



Gemeinde Großkarolinenfeld

27. Änderung des Flächen- nutzungsplanes

Bereich „Aiblinger Straße – Studentisches
Wohnen“

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

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
Landschaftsarchitekt
Küpferlingstraße 20
83022 Rosenheim

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Entwicklungsziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte gemeindliche/ private Planungen
06. Bestehende Flächennutzung/ Standortanalyse
07. Konfliktanalyse
08. Geplante Flächennutzung – Darstellungen
09. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründungen
10. Umweltbericht
11. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
12. Berücksichtigung von räumlichen Vorbelastungen
13. Änderungsbilanz
14. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Quellennachweise
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Aufgrund des starken Anwachsens und des breitgefächerten Studienangebots der Hochschule Rosenheim (Stand 2025: 39 Bachelorstudiengänge und 18 Masterstudiengänge, verteilt auf 10 Fakultäten für ca. 7.400 Studierende) besteht ein immenser Bedarf an kleinflächigem und kostengünstigem Wohnraum (z.B. kleine Appartements und Studentenzimmer) für Studenten in der Stadt Rosenheim und ihren umliegenden Gemeinden. Die Stadt Rosenheim sowie die Region um Rosenheim (u. A. Großkarolinenfeld, Kolbermoor, Bad Aibling) sind gem. Bayerischem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zudem als Bereich mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft.

Nachdem sich mit dem Grundstück an der Aiblinger Straße in Großkarolinenfeld jetzt die Möglichkeit zur Realisierung eines Studentenwohnheimes und eines Appartementgebäudes (vorzugsweise für Studentische Wohngruppen und Lehrpersonal und Mitarbeiter der Hochschule) bei einer Erreichbarkeit der Hochschule per Fahrrad in nur ca. 15 min bietet, hat der Gemeinderat von Großkarolinenfeld in seiner Sitzung am 24.02.2026 beschlossen, den FNP dort zu ändern, als Voraussetzung für eine (vorhabenbezogene) Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“.

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, verbunden mit einer kleinflächigen Erweiterung des Baugebietes
- der Aktualisierung und Überarbeitung des älteren Flächennutzungsplanes unter Einbeziehung bereits bebauter Flurstücke.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) 1 BauGB nachzukommen, wird dabei der Flächennutzungsplan parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert.

02. Städtebauliche Entwicklungsziele

- Errichtung eines Studentenwohnheims sowie eines Appartementgebäudes (7 WE)
- Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen für die geplanten Nutzungen
- Gebietsrandeingrünung zur freien Landschaft
- Sicherung von (Teil-) Flächen zur Errichtung eines Geh- und Radweges ab der Aiblinger Straße nach Norden zu den gemeindlichen Sportplätzen
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch ökologische Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsbereiches

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.01.2020
Bei raumbedeutsamen Planungen (hier: stetiger Ausbau des Hochschulstandorte Rosenheim) und Maßnahmen sollen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden. LEP 1.2.2

Bei Oberzentren (hier: Raum Rosenheim) steht der langfristige Entwicklungsauftrag im Vordergrund. Oberzentren sind i.d.R. die regional bedeutsamen Bildungs-, Kultur-, Verwaltungs-, Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Sie erfüllen Entwicklungsaufgaben mit dem Ziel, die (über)regionale Wettbewerbsfähigkeit zu erhöhen und dabei auf das jeweilige Umland auszustrahlen. Dazu gilt es, die Entwicklungsdynamik in den Oberzentren dauerhaft zu stärken und die Erreichbarkeit zu gewährleisten. Zu LEP 2.1.8

Hochschulen und Forschungseinrichtungen (und somit ihre Infrastrukturen z.B. kostengünstiger Wohnraum für Studenten) sind in allen Teilräumen zu erhalten und bedarfsgerecht auszubauen. LEP 8.3.2.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. LEP 3.3

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 30.05.2020

Ein weiterer dezentraler Ausbau der bestehenden Hochschulen in der Region und ihren Kooperationsstellen (z.B. Technische Hochschule Rosenheim mit Campus Burghausen und Campus Mühldorf sowie Campus Chiemgau) sowie die Förderung und Modernisierung von weiteren Wissens- und Bildungseinrichtungen in der Region (Forschungszentren, Koppelung von Forschung und Entwicklung mit Wirtschaftsunternehmen) und deren Vernetzung in der Region (z.B. über Bildungsregionen) können dazu beitragen, die Innovationskraft und Wettbewerbsfähigkeit innerhalb der Region weiter zu stärken und auszubauen. Zu RP 18 AI 2.4 B.

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. RP 18 BI 2.1.

04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d. geä. Fassung vom 22. Dezember 2025

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind (...) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2) 1 BauGB).

BNatSchG i.d. geä. Fassung vom 23. Oktober 2024

Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind (sinngemäß § 18 (1) BNatSchG).

Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld vom 31. August 1995

Im nördlichen Planungsbereich sind Teile westlich des bestehenden Weges im Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld von 1995 als Landschaftsbestandteil markiert und schraffiert.

05. Berührte gemeindliche/ private Planungen

Flächennutzungsplan in der Fassung von 1991

Die vormalig bebauten Flächen eines ehemaligen Malerbetriebs innerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Bebauungsplanänderung liegen im älteren Flächennutzungsplan 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 Betriebe sind innerhalb des Planbereiches, sowie im Umfeld des Plangebietes zwischenzeitlich nicht mehr 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 der 10. Änderung von 2022, der für den südlichen Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) und für den nördlichen Planbereich ein reines Wohngebiet (WR) vorsieht.

