschlägige Berechnungen mit 10000 KFZ / 24 h ergab keine Erhöhung der durch den Bahnverkehr ermittelten Beurteilungspegel innerhalb des Plangebietes. Somit ist mit keiner wesentlichen Erhöhung der berechneten Beurteilungspegel durch die Max-Josef-Straße innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Anforderungen an den aktiven Schallschutz

Als aktive Schallschutzmaßnahme gilt die Errichtung von Schallschutzwänden. Die Hauptlärmquelle innerhalb des Plangebietes stellt die Bahnstrecke Grafing – Rosenheim dar. Diese ist vom Plangebiet durchschnittlich 130 m entfernt. Die beste Wirksamkeit einer aktiven Lärmschutzmaßnahme wird erreicht, indem diese an der Lärmquelle errichtet wird. Südseitig besteht auf der Höhe des Plangebietes bereits eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m. Diese wurde bei der Ausbreitungsberechnung berücksichtigt.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die maßgebliche Außenlärmpegel festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1: 2016-07 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlaf- räume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für die einzelnen Gebäude:

Es sind die in den Festsetzungen durch Planzeichen unter der Überschrift „Immissionsschutz“ des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen.

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig.

Bewertung der Gewerbelärmimmissionen

Die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte werden an allen Immissionsorten zur Tag- und Nachtzeit eingehalten.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Max-Josef-Straße.

Innerhalb des Plangebietes werden 7 Gebäude für Senioren und Pflegebedürftige errichtet.

Durch den planbedingten Fahrverkehr sind mit den im Schallschutzgutachten in Tabelle 3 unter Punkt 3 aufgeführten zusätzlichen PKW-Bewegungen (hälftig, je Fahrrichtung) zu erwarten. Dadurch werden Emissionspegel von tagsüber $L_{m,E25} = 42,7$ dB(A) sowie von nachts $L_{m,E25} = 33,3$ dB(A) hervorgerufen. An den bestehenden Wohngebäuden ist somit mit Lärmimmissionen von tagsüber 48 dB(A) und von nachts 39 dB(A) zu rechnen.

Durch den planbedingten Fahrverkehr sind bei der bestehenden Wohnbebauung (allgemeines Wohngebiet) Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) sowie nachts von 45 dB(A) einzuhalten.

Die Orientierungswerte werden durch den planbedingten Fahrverkehr des Plangebietes eingehalten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

6 EINGRIFF UND AUSGLEICH

6.1 Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbereich

Als Eingriffsbereich wird die Fläche des Baugebietes einschließlich der Verkehrsflächen herangezogen. Keine Bilanzierung erfolgt für die Parkanlage im Osten mit Retentionsbecken. Ebenfalls keine Bilanzierung erfolgt für die, bereits im Bebauungsplan „Max-Josef-Straße Ost“ enthaltenen Flächen.

