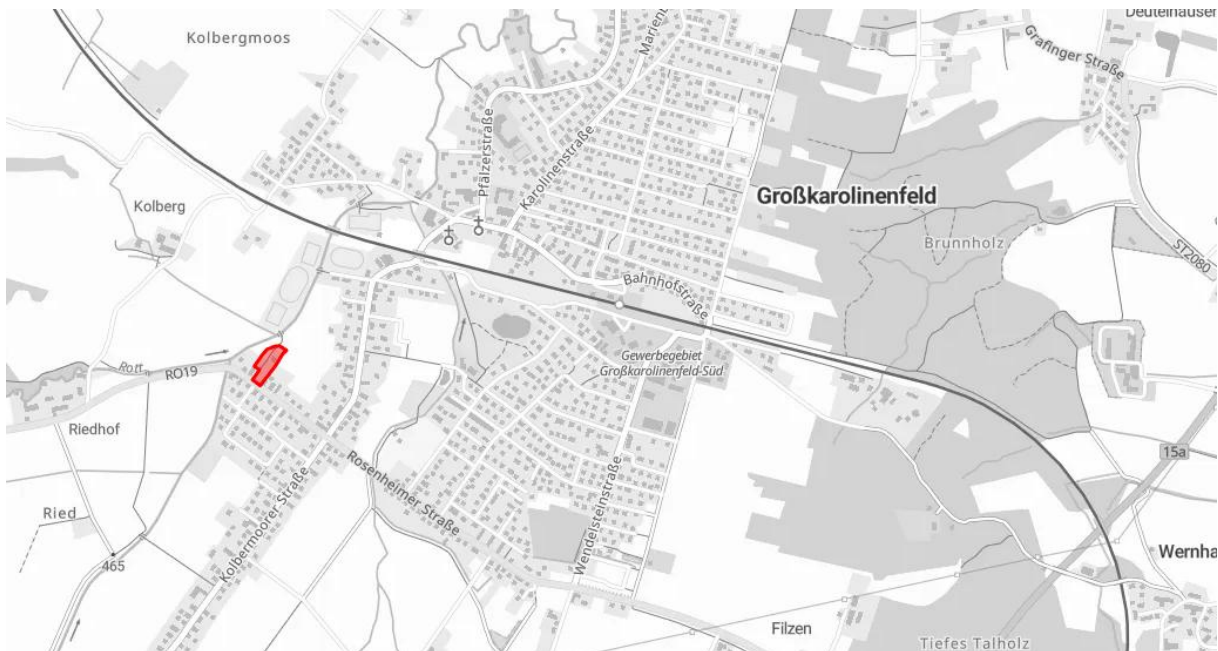


26. Änderung und Erweiterung des Flächennutzungsplans

Bereich „Aiblinger Straße – Studentisches Wohnen“

Umweltbericht vom 09.04.2026



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

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

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

Inhaltsverzeichnis

A	Umweltbericht	3
A.1	Einleitung.....	3
A.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
A.1.2	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung.....	4
A.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	5
A.2.1	Schutzgut Boden.....	5
A.2.2	Schutzgut Klima/Luft.....	5
A.2.3	Schutzgut Wasser	6
A.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	6
A.2.5	Schutzgut Mensch	7
A.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	7
A.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
A.2.8	Wechselwirkungen	8
A.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
A.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	8
A.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung.....	8
A.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	8
A.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	8
A.6	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	9
A.7	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	9
B	Zusammenfassung	10

A UMWELTBERICHT

A.1 Einleitung

A.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Der Geltungsbereich der 26. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 3.639 m² 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.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisher als Dorfgebiet ausgewiesene Fläche künftig als gemischte Baufläche dargestellt. Damit erfolgt eine Anpassung der planerischen Zielsetzung an die veränderten strukturellen und funktionalen Anforderungen des Plangebiets. Die Umwidmung trägt der bereits erkennbaren Nutzungsmischung sowie der angestrebten weiteren Entwicklung Rechnung.

