



Gemeinde Großkarolinenfeld

12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Aiblinger Str.“

(vorhabenbezogen)

Bereich Fl. Nrn.
425/1T, 425/2T und 433/T

Begründung

zum Entwurf vom 14.01.2026
i.d.F.v. 13.04.2026

Bauleitplanung:

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

Grünplanung:

Finsterwalder Garten- und
Landschaftsarchitektur
Dipl. Ing. (FH) Felix Finsterwalder
Küpferlingstraße 20
83022 Rosenheim

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Plangebiet
03. Verfahren
04. Vorhabensträger
05. Ziele
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches und grünplanerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Örtliche Bauvorschriften
10. Hinweise
11. Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen
12. Umweltbericht
13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
14. Änderungsbilanz
15. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Quellennachweise
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Auf Antrag des Grundstückseigentümers zum Bereich Fl. Nrn. 425/1T und 433/T, „Aiblinger Str. 14 b und 14 c“ beabsichtigt die Gemeinde Großkarolinenfeld den Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ in der Fassung der 10. Änderung vom 19.08.2022 erneut zu ändern und zu erweitern. Geplant wird die Errichtung eines Studentenwohnheimes für ca. 55 Studenten sowie ein Appartementgebäude mit 7 Wohnungen samt Stellplatzflächen, Eingrünungs- und Ausgleichsflächen statt der bisher im Geltungsbereich (10. Änderung) geplanten konventionellen Wohnbebauung mit Doppel- und Reihenhäusern.

Nachdem die neue Planung mit dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ (Stand der 10. Änderung von 2022) nicht konform ist (z.B. Geltungsbereich, zulässige Grundflächen, zulässige Wandhöhen, Baugrenzen, fehlende Flächen für Eingrünungsmaßnahmen und zusätzlich benötigte Stellplätze) muss für die Umsetzung des Vorhabens der Bebauungsplan geändert und erweitert werden.

In seiner Sitzung am 24.01.2026 hat der Gemeinderat der Gemeinde Großkarolinenfeld dem zuletzt vorgelegten Baukonzept zugestimmt und das Verfahren zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ eingeleitet. Zur dauerhaften Sicherung der geplanten Nutzungen (vorrangig studentisches Wohnen) hat sich der Gemeinderat für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Durchführungsvertrag ausgesprochen. Damit soll die Nutzung für studentisches Wohnen sowie die zu errichtende Anzahl an Stellplätzen und Eingrünungsmaßnahmen rechtsverbindlich gesichert werden.

Die stark wachsende Hochschule Rosenheim bietet derzeit 39 Bachelorstudiengänge und 18 Masterstudiengänge, verteilt auf 10 Fakultäten für ca. 7.400 Studierende (Stand 2025) an. Zudem beschäftigt die Hochschule ca. 500 Angestellte und Mitarbeiter. Der freie Wohnungsmarkt in der Stadt Rosenheim und ihrem näheren Einzugsbereich deckt den Wohnraumbedarf für diesen Nutzerkreis nur ansatzweise. Allein auf der Warteliste der Hochschule für Studentenwohnungen befinden sich derzeit ca. 400 Wohnungsanfragen von Studenten. Zudem ist die Stadt Rosenheim, sowie die Region um Rosenheim (u. A. Großkarolinenfeld, Kolbermoor, Bad Aibling) gem. Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr als Bereich mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft.

Das Erfordernis der Bauleitplanung im Plangebiet ergibt sich vorrangig:

- aus dem Ziel der Schaffung von dringend benötigtem, zusätzlichem Wohnraum zur Deckung des Wohnbedarfs für Studenten der Hochschule Rosenheim, aus einer vorausschauenden und nachhaltigen gemeindlichen Siedlungsentwicklung
- aus der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens im innerörtlichen Bereich im Zuge einer Nachverdichtung

02. Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 425/1T, 425/2T und 433/T, Gemarkung Großkarolinenfeld, Aiblinger Str. 14 b und 14 c.

03. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 2ff BauGB geändert und erweitert. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert.

Zudem wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB auf der Grundlage von Vorhaben- und Erschließungsplänen erstellt, in Zusammenhang mit einem abzuschließenden Durchführungsvertrag.

04. Vorhabensträger

Seit nunmehr über 30 Jahren ist das inhabergeführte Bauunternehmen Rodak GmbH & Co. KG im Raum Rosenheim und über die Grenzen von München und Traunstein hinaus als zuverlässiger, kompetenter Partner bekannt. Zahlreiche Neubauten wurden erstellt, sowie bestehende Bauten seit Gründung der Baufirma umgebaut und in Stand gesetzt. Das aus der Baufirma hervorgegangene familiengeführte Unternehmen, A+S Kaiser GmbH, hat sich nun auf das Schaffen von hautsächlich kleinteiligem Wohnraum

(Mehrfamilienhäuser, 3-Spänner etc.) spezialisiert. Die Fa. A+S Kaiser GmbH hat sich dabei auch mit der immer wichtiger werdenden Energieeffizienz bei Wohnhäusern eingehend auseinandergesetzt und baut nunmehr nur noch KfW 40 Niedrig-Energie-Häuser. Zudem beschäftigt sich das ortsansässige, Kolbermoorer Unternehmen bereits seit mehreren Jahren mit der Problematik des Mangels an geeignetem und bezahlbarem Wohnraum für Studenten der Hochschule Rosenheim. In der Äußeren Münchner Straße 38, Rosenheim konnte hierzu bereits ein Projekt mit 22 voll möblierten Studentenappartements realisiert werden.

Die A+S Kaiser GmbH ist Eigentümer der entsprechenden Baugrundstücke Fl. Nrn. 425/1, 425/2 und 433, Gemarkung Großkarolinenfeld, „Aiblinger Str. 14 b und 14 c“.

Der Bauwerber hat das Architekturbüro Edenhoffer, Großkarolinenfeld für die Planung des Studentenwohnheims an der „Aiblinger Straße“ und das Architekturbüro Fuchs Architekten, Kolbermoor für die Planung des Appartementgebäudes im rückwärtigen, nördlichen Planungsbereich beauftragt. Beide Architekturbüros verfügt jeweils über mehr als 25 Jahre Erfahrung in Wohnbauprojekten verschiedener Wohnformen und Größenordnungen.

Demnach ist davon ausgehen, dass die A+S Kaiser GmbH über die finanziellen sowie die administrativen Ressourcen -und zusammen mit den beauftragten Architekturbüros über die bautechnischen Kompetenzen- verfügt und gemäß § 12 BauGB bereit und in der Lage ist, das geplante Vorhaben „Studentisches Wohnen“ an der „Aiblinger Straße“ Großkarolinenfeld durchzuführen.

05. Ziele

Städtebauliche, grünplanerische und gemeindliche Ziele:

- Schaffung von (teilweise barrierefreiem) Wohnraum weitestgehend für Studierende der Hochschule Rosenheim
- Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich
- Schaffung von Ausgleichflächen für neue Bauflächen (hier: für zusätzliche Stellplatzanlagen) und starke Eingrünung des Baugebietes zur freien Landschaft hin
- Aktualisierung und Überarbeitung älterer Bebauungspläne auf aktuellen Planstandard

Die Urplanung des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ mit Planstand der 10. Änderung von 2022 soll im Änderungsbereich insgesamt durch die Änderungsplanung/ durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt werden, um Querbezüge auszuschließen.

Der Planinhalt soll auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt werden, das die städtebauliche Qualität sichert, ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken.

Die Darstellungen des Planinhaltes werden ggf. durch ergänzende Hinweise zusätzlich erläutert.

Ergänzende, grünplanerische Hinweise und Empfehlungen sollen die Grundstückseigentümer zudem sensibilisieren, auf zusätzliche umweltschützende und nachbarschützende Anforderungen sensibilisieren.

06. Bestandsanalyse

- Plangrundstücke:

Lage, Grundstück:

Die Plangrundstück/ „Aiblinger Str. 14 b und 14 c“, Fl. Nrn. 425/1T, 425/2T und 433/T liegen nördlich der „Aiblinger Straße“ (RO 19) im westlichen Gemeindebereich von Großkarolinenfeld.