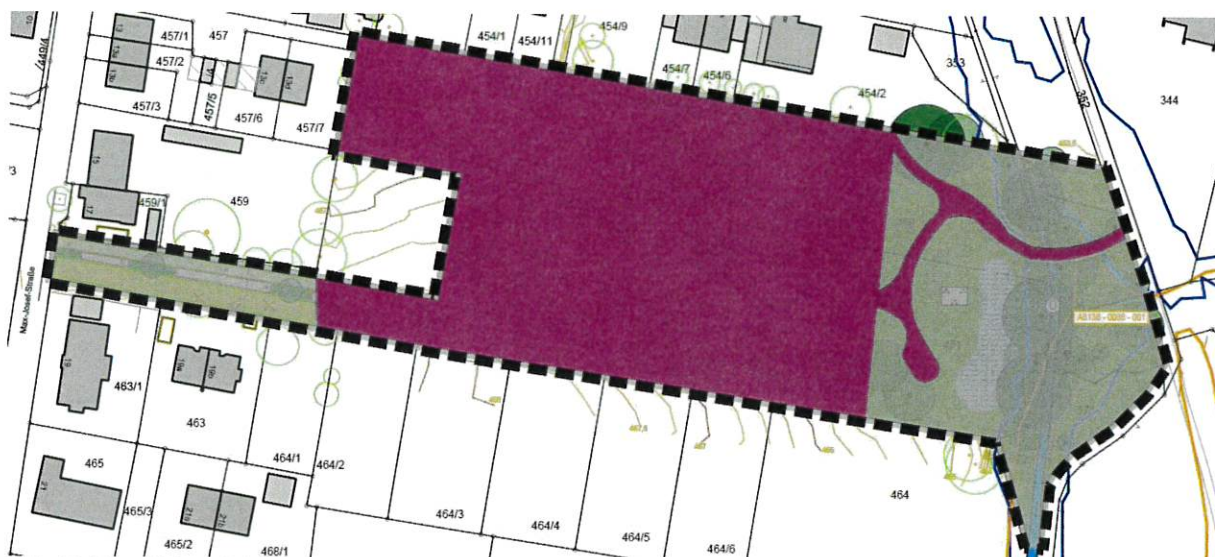


Abb. 7: Eingriffsbereich

Bewertung des Ausgangszustands gem. Leitfaden

Arten und Lebensräume

Intensiv genutztes Grünland

→ Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert)

Boden

Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)

→ Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, unterer Wert)

Wasser

Flächen mit Versickerungsleistung und hohem, weitgehend intaktem Grundwasserflurabstand

→ Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II, unterer Wert)

Klima und Luft

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen

→ Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, oberer Wert)

Landschaftsbild

Ortsrandlage bei städtischen Siedlungsteilen

→ Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I, unterer Wert)

Der **Geltungsbereich** wird insgesamt der **Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Natur und Landschaft, oberer Wert)** zugeordnet.

Der Eingriff wird dem **Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad** zugeordnet.

Der Eingriffsfaktor bewegt sich zwischen 0,3 bis 0,6 und wird aufgrund nachfolgender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt.

Festgesetzt wurden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt von Bäumen, soweit bautechnisch möglich;
- Starke Durchgrünung des Baugebietes;
- Pflanzung großkroniger Bäume I. und II. Ordnung in großen Pflanzqualitäten
Verwendung einheimischer, standortgerechter Bäume und Sträucher;
- Extensive Pflege auf Grünflächen, keine Verwendung von Düngung oder Pflanzenschutzmitteln;
- Anlage einer öffentlichen Parkfläche im Geltungsbereich;
- Ausschluss von Sockelmauern bei Einfriedungen (Tierwanderung);
- Anlage versickerungsfähiger Stellplätze;
- Flächige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen bzw. über Retentionsbcken;
- Festsetzungen zur Gebäudegestaltung zur Erhaltung des Ortsbildes;
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen gemäß Relevanzprüfung.

Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen wird ein **Kompensationsfaktor von 0,4** vorgeschlagen.

Eingriffsfläche m ²	Eingriffsfaktor	Kompensationsbedarf m ²
9.380 m ²	0,4	3.752 m ²

Es besteht insgesamt ein Kompensationsbedarf von 3.752 m².

6.2 Ausgleichsmaßnahme

Die Kompensation des Eingriffes erfolgt als externe Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet. Es handelt sich um eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1084, Gemarkung Großkarolinenfeld in einer Entfernung von ca. 1,7 km südwestlich des Geltungsbereiches mit einer Fläche von 6.000 m².

Bestand:

Das Flurstück ist in der Übersichtsbodenkarte Bayern eingestuft als: „Vorherrschend Niedermoor und gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum“. Dies bestätigt sich vor Ort – ein (an-)mooriger Boden frischer (bis teilweise feuchter) Ausprägung herrscht vor.

Die Fläche ist derzeit vollständig mit einem Maisacker bestanden.



Abb. 8: Ausgleichsfläche Blickrichtung Norden; im Hintergrund Feldgehölz / rechts Baumschule [Quelle: eigenes Foto am 05.10.2020]

Entwicklungsziel:

Die südliche Teilfläche soll eine **freiwachsende Baumhecke** umgewandelt werden. Jeweils an den Rändern der Hecke wird ein mind. 4 m breiter Streifen als **Saum- und Staudenflur** belassen auch um dem Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen Rechnung zu tragen.

Im Norden wird sich dieser Streifen auch dauerhaft als nitrophytische Hochstaudenflur entwickeln, aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung. Dieser Streifen fungiert als Pufferstreifen vor Nährstoffeintrag in die Ausgleichsfläche und wird in der Bilanzierung berücksichtigt.

