

Auseinandersetzung über Lärm und Größe

Anwohner läuft Sturm gegen geplantes Wohnen für Ältere in Großkarolinenfeld

VON KATHARINA HEINZ

Großkarolinenfeld – Bis zu 69 neue Wohnungen für ältere Mitbürger, zwei ambulante betreute Wohngemeinschaften sowie ein Tagescafé – das soll in einem neuen Wohngebiet in der Max-Josef-Straße in Großkarolinenfeld entstehen. Eigentlich eine gute Sache, angesichts der Tatsache, dass Wohnraum in der Gemeinde knapp ist.

Doch das Vorhaben der Heimat Bayern Wohnbau GmbH aus Prien ist bei den Großkarolinenfeldern nicht unumstritten. Zahlreiche Kritikpunkte von Bürgern, die sich teils anwaltlich vertreten ließen, sind im Rathaus eingegangen. Unter anderem hat die Gemeinde daraufhin ein Schallschutzgutachten in Auftrag gegeben.

Bei einer erneuten öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gab es wieder Einwendungen. Alle von einem Anwohner: Diese kamen nun bei der vergangenen Sitzung des Gemeinderates zur Abstimmung auf den Tisch. Das Ergebnis: Mit einigen neuen Änderungen startet demnächst eine weitere Runde der Öffentlichkeitsbeteiligung.

Bebauungsplan einstimmig gebilligt

Das Gremium war sich eilig über das Vorhaben. Es billigte den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Max-Josef-Straße-Ost II“ ohne Gegenstimme. Welche Kritikpunkte an dem Vorhaben von Anwohnern, Behörden und Co. geäußert wurden und welche Maßnahmen man deswegen ergreift, das erklärte Bernhard Hohmann vom Planungsbüro Hohmann Steinert aus Übersee, der die Gemeindevverwaltung unterstützte.

Er begann mit den Einwendungen eines Anwohners zu „Lärm“ und „Ausmaß“. Zunächst wurde in dem Schreiben darauf hingewiesen, dass die Umgebungsfäche seit Jahrzehnten laut baulicher Nutzung als „Dorfgebiet“ deklariert ist – es aber keine Landwirtschaft dort mehr gebe und



Das Vorhaben für ältere Großkarolinenfelder im Überblick.

man daher von einem „allgemeinen Wohngebiet“, eher noch von einem „reinen Wohngebiet“ ausgehen müsse. Das habe Auswirkungen auf die schallschutztechnische Beurteilung.

„Jeder Bebauungstyp hat Orientierungswerte, also was man lärmtechnisch aus halten muss“, so Hohmann. Die sind bei einem Dorfgebiet höher als bei einem allgemeinen Wohngebiet und dort höher als bei einem reinen Wohngebiet. Die schallschutztechnische Untersuchung bezog sich auf die Annahme eines Dorfgebietes und soll daher nun angepasst werden. Allerdings geht man in der Kommune aufgrund vorhandener Betriebe in der Umgebung von einem allgemeinen Wohngebiet aus.

Nachher nicht mehr Lärm als vorher

Auch der zusätzliche Verkehr und der Verkehrslärm wurde vom selben Anwohner mit Sorge gesehen. In beiden Fällen hat man, so Hohmann, untersucht, wie hoch die Lärmbelastung bereits jetzt ist. In beiden Fällen sei man zu dem Ergebnis gekommen, dass sich

durch das neue Baugebiet keine relevanten Erhöhungen ergeben.

Der Anwohner forderte über seinen Anwalt, die geplanten öffentlichen Parkplätze an der süd-westlichen Stichstraße zu streichen, weiter von seinem Grundstück entfernt zu platzieren oder eine Schallschutzwand aufzustellen. Hierzu machte der Planer allerdings klar, dass es dafür keinen Grund aus Sicht des Lärmschutzes gebe.

Floriensprinzip ist baurechtlich irrelevant

Und das Argument „Nicht vor meiner Tür“ sei nicht von städtebaulichem Belang. Eine Lärmschutzwand, so Hohmann, führe nur dazu, dass der Schall bei anderen Anwohnern ankomme.

Die Ausnahme des Vorhabens kritisiert der Anwohner via Anwalt als „überdimensioniert“. Konkret bemängelt er die Grundflächenzahl (GRZ) – also das Maß der baulichen Nutzung – von 0,86, was eine Überschreitung der zulässigen GRZ sei. Dazu machte der Planer klar: Für sämtliche Baugebietstypen sei bei ei-

ordnung finde hier also keine Anwendung. Davon abgesehen würden Planer und Gemeindeverwaltung aber durchaus eine städtebauliche Besonderheit erkennen und durch die Begrünung des Areals und eine Freifläche im Osten gebe es eine gesunde Wohnstruktur. Hohmann betonte außerdem, dass die hohe GRZ insbesondere durch die Tiefgaragen sowie die kompakte Bebauung des Geländes entstehe. Hätte man die Häuser auf die gesamte Fläche verteilt und auf die Grünfläche im Osten verzichtet, hätte man auf gleichem Grund eine niedrigere GRZ.

Ein Staudensaum, der für Brennnesselbewuchs vorgesehen ist, sorgte schließlich noch für eine freundliche Überraschung bei Planer und Gemeindevverwaltung. Die Untere Naturschutzbehörde stuft die Wildwuchsfläche als ökologisch so wertvoll ein, dass man einen Aufwertungsfaktor von 1,0 zugrunde legt. Im Rathaus ging man ursprünglich nur vom Faktor 0,1 aus. Damit bleibt bei der Ausgleichsfläche ein Rest von 2000 Quadratmetern übrig, die man einem Ökokocho für spätere Bauvorhaben zuführen kann.

Bleibt die Welt so unberechenbar?

Bin ich vorbereitet? Oder muss ich umdenken?

