

# 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Aiblinger Straße“

Umweltbericht vom 02.04.2026



Bearbeitung und Grünplanung: Finsterwalder Garten- und Landschaftsarchitektur  
Küpfelringstraße 20  
83022 Rosenheim

Bauleitplanung: Fuchs Architekten  
Friedrich-Eberl-Straße 15  
83059 Kolbermoor

Grundstückseigentümer: A+S Kaiser GmbH  
Geigelsteinstraße 14 a  
83059 Kolbermoor

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>3</b>
A.1	Einleitung.....	3
A.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigsten Ziele der Bauleitplanung .....	3
A.1.2	Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach Vorgabe von Fachgesetzen und -plänen .....	5
A.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	7
A.2.1	Schutzgut Boden.....	7
A.2.2	Schutzgut Klima/Luft.....	7
A.2.3	Schutzgut Wasser .....	8
A.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	10
A.2.5	Schutzgut Mensch .....	11
A.2.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	12
A.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13
A.2.8	Wechselwirkungen .....	13
A.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
A.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	14
A.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	14
A.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	15
A.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	18
A.6	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	18
A.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
<b>B</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>19</b>
<b>C</b>	<b>Literatur und Quellenverzeichnis</b> .....	<b>21</b>

# A UMWELTBERICHT

## A.1 Einleitung

### A.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Großkarolinenfeld beabsichtigt, den Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ im Bereich der bislang rechtskräftigen 10. Änderung zu ändern und zu erweitern. Anlass der Planung ist die Errichtung eines Studentenwohnheims mit ca. 55 Wohnplätzen sowie eines Appartementgebäudes mit sieben Wohnungen einschließlich der erforderlichen Stellplatzanlagen, Eingrünungs- und Ausgleichsflächen.

Die geplante Nutzung ersetzt die bislang festgesetzte konventionelle Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.639 m<sup>2</sup> und befindet sich im westlichen Randbereich der Gemeinde Großkarolinenfeld im Landkreis Rosenheim im Übergang zur freien Landschaft auf Teilflächen der Flurstücke Fl.-Nrn. 425/1, 425/2 und 433 der Gemarkung Großkarolinenfeld. Von der Gesamtfläche entfallen ca. 2.579 m<sup>2</sup> auf den Bereich des rechtskräftigen Ur-Bebauungsplans, ca. 300 m<sup>2</sup> werden als Ausgleichsfläche festgesetzt. Eine Fläche von ca. 760 m<sup>2</sup> ist Erweiterung der Bebauungsplanänderung.

Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 464 m ü. NHN. Die Flächen im Nordwesten und nach Norden fallen zur freien Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches bis ca. 1,5 m ab. Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt derzeit eine Brachfläche eines zwischenzeitlich abgebrochenen Gewerbeanwesens dar. Bei den nördlich gelegenen Erweiterungsflächen handelt es sich um derzeit intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen (Grünland). Gehölzbestände sind nicht vorhanden. Nördlich und westlich liegt unbebaute, freie Landschaft an. Bestehende Carports im Westen des Geltungsbereichs bleiben erhalten.

Mit der geplanten Wohngebietserweiterung gehen in jedem Fall unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Der zusätzliche Eingriff in die bislang landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche im nördlichen Erweiterungsbereich wird gemäß den naturschutzfachlichen Angaben auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 433, Gemarkung Großkarolinenfeld, kompensiert.

Da das Vorhaben mit den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht vereinbar ist, wird eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung werden im vorliegenden Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, beschrieben und bewertet. Bewertungsmaßstab ist dabei das bislang geltende Planungsrecht.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB geändert, erweitert und als vorhabensbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Parallel hierzu erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplans.

Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan sind:

- Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Landschaftsbild sind grundsätzlich zu minimieren
- insbesondere sind die Belange des Menschen bezüglich des Lärms sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter berücksichtigen

- nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren sind so weit wie möglich zu begrenzen
- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auch im überörtlichen Zusammenhang sind so weit wie möglich zu vermeiden und durch bauplanungs- und bauordnungsrechtliche sowie grünordnerische Festsetzungen ist eine ansprechende Gestaltung und Einbindung des Baugebiets in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten
- die Versiegelung von Boden ist auf ein geringes Maß zu begrenzen und sonstige vermeidbare Auswirkungen auf das Schutzgut sind zu vermeiden
- nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) sind entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten zu minimieren
- Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft sind auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

