



Gemeinde  
Großkarolinenfeld  
Eing **07. Mai 2020**  
Nr. 3/ .....

Original

**Gemeinde Großkarolinen-  
feld**

**2. Änderung des  
Bebauungsplanes  
„Weihergelände Ost“**

im Bereich Fl. Nrn.  
573/63 T, 615, 615/6

**Begründung**

zum Entwurf vom 07.05.2019  
in der Fassung vom 28.04.2020

F&F

Grundstückseigner:

Fl. Nr. 615  
Günter Wittur  
Wendelsteinstr. 8  
83109 Großkarolinenfeld

Fl. Nr. 615/28  
Stix Immo - Invest GmbH und Co. KG  
Helmut Stix  
Bergfeldstr. 12  
83024 Rosenheim

Städtebau/ Grünordnung

Fuchs Architekten  
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs  
Architekt  
Friedrich-Ebert-Str. 15  
83059 Kolbermoor

## **Inhaltsverzeichnis**

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte städtische und private Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Grünordnung
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Hinweise
12. Flächenbilanz
13. Umweltbericht
14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
15. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
16. Auswirkungen

Quellenverzeichnis  
Anlagenverzeichnis

## **01. Vorbemerkung**

Die Flurstücke Nr. 615, 615/28 und 615/6 an der „Wendelsteinstraße“ Großkarolinenfeld befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Weihergelände Ost“ aus dem Jahr 2000. Die gemäß Bebauungsplan zulässige Bebauung entspricht in Nutzung, Lage und Größe nicht mehr den Planvorstellungen der Grundstückseigentümer, womit nach Gesprächen mit der Gemeindeverwaltung Großkarolinenfeld eine Änderung des Bebauungsplanes beantragt wurde. Für die „Wendelsteinstraße“ bestehen Straßenausbaupläne, für deren Realisierung Grundstückserwerbe von den Flurstücken Nr. 615 und 615/28 durch die Gemeinde notwendig werden.

In der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 02.07.2019 wurde eine Änderung des Bebauungsplanes "Weihergelände Ost" im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 573/63 T, 615, 615/28 und 615/6 Gmkg. Großkarolinenfeld zur Neuordnung von Baurechten für zwei Wohn- und Geschäftsgebäude sowie ein Wohngebäude vorberaten. In der Sitzung des Gemeinderates vom 09.07.2019 wurde die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Erstellung eines „schlanken“ Bebauungsplans zur Erleichterung von Genehmigungsfreistellungen sollte angestrebt werden.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig:  
aus dem städtebaulichen Ziel einer innerörtlichen Nachverdichtung,  
aus dem gemeindlichen Ziel des Ausbaus der „Wendelsteinstraße“,  
aus dem privatem Bedarf an Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.  
Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne der §§ 3(1) und 4(1) BauGB werden durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

## **02. Städtebauliche Ziele**

Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit 2 Wohn- und Geschäftsgebäuden und 1 Wohngebäude,  
Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Verkehrsflächen.

## **03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung**

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.03.2018  
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung LEP 3.2).

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 28.10.2017  
Eine organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein (RP 18 AII 1).

## **04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes**

Baugesetzbuch i.d.F.v. 03.11.2017  
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a(2)1 BauGB).

## 05. Berührte gemeindliche und private Planungen

Flächennutzungsplan:

Das Plangebiet an der Einmündung der Straße „Am Weiher“ in die „Wendelsteinstraße“ ist als Mischgebiet dargestellt.

Bebauungsplan „Weihergelände Ost“ (2000):

Bereich Fl. Nr. 615,

Ml, 2 Baufenster für Hauptnutzungen, GR 200 und GR 150, II Vollgeschoße, DN 20-27°, WH 6,7 m

Bereich Fl. Nr. 573/63 T

Öffentliche Grünfläche bzw. Allgemeinfläche, teilweise mit Fußweg und Grundstückszufahrten

Bereich Fl. Nr. 615/6 Teil,

Bebauungsplan Weihergelände Ost, Änderung (2010): Straßenverkehrsfläche

Kommunale Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Großkarolinenfeld - hier besonders

Stellplatzsatzung

Wasserabgabesatzung

Entwässerungssatzung

Ausbauplanung zum Straßenausbau der „Wendelsteinstraße“ mit einem Gehweg und einer Bushaltestelle, IB Roplan

Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der Bebauungsplanänderung.