Die Fläche liegt derzeit brach. Bestehende Gebäude eines früheren Malerbetriebes wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind an Gebäuden derzeit lediglich nur noch zwei Carports in Holzbauweise vorhanden, die in Teilen der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung „Aiblinger Straße“ 14 und 14 a dienen.

Ein bestehender, privater Wohnweg innerhalb des Planungsgebietes erschließt die Bauflächen ab der „Aiblinger Straße“ und dient zusätzlich der Erschließung des nordöstlich, gelegene Wohnanwesen „Aiblinger Str.“ 14 d, Fl. Nr. 433/1 außerhalb des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bebauungsplanänderung. Der Wohnweg geht nach Norden in einen Wiesenweg über, der im weiteren Verlauf mit eine Brücke über die Rott bis zu den gemeindlichen Sportplätzen in Großkarolinenfeld führt. Der Planbereich/ die Brachfläche liegt weitgehend innerhalb des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ in der Fassung der 10. Änderung (Beschreibung siehe unten: Bestandsanalyse Plangrundstücke - Bebauungsplan „Aiblinger Str.“ in der Fassung der 10. Änderung von 2022). Die nördlich geplanten Erweiterungsflächen (für zusätzliche Stellplätze, Ausgleichs- und Eingrünungsflächen) liegen im planungsrechtlichen Außenbereich und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

Bebauung, Vegetation und Topografie:

Der Planbereich nördlich und westlich des Anwesens „Aiblinger St. 14 d“ ist unbebaut und geht in die freie Landschaft über. Gehölze sind im gesamten Plangebiet nicht vorhanden.

Das Gelände ist im Bereich der ehemaligen Gewerbeflächen des früheren Malerbetriebs weitgehend eben. Die Flächen im Nordwesten und nach Norden fallen zur freien Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches bis ca. 1,5 m ab.

Erschließung:

Der Planbereich ist über die bestehende, öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Aiblinger Straße“ (RO 19) angebunden und voll erschlossen (Wasser, Strom, Kanäle, Telekommunikationsleitungen).

Südöstlich des Geltungsbereiches (Abstand zur Grundstücksgrenze ca. 3 m) innerhalb der „Aiblinger Straße“ befindet sich ein Unterflurhydrant. Ca. 85 m weiter nordwestlich in der „Aiblinger Straße“ liegt ein zweiter Unterflurhydrant im Straßenkörper.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Eine Versickerung von anfallendem Regenwasser am Grundstück ist aufgrund des anstehenden Bodens (z.B. Lehm in hoher Mächtigkeit, ggf. Torf) weitestgehend nicht möglich. Zu älteren Gebäudeplanungen und Baugenehmigungen (z.B. ein Doppelhaus im ist bereits eine Einleitung von anfallendem Regenwasser in die Rott wasserrechtlich genehmigt worden. Für zusätzliche Einleitungen in die Rott muss jeweils erneut eine wasserrechtliche Genehmigung im Zuge der Bauanträge eingeholt werden.

Hochwasser:

Teilbereiche des Geltungsbereiches zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ im Nordwesten und Norden liegen gem. Bayernatlas z.T. in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, sowie in einer kartierten HQ₁₀₀ Hochwassergefahrfläche (Überschwemmungsflächen auf Fl. Nr. 433, die innerhalb des Geltungsbereiches zur 10. Änderung des Bebauungsplanes (2022) lagen, waren in der damaligen Planung ebenfalls bereits als festgesetztes Überschwemmungsgebiet markiert). Zusätzliche HQ_{extrem} Gefahren sind im Bayernatlas nicht kartiert. Der gesamte Planbereich sowie seine Umgebung liegen in einem wassersensiblen Bereich.

Böden:

Erwartet wird ein abgetorfte Hochmoor mit wasserundurchlässigem Seeton knapp unter der Oberfläche in hoher Mächtigkeit (erwartete Böden: z.B. Lehm, ggf. Torf, Schluff, Kies, Sand)

Grundwasser/ Schichtenwasser:

Grundwasser wird aufgrund dem, im Plangebiet vorhandenen, bindigen Boden nicht erwartet. Allerdings stehen im Planungsbereich Bodenschichten (z.B. Torf) an, die Schichtenwasser führen können.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Denkmäler:

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

Biotope:

Kartierte Biotope sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Flächennutzungsplan in der Fassung von 1991:

Die vormalig bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung liegen in einer Dorfgebietsfläche (MD). Die geplanten Erweiterungsflächen des Bebauungsplanes inkl. des bereits bestehenden Wohnanwesens „Aiblinger Str. 14 d“ liegen lt. Flächennutzungsplan (1991) in einer sonstigen Grünfläche.

Die für ein Dorfgebiet maßgeblichen, landwirtschaftliche Anwesen sind innerhalb des Planbereiches, sowie im Umfeld des Plangebietes zwischenzeitlich nicht mehr vorhanden.

Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 31. August 1995

Im nördlichen Planungsbereich sind Teilflächen westlich des bestehenden Weges im Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld von 1995 als Landschaftsbestandteil markiert und schraffiert. Schützenwerte Landschaftsbestandteile wie Gehölze, Uferbewuchs etc. sind im direkten Planungsbereich allerdings nicht vorhanden.

Bebauungsplan „Aiblinger Str.“ in der Fassung der 10. Änderung von 2022:

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Planung liegt weitgehend innerhalb der Planfläche des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ in der Fassung von 2022, der für den südlichen Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) und für den nördlichen Planbereich ein Reines Wohngebiet (WR) vorsieht. Gem. 10. Änderung ist für den südlichen Grundstücksbereich bislang eine GRZ von 0,40 (entspricht einer resultierenden Grundfläche GR von ca. 1.060 m² inkl. den Anwesen Aiblinger Str. 14 und 14 a) bei 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig. Im nördlichen Planungsbereich ist bislang eine GRZ von 0,3 (resultierende GR ca. 155 m²) bei ebenfalls 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.

Innerhalb des Planungsbereiches wurden in der 10. Änderung zwei Baufenster festgesetzt: ein größeres Baufenster im Süden (Bereich WA, geplant war hier ursprünglich die Errichtung von 3 Dreispännern) sowie ein abgestuftes kleineres Baufenster im Norden für ein geplantes Doppelhaus. Die Abstufung des nördlichen Baufensters berücksichtigte bereits die Lage direkt an der Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze würde der Urbebauungsplan in der Fassung der 10. Änderung die Errichtung einer Tiefgarage im südlichen Grundstücksbereich zulassen.

- Bauantrag Appartementgebäude (5 WE):

Für das nördliche Baufenster gem. 10. Änderung des Bebauungsplanes liegt seit Frühjahr/ Sommer 2025 ein Freistellungsbescheid zur Errichtung eines Appartementgebäudes (5 WE) für Studenten vor. Die Planung entspricht den Vorgaben aus der bislang rechtskräftigen 10. Änderung des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“. Mit dem Bau wurde bislang noch nicht begonnen (Stand Jan. 2026). Die Planung/ Genehmigungsfreistellung entspricht dabei weitestgehend dem 1. Bauabschnitt im Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage BA2).

Mit der gegenständlichen 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes soll dieses geplante und bereits zulässige Gebäude nach Norden um 2 zusätzliche Wohneinheiten werden.

- Umfeld:

Bei den bestehenden Gebäuden entlang der „Aiblinger Straße“ handelt es sich mehrheitlich um kleine bis mittelgroße Wohngebäude (meist II bis II+D Vollgeschosse). Ehemalige landwirtschaftliche Anwesen im Umfeld des Plangebietes werden zwischenzeitlich weitgehend für Wohnzwecke genutzt. Östlich angrenzend zum Plangebiet auf Fl. Nr. 423 ist das Baulager eines kleinen Baubetriebs vorhanden.

Die Flächen nordwestlich und nördlich des Plangebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Rott, im Abstand von ca. 250 m zum Plangebiet befinden sich die Sportplätze von Großkarolinenfeld. Die Rott (Gewässer 3. Ordnung) verläuft westlich und nordwestlich zum Plangebiet im Abstand von ca. 50 m; der Aschach -bis zum Zusammenfluss mit der Rott- ebenfalls in ca. 50 m Abstand westlich zum Plangebiet.