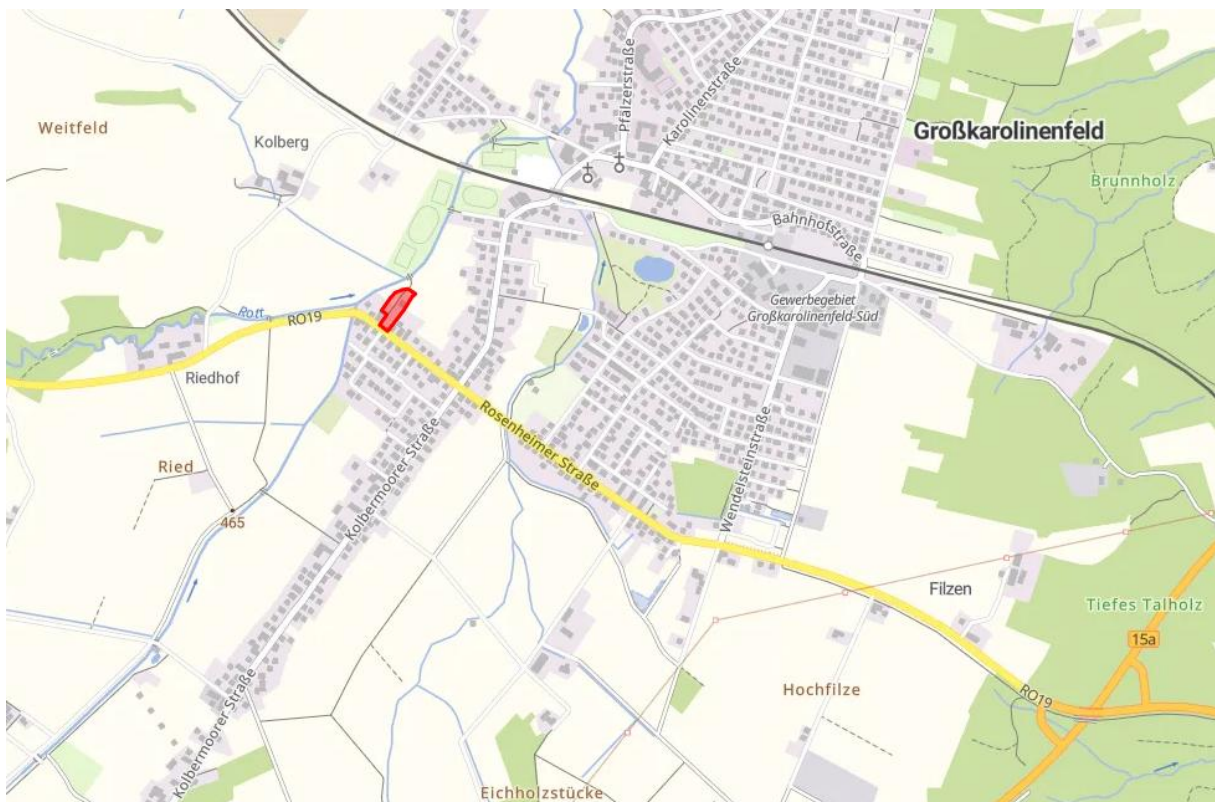


Abbildung 1: Verortung Geltungsbereich (Quelle: LfU, Bayern-Atlas, abgerufen am 26.01.2026)



Abbildung 2: Gegenüberstellung Änderungs- und Erweiterungsbereich (Fuchs Architekten, Stand 18.02.2026)

#### A.1.2 Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach Vorgabe von Fachgesetzen und -plänen

Die allgemeinen Ziele des Umweltschutzes sind insbesondere in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen verankert. Zu nennen sind hierbei vor allem das Baugesetzbuch (BauGB), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG). Ergänzend sind die Ziele übergeordneter Planwerke wie der Regionalplan Südostoberbayern (18) und der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Ziel ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Das Bundesnaturschutzgesetz fordert insbesondere die Sicherung der biologischen Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 13 BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Für den vorliegenden Planbereich ist zudem der Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld aus dem Jahr 1995 relevant. Dieser stellt im nördlichen Planungsbereich Teilflächen westlich des bestehenden Weges als Landschaftsbestandteil dar. Daraus ergibt sich

grundsätzlich ein Ziel des Schutzes und der Entwicklung dieser Bereiche. Im Rahmen der vorliegenden Planung ergibt sich hierbei ein Konflikt mit den Darstellungen des Landschaftsplans. Die im Landschaftsplan gekennzeichneten Flächen sind im Zuge der aktuellen Bestandsaufnahme jedoch dahingehend überprüft worden, dass schützenswerte Landschaftsbestandteile wie Gehölzstrukturen, Uferbewuchs oder vergleichbare wertgebende Elemente im direkten Planungsbereich nicht vorhanden sind.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die übergeordneten umweltbezogenen Zielvorgaben im Rahmen der Planung berücksichtigt werden, auch wenn im Einzelfall, insbesondere im Hinblick auf den Landschaftsplan, eine abweichende Bewertung der tatsächlichen Bestandssituation erfolgt.

## A.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

### A.2.1 Schutzgut Boden

#### Beschreibung des Bestands

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt auf einer Fläche von ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt derzeit brach. Vormalig bestehende Gebäude eines Malerbetriebs wurden zwischenzeitlich abgerissen. Die nördlich geplante Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Böden im Plangebiet werden als abgetorfte Hochmoorböden mit wasserundurchlässigem Seeton knapp unter der Oberbodenkante erwartet. Die überlagernden Horizonte bestehen aus bindigen und nichtbindigen Lockergesteinen wie Ton, Schluff, Sand und Kies, die teils kleinräumig wechselnd vorkommen und fluviatil oder glazifluviatil sedimentiert sind.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (BayernAtlas, 2023) sind die vorherrschenden Bodenkomplexe:

- Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment)
- Carbonhaltiger Untergrund, teilweise kalkhaltige Gleye
- Grundwasserbeeinflusste Böden im Talbereich, häufig skelettführend

Die Böden sind kleinräumig heterogen ausgebildet und weisen teils wechselhafte physikalische Eigenschaften auf. Laut Digitaler Ingenieurgeologischer Karte von Bayern sind die Baugrundtypen bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.

Typische Eigenschaften:

- Mittlere bis wechselhafte Tragfähigkeit
- Wasserempfindlich (Schrumpfen/Quellen)
- Teilweise Staunässe möglich
- Frost- und Setzungsempfindlich
- Eingeschränkt befahrbar

Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### Auswirkungen

Die geplante Bebauung führt zu einer unvermeidbaren Verdichtung und teilweise Versiegelung der Böden. Die wesentlichen bodenphysikalischen Eigenschaften erfordern bei der Planung Maßnahmen zur geeigneten Baugrundaufbereitung.

Die Bodenfunktionen werden im Bebauungsbereich nur unwesentlich beeinträchtigt, da es sich bereits überwiegend um brachliegende, vormalig bebaute und versiegelte Fläche handelt, die Eingriffe lokal begrenzt sind, Maßnahmen wie Eingrünung die Funktion teils ausgleichen.

#### Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als **gering** eingeschätzt.