## 06. Bestandsanalyse

Lage:

Der Planungsbereich befindet südwestlich des Mündungsbereichs der Straße „Am Weiher“ in die „Wendelsteinstraße“.

Westlich des Planungsbereiches befinden sich laut gültigem Bebauungsplan „Weihergelände Ost“ (2000) ein allgemeines Wohngebiet WA, das bereits weitestgehend mit Wohngebäuden bebaut ist. Nördlich der Straße „Am Weiher“ sind das Feuerwehrhaus der freiwilligen Feuerwehr Großkarolinenfeld (Fl. Nr. 573/84), ein Zimmereibetrieb (Fl. Nr. 573/82) und der gemeindliche Wertstoffhof (Fl. Nr. 573/45) angelagert.

Östlich des Planungsgebietes befindet sich ein Einkaufsmarkt (Fl. Nr. 617 u. 617/5) sowie eine Bauspenglerei (Fl. Nr. 618/2).

Südlich und südwestlich des Planungsgebietes grenzen in erster Linie Wohnbebauungen an den Planungsbereich an.

Auf Fl. Nr. 573/63 befindet sich ein innerörtlicher Grünzug samt Geh- und Radweg entlang eines offenen Grabens, der an der Straße „Am Weiher“ endet. Im Mündungsbereich befinden sich zudem die Grundstückszufahrten zu Fl. Nr. 615/7 und 615/27.

Großkarolinenfeld ist naturräumlich Teil  
der biogeographischen Region 2 „kontinental“,  
der Großlandschaft 2 „Alpenvorland“,  
der Naturraum- Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“  
der Naturraum- Einheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“,  
der Naturraum- Untereinheit 038-D „Inn-Chiemsee-Hügelland“  
der Naturraum- Untereinheit 038-B „Innaue“  
der Naturraum- Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“

Altlasten:

Altlastenverdachtflächen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Denkmäler:

Baudenkmäler sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind im Planungsbereich ebenfalls nicht im Denkmalatlas erfasst und nicht zu vermuten.

**Biotope:**

In näherer Umgebung befindet sich das kartierte aber mit Straßen und Stellplatzanlagen überbaute Biotop: 8138-0088-004 „ehemalige Tongrube, jetzt verfüllt, Naßwiesen und Schilfflächen in Großkarolinienfeld, südlich der Bahnstrecke“

**Plangebiet:**

Die Fl. Nrn. 615 und 615/ 28 (vormals Fl. Nr. 615) sind derzeit mit einem kleinerem und älterem, zwischenzeitlich unbewohnten landwirtschaftlichem Gebäude bebaut.

**Erschließung:**

Das Plangebiet wird von den Straßen „Am Weiher“ und der „Wendelsteinstraße“ aus erschlossen. In den beiden Straßen sind Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanäle vorhanden sowie Versorgungsleitungen.

**Böden:**

Erwartet wird ein abgetorfte Hochmoor mit wasserundurchlässigem Seeton knapp unter der Oberfläche in hoher Mächtigkeit.

**Bodenrelief:**

Die Planfläche ist eben bis leicht geneigt.

**Vegetation:**

Am Grundstück ist derzeit eine Kastanie mit ca. 18 m Kronendurchmesser vorhanden, der lt. Baumbeurteilung durch einen Fachkundigen bereits substantielle Schäden aufweist und mittelfristig aus Sicherheitsgründen nicht zu erhalten sein wird. Im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 615 sind einzelne Nadelgehölze und Birken vorhanden.

**Grundwasser/ Schichtenwasser:**

Grundwasser ist lt. Bodengutachten bis zu einer Tiefe von 7 m unter Gelände nicht vorhanden. Im Planungsbereich stehen Bodenschichten (z.B. Torf) an, die Schichtenwasser führen können.

**Hochwasser:**

Der Planungsbereich liegt nicht in einem kartierten Hochwasserbereich HQ100 oder HQ extrem. Allerdings befindet sich der Planungsbereich in einem wassersensiblen Bereich.