Die Gemeinde Großkarolinenfeld beabsichtigt, den Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ im Bereich der bislang rechtskräftigen 26. 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 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. Detaillierte Betrachtungen und weitere Ausführungen zu Maßnahmen sind im Umweltbericht zur Bebauungsplanänderung zu finden.

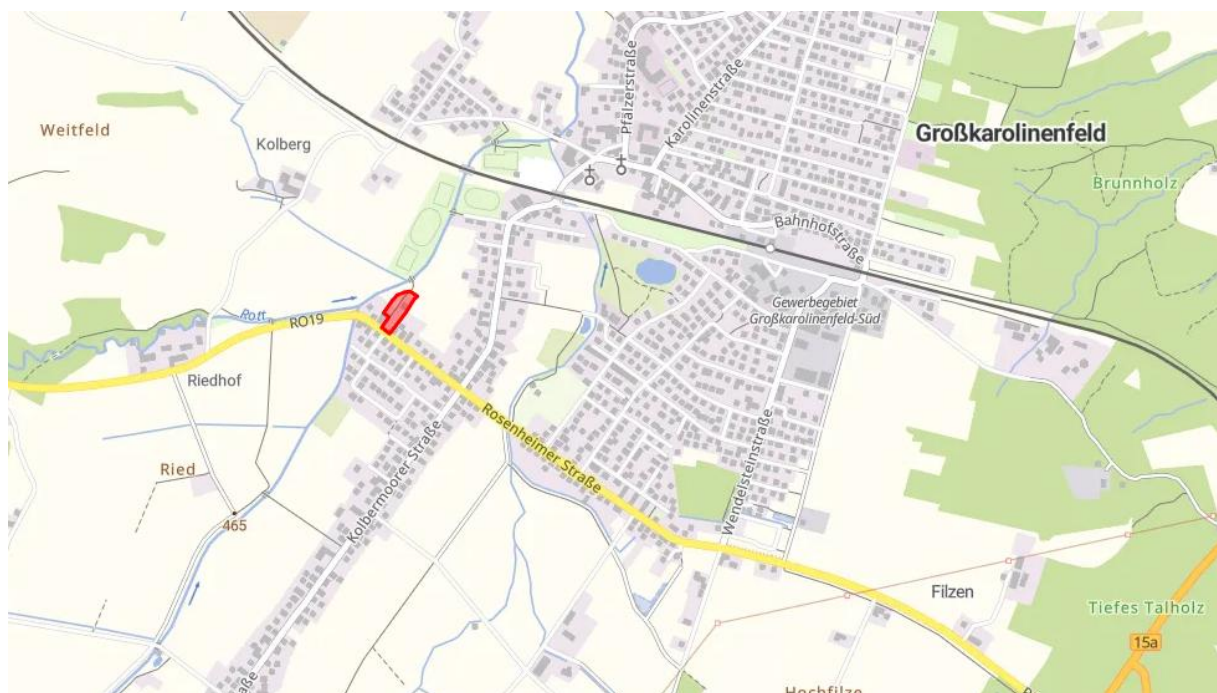


Abbildung 1: Verortung Geltungsbereich (Quelle: LfU, Bayern-Atlas, abgerufen am 26.01.2026)

A.1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Für den Änderungsbereich gelten als zentrale Ziele des Umweltschutzes insbesondere der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes, ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung der Fläche. Im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird die bislang als Dorfgebiet dargestellte Fläche künftig als gemischte Baufläche ausgewiesen. Damit wird eine Anpassung an die veränderten Nutzungsanforderungen vorgenommen, wobei die genannten Umweltziele weiterhin maßgeblich zu berücksichtigen sind. Die Planung verfolgt daher eine verträgliche Weiterentwicklung unter Berücksichtigung bestehender Strukturen und Vorbelastungen.