### A.2.2 Schutzgut Klima/Luft

#### Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Großkarolinenfeld im Übergang zur freien Landschaft. Die Fläche besteht derzeit aus vormalig bebauten, brachliegenden, weitgehend versiegelten sowie teils landwirtschaftlichen Teilflächen. Gehölzstrukturen oder größere Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Im Geltungsbereich ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand, den umliegenden Strukturen und

fehlenden emittierender Betriebe von durchschnittlichen bis guten Luftqualität auszugehen. Verkehrsbedingte Vorbelastungen bestehen lediglich in untergeordnetem Maß durch das lokale Straßennetz. Großräumige Emissionsquellen befinden sich in deutlicher Entfernung.

Die offene Grünlandfläche übernimmt in geringfügigem Umfang Funktionen für das Lokalklima, wie Kaltluftentstehung, Staubbindung, Verdunstungsleistung. Aufgrund der relativ kleinen Flächengröße sowie der angrenzenden freien Landschaft besitzt das Plangebiet jedoch keine übergeordnete relevante Ausgleichsfunktion für das Gemeindegebiet.

#### Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer teilweisen Versiegelung und damit zu einer geringfügigen Reduzierung der Verdunstungsfläche, lokaler Erwärmung, und einer minimierten Verringerung der Kaltluftentstehung im unmittelbaren Bereich. Aufgrund der geringen Flächengröße und der weiterhin angrenzenden offenen Landschaft sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des lokalen oder regionalen Klimas zu erwarten. Eine relevante Unterbrechung von Kaltluftbahnen liegt nicht vor.

Zusätzliche erhebliche Luftschadstoffemissionen sind durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten. Verkehrsbedingte Mehrbelastungen durch die Anwohner bewegen sich im ortsüblichen Rahmen und sind als gering einzustufen. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft oder Lärm sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

#### Ergebnis

Es ist von einer **geringen Erheblichkeit** für das Schutzgut Klima und Luft auszugehen. Durch Eingrünungsmaßnahmen können klimatisch bedingte Auswirkungen kompensiert werden.

### A.2.3 Schutzgut Wasser

#### Beschreibung

##### **Oberflächengewässer**

Westlich bzw. nordwestlich des Plangebietes verläuft die Rott (Gewässer 3. Ordnung, Gewässerkennzahl 18332), ein linker Nebenfluss des Inns. Die Rott entspringt in einem Moorgebiet nordwestlich von Thann und mündet in den Inn. Nach der Gewässerstrukturkartierung Bayern (2017) ist die Rott im betreffenden Abschnitt als deutlich verändert eingestuft.

Teilbereiche des Geltungsbereichs liegen gemäß BayernAtlas und dem Landratsamt Rosenheim in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100). Diese Flächen waren bereits im Rahmen der früheren Bebauungsplanung als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Zusätzliche HQextrem-Gefahrenflächen sind nicht kartiert.

Der gesamte Planbereich befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (LfU). Diese Flächen können durch über die Ufer tretende Gewässer, zeitweise hohe Wasserabflüsse, oder zeitweise hoch anstehendes Grund- bzw. Schichtenwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Eintrittswahrscheinlichkeit von Hochwasserereignissen hier nicht konkret definiert.