Maßnahme und Pflege:

- Pflanzung einer 11-reihigen Baum- und Strauchhecke in einer Tiefe von 15 m
 - Pflanzung von Sträuchern auf 70 % der Fläche
 - Pflanzqualität: Wurzelware (Forstqualität)
 - Pflanzliste (gem. Landschaftspflegekonzept unter Berücksichtigung des Standortes): *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus* ssp. (Weißdorn), *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen), *Frangula alnus* (Faulbaum), *Rosa arvensis* (Feld-Rose), *Salix cinerea* (Grau-Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum opulus* (Schneeball)
 - Pflanzung „auf Lücke“ mit Pflanzabstand von 1,5 m in und zwischen den Reihen in Kleingruppen gleicher Art
 - Pflanzung von Bäumen auf 30 % der Fläche
 - Pflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm
 - Pflanzliste (gem. Landschaftspflegekonzept unter Berücksichtigung des Standortes): *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn), *Alnus incana* (Grau-

Erle), *Betula pendula* (Birke), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Prunus padus* (Traubenkirsche), *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

- Pflanzung als Einzelgehölz eingestreut als Überhälter in die Strauchpflanzung.
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
 - Ausmähen der Pflanzung in den ersten drei Jahren
- Anlage eines vorgelagerten Saums und Staudenflur in einer Tiefe von 4 m
 - Entwicklung über Ansaat mit geeignetem Saatgut der Herkunftsregion 17, südliches Alpenvorland (z. B. Rieger-Hofmann-Mischung „Schmetterlings- / Wildbiensaum“ oder vergleichbar)
 - Der Saum ist jährlich (nicht vor 01.09.) zu mähen. 20 % der Saumfläche sind abschnittsweise als Brachefläche zu belassen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
 - Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Die Ausgleichsfläche ist durch Pflöcke im Gelände abzumarkieren.

Aufwertungsfaktoren:

- Anlage Baum- und Strauchhecke mit Staudensaum: 1,0
[Aufwertung um eine Wertstufe]
- Anlage Staudensaum im Übergangsbereich zur landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden: 1,0
[Aufwertung im Vergleich zur Ackerfläche noch vorhanden]

Bilanzierung:

Maßnahme	Fläche m ²	Aufwertungsfaktor	Kompensationsfläche m ²
Anlage Baum- und Strauchhecke mit Staudensaum	4.714	1,0	4.714
Staudensaum im Norden	1.286	1,0	1.286
Summe:			6.000

Der Kompensationsbedarf ist mit der festgesetzten Ersatzfläche erbracht. Der Eingriff ist ausgeglichen. Es verbleibt eine Kompensationsfläche von 2.248 m².

Für den Überschuss von 2.248 m² wird die Einrichtung eines Ökokontos geprüft. Zu klären ist, ob dies der Gemeinde oder dem Vorhabensträger angerechnet werden soll. Im Falle der Einrichtung eines Ökokontos wird dies in einem gesonderten Vorgang mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und bei dieser beantragt.

6.3 Aufteilung

Die Eingriffsflächen werden drei unterschiedlichen Eigentümern zugeordnet:

Eigentümer	Eingriffsbereich	Eingriffsfläche	Anteil
Gemeinde	Öffentliche Verkehrsflächen im Eingriffsbereich	1.073 m ²	11 %
Vorhabensträger	Vorhabengebiet	8.307 m ²	89 %
Summe:		9.380 m ²	100 %

Die Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche erfolgt „aus einer Hand“ durch den Vorhabensträger.

7 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches oder dessen Umfeld befinden sich keine **FFH- oder Vogelschutzgebiete**. Eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen ist ausgeschlossen.

Auswirkungen auf die **Schutzgüter** von Natur und Landschaft können dem Umweltbericht entnommen werden. Zusammengefasst können nur geringe Auswirkungen festgestellt werden.

Umweltbezogene **Auswirkungen auf den Menschen** (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) sind insgesamt nicht zu erwarten. Es erfolgt eine Festsetzung einer dominierenden Wohnnutzung in der Umgebung von Wohnnutzung. Eine gegenseitige Beeinflussung ist daher nicht gegeben. Die vorhandene Bebauung schirmt (in Verbindung mit den Entfernungen) das Plangebiet auch von Verkehrslärmemissionen der umliegenden Straßen und auch der Bahnlinie ab. Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die genauen Auswirkungen sind der schalltechnischen Untersuchung des Büros noise.business v. 02.09.2020 zu entnehmen. Weitere Informationen dazu sind auch im Kapitel 5.7 enthalten.

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet bzw. Wohnnutzung. Damit trägt bereits die Art der Nutzung zur **Vermeidung von Emissionen** bei. Mit der geplanten Wegeverbindung wird auch die Anbindung an den Bahnhof verbessert sodass eine weitere Einsparung von Verkehrsemissionen ermöglicht wird.