Zu beachten sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch (BauGB), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG), dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Wassergesetz (WHG/BayWG) und dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) auch spezielle Regelungen zur Bau- und Denkmalpflege nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG). Ergänzend sind die Vorgaben der Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung einzuhalten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Ziel ist die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die sowohl den sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen als auch dem Schutz der Umwelt gerecht wird. Das BNatSchG konkretisiert dies durch die Zielvorgaben zur Sicherung der biologischen Vielfalt, zur Erhaltung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie zur Bewahrung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft. Eingriffe sind entsprechend zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Für den Planbereich ist zudem der Landschaftsplan der Gemeinde (1995) relevant. Dieser stellt im nördlichen Bereich Teilflächen als Landschaftsbestandteil dar und formuliert damit grundsätzlich ein Ziel des Schutzes und der Entwicklung dieser Bereiche. Im Rahmen der aktuellen Planung wurde die Bestandssituation überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass landschaftsbildprägende oder ökologisch hochwertige Strukturen im unmittelbaren Eingriffsbereich nicht vorhanden sind, sodass die geplante Umwidmung zu einer gemischten Baufläche keinen erheblichen Konflikt mit den Zielsetzungen des Landschaftsplans erwarten lässt.

Übergeordnete Zielvorgaben ergeben sich zudem aus dem Regionalplan Südostoberbayern (RP 18, Teilfortschreibung 2020), der u.a. eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft (AI 2.4 B) sowie die Berücksichtigung landschaftsprägender Strukturen (BI 2.1) fordert, sowie aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Teilfortschreibung 2020), das die Erhaltung und bedarfsgerechte Entwicklung von Hochschulen und Forschungseinrichtungen, die Sicherung qualifizierter Arbeitsplätze und die schlüssige Anbindung neuer Siedlungsflächen an bestehende Siedlungseinheiten vorgibt (LEP 1.2.2, 2.1.8, 3.3, 8.3.2).

Zusammenfassend werden die übergeordneten umweltbezogenen Zielvorgaben in der Planung berücksichtigt. Abweichungen von Darstellungen einzelner Fachpläne (z.B. Landschaftsplan) werden durch die tatsächliche Bestandssituation gerechtfertigt, sodass eine sensible und nachhaltige Entwicklung des Planbereichs gewährleistet wird.

Als wichtigste Ziele des Umweltschutzes für das Gebiet ist der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes und sparsamer Umgang mit Grund und Boden sowie die Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung des Gebietes. Basierend auf diesen für dieses Gebiet besonders wichtigen Belange, werden in der Planung sehr sensibel Möglichkeiten für die Weiterentwicklung beachtet und landschaftsprägende Strukturen gesichert.

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

A.2.1 Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich sind überwiegend grundwasserbeeinflusste, teils empfindliche Böden mit heterogenen Eigenschaften verbreitet. Aufgrund der Vornutzung als gewerbliche Fläche ist von einer anthropogenen Vorbelastung und damit bereits eingeschränkten Bodenfunktionen auszugehen. Daraus ergibt sich insgesamt ein mittleres standortbezogenes Empfindlichkeits- und Konfliktpotenzial gegenüber baulichen Nutzungen.

Im Zuge der geplanten Flächennutzungsänderung ist auf nachfolgenden Planungsebenen mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sowie teilweiser Versiegelung zu rechnen. Eine abschließende Quantifizierung der Eingriffe ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich; die Bewertung erfolgt daher auf Grundlage einer überschlägigen Wirkungsprognose. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung, Verdichtung und Veränderungen des Bodenwasserhaushalts sind grundsätzlich zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen sowie des vorbereitenden Planungsmaßstabs werden die Umweltauswirkungen insgesamt als **gering** eingestuft. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die abschließende Bewertung der Eingriffe sowie die Festlegung konkreter Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bleiben der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

A.2.2 Schutzgut Klima/Luft

Gehölzstrukturen mit klimatischer Ausgleichsfunktion sind nicht vorhanden. Aufgrund der Lage sowie fehlender relevanter Emittenten ist von einer insgesamt durchschnittlichen bis guten lufthygienischen Situation auszugehen. Die Fläche übernimmt lediglich untergeordnete lokalklimatische Funktionen ohne übergeordnete Bedeutung für das Gemeindegebiet. Insgesamt besteht ein geringes standortbezogenes Empfindlichkeits- und Konfliktpotenzial.