**Versickerung:**

Eine Versickerung am Grundstück ist lt. Bodengutachten aufgrund der vorhandenen Bodenschichten (Torf und Seeton) nicht möglich.

## **07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept**

Planung eines Urbanen Gebiets, verfahrenskonform mit § 13a BauGB,

Planung von 2 Wohn- und Geschäftsgebäuden, jeweils mit Langseite zu den beiden angrenzenden Straßen mit ausschließlich gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß und Wohnnutzung im Ober- und im Dachgeschoß,

Planung von 1 Wohngebäude in straßenabgewandter Lage,

Beschränkung der Geschoßigkeit auf 2 Vollgeschoße mit Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß,

Planung einer Tiefgarage, sowie oberirdischer Besucherstellplätze,

Ausbau der „Wendelsteinstraße“ gemäß Ausbauplanung mit einem durchgängigen Gehweg und einer Bushaltestelle,

Festsetzung von Gehözen 1. und 2. Ordnung an ortsgestalterisch neuralgischen Stellen,

Beschränkung der Grünordnung zur gärtnerischen Nutzung der Wohngrundstücke auf wenige Vorschriften und Hinweise,

Beschränkung der örtlichen Bauvorschriften auf wenige Vorschriften und Hinweise zur örtlichen Bautradition,

Beschränkung der sonstigen Hinweise auf bebauungsplanrelevante Aussagen,

## 08. Festsetzungen

### 01. Art der baulichen Nutzung

Nach Novellierung des BauGB 2017 besteht die Möglichkeit, die beiden Gebietskategorien „Mischgebiet“ und „Wohngebiet“ durch die Kategorie „Urbane Gebiete“ zu ersetzen. Diese kommt dem derzeitigen Gebietscharakter (Wohnen und Gewerbe) in Verbindung mit der umgebenden Bebauung am nächsten und ermöglicht für die Zukunft weitere städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere, da die Nutzungsmischung nicht mehr gleichwertig sein muss.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein:

Sonstige Vergnügungsstätten im Sinne des §6a(3)1 BauNVO sollen unzulässig sein, da sie sich nicht in die Nachbarschaft der Wohnbebauung einfügen und erwartet wird, dass sie diese Nutzungen beeinträchtigen würden. Tankstellen sind im engeren Stadtgebiet nach Art und/ oder nach Flächenbedarf von der Stadtentwicklung dort ebenfalls nicht sinnvoll.

An der „Wendelsteinstraße“ und der Straße „Am Weiher“ wurden auf der Grundlage der Gliederungs- und Steuerungsmöglichkeiten des §6(4) BauNVO Wohnnutzung im EG ganz ausgeschlossen. Dies soll in Verbindung mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen der angrenzenden nördlichen und westlichen Gebiete die urbane Mischung sichern.

Auf allgemein in Baugebieten zulässige Nutzungen wurde hingewiesen.

### 02. Maß der baulichen Nutzung

#### GR

Maß der Grundfläche gem. Planvorgabe Grundstückseigentümer in Absprache mit der Gemeindeverwaltung Großkarolinenfeld. Die dadurch erzielte GRZ im Planungsbereich liegt mit ca. 0,26 unter der ortsüblichen Nachverdichtung von Wohngebieten in Großkarolinenfeld (z.B. Bebauungsplan „Großkarolinenfeld Süd“) mit GRZ 0,30.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung das Maß der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender Teil der Hauptnutzung die geplante zulässige Gebäudegrundfläche verfälschen würden. Bei einer Integration der Terrassengrundfläche in das Maß der zulässigen Nutzung nach §19 (2) BauNVO könnte die zulässige Gebäudegrundfläche über die Variable „Terrasse“ (verfahrensfrei nach Art. 57 (1) g BayBO bis 30 m<sup>2</sup> und einer Tiefe bis zu 3 m) erweitert werden, so dass in Folge auch die maximalen Baukörpergrößen variabel werden.

Analog zu den Terrassen wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen und Außentritten als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Beide Ergänzungen zur nominalen Grundfläche sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien bzw. der Erschließungsanlagen außerhalb der Gebäude eindeutig definiert ist.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Tiefgarage, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Das Maß der GRZ nach §19(4) BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten.