Die Wiesenflächen nördlich und nordwestlich sind großflächig als festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Rott klassifiziert. Zudem sind diese als HQ₁₀₀ Hochwassergefahrfläche markiert. Naturschutzflächen, Biotope, Bau- oder Bodendenkmäler sind im Umgriff zum Planbereich nicht kartiert.

07. Städtebauliches und grünplanerisches Konzept

Durch die Schaffung von Wohnraum für Studenten soll ein zusätzlicher, wichtiger Baustein für die studentische Infrastruktur und die Attraktivität des nahe gelegenen Hochschulstandortes Rosenheim geschaffen werden. Eine Anbindung an die bestehenden Siedlungsräume, sowie an das Straßen- und Radwegenetz nach Rosenheim und zur Hochschule ist vorhanden.

Der Planungsbereich gliedert sich dabei in einen Änderungsbereich auf Bauflächen, auf denen bereits Baurechte aus dem älteren Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ in der Fassung der 10. Änderung (2022) bestehen und einen Erweiterungsbereich im Norden (für eine Erweiterung des Appartementgebäudes (2 WE), für zusätzliche Stellplatzanlagen und für Ausgleichsflächen und Eingrünungsmaßnahmen). Für den Erweiterungsbereich müssen Ausgleichsflächen ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden, da dieser einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt.

Die geplante Anlage selbst sieht einen größeren Baukörper für das Studentenwohnheim im Süden des Planungsbereiches, entlang der Aiblinger Straße vor. Er nimmt dabei Bezug auf vorhandene, größere, innerörtliche Baukörper in der näheren Umgebung (z.B. Aiblinger Str. 14, Aiblinger Str. 17, Max-Josef-Str. 28). Das Studentenwohnheim soll dabei 3-geschossig, mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss im Norden des Gebäudes (für Gemeinschaftsräume) und mit Dachflächennutzung (z.B. für Dachgärten) geplant werden, um eine möglichst flächensparende, dichte und effiziente Ausnutzung des Gebäudes zu gewährleisten. Im Bereich des Erdgeschosses werden z.T. PKW- und Fahrrad-Stellplätze, Gemeinschafts- und Technikräume untergebracht. Ein Keller ist nicht geplant.

Das geplante Appartementgebäude im Norden des Geltungsbereiches orientiert sich hingegen an der kleinteiligeren, umgebenden Wohnbebauung am Ortsrand der näheren Umgebung. Gem. dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan „Aiblinger Str.“ in der Fassung der 10. Änderung (2022) soll der südliche Teil des Gebäudes (1. Bauabschnitt) mit II Vollgeschossen + Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss ausgeführt werden. Der nördliche Gebäudeteil (Erweiterungsbereich, 2. Bauabschnitt) soll hingegen mit 2 Vollgeschossen und einem begrünten Flachdach ausgeführt werden. Damit findet eine Höhenabstufung zum nördlichen Ortsrand hin statt. Der Gebäude-Baukörper überschneidet dabei nicht die Abgrenzungslinie des westlich angrenzenden, festgesetzten Überschwemmungsgebietes, was zu einem konischen Baukörper führt. Ein Keller ist auch bei diesem Gebäude nicht geplant. Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt, auch wenn es nicht im Gefahrenbereich für ein HQ₁₀₀ Hochwasserereignis liegt.

Zur Vermeidung von Hochwasserrisiken u. a. bei Starkregenereignissen werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen und Hinweise getroffen werden. Ein Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (z.B. durch Bebauung oder durch Geländeänderung) findet nicht statt.

Nördlich des geplanten Appartementgebäudes sollen 12 zusätzliche, stark eingegrünte Stellplätze angelegt werden.

Die Bauvorhaben - inkl. der sonstigen, bereits vorhandenen, anliegenden Anwesen und Landwirtschaftsflächen - werden von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Aiblinger Str.“ im Süden über einen privaten Anliegerweg erschlossen. Dieser Anliegerweg ist bereits im Planstand der 10. Änderung festgesetzt. Der Anliegerweg in der gegenständlichen 12. Änderung und Erweiterung soll dabei im südlichen Bereich in einer Breite von 4 m festgesetzt werden, während er im nördlichen Teilstück auf 3,5 m reduziert werden soll. Der Weg soll zudem als Fuß- und Radweg festgesetzt werden, um einen Zugang zu den weiter nördlich gelegenen Sportplätzen aus den südlichen Gemeindegebieten zu ermöglichen. Der Anliegerweg dient zugleich als Wirtschaftsweg für die angrenzenden nördlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Das geplante Studentenzentrum samt seiner Stellplatzanlagen soll insgesamt stark mit standortgerechten Laubbäumen und Wildstrauchhecken eingegrünt werden. Dazu wurden im Nordwesten, Norden und Nordosten zur freien Landschaft hin, Eingrünungsflächen als private Grünflächen mit Pflanzvorschriften sowie Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die nicht als Grünflächen ausgewiesenen, sonstigen unbebauten Flächen der Baugrundstücke unterliegen der allgemeinen Begrünungspflicht. Entlang des Anliegerweges sollen festgesetzte „Straßenbäume“ das Ortsbild aufwerten und für Verschattung der hier angelegten offenen Stellplätze sorgen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft zur nördlich gelegenen Erweiterungsfläche (eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche), wird gem. Umweltbericht (Anlage BA 3) innerhalb des Erweiterungsbereiches auf Teilflächen von Fl. Nr. 433, Gemarkung Großkarolinenfeld, kompensiert.

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter, vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 30 (2), § 12 BauGB erstellt. Im Plan werden das Maß der baulichen Nutzung und der Bauräume gem. Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. der Flächen für den ruhenden Verkehr für oberirdische, offene und ggf. überdeckte Stellplätze (Carpools) festgesetzt. Zudem werden Schallschutzmaßnahmen geplant und festgesetzt, sowie grünplanerischer Zielvorstellungen in den Bebauungsplan integriert unter Differenzierung von festsetzbaren Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit Zweckbestimmung und Maßnahmen und grünplanerischen Festsetzungen gem. § 1 (5) und (6) BauGB in Verbindung mit § 11 (1) S. 1 BNatSchG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten.

Örtliche Bauvorschriften im Bebauungsplan sollen speziell zur Dachgestaltung (z.B. extensiv begrüntes Flachdach mit Retentionsfähigkeit für anfallendes Regenwasser), zu Anlagen zur Energiegewinnung und zu Geländeänderungen getroffen werden.

Hinweise im Bebauungsplan beschränken sich auf solche, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsteil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind. Gesondert ergänzt werden grünplanerische Hinweise und Empfehlungen.

08. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Im Planungsbereich soll keine Gebietsfestsetzung getroffen werden. Die Nutzung innerhalb des Plangebietes ergibt sich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Vorhaben- und Erschließungspläne. In Bezug auf die Schutzziele (z.B. Immissionsschutz) ist das Gebiet mit einem Allgemeinden Wohngebiet (WA) gleichzusetzen.

Gem. Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlagen BA 1.1 und BA 1.2) soll im südlichen Baufenster ein Studentenwohnheim für ca. 55 Studenten samt Gemeinschaftsflächen und Stellplätzen für PKW und Fahrräder errichtet werde. Im nördlichen Baufenster soll gem. Vorhaben- und Erschließungsplan 2.1 und 2.2. (s. Anlage BA 2.1 und 2.2) ein Appartementgebäude mit 7 Wohnungen errichtet werden, das vornehmlich für Studenten und/ oder Lehrpersonal- oder Mitarbeitern der Hochschule dienen soll. Fünf der sieben geplanten Wohnungen sind bereits auf Basis der 10. Änderung des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“ sowie durch die Genehmigungsfreistellung vom Frühjahr/ Sommer 2025 zulässig (1. Bauabschnitt).