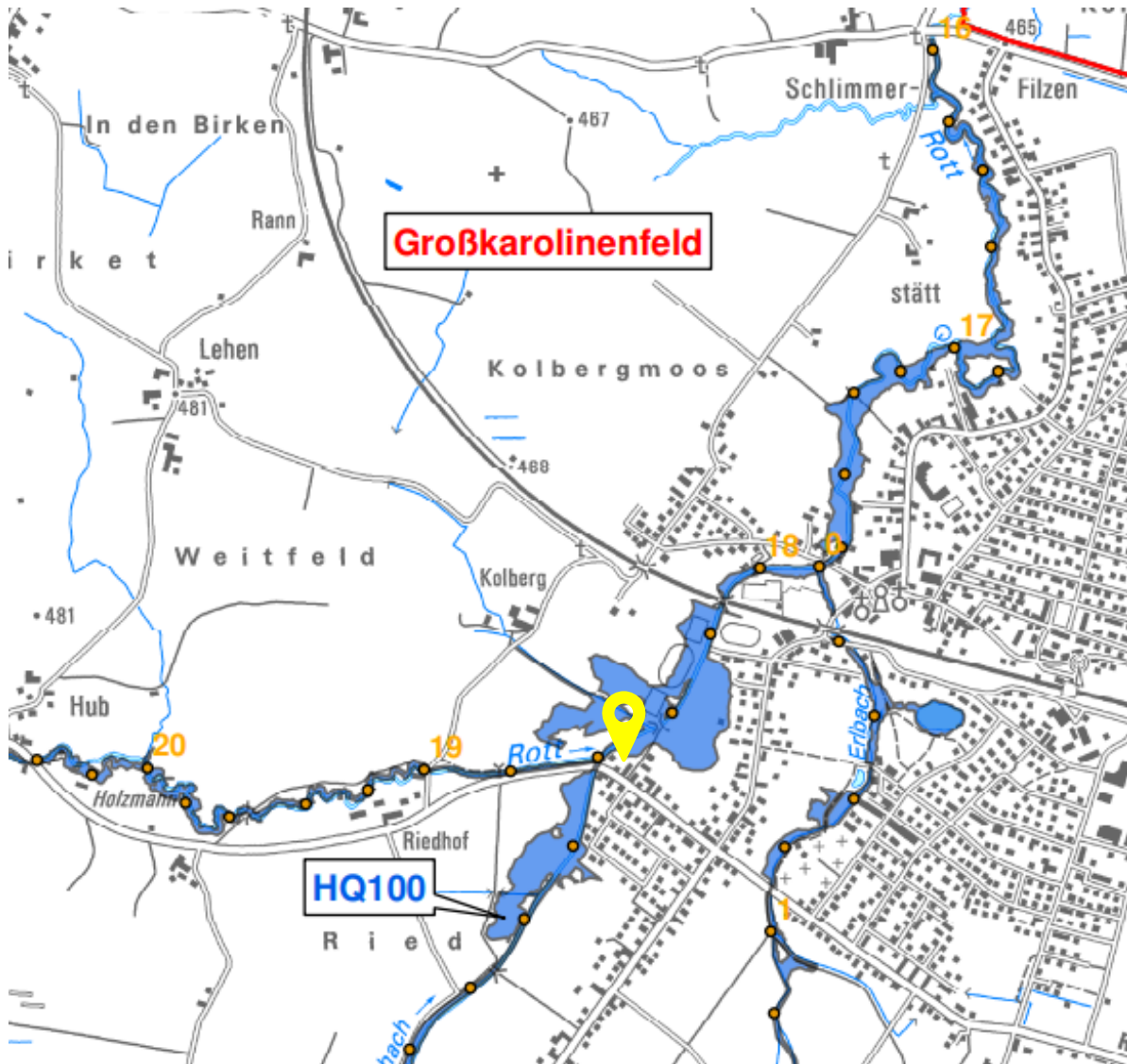


Abbildung 3: Übersichtslageplan Überschwemmungsgebiet (Quelle: Landkreis Rosenheim, abgerufen unter [https://www.landkreis-rosenheim.de/wpfd\\_file/rott-grosskarolinenfeld\\_zugeschnitten](https://www.landkreis-rosenheim.de/wpfd_file/rott-grosskarolinenfeld_zugeschnitten) und Markierung hinzugefügt, zuletzt am 26.03.26)

### Grundwasser und Schichtenwasser

Aufgrund der im Plangebiet anstehenden bindigen Böden (u.a. Lehm, ggf. Torf) wird kein zusammenhängender, oberflächennaher Grundwasserleiter erwartet. Allerdings können organische oder bindige Bodenschichten Schichtenwasser führen, insbesondere nach Niederschlagsereignissen. Staunässe ist aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit nicht auszuschließen.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist aufgrund der anstehenden bindigen und teils organischen Böden nur eingeschränkt möglich. Für frühere Bauvorhaben wurde eine Einleitung von Niederschlagswasser in die Rott wasserrechtlich genehmigt. Für zusätzliche Einleitungen ist jeweils eine erneute wasserrechtliche Genehmigung im Rahmen des Bauantragsverfahrens erforderlich. Es wurden im Bebauungsplan entsprechende Anforderungen zur Minimierung und Drosselung bei Einleitung in die Rott getroffen.

Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen nicht vor. Aufgrund der überwiegend ebenen Topographie ist im Großteil des Änderungsbereichs kein erhöhtes Risiko für wild abfließendes Oberflächenwasser erkennbar. Vor diesem Hintergrund werden in diesem Bereich geplante Gebäude hochwasserangepasst gebaut. Im nördlichen Planungsbereich, der ein geneigtes Gelände aufweist, ist hingegen grundsätzlich mit oberflächlichem Abfluss bei Starkregenereignissen zu rechnen.

#### Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung bislang unbebauter Flächen. Daraus ergeben sich eine Reduzierung der natürlichen Versickerungsleistung, eine Erhöhung des oberflächlichen Abflusses und potenziell erhöhte Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung. Eine Bebauung innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets erfolgt nicht. Der Hochwasserabfluss wird durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt. Zum Schutz vor Hochwasser- und Starkregenereignissen werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (z.B. hochwassergeschützte Bauweise, Verbot nachteiliger Geländeänderungen).

Aufgrund der geringen zusätzlichen Eingriffsfläche (ca. 760 m<sup>2</sup>) und der bereits bestehenden bauplanungsrechtlichen Vorprägung des Gebietes sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Oberflächengewässer oder das Hochwasserregime zu erwarten.

#### Ergebnis

Das Schutzgut Wasser weist aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet und in einem wassersensiblen Bereich sowie der Nähe zur Rott eine grundsätzliche Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und Abflussveränderungen auf. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Festsetzungen, der Nichtbebauung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets sowie der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht für Einleitungen werden die Auswirkungen insgesamt von mittlerer Erheblichkeit, jedoch nicht erheblich im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, bewertet.

Es findet keine Bebauung im festgesetzten Überschwemmungsgebiet statt. Zum Schutz der Bebauung vor Hochwasserrisiken und Starkregenereignissen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind von **geringer Erheblichkeit**.

### A.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit „Voralpines Moor- und Hügelland“ (ID: D66; Ssymank, Hrsg. LfU 2022) sowie in der Naturraum-Einheit „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (038; Meynen/Schmithüsen et al., Hrsg. LfU). Der Naturraum ist geprägt durch eiszeitlich geformte Hügellandschaften mit Moorstandorten, grundwasserbeeinflussten Talräumen und landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen.

Das Plangebiet stellt derzeit überwiegend eine Brachfläche dar, die aus dem Rückbau eines ehemaligen Gewerbestandorts hervorgegangen ist. Die nördliche Erweiterungsfläche wird als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet. Gehölzbestände sowie strukturreiche Vegetationsstrukturen sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden. Vor diesem Hintergrund ist das Habitatpotenzial für gehölzgebundene Arten als gering einzustufen.

Es sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete betroffen (Bayernatlas, 02.02.2026). Das nächstverzeichnete Biotop liegt in ca. 360 m Entfernung und wird somit nicht beeinträchtigt.

#### Auswirkungen

Die offene, gehölzarme Fläche kann grundsätzlich Habitatfunktionen für häufige und störungsunempfindliche Arten (z.B. Insekten, ubiquitäre Vogelarten des Offenlands) übernehmen. Aufgrund der geringen Flächengröße, der Vorbelastung durch angrenzende Siedlungsstrukturen, des Fehlens strukturreicher Vegetation und der bereits bestehenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit im überwiegenden Teilbereich, ist jedoch kein bedeutender Lebensraumverlust für besonders oder streng geschützte Arten zu erwarten.

Da keine hochwertigen Biotopstrukturen betroffen sind und keine Schutzgebiete beeinträchtigt werden, ist die ökologische Funktion des Raumes im lokalen Zusammenhang weiterhin gewährleistet. Eingrünungsmaßnahmen und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs tragen zusätzlich zur Sicherung ökologischer Funktionen bei.