Zahl der Vollgeschoße:

Die zulässige maximale Anzahl der Vollgeschoße mit 2 Vollgeschoße und einem Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß wurde gem. Urbebauungsplan übernommen. Auch bei Einhaltung des Kriteriums Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß darf die maximal zulässige Wandhöhe nicht überschritten werden.

Wandhöhe:

Das Maß der Wandhöhe von 6,7 m entspricht der Wandhöhe des Urbebauungsplans. Die im Urbebauungsplan fehlenden Bezugspunkte wurden definiert.

Höhenlage:

Das Maß der jeweiligen Höhenlage wurde aus der jeweiligen Geländeprofilierung und gemessenen umgebenden Geländeanschlusspunkten entwickelt und als maximale Höhenlage festgesetzt.

### 03. Baugrenzen

Die Bauräume wurden so gewählt, dass die geplanten Baukörper mit ihren festgesetzten Grundflächen untergebracht werden können. Geringfügige Verschiebungen der Baukörper sind innerhalb der Baugrenzen möglich.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen, Balkone und Außentritten wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

#### 04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

##### Tiefgarage

Die Tiefgarage wurde so geplant, dass diese in 2 Bauabschnitten ausgeführt werden könnte. Der südliche Teil der Tiefgarage soll mit den Häusern A und B als erstes ausgeführt werden. Wird zu einem späterem Zeitpunkt Haus C errichtet, kann der nördliche Teil der Tiefgarage an die südliche Tiefgarage ohne einem zusätzlichem Rampenbauwerk angeschlossen werden.

##### Stellplätze

Stellplätze sollen auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sein. Eine weitergehende Regelung durch Festsetzung von Stellplatzflächen hat sich in der Realität nicht bewährt.

##### Nebenanlagen

Nebenanlagen z.B. Fahrrad- und Müllhäuschen sollen nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig sein.

##### Sonstige Nebenanlagen

Um eine Häufung von sonstigen Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen) auf den Wohngrundstücken zu vermeiden, wurden diese durch eine max. zulässige Grundfläche (Summenmaß) begrenzt.

#### 05. Verkehrsflächen

Festsetzung der Straßenverkehrsfläche entsprechend der Entwurfsplanung zum Straßenausbau entlang der „Wendelsteinstraße“ und im Mündungsbereich zur Straße „Am Weiher“ sowie an der nördlichen Grundstücksgrenze von Fl. Nr. 615 zur Straße „Am Weiher“ entlang der Flurstücksgrenze.

Im Bereich der Einmündung der Straße „Am Weiher“ in die „Wendelsteinstraße“ wurde entlang der Einmündung und entlang der Fläche der geplanten Bushaltestelle ein Bereich ohne Grundstückseinfahrt festgesetzt. Im weiteren südlichen Verlauf der „Wendelsteinstraßen“, wurden Pflanzbereiche für Stellplatzbegrünungen ebenfalls Bereiche ohne Zufahrten festgesetzt, damit eine Stellplatzzeile mit einer durchgängige Zufahrt von der „Wendelsteinstraße“ aus vermeiden wird.

#### 06. Schallschutz

Festsetzungen gem. Vorschläge aus dem zum Bebauungsplanentwurf erstellten Schallschutzgutachten des Büro C.Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 13.01.2020:

Das Planungsgebiet, das als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt wird, steht im Einflussbereich vom Straßenverkehr sowie Gewerbebetrieben. Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung 1996-2020 V01 zu den Lärmimmissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 13.01.2020) durchgeführt.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärm-schutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden. Die Beurteilung der Verkehrszunahme durch das Planungsgebiet erfolgt in Anlehnung an den Entscheid des VGH München Urteil vom 16.05.2017, Az.: 15 N 15.1485.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2014		TA Lärm	
Nutzung	Orientierungswert (ORW)		Immissionsgrenzwert (IGW)		Immissionsrichtwerte (IRW)	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40
Mischgebiete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45
Urbanes Gebiet (MU) <sup>1)</sup>					63	45
Gewerbegebiete (GE)	65	55 (50)	69	59	65	50