02. Maß der baulichen Nutzung

- Grundfläche/ Grundflächenzahl:

Die gesamt zulässige Grundfläche (GR) gem. §19 (2) BauNVO wurde im Bebauungsplan differenziert betrachtet und festgesetzt: für die städtebaulich und räumlich wirksamen Hauptbaukörper wurde eine Grundflächen (GR Ia); für räumlich nicht oder nur wenig wirksame weitere Bauteile der Hauptnutzung im Freien (z.B. Balkone, Terrassen, Balkonterrassen bei Erdgeschossen von Gebäuden in Hanglage) sowie für untergeordnete Gebäudeteilen/ Anbauteile (z.B. Terrassenüberdachungen oder Überdachungen) wurde gem. §16 (5) BauNVO eine Grundfläche (GR Ib) als ergänzendes Summenmaß festgesetzt. Diese jeweiligen Bauteile wurden z.T. größenbeschränkt. (z.B. Terrassen/ Balkonterrassen bei Erdgeschossen von Gebäuden in Hanglage/ Terrassenüberdeckungen: 20 m², Dachbalkone bei Gebäude 2: 12 m²)

Die Festsetzung der Grundfläche (GR Ia) (für Hauptbaukörper) zuzüglich einer Grundfläche (GR Ib) für Bauteile der Hauptnutzung im Freien/ untergeordnete Gebäudeteilen/ Anbauteile soll sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen - nicht oder wenig raumrelevanten - Bauteile eindeutig definiert ist. Das Summenmaß aus (GR Ia) und (GR Ib) ergibt dabei die gesamt zulässige Grundfläche (GR) gem. §19 (2) BauNVO. Damit ist die gesamte, maximal zulässige Grundfläche für alle Hauptnutzungen im Bebauungsplan eindeutig geregelt.

Die Grundflächen GR Ia und GR Ib wurden dabei für die einzelnen Bauräume im Planungsgebiet differenziert festgesetzt. Am nördlichen Baufenster wurde zudem unterschieden, zwischen dem bereits gem. 10. Änderung des Bebauungsplan zulässigen Gebäudes und der geplanten Erweiterung gem. 12. Änderung und Erweiterung.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19(4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu festgesetzt, da die 50% Überschreitungsregelung besonders bei niedrigen zulässigen Grundflächen nach §19 (2) BauNVO nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert des Summenmaßes nach §19(4) Satz 2 BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten und wurde anhand der zulässigen und zu erwartenden Bebauung zeichnerisch überprüft. Das Maß der Grundflächenzahl GRZ II (0,8) entspricht dabei der Kappungsgrenze nach §19 (4) 2 der BauNVO. Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung soll durch Ersatzmaßnahmen (siehe Grünplanerische Festsetzungen) kompensiert werden. Der Wert mit 0,8 ergibt sich unter anderem daraus, dass größere Teile des Geltungsbereiches z.B. die Grundstücksflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes, sowie die festgesetzten Ausgleichsflächen, nicht zum Bauland zählen und damit der Verhältniswert Baufläche zu Bauland steigt.

- Wandhöhen:

Eine maximal zulässige Wandhöhe ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß (OK FFB EG) wurde gem. Gebäudeentwürfe/ Vorhaben- und Erschließungsplänen entsprechend festgesetzt.

Das Studentenwohnheim (Gebäude 1) im südlichen Baufenster wurde mit einer Wandhöhe des Hauptbaukörpers von 9,3 m (entspricht 3 Vollgeschossen) festgesetzt. Für die Oberkanten der Brüstungsgeländer zu den geplanten Dachgärten wurden zusätzlich – von den Außenwandkanten des

Hauptbaukörpers zurückgesetzt- Wandhöhen von 10,3 m und für flächenmäßig begrenzte Staffelgeschosse und Fluchttreppenhäuser in Teilbereichen der Gebäudegrundflächen 12 m Wandhöhe.

Das geplante Appartementgebäude im Norden (Gebäude 2) wurde mit 6,95 m festgesetzt. Entsprechend Vorhaben und Erschließungsplan zum Gebäude entspricht das im 1. Bauabschnitt einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen zzgl. einem Dachgeschoss als nicht Vollgeschoss entsprechend dem Urbauungsplan in der Fassung der 10. Änderung, sowie einem Erweiterungsbau mit 2 Vollgeschossen nach Norden ohne Dachgeschoss. Durch die Änderung der Dachform (Satteldach/ Dachgeschoss im ersten Bauabschnitt und Flachdach ohne Dachgeschoss im 2. Bauabschnitt) ergibt sich eine Höhenabstufung des Baukörpers zur freien Landschaft hin.

- Höhenlagen:

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höhe über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen wurde die Höhenlage der Gebäude auf die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss bezogen.

Der Höhenlagenbezug wurde mit NN-Höhen festgesetzt, da ein Geländebezug - vor allem im teilweise geneigten Gelände- nicht ausreichend konkret ist. Die festgesetzten Höhenlagen je Baufenster orientieren sich dabei am bestehenden oder geplanten Gelände (sowie an den angrenzenden Verkehrsflächen) zzgl. ca. 40 cm. Das Maß der max. Höhenlage von 40 cm (25 cm Bodenabstand OK Kellerdecke + 15 cm Bodenaufbau im EG) entspricht dabei der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände.

Bei Gebäude 1 liegt die festgelegte Höhenlage bei 465,80 m. ü. NN. Die entspricht einer Höhenlage von ca. 40 cm ü. Gelände im geplanten Wohnteil / Eingangsbereich des Erdgeschosses.

Für Gebäude 2 wurde die Höhenlage aus Gründen des Hochwasserschutzes - entsprechend der 10. Änderung des Bebauungsplanes - mit 465,50 m ü. NN festgesetzt. Nach Angabe des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim stellt sich eine Hochwasserlage im angrenzenden festgesetzten Überschwemmungsgebiet bei ca. 463,90 ü. NN ein. Die verbindlich einzuhaltende Höhenlage des Erdgeschossfußbodens liegt damit mit ca. 1,6 m deutlich über der zu erwartenden Hochwasserlage bei einem HQ₁₀₀ Hochwasserereignis.

Ausnahmsweise können andere Höhenlagen (genehmigungspflichtig) zugelassen werden, wenn dadurch eine Minimierung an Geländeänderungen erzielt werden kann. Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen - insbesondere bei Abweichen von der festgesetzten max. Höhenlagen - hinzuweisen, wurden zusätzlich entsprechende gesonderte Festsetzungen getroffen (siehe Pkt. 06. Hochwasserschutz/ Gebäudeschutz Oberflächenwasser und Starkregen/ Niederschlagswasser) sowie textliche Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen.

03. Baugrenzen

- Baugrenzen:

Festgesetzt wurden grundflächenbezogene Bauräume. Die Fläche der umgrenzten Bauräume entspricht jeweils dem Hauptbaukörper im Maß der zulässigen Grundfläche.

Analog zu der 2- Teilung der Grundflächen für Gebäude und die zusätzliche Grundfläche für Außenanlagen der Hauptnutzung und untergeordnete Bauteile (Terrassen, Terrassenbalkone, Balkone, Überdachungen) wurde auch eine 2-Teilung der Bauräume festgesetzt.

Mit dem Bauraum für Gebäude (dunkelblaue Baugrenze) soll der Hauptbaukörper in seiner Lage am Grundstück eindeutig definiert werden. Mit dem gesonderten Bauraum (hellblaue Baugrenze) für die zur Hauptnutzung zählende Terrasse, Terrassenbalkone, Balkone sowie der geplanten Überdachungen wird die Lage der zusätzlich zulässigen Grundflächen gesondert festgesetzt. Diese Baufenster werden differenziert auf den Gebäudeseiten festgesetzt, an denen diese Bauteile vorgesehen sind.

Die im Bebauungsplan vorgenommene Aufteilung der Baugrenzen in eine Baugrenze für Hauptbaukörper und eine Baugrenze für Balkone, Balkonterrassen, Terrassen, etc. ermöglicht die klare Verortung der Hauptbaukörper sowie seiner zusätzlichen Bauteile.