#### Ergebnis

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans führt zu keinem nennenswerten Verlust von Lebensraumtypen oder Biotopen. Insgesamt wird von einer **geringen Erheblichkeit** ausgegangen.

Es werden keine nationalen oder internationalen Schutzgebiete beeinträchtigt, und es erfolgt kein Verlust wertgebender Biotoptypen. Die ökologische Funktion des Landschaftsraumes bleibt im Wesentlichen erhalten.

### A.2.5 Schutzgut Mensch

#### Beschreibung

Das Plangebiet wird über einen bestehenden, privaten Wohnweg erschlossen, der ab der „Aiblinger Straße“ die Bauflächen erschließt und zusätzlich der Erschließung des nordöstlich, gelegene Wohnanwesen „Aiblinger Str.“ 14d, Fl. Nr. 433/1 außerhalb des Geltungsbereiches dient.

In Richtung Norden geht der Wohnweg in einen Wiesenweg über, der im weiteren Verlauf über eine Brücke über die Rott zu den gemeindlichen Sportplätzen in Großkarolinenfeld führt.

Die Lage des Plangebiets ist durch die Nähe zu überregionalen Verkehrsanbindungen gekennzeichnet. Die Bundesautobahn A8 verläuft etwa 8 km südlich und ist über die neue Westtangente B15 in ca. 10 Minuten zu erreichen. Außerdem liegt die Bahnstrecke Rosenheim München etwa 340 m nördlich des Geltungsbereichs. Dadurch besteht bereits im Bestand eine Vorbelastung durch Verkehrslärm, wobei insbesondere nachts Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten können.

#### Auswirkungen

Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Lärmbelastungen für Anwohner und Erholungssuchende kommen. Betriebsbedingt entstehen zusätzliche, jedoch insgesamt geringe Verkehrslärmeinwirkungen (Erhöhung  $\leq 0,2$  dB(A)).

Durch das Wegfallen von Freiflächen und das Zuziehen von neuen Bewohnern kann es zu zusätzlichem Freizeitdruck auf den umliegenden Erholungsflächen kommen. Der Wiesenweg und damit Zugang zu den Sportplätzen bleibt erhalten. Die schalltechnischen Anforderungen werden eingehalten. Zur Minderung von Lärmwirkungen sind Maßnahmen wie

Schrittgeschwindigkeit im Plangebiet sowie lärmindernde Ausführungen von baulichen Anlagen vorgesehen. Ergänzend werden organisatorische Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen empfohlen.

#### Ergebnis

Durch die Entfernung zum Naherholungsgebiet, die geringe Bebauung und den geringen Eingriff in den nördlichen Teil des Geltungsbereichs kann davon ausgegangen werden, dass die Erholungsfunktion des nördlich angrenzenden Bereichs ungestört bleiben wird. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind ganzheitlich gesehen von **geringer Erheblichkeit**.

#### A.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

##### Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Landschaftsschutzgebiete oder sonstige landschaftlich besonders geschützte Bereiche sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nicht ausgewiesen.

Die Fläche ist bereits durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt, sodass keine landschaftlich unberührten oder besonders sensiblen Bereiche in Anspruch genommen werden. Durch die geplante Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, da die Baukörper in ihrer Anordnung, Maßstäblichkeit und Nutzung an die vorhandene Bebauungsstruktur anknüpfen.

Im nördlichen Planungsbereich sind Teilflächen westlich des bestehenden Weges im Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld aus dem Jahr 1995 als Landschaftsbestandteil dargestellt und entsprechend schraffiert. Im direkten Planungsbereich selbst befinden sich jedoch keine schützenswerten Landschaftsbestandteile wie Gehölzstrukturen, markante Einzelbäume, Uferbewuchs oder vergleichbare landschaftsbildprägende Elemente. Der betroffene Bereich stellt sich derzeit überwiegend als anthropogen überprägte bzw. strukturarme Fläche dar.

Im Norden des Planbereichs bestehen bereits Bauflächen, die bislang ohne ausreichende Eingrünung zur freien Landschaft hin ausgebildet sind.

##### Auswirkungen

Das Ortsbild wird durch das Vorhaben lediglich lokal und in geringem Umfang verändert. Aufgrund der Lage im direkten Anschluss an den Siedlungsbestand sowie der straßen- und ortsrandsbezogenen Ausrichtung der Gebäude wird eine städtebaulich geordnete Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung, zur Baugestaltung sowie Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung tragen zusätzlich dazu bei, visuelle Wirkungen zu minimieren und einen harmonischen Übergang zwischen bebautem Bereich und freier Landschaft sicherzustellen.

Durch die vorliegende Planung entsteht ein kleinräumiger Konflikt mit den Darstellungen des Landschaftsplans, da Teilflächen innerhalb des Änderungsbereichs formal als Landschaftsbestandteil dargestellt sind. Da im konkreten Eingriffsbereich jedoch keine tatsächlich landschaftsbildprägenden oder ökologisch hochwertigen Strukturen vorhanden sind, beschränkt sich der Konflikt im Wesentlichen auf die planungsrechtliche Ebene. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen, etwa durch Fernwirkungen, Beeinträchtigung von Sichtachsen oder negative Auswirkungen auf die landschaftsbezogene Erholungsfunktion, sind aufgrund der geringen Höhenentwicklung, der bestehenden Vorbelastung im Umfeld sowie der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.

### Ergebnis

Der bestehende Zielkonflikt mit den Darstellungen des Landschaftsplans wird als gering eingestuft, da keine schützenswerten oder landschaftsbildprägenden Strukturen betroffen sind. Insgesamt ist für das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild von einer **geringen Erheblichkeit** der Auswirkungen auszugehen.

