



## **Begründung**

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Max-Josef-Straße - Ost“ der Gemeinde Großkarolinenfeld im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 469, 471/T und 471/1/T, Gemarkung Großkarolinenfeld

---

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Max-Josef-Straße - Ost“ trat am 18.10.1999 in Kraft und wurde für die Grundstücke Flur-Nr. 469, 471/T und 471/1/T erstmalig am 08.11.2005 geändert. Bis auf einen kleineren Bereich im Nordosten setzt der Bebauungsplan entlang der Max-Josef-Straße gem. § 5 BauNVO Dorfgebiet (MD) fest.

Die drei aufgeführten Grundstücke befinden sich im Privatbesitz. Seit Jahren werden diese jedoch nicht mehr in ihrem ursprünglichen Sinn landwirtschaftlich genutzt. Ebenso die restlichen Grundstücke im eingebundenen Bebauungsplangebiet. Die tatsächliche Charakteristik weist keine Grundzüge eines MD mehr auf.

Der Eigentümer beabsichtigt daher eine Umnutzung vorzunehmen und die Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. In ersten Beschlüssen hat die Gemeinde bereits signalisiert, durch eine Änderung des Bebauungsplanes zusätzlichen Wohnraum unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse schaffen zu wollen.

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 % bis 2038 (bezogen auf 2018). Durch Ausweisung von 8 neuen Wohneinheiten soll die Planung diesem demographischen Wandel vorausschauend entgegenwirken.

Durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung werden somit Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt. Die Festsetzung Dorfgebiet (MD) soll in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert und so dem inzwischen tatsächlichen Gebietscharakter angepasst werden. Die ausgebaute Max-Josef-Straße mit einem unmittelbar neben dem Grundstück verlaufenden Geh- und Radweg stellt eine fuß- und radläufige Anbindung an die Ortsmitte dar, die auch für Kindergarten- und Schulkinder eine sichere Erreichbarkeit der Ortsmitte mit ihren infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten ermöglicht.

Der Bebauungsbereich ist durch die frühere Nutzung bereits durch Ver- und Entsorgungsleitungen für Ab- und Niederschlagswasser, Trinkwasser, Energieversorgung etc. erschlossen. Im Bedarfsfall wird eine Anpassung an die neuen Verhältnisse vorgenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Grünordnung und die sonstigen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen, wie sie in Großkarolinenfeld praktiziert werden und in überwiegenden Bereichen das Ortsbild prägen.

Für die Bebauungsplanänderung wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB gewählt, weil dadurch Maßnahmen zur Innenentwicklung erfolgen sollen, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträg-

lichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen. Nach § 13a (2) 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Änderung erfolgt im Nachgang nach Abschluss dieses Verfahrens.

Die Festlegung der Stellplätze erfolgt in Anlehnung an Art. 47 BayBO und im Vorgriff auf die ab 01.10.2025 geltende Regelung der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung.

Durch Verkehrsgeräusche der Bahnstrecke München – Rosenheim sowie der Max-Josef-Straße, einer Hauptverkehrsachse des Ortes, sind Maßnahmen des passiven Schallschutzes gegen Verkehrslärm erforderlich.

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021)) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023, (BGBl. I S. 221)) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

**Bewertung der Verkehrslärmimmissionen:**

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise deutlich überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden an einem relevanten Immissionsort zur Tag- und Nachtzeit ebenso überschritten. Daher sind passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

**Passiver Schallschutz:**

Es werden maßgebliche Außenlärmpegel zur Umsetzung des erforderlichen passiven Schallschutzes festgesetzt. Mit Hilfe der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel können im Einzelbauvorhaben die erforderlichen Schallschutzfensterklassen berechnet werden.

**Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen:**

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

Es ist vorgesehen innerhalb des Plangebietes ca. 8 Reihen- bzw. Doppelhauseinheiten zu errichten.

Bei einer Zu- und Abfahrt zum Plangebiet über Max-Josef-Straße ist mit keinen relevanten Lärmimmissionen durch den planbedingten Fahrverkehr bei der bestehenden Wohnbebauung (Annahme: allgemeines Wohngebiet) zu rechnen. Es werden bei den zu erwartenden 48 Fahrten (6 An- und Abfahrten je 24 h und Wohneinheit sowie je 2 Autos,

dabei tagsüber 42 Fahrten und nachts 6 Fahrten, je hälftig nach Süden bzw. Norden) bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h maximale Beurteilungspegel tagsüber von 48 dB(A) sowie nachts von 43 dB(A) an den bestehenden schützenswerten Nutzungen erreicht.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) sowie nachts von 45 dB(A) werden 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.

Erstellt:  
Großkarolinenfeld, den 18.03.2025  
Ergänzt:  
Großkarolinenfeld, den 31.07.2025

Kosek J.

Großkarolinenfeld, den 19.11.2025

Fessler, 1. Bürgermeister