Die dunkelblauen Baugrenzen für das Hauptgebäude im Bauraum 2 überschneidet die Umgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht. Die hellblaue Baugrenze für Terrassen, Terrassenbalkone und Balkone überschneidet die Umgrenzung des Überschwemmungsgebietes im Nordwesten im Bereich des 2. Bauabschnittes auf einer Fläche von ca. 10 m² geringfügig. Für diese Überschneidung der hier geplanten baulichen Anlagen mit dem Ü-Gebiet wird eine Ausnahme gem. §78 (2) Wasserhaushaltsgesetz beantragt. Eine Vorabstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim Abt. Wasserrecht zu diesem Punkt hat im Zuge der Erarbeitung des Entwurfes stattgefunden.

04. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

- Garagen und Stellplätze:

Garagen (hier: bestehende Carports) und Nebenanlagen sind gem. Planung innerhalb der zweckbestimmten Umgrenzungen für Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzungen für Garagen zulässig.

Für die zu errichtende Anzahl an PKW Stellplätzen wird hinweislich auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 01.10.2025 verwiesen. Allerdings ist der Gemeinderat der Gemeinde Großkarolinenfeld der Auffassung, dass die allgemeine und in der Satzung als verbindlich festzusetzende Obergrenze gem. neuer bayerischer GaStellV (2025) Anhang 1 bei Studentenwohnheimen mit 1 Stellplatz für 2 Betten mit der Lage in Großkarolinenfeld nicht ausreichend ist. Somit wurde mit dem Bauwerber vereinbart, so viele PKW Stellplätze im Planungsbereich zu errichten, wie flächenmäßig und sinnvoll möglich ist, um ein Ausweichen des Parkverkehrs auf angrenzende Baugebiete zu verhindern. Die aktuelle Entwurfsplanung/ die Vorhaben- und Erschließungsplanung sieht dabei 10 Stellplätze mehr vor, wie gem. aktueller Stellplatzsatzung der Gemeinde vom 01.10.2025 zu erbringen wären. Die Stellplatzermittlung wurde dabei über alle Gebäude und Nutzungen auf den Flur-Nummern 425/2, 425/1 und 433, auch wenn einzelne Teilflächen (hier: Wohngebäude Hs. Nrn. 14 und 14 a) nicht Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind. Über die Vorhaben- und Erschließungspläne in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag wird die vereinbarte, höhere, zu errichtende Anzahl an Stellplätzen gegenüber der gemeindlichen Satzung verbindlich.

Zu den zu erbringenden Fahrradabstellplätzen wurden eine, von der neuen Stellplatzsatzung der Gemeinde abweichende Festsetzung getroffen. Die Stellplatzsatzung würde zum Studentenwohnheim bei 55 Betten nur 22 Fahrradabstellflächen verlangen, hingegen bei dem Appartementgebäude mit 7 z.T. sehr kleinen Wohnungen (ca. 9 Betten) 28 Fahrradstellplätze (= 4 Fahrradstellplätze pro Wohnung). Dies hätte zur Folge, dass für das Studentenwohnheim voraussichtlich viel zu wenige Fahrradstellplätze vorhanden wären und hingegen für das Appartementgebäude viel zu viele Fahrradstellplätze errichtet werden müssten. Als abweichende Festsetzung gegenüber der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde wurde daher festgesetzt, dass pro geplantem Bett im Studentenwohnheim 1 Fahrradstellplatz zu errichten ist und für das Appartementgebäude 2 Stellplätze pro Wohnung herzustellen sind. In Summe werden damit für die beiden Gebäude (Studentenwohnheim und Appartementgebäude) ca. 19 Fahrradstellplätze mehr errichtet, wie lt. aktueller Stellplatzsatzung Gemeinde notwendig wären.

(Quelle: Stellplatznachweis/ Fuchs Architekten/ 18.02.2026/ Anlage BA5)

- Nebenanlagen

Größere Nebenanlagen/ Nebengebäude sollen nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig sein.

Untergeordnete (kleine, flächenbegrenzte) Nebenanlagen können dagegen auch außerhalb der Baugrenzen und Umgrenzungen für Nebenanlagen zugelassen werden, um Gestaltungsfreiheiten für die Planung der Außenanlagen offen zu lassen. Nicht jedoch zulässig sein sollen diese kleinen Anlagen innerhalb von festgesetzten privaten Grün- und Ausgleichsflächen, in der Vorgartenzone zu Straßen bis 5 m ab der Straßenbegrenzungslinie und nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Konkret geplant ist, dass die Müllsammelstelle für das Studentenwohnheim (Gebäude 1) und das Appartementgebäude (Gebäude 2) zentral im Bereich der bereits bestehenden Carports mit untergebracht wird. Zudem soll der bereits bestehende nördliche auf seiner ganzen Länge mit kleinen Abstellräumen für das Appartementgebäude (Gebäude 2) erweitert werden.

05. Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie gem. Grundstücksgrenzen und Urbebauungsplan.

Der bestehende private Anlieger- und Wirtschaftsweg von der „Aiblinger Straße“ Richtung Norden wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Anliegerweg/ Fuß- und Radweg in definierten Breiten festgesetzt. Zudem dient die Fahrt als Zufahrt zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die ergänzende Festsetzung als Fuß- und Radweg soll den Zugang aus den südlich gelegenen Gemeindegebieten zu den nördlich gelegenen Sportplätzen der Gemeinde für die Allgemeinheit sichern.

06. Hochwasserschutz/ Gebäudeschutz Oberflächenwasser und Starkregen/ Niederschlagswasser

Teile des Planungsgebietes im Nordwesten des Planungsbereiches befinden sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Rott. Neue Baugebietsausweisungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind in der Planung allerdings nicht vorgesehen. Insbesondere für das nördlich geplante Appartementgebäude (Gebäude 2) entlang der Abgrenzung zum Überschwemmungsgebiet besteht bereits aus der älteren, rechtsgültigen 10. Bebauungsplanänderung „Aiblinger Straße“ von 2022 ein Baurecht zum Bau eines Wohngebäudes, das direkt bis an die Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebietes reicht. Für das, an dieser Stelle ursprünglich geplante Doppelhaus wurde eine Genehmigungsfreistellung (2023) durch die Gemeinde Großkarolinenfeld, sowie eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Rosenheim Abt. Wasserrecht, Wasserwirtschaft erteilt (2024), beziehungsweise eine Genehmigungsfreistellung für ein geplantes Appartementgebäude (5 Wohneinheiten = 1. Bauabschnitt gem. VEP 2.10 und 2.2) (2025) erteilt.

Neue Baukörper innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (2026) nicht geplant.

Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsbereiches - auf bisherigen landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen - sollen ausschließlich Ausgleichs- und Gebietseingrünungsflächen inkl. Baumpflanzungen festgesetzt werden, soweit der Hochwasserschutz sowie die Retentionsfähigkeit innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht negativ beeinträchtigt werden und die Anforderungen des Naturschutzes und der Ortsplanung (z.B. in Bezug auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Ortsrandeingrünung) gewährleistet werden können.

Zur Abgrenzung des Hochwasserschutzgebietes und zum Schutz vor etwaigen Geländeänderungen und Retentionsverlust im Hochwasserschutzgebiet wird entlang der Abgrenzungslinie des festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Nordwesten eine bis ca. 40 cm -1,0 m hohe Stützmauer (z.B. aus Beton Winkelstützelementen) errichtet werden. Damit wird ein Eingriff in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet verhindert – Geländeänderungen und damit ggf. Retentionsverlust innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes werden dadurch verhindert.

Auch wenn durch die Planung innerhalb des Geltungsbereiches keine baulichen Eingriffe in das Überschwemmungsgebiet erfolgen (z.B. durch Auffüllungen, Retentionsverlust etc.), kann in Abstimmung mit dem Bauherrn auf den Grundstücksflächen Fl. Nr. 433 eine Vergrößerung des Retentionsvolumens an der Rott z.B. in Form einer Flutmulde/ Senke geschaffen werden. In der Planung exemplarisch/ hinweislich dargestellt wurde (außerhalb des Geltungsbereiches auf den Wiesenflächen im Nordwesten) eine Flutmulde/ Senke mit ca. 250 m² Fläche bei einer Eintiefung von ca. 50 cm. Damit würde sich ein zusätzliches Retentionsvolumen von ca. 125 m³ und damit eine Verbesserung des Retentionsvolumens an der Rott ergeben. Die Abstimmung zur Errichtung einer derartigen Flutmulde erfolgt direkt mit den Wasserrechtsbehörden.