#### A.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung

Im Plangebiet sowie in dessen näherem Umfeld sind gemäß den Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (zuletzt abgerufen am 10.02.2026) keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet. Das nächstgelegene Baudenkmal ist die Karolinenkirche (Deutsche Stiftung Denkmalschutz), die sich in einer Entfernung von über 600 m zum Plangebiet befindet. Aufgrund der Distanz sowie der dazwischenliegenden bestehenden Bebauung und fehlender funktionaler Bezüge sind weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen, etwa durch visuelle Wirkungen, Erschütterungen oder Veränderungen des Erscheinungsbildes, zu erwarten.

Auch Geotope sind im Plangebiet oder dessen Umfeld nicht vorhanden. Weitere Denkmäler sind laut Bayernatlas nicht bekannt. Hinweise auf bislang unbekannte Bodendenkmale liegen ebenfalls nicht vor. Ein grundsätzliches Auffinden kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden und unterliegt den gesetzlichen Meldepflichten nach Art. 8 DSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

##### Ergebnis

Insgesamt sind durch die geplante Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Das Schutzgut gilt als **nicht betroffen**.

#### A.2.8 Wechselwirkungen

Erhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Bebauungsplanung sind nicht zu erwarten.

### A.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung würde der südliche, vormals bebaute Planbereich weiter brachliegen und der nördliche Planbereich weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

### A.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### A.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Allgemein sind unnötige Eingriffe in wertvolle Lebensräume zu vermeiden sowie unvermeidliche Eingriffe in solche Lebensräume nach der Bayerischen Kompensationsverordnung zu kompensieren.

#### Vermeidungsmaßnahme V1: Schutz des Bodens und Minimierung der Flächenversiegelung

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen werden im Rahmen der Planung und Bauausführung folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Maß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z.B. Rasenpflaster, Drainpflaster) für Stellplätze und Wege
- Konzentration der Bebauung auf bereits vorbelastete bzw. anthropogen überprägte Bereiche
- Schonender Umgang mit dem Oberboden (fachgerechter Abtrag, getrennte Lagerung und Wiedereinbau gemäß DIN 18915)
- Vermeidung von Bodenverdichtungen durch ein angepasstes Baustellenmanagement (z.B. Befahrung nur auf festgelegten Baustraßen, Einsatz geeigneter Maschinen)

Diese Maßnahmen tragen zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktionen sowie zur Sicherung der Versickerungsfähigkeit und Bodenfruchtbarkeit bei.

#### Vermeidungsmaßnahme V2: Schädigungsverbot Brutvögel - Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an den Neubauten werden transparente und spiegelnde Fassadenelemente vogelfreundlich gestaltet. Ziel ist es, die Wahrnehmung von Durchflugmöglichkeiten sowie Spiegelungen von Vegetation und Himmel zu minimieren.

- Gestaltung der Fassaden entsprechend den Empfehlungen/Beschlüssen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (2021)
- Vermeidung durchgehender Glasfronten, großflächiger spiegelnder Flächen sowie transparenter Eckverglasungen
- Einsatz von Glas mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (i.d.R.  $\leq 15\%$ , in sensiblen Bereichen  $\leq 12\%$ )
- Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, jedoch nicht transparenter Materialien (z.B. mattierte, strukturierte oder eingefärbte Gläser)
- Sichtbarmachung von Glasflächen durch wirksame Markierungen (z.B. Punkt- oder Streifenmuster mit ausreichender Dichte; Richtwert: Linienbreite  $\geq 2\text{ mm}$ , Abstand  $\leq 30\text{ mm}$ ), vollflächig und ohne größere freie Zwischenräume (max. ca. 10–15 cm)
- Ergänzende Maßnahmen wie vorgelagerte Strukturen (z.B. Fassadenbegrünung, Brise-Soleil, Lamellen) zur Reduzierung von Reflexionen und zur Erhöhung der Erkennbarkeit

- Verzicht auf alleinige Greifvogelsilhouetten; bevorzugt werden kontrastreiche, strukturierte Markierungen mit unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften

Durch die Kombination dieser Maßnahmen wird das Risiko von Vogelschlag signifikant reduziert und das Schädigungsverbot für Brutvögel eingehalten.

#### Vermeidungsmaßnahme V3: Beleuchtungsanlagen im Freien

Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind so zu planen und zu betreiben, dass Lichtemissionen minimiert und Beeinträchtigungen insbesondere für Insekten, Fledermäuse und Gebäudebrüter vermieden werden. Hierzu werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Verwendung von abgeschirmten Leuchtentypen (Full-Cut-Off) mit gezielter Lichtlenkung (z.B. durch Reflektoren), einem Abstrahlwinkel  $< 70^\circ$  sowie reduzierten Blau- und UV-Anteilen (Blaufilter, Wellenlängenanteil  $< 540$  nm, Farbtemperatur max. 2.700 Kelvin)
- Ausschließliche Verwendung UV-armer Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Tiere
- Einsatz möglichst niedriger Lichtpunkthöhen bei Gebäude- und Wegbeleuchtungen zur Minimierung von Streulicht
- Verwendung von Leuchten mit geschlossenen, dichten Gehäusen ohne Fallenwirkung für Insekten sowie einer geringen Oberflächentemperatur ( $\leq 60$  °C)
- Notwendige Fußwegbeleuchtung ist bodennah auszuführen und mit Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren zu steuern (bedarfsgerechte Beleuchtung)
- Begrenzung der Beleuchtungsdauer auf das erforderliche Maß und Vermeidung von Dauerbeleuchtung
- Verzicht auf Bodeneinbaustrahler, Skybeamer sowie ungerichtete bzw. nach oben abstrahlenden Lichtquellen

Zusätzlich gilt:

- Eine Dauerbeleuchtung ist nicht zulässig
- Baustellenbeleuchtung mittels Baustrahlern ist ab dem 01.03. unzulässig

Diese Maßnahmen dienen dem Schutz nachtaktiver Tierarten sowie der Reduzierung störender Lichtmissionen im Umfeld sensibler Lebensräume.