Im Zuge der Flächennutzungsänderung ist auf nachfolgenden Planungsebenen mit einer teilweisen Versiegelung sowie einer geringfügigen Veränderung lokalklimatischer Funktionen zu rechnen. Die Bewertung erfolgt aufgrund des vorbereitenden Planungsmaßstabs auf Grundlage einer überschlägigen Wirkungsprognose. Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch reduzierte Verdunstungsleistung und geringfügige Erwärmungseffekte. Eine relevante Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsgebieten oder -leitbahnen ist nicht zu erwarten. Zusätzliche Luftschadstoffbelastungen sowie verkehrsbedingte Mehrbelastungen bewegen sich voraussichtlich im ortsüblichen Rahmen.

Unter Berücksichtigung der geringen Flächengröße, der bestehenden Vorbelastungen sowie der angrenzenden Freiflächen werden die Umweltauswirkungen insgesamt als **gering** eingestuft.

A.2.3 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich bestehen funktionale Bezüge zum westlich verlaufenden Fließgewässer Rott, das als Gewässer III. Ordnung eingestuft und im betrachteten Abschnitt als deutlich verändert bewertet ist. Teilflächen des Änderungsbereichs liegen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets (HQ100) sowie vollständig innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Daraus ergibt sich eine grundsätzliche Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsänderungen, insbesondere im Hinblick auf Abflussverhalten und Retentionsfunktion. Insgesamt besteht ein mittleres standortbezogenes Empfindlichkeits- und Konfliktpotenzial.

Im Zuge der Flächennutzungsänderung ist auf nachfolgenden Planungsebenen mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme und teilweiser Versiegelung zu rechnen. Die Bewertung erfolgt aufgrund des vorbereitenden Planungsmaßstabs auf Grundlage einer überschlägigen Wirkungsprognose. Mögliche Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch eine Verringerung der Versickerungsleistung sowie eine Zunahme des oberflächigen Abflusses. Zusätzliche Einleitungen in Oberflächengewässer unterliegen den wasserrechtlichen Genehmigungserfordernissen und sind auf nachfolgenden Planungsebenen zu regeln.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung, der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme sowie der vorgesehenen Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange werden die Umweltauswirkungen insgesamt als **gering** eingestuft. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Die konkrete Ausgestaltung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bleibt den nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen vorbehalten.

A.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Strukturreiche Vegetationsbestände oder Gehölzstrukturen mit besonderer Habitatfunktion sind nicht vorhanden. Das Habitatpotenzial ist daher insgesamt als gering einzustufen, insbesondere für gehölzgebundene oder spezialisierte Arten. Schutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotopstrukturen sind nicht betroffen; relevante Biotopstrukturen befinden sich erst in größerer Entfernung. Insgesamt besteht ein geringes standortbezogenes Empfindlichkeits- und Konfliktpotenzial.

Im Zuge der Flächennutzungsänderung ist auf nachgeordneten Planungsebenen mit einem Verlust von Offenlandstrukturen sowie einer weiteren anthropogenen Überprägung zu rechnen. Die Bewertung erfolgt aufgrund des vorbereitenden Planungsmaßstabs auf Grundlage einer überschlägigen Wirkungsprognose. Betroffen sind voraussichtlich nur häufige und störungsunempfindliche Arten mit weiter Verbreitung. Erhebliche Beeinträchtigungen von besonders oder streng geschützten Arten sowie von Biotopstrukturen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind nicht zu erwarten. Die ökologische Funktion des Raums im lokalen Zusammenhang bleibt voraussichtlich erhalten.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen, der geringen ökologischen Wertigkeit sowie des Fehlens empfindlicher Strukturen werden die Umweltauswirkungen insgesamt als **gering** eingestuft. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne der Umweltprüfung sind nicht zu erwarten. Die Konkretisierung möglicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Eingrünung) erfolgt auf nachfolgenden Planungsebenen.