Die beabsichtigten Planungen/ Maßnahmen wurden im Zuge der Vorplanung zum Bebauungsplan mit den Wasserrechtsbehörden (Landratsamt Rosenheim Abt. Wasserrecht/ WWA Rosenheim) vorab abgestimmt und entsprechend angepasst. Eine Bebauung im Nahbereich zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet wird von den Wasserrechtsbehörden zwar kritisch gesehen; unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen wurde der Planung aber zugestimmt (Mail LRA Rosenheim Abt. Wasserrecht und Wasserwirtschaft vom 30.01.2026).

Zur Niederschlagswasserbeseitigung wurde im Bebauungsplan entsprechende Anforderungen zur Minimierung und Drosselung bei Einleitung in die Rott getroffen.

Für alle geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches wurde zum Schutz vor extremen Hochwasser- und Starkregenereignissen eine hochwasserangepasste Bauweise festgesetzt, auch wenn die geplanten Gebäude außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und außerhalb einer HQ100 Hochwassergefahrfläche liegen (z.B. Höhenlage Appartementgebäude/ Gebäude 2 OK FFBEG > 1,6 m über HQ 100, bauliche Schutzmaßnahmen). Alle neu geplanten Gebäude sind ohne Keller geplant; die Beheizung erfolgt über Wärmepumpen (keine wassergefährlichen Stoffe).

07. Grünplanerische Festsetzungen

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes, dem grünordnerischen Konzept und § 9 (25) und § 9 (20) BauGB beschränken sich die Festsetzungen zur Grünplanung im Wesentlichen auf begrünte Flächen, Einzelbäume- und sonstige Pflanzungen.

Diese Naturelemente erhöhen den Gesundheitsschutz (z.B. reduzieren die thermische Last, erhöhen den wohnklimatischen Wert) und kompensieren negative Umweltauswirkungen (z.B. durch Neuversiegelung). Zudem erfüllen sie weitere städtebauliche Anforderungen (z.B. Ortsgestaltung,

Ortsrandeingrünung und Ortsdurchgrünung), verbessern das Kleinklima und schaffen neuen Lebensräume für Tiere und Pflanzen (gegenüber der bisherigen Brachfläche im Süden, sowie der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Norden des Planbereiches).

- Ortsrandeingrünung:

Die privaten Flächen (Grünflächen 1 und Ausgleichsflächen A) im nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Planungsbereich dienen der Ortsrandeingrünung (gem. den Anforderungen aus dem LEP), um eine harmonische Eingliederung der Siedlungs- und Stellplatzflächen in die freie Landschaft zu erreichen und gleichzeitig ökologische Funktionen zu erfüllen. Die Eingrünung der Bauflächen/ des Ortsrandes wird dadurch gegenüber dem Ist-Zustand deutlich verbessert, nachdem Begrünungen - auch zum bislang bestehenden Ortsrand/ der bestehenden Bebauung kaum vorhanden sind.

- Feuchtwiese:

Die nordwestlich geplante Ortsrandeingrünung wird in Form einer locker bestockten Feuchtwiese mit einer Bepflanzung aus standortgerechten Laubbäumen 1. und 2. Wuchsordnung sowie einer Wildstrauchhecken geplant. Der Hochwasserabfluss und die Retention innerhalb des Hochwasserschutzgebietes soll und darf dabei nicht nachteilig beeinflusst werden. Teile der geplanten Feuchtwiese (hier: Ausgleichsfläche A) dienen dabei dem ökologischem Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erweiterung des Geltungsbereiches zur nordwestlich und nördlich neu geplante Stellplatzfläche.

- Stellplätze, Wege:

Die Befestigung mit wasserdurchlässigen Decken und Belägen soll - soweit am anstehenden lehmigen Baugrund möglich - anfallendes Regenwasser naturnah versickern. Dadurch kann eine, ansonsten zur Entwässerung notwendige Einleitung in die Rott möglichst reduziert und damit der Vorfluter entlastet werden.

- Einzelbäume/ Strauchhecken:

Die festgesetzten Bäume auf Privatgrund sollen die Verkehrsflächen und Stellplatzflächen begleiten und strukturieren und die Staubentwicklung auf den Verkehrsfläche kompensieren. Dies liegt in öffentlichen Interesse. Weitere Baumpflanzungen im Bereich der nördlichen Stellplatzflächen sowie auf den Flächen der geplanten Feuchtwiese dienen der Ortsrandeingrünung sowie z.T. dem ökologischen Ausgleich. Die Sortenauswahl zwischen den Bepflanzungen an den Verkehrs- und Stellplatzflächen und der Ortsrandeingrünung wurde aufgrund unterschiedlicher Anforderungen an die Bepflanzung differenziert getroffen. Im Bereich der Ortsrandeingrünung im Übergang zur freien Landschaft wurden zudem Strauchhecken aus heimischen Wildsträuchern festgesetzt. Auf der Ausgleichsfläche A dienen diese ökologisch wertvollen Bepflanzungen zudem dem Ausgleich.

- Schnitthecken:

Hecken im Bereich des Studentenwohnheims sollen zusätzlich die Durchgrünung des Plangebietes fördern und bauliche Anlagen der Einfriedung möglichst ersetzen.

- Dachbegrünungen:

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht anderweitig genutzt werden (hier: Dachgartennutzung auf den Dachflächen des Studentenheims/ Gebäude 1). Dachbegrünungen puffern Niederschlagswasser und führen es den Vorflutern erst zeitverzögert zu. Zudem schaffen sie Lebensräume für Insekten und wirken sich positiv auf das Kleinklima im Planungsgebiet aus (Schutz vor Überhitzung)

08. Umweltschützende Festsetzungen

Ergänzend zu den grünordnerischen Festsetzungen wurden zusätzliche umweltschützende Festsetzungen getroffen. Hierbei handelt es sich in erster Linie um Maßnahmen zum Schutz des Bodens, zum Schutz gegen Vogelschlag an großen Glasscheiben sowie zum Schutz gegen Lichtimmissionen (insbesondere für Insekten, Fledermäuse und Gebäudebrüter). Die festgesetzten Maßnahmen begründen sich aus der Lage des Plangebietes am Ortsrand sowie der Lage im Nahbereich zur Rott. Entlang der Rott finden sich vielfältige Lebensräume (z.B. Gehölze) und Jagdreviere für geschützte Tierarten, auch wenn der Bereich bislang nicht als Biotop kartiert wurde.

09. Ausgleichsflächen, Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend Ausgleichsbedarf und Ausgleichsmaßnahmen wurde im Nordwesten des Planungsbereiches auf Grundstück Fl. Nr. 433/T, Gemarkung Großkarolinenfeld - eine Ausgleichsfläche mit einer Fläche von 300 m² festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt. Dort wurde auch der Nachweis der Ausgleichsflächen geführt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben (siehe auch Begründung Abschnitt 12 und Anlage BA3 Umweltbericht)

10. Emissionen/ Immissionen/ Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ konkretisiert.

Das Plangebiet steht im Einflussbereich der unmittelbar südlich verlaufenden RO 19 und der etwa 360 m nordöstlich verlaufenden Bahnstrecke 5510 München-Rosenheim. In unmittelbarer Nachbarschaft (Aiblinger Straße 12) befindet sich ein Bauinstandsetzungsbetrieb. In weiterer Entfernung ein Malerbetrieb (Max-Josef-Straße 32 a) und ein Laden / Büro mit wechselnden Nutzungen (Max-Josef-Straße 37 a), derzeit Leerstand. Ansonsten werden in der Aiblinger Straße nur ruhige gewerbliche Nutzungen ausgeübt, beispielsweise Vermittlung von Versicherungen, Softwaredesign, Übersetzungen und Büroservice, Coaching etc.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Verkehr auf der RO 19 berechnet und beurteilt (CHC, Projekt-Nr. 3217-2026, März 2026). Weiterhin wurde die einwirkende Immissionsbelastung aus dem benachbarten Gewerbe sowie die ausgehende Immissionsbelastung aus dem Vorhaben (Pkw-Stellplätze, Heizanlage) untersucht.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. 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 (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die VDI 2719:1987, Kapitel 9 enthält den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht. Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster so weit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

Die 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans setzt keine Gebietsart fest (die zulässige Art der baulichen Nutzung wird vorhabenbezogen über die Vorhaben- und Erschließungspläne bestimmt).