#### A.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Der durch die Bebauungsplanerweiterung anfallende naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt ebenfalls auf der Flurnummer 433 der Gemarkung Großkarolinenfeld. Die Ausgleichsfläche befindet sich in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsbereich und liegt innerhalb des Geltungsbereichs im Übergang zur freien Landschaft und im Nahbereich der Rott. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche festgesetzt (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.“). Durch diese Maßnahme wird eine ökologische Aufwertung des Landschaftsraums, eine Verbesserung der Biotopverbundfunktion und eine Ortsrandeingrünung erzielt. Nicht vermeidbare Beeinträchtigungen werden kompensiert.

Das derzeit intensiv genutzte Grünland der geplanten Ausgleichsfläche wird durch Anpflanzung einer mesophilen Hecke sowie der Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen und der Entwicklung einer mäßig artenreichen Feuchtwiese aufgewertet.

### **Anlage einer mesophilen Hecke**

Zur Förderung der Biodiversität und zur landschaftlichen Eingrünung der vorgesehenen Bebauung wird eine mehrreihige, strukturreiche Hecke entwickelt. Es werden ausschließlich gebietsheimische und standortgerechte Gehölze verwendet. Die Pflanzung erfolgt gemäß Festsetzungen in 2 bis 3 versetzten Reihen mit einem Abstand von 1,5 m in einer Gesamtbreite von etwa 3 bis 5 m auf Lücke. Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu setzen.

Ungefähr alle 10 m ist ein Laubbaum 1. Oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

#### Gehölzauswahl Sträucher:

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche

#### Gehölzauswahl Laubbäume:

<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche

Bei der Auswahl der Arten ist auf aktuell wirksame Quarantänebestimmungen zu achten.

Die Pflege erfolgt in der Anwuchsphase durch Bewässerung und Freihaltung von Konkurrenzvegetation. Langfristig wird die Hecke abschnittsweise und außerhalb der Brutzeiten zurückgeschnitten, um eine dauerhafte Strukturvielfalt zu sichern.

### **Entwicklung einer mäßig artenreichen Feuchtwiese mit Seigen**

Ergänzend wird auf der feuchteren Fläche zur Rott hin eine mäßig artenreiche Feuchtwiese (G221 gemäß Biotopwertliste) mit Seigen (S132) entwickelt. Das Ziel ist die Etablierung eines artenreichen Grünlandbestandes mit typischen Feuchtezeigern.

Zur Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt werden innerhalb der Feuchtwiese zwei Seigen angelegt. Diese zeichnen sich durch temporär oder dauerhaft erhöhte Bodenfeuchte bis hin zu zeitweiliger Vernässung aus und fördern die Etablierung spezialisierter Feuchte- und Nässezeiger. Die Seigen werden unregelmäßig verteilt und naturnah ausgeformt, sodass ein kleinräumiges Mosaik mit unterschiedlichen Feuchtgradienten entsteht. Die Anordnung erfolgt unregelmäßig verteilt, orientiert an natürlichen Geländemulden, um ein möglichst naturnahes Erscheinungsbild zu erzielen.

Auf der Teilfläche der Seigen und Feuchtwiese von 185 m<sup>2</sup> wird ein RegioZert zertifiziertes Saatgut nach § 40 BNatSchG ausgesäht. Es ist ein Saatgut für Feuchtflächen für das Ursprungsgebiet 17 – Südliches Alpenvorland zu wählen. Die Bewirtschaftung wird begrenzt und nur noch ein- bis zweimal pro Jahr (Spätsommer/Herbst, nach der Blüte) mit leichter Technik gemäht, wobei das Mähgut direkt nach der Mahd zu beräumen ist. Besonders zwischen März und Juli sollte die Fläche brachliegen. Seigenbereiche können je nach Vernässungsgrad von der Mahd ausgenommen oder nur in größeren Zeitabständen gepflegt werden, um ihre

ökologische Funktion zu erhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Es gilt ein grundsätzlicher Verzicht auf Düngung und Pestizideinsatz.

Die Kombination aus strukturreicher Hecke, extensiv genutzter Feuchtwiese und kleinräumigen Seigen führt zu einer deutlichen Aufwertung der Habitatfunktionen. Insbesondere profitieren Insekten, Amphibien und Wiesenvogelarten von den differenzierten Feuchteverhältnissen und der erhöhten Strukturvielfalt. Gleichzeitig wird die Biotopvernetzung verbessert und das Landschaftsbild aufgewertet.

Die Maßnahmen entsprechen den fachlichen Vorgaben der bayerischen Naturschutzverwaltung und sind geeignet, die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG auszugleichen.

Table 1: Berechnung des Eingriffumfangs (bei einer GRZ von 0,54)

31.03.2026 Bebauung auf Fl.-Nr. 433, Gmkg. Großkarolinenfeld Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden					
Fl.-Nr.	Bezeichnung Ist-Zustand	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
433	Intensivgrünland	760	3	0,54	1.231,20
Gesamt			naturschutzrechtlich		1.231,20

Der Bestand stellt derzeit intensiv genutztes Grünland dar (G11 nach Biotopwertliste mit Wertigkeit 3). Der Faktor 0,54 ergibt sich aus der berechneten GRZ für den Erweiterungsbereich der Bebauungsplanänderung unter Ansatz der gem. Vorhaben- und Erschließungsplan geplanten baulichen Anlagen (Fuchs Architekten).