A.2.5 Schutzgut Mensch

Die Lage des Plangebiets ist durch die Nähe zu überregionalen Verkehrsanbindungen gekennzeichnet. Dadurch besteht bereits im Bestand eine Vorbelastung durch Verkehrslärm. Insgesamt besteht ein geringes standortbezogenes Empfindlichkeits- und Konfliktpotenzial.

Während der Bauphase sind vorübergehende Lärmbelastungen für Anwohner und Erholungssuchende möglich. Vor dem Hintergrund der geplanten Umwidmung zu einer gemischten Baufläche ist langfristig von einer leicht erhöhten Nutzungsmischung sowie einem moderaten Anstieg verkehrsbedingter Immissionen auszugehen. Durch die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Freiflächen und die Zunahme der Bewohnerzahl kann es zu geringfügigem Freizeitdruck auf umliegende Erholungsflächen kommen. Der Zugang zu den Sportplätzen bleibt erhalten.

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Faktoren die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch insgesamt als **gering** eingestuft. Erhebliche nachteilige Auswirkungen im Sinne der Umweltprüfung sind nicht zu erwarten.

A.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an. Landschaftsschutzgebiete oder sonstige besonders schützenswerte landschaftliche Bereiche sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld ausgewiesen. Die Fläche ist durch die bestehende Bebauung bereits vorgeprägt, sodass keine unberührten oder besonders sensiblen Landschaftsbereiche betroffen sind. Teilflächen im nördlichen Planungsbereich sind im Landschaftsplan der Gemeinde formal als Landschaftsbestandteil dargestellt, im konkreten Eingriffsbereich sind jedoch keine landschaftsbildprägenden Strukturen wie Gehölze, markante Einzelbäume oder Uferbewuchs vorhanden. Der Planbereich stellt sich überwiegend als anthropogen überprägt und strukturarme Fläche dar.

Durch die geplante Wohnbebauung ergeben sich nur geringfügige lokale Veränderungen des Ortsbildes. Auch unter Berücksichtigung der künftigen Ausweisung als gemischte Baufläche bleibt die bauliche Entwicklung in ihrer Wirkung mit der bestehenden Siedlungsstruktur vergleichbar. Die Anordnung, Maßstäblichkeit und Nutzung der Gebäude orientieren sich an der bestehenden Bebauungsstruktur, wodurch eine städtebaulich geordnete Einfügung in die Umgebung gewährleistet wird.

Unter Berücksichtigung der geringen Eingriffsflächen und der bestehenden Vorprägung wird der Zielkonflikt mit den Darstellungen des Landschaftsplans als gering eingestuft. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild werden insgesamt als von **geringer** Erheblichkeit bewertet.

A.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind nach aktuellen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege keine Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet.

Geotope oder weitere Schutzobjekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf bislang unbekannte Bodendenkmale liegen nicht vor; ein grundsätzliches Auffinden kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden und unterliegt den gesetzlichen Meldepflichten Art. 8 DSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG.

Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten sind durch die geplante Flächennutzungsänderung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten. Das Schutzgut wird als **nicht betroffen** eingestuft.

A.2.8 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planungsbereichs.

A.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung (Nullvariante) ist davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung im Änderungsbereich zunächst fortbesteht. Der vormals bebaute Bereich würde weiterhin brachliegen und erst zu einem späteren Zeitpunkt einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Für den nördlichen Teilbereich ist von einer Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht würde die Nullvariante kurzfristig zu keinen zusätzlichen Eingriffen in die Schutzgüter führen. Die bestehenden Funktionen von Boden, Wasser, Klima sowie Lebensräumen würden zunächst erhalten bleiben. Langfristig sind jedoch vergleichbare Umweltauswirkungen durch eine mögliche anderweitige bauliche Entwicklung nicht auszuschließen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die Nullvariante zwar vorübergehend zu einer Vermeidung von Eingriffen führt, jedoch keine nachhaltige Sicherung des derzeitigen Umweltzustands gewährleistet, da eine spätere Inanspruchnahme der Flächen grundsätzlich zu erwarten ist.