\* in Klammern: gilt für Gewerbe

zu 1) Das Urbane Gebiet wurde am 13.05.2017 im Baugesetzbuch sowie der Baunutzungsverordnung eingeführt. Es soll die Innenentwicklung von Städten fördern und eine Nachverdichtung sowie Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. Damit verbunden wurde in der TA Lärm der zulässige Immissionsrichtwert tagsüber um 3 dB(A) angehoben. Eine Einführung des Urbanen Gebiets in der DIN 18005 oder eine Berücksichtigung bei der Festsetzung von Immissionsgrenz-/sanierungswerten erfolgte bis dato nicht, so dass im Hinblick auf die mögliche Wohnnutzung die Orientierungswerte zur Beurteilung herangezogen wurden.

### 1) Einwirkender Straßenverkehr

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass tagsüber der  $ORW_{DIN18005}$  von 60 dB(A) durchgehend an allen Fassaden und Gebäuden (Haus A, B und C) eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Bereich entlang der Wendelsteinstraße bei bis zu 60 dB(A) tags.

Nachts kann der  $ORW_{DIN18005}$  von 50 dB(A) mit Ausnahme der Ostfassaden von Haus A und Haus C ebenfalls in allen Geschossen und an allen Gebäuden eingehalten werden. Die maximale Immissionsbelastung liegt an Haus A und C in Richtung Wendelsteinstraße bei bis zu 53 dB(A). Der  $IGW_{16.BImSchV [4]}$  von 54 dB(A) wird nicht überschritten.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume im Nachtzeitraum werden bauliche Schallschutzmaßnahmen in Kombination mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet.

### 2) Einwirkender Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein Urbanes Gebiet von  $IRW_{TA Lärm} = 63$  dB(A) am Tag eingehalten werden kann. Nachts wird der  $IRW_{TA Lärm} = 45$  dB(A) durch das umliegende Gewerbe an Haus C an der Nordfassade um bis zu 2 dB(A) überschritten. An der Ostfassade liegt die Immissionsbelastung bei maximal 46 dB(A), der IRW wird hier um maximal 1 dB(A) überschritten.

Streng nach TA Lärm [2] muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Um die Betriebe nicht einzuschränken, muss dafür gesorgt werden, dass an den von Überschreitungen betroffenen Fassaden kein zu öffnendes Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geplant werden. Fenster von Bädern, Treppenhäuser, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch baulich-technische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzkerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden.

#### Anmerkung Überschreitung Nordfassade Haus C:

Die Teilpegel zeigen, dass die Überschreitung von Norden maßgeblich von der Flächenquelle des Zimmereibetriebs (geltende Betriebsgenehmigung) verursacht wird. Die prognostizierte Belastung wäre nur zu erwarten, wenn der Zimmereibetrieb auch tatsächlich im Nachtzeitraum tätig ist und die gesamte Fläche gewerblich genutzt wird. Sofern das nicht zutrifft, kann auf die o.g. Festsetzung verzichtet werden, die Betriebsgenehmigung müsste dementsprechend angepasst werden.

#### Anmerkung Überschreitung Ostfassade Haus C:

An der Ostfassade von Haus C liegt die maximale Immissionsbelastung bei 46 dB(A), d.h. der IRW wird um 1 dB(A) überschritten. Gemäß Abschnitt 3.2.1 TA Lärm soll für die zu beurteilende Anlage die Genehmigung wegen einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach Tabelle 1 auf Grund der Vorbelastung auch dann nicht versagt werden, wenn dauerhaft sichergestellt, dass die Überschreitung nicht mehr als 1 dB(A) beträgt. Im Umkehrschluss könnte die Überschreitung an der Ostfassade abgewogen werden.

Verkehrszunahme außerhalb des B-Plans

Durch das Vorhaben wird es zu einer Verkehrszunahme kommen, mit einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts für ein Mischgebiets bei gleichzeitiger Zunahme von +3 dB(A) ist nicht zu rechnen. Gesonderte Schallschutzmaßnahmen sind nicht zu erwarten. Die konkrete Verkehrszunahme durch den einzelnen Betrieb ist nach TA Lärm im Rahmen des Bauantrags zu beurteilen.