Im aktuell geänderten Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „M“ für gemischte Baufläche gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt. Dies entspricht der Einstufung Misch-/ Dorfgebiet/ Urbanen Gebiet nach DIN 18005, so dass die Beurteilung adäquat eines MI / MD / MU erfolgt.

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

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Ausgabe 1990/2020		TA Lärm Ausgabe 1998	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})		Immissionsrichtwert (IRW _{TA-Lärm})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Dorfgebiete (MD) Mischgebiete (MI) Urbane Gebiete (MU)	60	50 (45)	64	54	60	45

* in Klammern: gilt für Gewerbe, Sport- und Freizeitanlage

Einwirkender Verkehrslärm

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Bl. 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein MI / MD / MU von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung liegt an der Fassade zur RO 19 bei bis zu 68 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts und an den Seitenfassaden bei bis zu 63 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. An der Nordwestfassade des Studentenwohnheimes kann ab einer Gebäudetiefe von 10 m zumindest der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 54 dB(A) nachts eingehalten werden. Am nördlichen Gebäude kann tagsüber der Orientierungswert eingehalten werden, nachts wird insbesondere durch den Schienenverkehr der Orientierungswert verfehlt. Die vorhandene Schallschutzwand an der Bahnstrecke wurde in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen diskutiert. Ein wirksamer aktiver Schallschutz in Form einer Wand kann nicht umgesetzt werden bzw. ist nicht zielführend, da im Erdgeschoss ein Parkdeck (Wandhöhe) geplant ist und eine Grundstückszufahrt (Wandlänge) notwendig ist. Auf der RO 19 (Kreisstraße) ist bereits ein lärmindernder Belag vorhanden und die Umsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung obliegt nicht der Gemeinde. Die Planung sieht bereits vor, dass in dem südlichen Gebäude an der RO 19 sämtliche schutzbedürftige Studentenzimmer über eine Seitenfassade belüftet werden können. Zur RO 19 werden nur Küchen belüftet, welche mit einer Tür zu den Studentenzimmern getrennt sind. Die Küchen selbst haben Sitzplätze und sind somit ebenfalls als schutzbedürftige Aufenthaltsräume einzustufen. Neben einer ausreichenden Schalldämmung der Fassade können die Räume aus schalltechnischer Sicht mittels einer Stoßlüftung belüftet werden.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auch auf, dass mit einer Abschirmung an den südlichsten Balkonen des Studentenwohnheim (z.B. mittels Verglasung) die Immissionsbelastung vor dem dahinter liegenden Fenstern um 5 dB(A) gemindert werden kann. Damit kann erreicht werden, dass an allen Studentenzimmern der Immissionsgrenzwert eingehalten wird und an der Ostseite – mit Ausnahme des zweiten Appartements - sogar der Orientierungswert. Diese Maßnahme wird dementsprechend festgesetzt. Da ab einer Immissionsbelastung von 50 dB(A) ruhiger Schlaf auch bei gekippten Fenster nicht gewährleistet ist, wird zusätzlich festgesetzt, dass sämtliche für den Schlaf genutzten Räume mit einer Belastung von über 50 dB(A) nachts mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden müssen.

Mit den Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet und ein angemessener Außenbereich vorhanden.

Einwirkender Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass der für ein Mischgebiet geltende Immissionsrichtwert nach TA Lärm eingehalten wird.

Parkplätze

Zum Schutz der Anwohner wird im Plangebiet eine Schrittgeschwindigkeit verordnet und zur Verminderung der Reflexionen die Deckenunterseite des Parkdecks als lärmindernd festgesetzt.

Verkehrszunahme

Mit dem Plangebiet werden 52 Stellplätze neu geschaffen, wovon 17 Stellplätze auf die Nutzung der bestehenden Bebauung (Hs. Nrn. 14 und 14a) entfallen und bereits heute im Geltungsbereich der 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes existieren. Die Zunahme der Immissionsbelastung durch den Zusatzverkehr resultierend aus den zusätzlichen 35 Stellplätzen liegt mit $\leq 0,1$ dB(A) deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle und ist vernachlässigbar.

(Quelle: Schallschutzgutachten/ C. Hentschel Consult/ März 2026/ Anlage BA4)

11. Sonstige Festsetzungen

Markierung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und -erweiterung.

Zur Sicherung der Erschließung der bestehenden und geplanten Bebauung und der anliegenden Flächen sowie der Nutzung des bestehenden Weges Richtung Norden zu den Sportplätzen der Gemeinde durch die Öffentlichkeit wurde ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücksanlieger und des Freistaates Bayern festgesetzt.

09. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften wurden zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit stark reduziert.

Sie beschränken sich in erster Linie auf Anforderungen an die Dachgestaltung und Geländeveränderungen im Plangebiet.

Mit der örtlichen Vorschrift zu Solaranlagen sollen gestalterisch unbefriedigende Kollektoranordnungen verhindert werden.

Die Vorschrift zu Einfriedungen an Verkehrsflächen soll der zunehmenden Tendenz nach privater Abschottung zum öffentlichen Raum entgegenwirken.

10. Hinweise

Im Hinweisteil wurden nur solche Hinweise aufgenommen, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsteil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind (Hinweise durch Text). Zeichnerisch wurde der Geltungsbereich in einen Änderungsbereich „Ä“ im Bereich mit bereits vorhandenen Baurechten und in einen Erweiterungsbereich „E“ im bisherigen Außenbereich geteilt.

Ergänzt wurden zudem Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu Risiken und deren Schadenminimierung sowie Hinweise zum Nachbarrecht.

11. Grünplanerische Hinweise und Empfehlungen

Die grünplanerischen Hinweise konkretisiert einzelne fachspezifische Maßnahmen und Anforderungen zu grünordnerischen Themen und ergänzen zusätzliche Hinweise auf Gehölz- und Artenschutzmaßnahmen, etc.

Den grünplanerischen Hinweisen zugeordnet wurden zudem Hinweise zu Pflanzabständen nach Art. 47 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Die Kenntnis und Einhaltung von Pflanzabständen sollen Nachbarstreitigkeiten verhindern.

12. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung.

Er ist gegliedert in

1. Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes sowie Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, jeweils für die Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche, Klima/ Luft, Pflanzen/ Tiere, Orts- und Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es wurde ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen/Tiere sowie Mensch weitgehend unproblematisch sind und die verbleibende Probleme durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen lösbar sind. Es wurden deshalb zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes festgesetzt. Die noch verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung und Beschreibung kompensiert.

(Quelle: Umweltbericht/ Finsterwalder Garten- und Landschaftsarchitektur/ 01.04.2026, Anlage BA3)

13. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 1a Abs. 3 BauGB, §§ 13 ff. BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Rahmen des Umweltberichts (Anlage BA3) wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Bauflächen nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - ein Leitfadens" (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr / Dezember 2021) ermittelt.

Hiernach ergibt sich aus der vorgesehenen Bebauung ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 1.231 Wertpunkten.

Der Ausgleich wird auf dem hierzu entsprechend festgesetzten Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl. Nr. 433/T, Gemarkung Großkarolinenfeld erbracht. Auf der insgesamt ca. 300 m² großen Ausgleichsfläche kann ein Ausgleichsbedarf von 1.915 Wertpunkten erbracht werden.

Geplantes Entwicklungsziel ist die Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche (G11) in Extensivgrünland als seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G221); die Pflanzung von Laubbäumen, Gebüsch und Hecken mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten (B112); sowie die Anlage von natürlichen bis naturfernen Stillgewässern/ eutrophe Stillgewässer.

Die Pflanzung von Laubbäumen wird im Bebauungsplan zeichnerisch (Anzahl, Standort) und textlich (z.B. Sorten, Mindestanforderungen, Pflege) festgesetzt. Die Pflanzung von Strauchhecken aus heimischen Wildsträuchern wird im Bebauungsplan in ihrer Lage zeichnerisch-symbolisch festgelegt und per textlicher Festsetzung mit Sortenangabe, Pflanzdichte und Pflanzqualität festgesetzt.