A.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

A.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Die Darstellung einer Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs stellt einen Übergang zwischen Bebauung und freier Landschaft dar. Die Fläche unterstützt ein gesundes Wohnumfeld und fördert eine Erholungswirkung. Nach außen hin wird die Bebauung eingegrünt und in die Landschaft eingegliedert.

A.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft sowie der Arbeitshilfe zur Bayerischen Kompensationsverordnung. Der Ausgleich des Eingriffs 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. 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.

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.

A.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Hierzu zählt insbesondere die sogenannte Nullvariante, bei der auf die Umsetzung der

Flächennutzungsplanänderung verzichtet würde. In diesem Fall bliebe die derzeitige Nutzung der Fläche (Brachfläche bzw. landwirtschaftliche Nutzung) bestehen. Die Nullvariante würde zwar zu keinen zusätzlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen, entspricht jedoch nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde.

Darüber hinaus wurden alternative Standorte im Gemeindegebiet im Hinblick auf ihre Eignung untersucht. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen, der Flächenverfügbarkeit sowie der Belange von Natur und Landschaft konnten keine Standortalternativen identifiziert werden, die im Vergleich zur vorliegenden Planung zu deutlich geringeren Umweltauswirkungen führen würden.

Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Plangebiets, der Lage im Anschluss an vorhandene Siedlungsstrukturen sowie der vergleichsweise geringen Eingriffserheblichkeit wird die gewählte Planungslösung als insgesamt umweltverträglich bewertet. Weitere in Betracht kommende Planungsalternativen mit wesentlich geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter stehen nicht zur Verfügung.

A.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Informationen wurden aus allen verfügbaren Gutachten und Quellen erschlossen und mit eigenen Aufnahmen sowie mit Hilfe des Luftbilds ergänzt.

A.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, kann auch keine Überwachung erfolgen.

B ZUSAMMENFASSUNG

Im Rahmen der vorliegenden 26. Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Wasser, Tiere und Pflanzen, Mensch sowie Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter untersucht wurden. 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. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.639 m². und liegt im Westen der Gemeinde Großkarolinenfeld im Landkreis Rosenheim, auf Bereichen der Flurnummern 433, 433/1, 425/2 und 425/1 der Gemarkung Großkarolinenfeld. Das Plangebiet ist überwiegend durch brachliegende sowie teilweise landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt und weist aufgrund der früheren Nutzung bereits eine gewisse anthropogene Vorbelastung auf. Schutzgebiete oder besonders hochwertige naturschutzfachliche Strukturen sind nicht betroffen.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die geplante Nutzung zusätzliche Flächeninanspruchnahmen und Versiegelungen, wobei die Auswirkungen aufgrund der Vorbelastung insgesamt als gering bewertet werden. Beim Schutzgut Klima/Luft sind nur geringfügige Veränderungen lokalklimatischer Funktionen zu erwarten. Das Schutzgut Wasser weist eine grundsätzliche Empfindlichkeit auf, jedoch sind unter Berücksichtigung von vorgesehenen Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für Tiere und Pflanzen ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit der Fläche und des Fehlens bedeutender Lebensräume lediglich von geringen Auswirkungen auszugehen. Auch für das Schutzgut Mensch ergeben sich unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung nur geringfügig verändert, da sich die Entwicklung an bestehende Siedlungsstrukturen anpasst. Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht betroffen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Diese umfassen insbesondere die ökologische Aufwertung von Flächen durch Gehölzpflanzungen und die Entwicklung extensiver Wiesenstrukturen.

Zusammenfassende Bewertung der Auswirkungen:

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Planung wird daher insgesamt als umweltverträglich eingestuft.

Rosenheim, April 2026