Abfälle werden der üblichen Versorgungskette des Landkreises zugeführt. Hausmüll wird abgeholt und thermischen verwertet. Kunststoffe, Verbundverpackungen, Alu- und Weißblechdose, usw. („Gelber Sack“) müssen über ein Bringsystem dem Recyclingkreislauf zugeführt. Sonst übliche Abfälle, wie Papier, Biomüll, Glas sind ebenfalls im Bringsystem an den vorhandenen Wertstoffsammelstellen abzugeben.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung **erneuerbarer Energien**, z. B. in Form von Solar- bzw. PV-Anlagen zu. Ein Großteil der Baukörper ermöglicht aufgrund der Ost-West-Ausrichtung eine effiziente Nutzung der Sonnenenergie. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen an die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**.

Gesonderte Landschaftspläne oder sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Relevante **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die einer besonderen Betrachtung bedürfen, sind nicht erkennbar.

7.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Bedarf an sozialer Infrastruktur und Wohnbedürfnisse

Der Bebauungsplan trägt dazu bei dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Zielgruppe der Wohnungen ist die Gruppe der Senioren mit eher kleineren Wohnungen – ein Bereich der im Wohnungsmarkt eher unterrepräsentiert ist.

Gleichzeitig wird ein Angebot geschaffen in dem auch ein Alterungsprozess mit zunehmender Pflegebedürftigkeit mit nur geringen Veränderungen des Wohnortes beschritten werden kann. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird das soziale Angebot der Gemeinde insgesamt

ergänzt und erweitert. Für das nördliche Teilbebauungsgebiet wird dies über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Bauwerber und Gemeinde sichergestellt. Das südliche Teilbaugesamt dient der Ergänzung des Wohnraumbedarfes auf dem freien Markt.

Zusätzlich kann durch die festgesetzte öffentliche Parkfläche auch die wohnungsnahe Versorgung mit Frei- und Erholungsflächen verbessert werden. Diese decken hier nicht nur den, durch die Bebauung entstehenden Bedarf ab, sondern können auch eine Bereicherung für die vorhandene Wohnnutzung darstellen.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Durch die Planung erfolgt kein Heranrücken schutzwürdiger Wohnbebauung an eine nahegelegene, gewerbliche Nutzung. Im Geltungsbereich entstehen durch die vorgesehene Umsetzung des planerischen Konzeptes Arbeitsplätze durch die ambulante bzw. Tagespflege. Der Bebauungsplan hat damit positive Auswirkungen auf die Entwicklung der Arbeitsstätten.

7.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Das städtebauliche Nutzungskonzept, das dem Bebauungsplan im nördlichen Vorhabengebiet zugrunde liegt geht im Moment von ca. 60 neuen Wohneinheiten zzgl. Tagespflegeeinrichtung, zweier ambulant betreuter Wohngemeinschaften und einem öffentlichen Café aus. Zur Vereinfachung wird dieses Konzept für die Beurteilung der Auswirkungen herangezogen. Der südliche Baugebietsabschnitt stellt demgegenüber nur eine untergeordnete Zunahme an Wohnnutzung dar.

Die geplanten Nutzungen werden insgesamt zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung im Quartier und auf den öffentlichen Erschließungsstraßen, insbesondere der Max-Josef-Straße führen.

Zahlen zur Verkehrsbelastung der Max-Josef-Straße liegen nicht vor. Aufgrund des Ausbaustandards wird jedoch nicht von erheblichen Beeinträchtigungen der Verkehrsqualität durch die Umsetzung der Planung ausgegangen.

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

7.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung

Die Planungs- und Verfahrenskosten für die Planaufstellung und Umsetzung (Bauvorlage) des Bebauungsplanes werden durch die Bauwerber getragen und belasten den Gemeindehaushalt nicht.

Kosten entstehen der Gemeinde durch den Erwerb und den Unterhalt der öffentlichen Erschließungsstraße und die Fuß- und Radwegeverbindung samt Wegerecht. Darüber hinaus entstehen Kosten für den Erwerb und den Unterhalt der öffentlichen Parkfläche.

Die Kostenregelung wird im städtebaulichen Vertrag unter Einbeziehung der politischen Entscheidungsgremien getroffen.

8 UMWELTBERICHT

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

Planfertiger

Übersee, den 21.01.2021



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde

Großkarolinenfeld, den - 8. Dez. 2021



Bernd Fessler
1. Bürgermeister