Als Begrenzung der Ausgleichsfläche zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche sollen einzelne Holzpflocke als Abgrenzung zur Landwirtschaft hin gesetzt werden.

Der Ausgleichsbedarf von 1.231 Wertpunkte ist damit laut Berechnung erfüllt. Es werden 684 Wertpunkte mehr erbracht als erforderlich.

(Quelle: Umweltbericht/ Finsterwalder Garten- und Landschaftsarchitektur/ 01.04.2026, Anlage BA3)

14. Änderungsbilanz (gegenüber dem Urbebauungsplan Aiblinger Straße, in der Fassung der 10. Änderung, 2022)

	<u>BPL i.d.F. der 10. Änderung (2022)</u>	<u>BPL i.d.F. der 12. Änderung und Erweiterung (2026)</u>
<u>Flächenbilanz:</u>		
Geltungsbereich	2.588 m ²	3.639 m ²
freies Baugrundstück	2.588 m ²	3.339 m ²
- davon Bauflächen inkl. Stellpl.	2.121 m ²	2.678 m ²
- davon priv. Verkehrsflächen	365 m ²	422 m ²
- davon Grünflächen	102 m ²	453 m ²
Ausgleichsflächen	0 m ²	300 m ²
<u>Baubereich Süd:</u>		
Art der baulichen Nutzung	3 Dreispänner mit Tiefgarage	1 Studentenwohnheim 55 Betten
GR 1a	o. Ansatz	660 m ²
GR 1b	o. Ansatz	140 m ²
GR 1	ca. 800 m ² (resultierend)	800 m ²
Anteil freies Baugrundstück Süd	1.997 m ²	1.997 m ²
GRZ	0,4	0,4 (resultierend)
Vollgeschosse	II+D	III + Staffelgeschoss
<u>Baubereich Nord:</u>		
Art der baulichen Nutzung	1 Doppelhaus mit Carports	1 Appartementgebäude (7WE)
GR 1a	o. Ansatz	215 m ²
GR 1b	o. Ansatz	45 m ²
GR 1	ca. 146 (resultierend)	260 m ²
Anteil freies Baugrundstück Nord	489 m ²	960 m ²
GRZ	0,3	0,19
Vollgeschosse	II+D	II + D / II

15. 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 ortsplanerischen Ziele realisiert werden.
- Im Änderungs- und Erweiterungsbereich wird die Bebauung gem. den Planungswünschen der Bauherren und der Gemeinde Großkarolinenfeld gebietsverträglich nachverdichtet und erweitert.
- Durch die Realisierung wird dringend benötigter Wohnraum (z.T. barrierefreier Wohnraum) für Studenten geschaffen. Zudem wird über die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes samt Durchführungsvertrag die Nutzung des Studentenwohnheims vertraglich gesichert.
- Mit Realisierung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen wird die Eingrünung und Durchgrünung der Grundstücksflächen, sowie der Verkehrs- und Stellplatzflächen umgesetzt und die Eingrünung zur freien Landschaft hin erstmalig hergestellt.
- Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft müssen durch den Bebauungsplan Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Geplantes Entwicklungsziel ist die Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche (G11) in Extensivgrünland als seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G221); die Pflanzung von Laubbäumen, Gebüsch und Hecken mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten (B112); sowie die Anlage von natürlichen bis naturfernen Stillgewässern (hier: Geländesenken) / eutrophe Stillgewässer (S132).
- Im Änderungsbereich wird der Urbebauungsplan „Aiblinger Straße“ in der Fassung der 10. Änderung von 2022 unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungs- und Erweiterungsplanung/ durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.
- Durch die Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde keine Kosten, durch Erschließungsmaßnahmen (Straße, Entwässerung, Versorgungsleitungen) zu.
- Durch die im Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Maßnahmen finden keine unzulässigen, bauliche Eingriffe in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Nordwesten und Norden statt.
- Durch Realisierung der Planung kommen auf den Grundstücksbesitzer Kosten durch Baumaßnahmen und durch die Herstellung und den Unterhalt der Ausgleichsflächen und zu begrünenden Flächen zu.

- Durch die Realisierung erfolgt ein Einwohnerzuwachs in Großkarolinenfeld von ca. 65 weitgehenden jungen Erwachsenen/ Studenten (dem gegenüber steht die bereits jetzt zulässige Bebauung gem. 10. Änderung des Bebauungsplanes bei einer konventioneller Wohnbebauung mit einem Einwohneranstieg von ca. 35-40 Personen). Die Gemeinde erhofft sich dadurch einen Zuwachs an Mitgliedern in den örtlichen Vereinen, eine gesteigerte Beteiligung im öffentlichem Leben, einen Anstieg der Kaufkraft im Gemeindegebiet für die örtlichen Nahversorger sowie eine bessere Ausnutzung des öffentlichen Personennahverkehrs. Eine wesentliche, zusätzliche Beanspruchung für die gemeindlichen Einrichtungen (Grundschule, Kindergärten etc.) wird gegenüber der jetzt bereits zulässigen Bebauung (10. Änderung des Bebauungsplanes) nicht gesehen.
- Wesentliche, spürbare Verkehrszuwächse werden durch die geplante Bebauung gegenüber der jetzt bereits zulässigen Wohnbebauung (10. Änderung des Bebauungsplanes) nicht erwartet. Um einem Konflikt mit der Nachbarschaft in Bezug auf etwaigen fehlenden Parkraum möglichst vorzubeugen, werden mehr PKW Stellplätze errichtet, wie dies gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde sowie gem. GaStellV des Freistaates Bayern notwendig wären.
- Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Nachbarbebauung in Bezug auf Schallemissionen (z.B. aus Fahr- und Parkverkehr) wurden in einem Schallschutzgutachten betrachtet und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Umgekehrt wurden auch die aus der Nachbarschaft einwirkenden Lärmemissionen (z.B. aus einer gewerblichen Nutzung) auf die geplante Bebauung im Schallschutzgutachten betrachtet, um ggf. notwendige Schallschutzmaßnahmen treffen zu können.

Kolbermoor, 13.04.2026,

Christoph Fuchs

Quellenverzeichnis

Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ in der Fassung der 10. Änderung/ Johann Kosek/ 2022
Flächennutzungsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1991
Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld / E. Schek Landschaftsarchitekt/ 31.08.1995
Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ 01.10.2025

Lageplan aus GIS exportiert/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ erhalten am 29.12.2025

Luftbild/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 23.12.2025

digitales Geländemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 23.02.2025

digitales Gebäudemodell/ bayerische Vermessungsverwaltung/ Internetdownload am 18.03.2025

Auszüge aus dem Bayernatlas / Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat/ Internetabruf am 23.01.2025

- Hochwassergefahren (HQ 100, HQ extrem, HQ häufig), wassersensibler Bereiche
- festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Geologie, Böden
- Biotope, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete
- Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensemble

Kanalplan- Auszug/ Gemeinde Großkarolinenfeld / aus GIS exportiert am 09.12.2024

Wasserleitungsplan- Auszug/ Gemeinde Großkarolinenfeld/ aus GIS exportiert am 09.12.2024

Vorabstimmung zum Wasserrecht, Mail LRA Rosenheim Abt. Wasserrecht und Wasserwirtschaft/ 30.01.2026

Fotos aus Ortseinsicht/ Fuchs Architekten/ 2025

Quellennachweis

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen liegen im Bauamt der Gemeinde Großkarolinenfeld zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

BA1 Vorhaben- und Erschließungsplan Studentenwohnheim/ Architekt Edenhoffer/ 13.04.2026

BA2 Vorhaben- und Erschließungsplan Appartementgebäude/ Fuchs Architekten/ 01.04.2026

BA3 Umweltbericht/ Finsterwalder Garten- und Landschaftsarchitektur/ 01.04.2026

BA4 Schallschutzgutachten/ C. Hentschel Consult/ März 2026

BA5 Stellplatznachweis/ Fuchs Architekten/ 18.02.2026