Original

Begründung
zur 65. Änderung des Bebauungsplanes „Großkarolinenfeld – Süd“ der Gemeinde Großkarolinenfeld im Bereich der Grundstücke Flur-Nr. 655/2/T und 655/4, Gemarkung Großkarolinenfeld

Der Bebauungsplan „Großkarolinenfeld – Süd“ trat nach seiner Bekanntmachung am 14.03.1983 in Kraft. Im Bereich südlich der Kreisstraße (Rosenheimer Straße) in dem sich das ursprüngliche Grundstück Flur-Nr. 655 befindet, wurde als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Die Flur-Nr. 655/2 entstand in der Folgezeit aus diesem durch Grundstücksteilung.

Einhergehend mit der Grundstücksteilung ging 2003 der Antrag auf eine erste Bebauungsplanänderung für dieses Grundstück einher. Für die junge Familie der Tochter wurde damals das Baurecht für ein bedarfsgerechtes Einfamilienhaus beantragt und erteilt.

Mittlerweile hat auch deren Tochter eine eigene junge Familie und Bedarf nach angemessenem, bezahlbaren Wohnraum. Mit dem Wunsch zukünftig unter einem Dach mit mehreren Generationen wohnen zu können, soll jetzt das vorhandene Wohnhaus umgebaut, vergrößert und aufgestockt werden. Dieser Gedanke kommt dem Planungsziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entgegen und kann im Einklang mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels gesehen werden und steht damit im Einklang mit den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 01.09.2013.

Durch die vorgesehene Bebauungsplanänderung werden Grundzüge der ursprünglichen Planung berührt. Die Festsetzung Mischgebiet (MI) soll in Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert werden. Bei mehreren Änderungen wurde in der Vergangenheit auch für benachbarte Grundstücke in diesem Geltungsbereich bereits WA festgelegt und so dem inzwischen tatsächlichen Gebietscharakter angepasst.

Die Bebauungsplanänderung wird im Regelverfahren durchgeführt. Ebenso eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB.
Eine Umweltprüfung wurde vorgenommen. Im Umweltbericht vom 01.10.2025 wird im Fazit der Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen eingestuft.
Der Umweltbericht und der Grünordnungsplan vom 01.10.2025 sind als Anlagen Bestandteil der Bebauungsplanänderung.
Als Weiteres wurden in der schalltechnischen Untersuchung vom 08.04.2026 die Verkehrslärmimmissionen berechnet sowie die maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt und das Ergebnis im Bebauungsplan aufgenommen. Die vollständige schalltechnische Untersuchung ist als Anlage ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch die Einbeziehung der vorhandenen, bisher privatrechtlich geregelten Zufahrt über die Flur-Nr. 655 wird auch bauplanungsrechtlich durch das entsprechende Planzeichen dieser Bereich als Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Grundstücksanlieger und des Freistaates Bayern gesichert und der Bildung eines „Inselgrundstückes“ durch die Flur-Nr. 655/2 entgegen gewirkt.

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

Wie bereits 2003 soll auch diesmal das neu geschaffene Baurecht nicht als freistehender Baukörper in einer zweiten Bauzeile umgesetzt werden, sondern in offener Bauweise als Anbau an das bereits vorhandene Gebäude.

Durch die neu errichtete Regenwasserkanalisation in der Rosenheimer Straße wird zukünftig das anfallende Niederschlagswasser über diese gemeindliche Anlage abgeleitet. Damit wird die 2003 im Südwesten des Grundstückes festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten zur Regenwasserableitung hinfällig.

Erstellt:
Großkarolinenfeld, den 29.09.2026

Kosek J.

Großkarolinenfeld, den 29.10.2026

Wallner, 1. Bürgermeister

Anlagen:
- Grünordnungsplan vom 01.10.2025
- Umweltbericht vom 01.10.2025
- Schalltechnische Untersuchung vom 08.04.2026