Table 2: Berechnung Ausgleichsumfang

31.03.2026 Bebauung auf Fl.-Nr. 433, Gmkg. Großkarolinenfeld								
Ausgleich auf Fl.Nr.	Nr. und Biotop/Nutzungstyp Bestand	Wert	Bestands- WP	Eingriff/ Aufwertung/ Maßnahme	Ziel-WP	Differenz	Punkte	Fläche (m <sup>2</sup> )
433	G11 Intensivgrünland; Intensivgrünland (genutzt)	gering	3	B112 Gebüsche und Hecken; Gebüsche und Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten; mesophile Gebüsche / Hecken	10	7	805,00	115,00
433	G11 Intensivgrünland; Intensivgrünland (genutzt)	gering	3	G221 Extensivgrünland; Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen; mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	9	6	930,00	155,00
433	G11 Intensivgrünland; Intensivgrünland (genutzt)	gering	3	S132 Natürliche bis naturferne Stillgewässer; Eutrophe Stillgewässer; bedingt naturnah	9	6	180,00	30,00
Gesamt							1.915,00	300,00

Auf der Ausgleichsfläche können 1.915 Wertpunkte ausgeglichen werden, wodurch der Kompensationsbedarf von 1.232 Punkten vollständig erbracht wird. Somit werden 684 Wertpunkte mehr erbracht als erforderlich.



Abbildung 4: Einzelflächendarstellung, Ausgleichsfläche: dunkelgrün (Fuchs Architekten, Stand 18.02.2026)

#### A.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, wobei sich an den bisherigen Nutzungsformen der Fläche nichts verändern würde. Dies entspricht jedoch nicht den planerischen Zielvorstellungen der Gemeinde. Es wurden alternative Standorte in Bezug auf die Lage geprüft. Geeigneterer Standort in Hinsicht auf Eingriffe in Natur und Landschaft konnten nicht gefunden werden.

#### A.6 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Die Informationen wurden aus allen verfügbaren Gutachten und Quellen erschlossen und mit eigenen Aufnahmen sowie mit Hilfe des Luftbilds ergänzt. Zusätzliche Gutachten waren im Zuge des Vorhabens nicht erforderlich. Dabei sind keine technischen Schwierigkeiten aufgetreten.

#### A.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aufgrund der Realisierung des Vorhabens können sich Umweltfolgen ergeben, die im Rahmen eines Monitorings zu überwachen sind. Auch die Festsetzungen und festgelegten Maßnahmen sind Teil dieses Schritts. Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Eine Hilfestellung erfolgt durch § 4 Abs. 3 BauGB, wodurch die Fachbehörden dazu verpflichtet sind, Kommunen auf Erkenntnisse zu unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen hinzuweisen.

## B ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 12. Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans der Gemeinde Großkarolinenfeld ist eine brachliegende und intensiv genutzte Fläche betroffen. Anlass der Planung ist die Errichtung eines Studentenwohnheims mit rund 55 Wohnplätzen sowie eines Appartementgebäudes mit sieben Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Stellplätze sowie der zugehörigen Eingrünungs- und Ausgleichsflächen. Die geplante Nutzung tritt an die Stelle der bislang festgesetzten konventionellen Wohnbebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern. Die Erschließung erfolgt von Süden über die „Aiblinger Straße“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.639 m<sup>2</sup>. und liegt im Westen der Gemeinde Großkarolinenfeld im Landkreis Rosenheim, auf der Flurnummer 433 der Gemarkung Großkarolinenfeld.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die derzeit vorherrschenden Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Schutzgüter erläutert und bewertet.

Der Ausgleich findet in Form der Anpflanzung einer mesophilen Hecke und standortgerechten Laubbäumen 1. und 2. Wuchsordnung als auch der Anlage einer Feuchtwiese mit Seigen direkt im Anschluss an die Fläche statt.

Mit dieser Planung zusammenhängende Auswirkungen und Maßnahmen sind hinsichtlich des Ist-Zustandes insgesamt von **geringer Erheblichkeit**. Vorhandene Auswirkungen können durch entsprechende Maßnahmen verhindert oder vermindert und ausgeglichen werden.

Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen:

*Tabelle 3 Zusammenfassende Bewertung*

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	Geringe Erheblichkeit
Klima und Luft	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Geringe Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen

*Bewertungsstufen: nicht betroffen, geringe Erheblichkeit, mittlere Erheblichkeit, stark betroffen*

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verortung Geltungsbereich (Quelle: LfU, Bayern-Atlas, abgerufen am 26.01.2026) .....	4
Abbildung 2: Gegenüberstellung Änderungs- und Erweiterungsbereich (Fuchs Architekten, Stand 18.02.2026) .....	5
Abbildung 3: Übersichtslageplan Überschwemmungsgebiet (Quelle: Landkreis Rosenheim, abgerufen unter <a href="https://www.landkreis-rosenheim.de/wpfd_file/rott-grosskarolinenfeld">https://www.landkreis-rosenheim.de/wpfd_file/rott-grosskarolinenfeld</a> , zugeschnitten und Markierung hinzugefügt, zuletzt am 26.03.26) .....	9
Abbildung 4: Einzelflächendarstellung, Ausgleichsfläche: dunkelgrün (Fuchs Architekten, Stand 18.02.2026).....	18

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Berechnung des Eingriffumfangs (bei einer GRZ von 0,54).....	17
Tabelle 2: Berechnung Ausgleichsumfang .....	17
Tabelle 3 Zusammenfassende Bewertung .....	19

## C LITERATUR UND QUELLENVERZEICHNIS

- Abbildung erste Seite: Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022), Datenquelle: Geoportal Bayern [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), aufgerufen am 26.01.2026.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), UmweltAtlas
- Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern
- FIN-Web, FIS-Natur Online, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU)
- Geoportal Bayern, BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD): Bayerischer Denkmalatlas
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie; Energieatlas Bayern
- Karte der Naturraum-Haupteinheiten und Naturraum-Einheiten in Bayern. Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt.
- Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld, E. Schek Landschaftsarchitekt (März 1994)
- Regionsbeauftragte für die Region Südostoberbayern (2020), Regionalplan Region Südostoberbayern. Nahbereiche der Zentralen Orte.
- Schalltechnische Untersuchung. C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik (2026).
- Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013 (GVBl. S. 550, BayRS 230-1-5-W), die zuletzt durch Verordnung vom 16. Mai 2023 (GVBl. S. 213) geändert worden ist.

Rosenheim, April 2026