#### Allgemein

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Rechnung getragen wird.

07. Sonstige Festsetzungen  
Geltungsbereich nach Zielvorgabe

### **09. Grünordnung**

Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregel und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert beschrieben und als solche verordnet.

Grünordnerische Vorschriften wurden schwerpunktmäßig getroffen zu

- Pflanzung stadtgestalterisch relevanter Bäume
- Hausgärten
- Bauteilbegrünungen

Konzentriert wurde die Grünordnung auf wenige allgemeine Vorschriften, um die ortsbildprägende Bepflanzung entlang der Straßen und der künftigen Gestaltung der Hausgärten nicht zu sehr einzuengen.

### **10. Örtliche Bauvorschriften**

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf wenige allgemeine Vorschriften und Hinweise zur örtlichen Bautradition beschränkt, um die künftige Gestaltung der Gebäude nicht zu sehr einzuengen.

### **11. Hinweise**

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung.

## 12. Flächenbilanz

Bauflächen		ca. 0,3233 ha	ca. 93,0 %
Verkehrsflächen		ca. 0,0181 ha	ca. 5,2 %
	davon bestehend	ca. 0,0101 ha	
	davon neu	ca. 0,0080 ha	
öffentliche Allgemeinfläche		ca. 0,0062 ha	ca. 1,8 %
Geltungsbereich		ca. 0,3476 ha	100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

## 13. Umweltbericht

Nach § 13a(2)1 BauGB in Verbindung mit § 13(3)1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einem Umweltbericht abgesehen.

## 14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 13a(2)4 BauGB in Verbindung mit § 13(3)1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3)6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird nicht erforderlich.

## 15. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB.

Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Die unter Abschnitt 04 genannten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage des grünordnerischen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB und der integrierten Grünordnung. Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden am Verfahren beteiligt.

Berührte gemeindliche und private Planungen

Die Gebietskategorien gemäß FNP wurden von MI auf MU geändert. Nach Abschluss des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern wurden auf Ihre Verträglichkeit mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans geprüft und in den Festsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Die für den Straßenausbau der „Wendelsteinstraße“ notwendigen Flächen werden als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

## 16. Auswirkungen

Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.

Mit der Planung können die beschriebenen ortsplannerischen Ziele realisiert werden.

Mit Realisierung der Planung können Verkehrsflächendefizite beseitigt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 07.05.2020,

Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs

Großkarolinenfeld, den 13.05.2020

Fessler,  
1. Bürgermeister



## **Quellenverzeichnis**

FNP Auszug/ Gem. Großkarolinenfeld  
Bebauungsplan „Weihergelände Ost“/ Dipl. Ing. Ludwig Labonte/ 2000  
Bebauungsplanänderung „Weihergelände Ost“/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 2010  
Straßenausbauplanung „Wendelsteinstraße“/ Ingenieurbüro Roplan/ Entwurf vom 02.08.2018  
Auszug aus der digitale Flurkarte/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/  
aus GIS exportiert am 28.07.2016  
digitales Orthophoto/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS  
erstellt am 08.06.2018  
Biotopkartierung/ Bayernatlas/ Internetabruf am 07.03.2019  
Naturräumliche Gliederung/ FIN-web/ Internetabruf am 05.07.2019  
Geologische Karte/ FIN-web/ Internetabruf am 05.07.2019  
Altlasten  
Bayerischer Denkmalatlas/ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/ Internetabruf am 13.04.2019  
Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete/ Bayerisches Landesamt für Umwelt/ Inter-  
netabruf am 05.07.2019  
Stellplatzsatzung der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 17.12.1998  
Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Christoph Fuchs/ 03.04.2019 und 15.05.2019  
Baumbewertung/ Alois Benkard/ 15.01.2018  
Bodengutachten/ IB Ohin/ 27.08.2019  
Schallschutzgutachten/ C. Hentschel Consult Ing.-GmbH/ 13.01.2020

## **Anlagenverzeichnis**

Schallschutzgutachten/ C. Hentschel Consult Ing.-GmbH/ 13.01.2020