Vorhaben- und Erschließungsplan Studentenwohnheim/ Architekt Edenhoffer/ 23.11.2025

Vorhaben- und Erschließungsplan Appartementgebäude/ Fuchs Architekten/ 18.02.2026

06. Bestehende Flächennutzung/ Standortanalyse

- Lage der Planfläche im Ort

Die Planfläche liegt innerorts an der Aiblinger Straße (Ro 19), im Nahbereich zur westlichen Ortsausfahrt Richtung Bad Aibling.

- Planfläche

Im südwestlichen Teilbereich der Planfläche ist eine bestehende Wohnbebauung (ein größeres Mehrfamilienhaus) vorhanden. Gebäude auf den Flächen eines ehemaligen Malerbetriebs entlang der Aiblinger Straße wurden zwischenzeitlich abgebrochen. Die Fläche liegt brach. Im nördlichen Teilbereich ist zudem eine Wohngebäude (Anwesen Aiblinger Straße 14 d) vorhanden.

Gemäß dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete des bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der nördliche Teil, des zur Bebauung vorgesehene Gebietes knapp außerhalb einer HQ100-Gefahrfläche bzw. einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehen Grünflächen/ zu begrünende Flächen liegen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Die Planfläche liegt zudem in einem wassersensiblen Bereich.

Biotop sind im näheren Umgriff zum Planungsgebiet nicht vorhanden. Einzelne Teilflächen innerhalb des Änderungsbereiches, westlich des bestehenden Fahrweges im Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld von 1995 sind als Landschaftsbestandteil markiert und schraffiert. Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile wie Gehölze, Uferbewuchs etc. sind im direkten Planungsbereich allerdings nicht vorhanden.

Altlasten werden nicht erwartet.

Bodendenkmäler werden nicht erwartet.

- Umfeld der Planfläche

Die bestehenden Gebäude entlang der „Aiblinger Straße“ werden mehrheitlich als Wohngebäude genutzt. Ehemalige landwirtschaftliche Anwesen im Umfeld des Plangebietes werden zwischenzeitlich weitgehend ebenfalls 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.

Naturschutzflächen, Biotop, Bau- oder Bodendenkmäler sind im Umgriff zum Planbereich nicht kartiert.

07. Konfliktanalyse

- Nutzungscharakter

Die im Ur-FNP (1991) dargestellte Flächennutzung als Dorfgebiet widerspricht der tatsächlichen Flächennutzung (weitestgehend Wohnnutzung, einzelne kleine Gewerbebetriebe). Landwirtschaftliche Betriebe sind im Umfeld des Planbereiches nicht mehr vorhanden. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist der Gebietscharakter neu zu bewerten.

- Hochwasser

Die Wiesenflächen innerhalb und außerhalb, nördlich und nordwestlich des Plangebietes sind großflächig als festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Rott klassifiziert. Zudem sind diese als HQ100 Hochwassergefahrfläche markiert.

Die Bebauungsplanung ist auf die Belange des Hochwasserschutzes und der Retention abzustimmen: Neue Baulandausweisungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes sollen und dürfen nicht vorgenommen werden (§ 78 WHG)

- Landschaftsbestandteil

Die Wiesenflächen westlich und weiter nördlich des Plangebietes sind im Landschaftsplan der Gemeinde Großkarolinenfeld von 1995 als Landschaftsbestandteil markiert und schraffiert. Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile wie Gehölze, Uferbewuchs etc. sind vor Ort im direkten Planungsbereich allerdings nicht vorhanden. Zudem besteht westlich des vorhandenen Weges bereits Baurecht für ein Wohngebäude durch den Bebauungsplan „Aiblinger Straße“ in der Fassung der 10. Änderung.

Die Belange des Landschaftsschutzes sind im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sowie in der Bebauungsplanänderung/ -erweiterung zur berücksichtigen.

- Immissionen

Mögliche Immissionskonflikte bestehen durch die einzelne (wenige und kleine) Gewerbebetriebe entlang der Aiblinger Straße.

Insbesondere steht die bestehende und geplante Bebauung im Einflussbereich der direkt an den Planbereich südlich angrenzenden Aiblinger Straße sowie der ca. 400 m entfernten Bahnlinie Rosenheim München im Norden.

08. Geplante Flächennutzung – Darstellungen

- Änderung der, für eine Bebauung bestehenden und vorgesehenen im Süden des Planbereiches von der Nutzungsdarstellung „Dorfgebiet“ in „gemischte Baufläche“,
- Änderung der, für eine Bebauung bestehenden und vorgesehenen Flächen im Norden des Planbereiches von der Nutzungsdarstellung „Grünflächen, begrünte Flächen“ in „gemischte Baufläche“,
- Beibehaltung der Nutzungsdarstellung „Grünflächen, begrünte Flächen“ für geplante Ausgleichsfläche und Flächen für die Ortsrandeingrünung.

09. Änderung des Flächennutzungsplanes - Begründungen

- Geltungsbereich nach Vorgabe

- Gemischte Baufläche

Die bebauten und die, für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sollen als gemischte Bauflächen dargestellt werden. Dadurch wird im Kontext mit der benachbarten Bebauung entlang der Aiblinger Straße (Wohnnutzungen, einzelne Gewerbenutzungen) eine Nutzungsdurchmischung geplant, ohne bereits eine Nutzungsfestlegung auf einen konkreten Baugebietstyp festzulegen.

Das Anbindegebot für die kleinflächigen Erweiterungsflächen im Norden des Plangebietes ist in Verbindung mit der bestehenden, sowie der (gem. älteren Bebauungsplänen) bereits zulässigen Bebauung gewahrt.

- Grünflächen, begrünte Flächen

Mit Darstellung von Flächen für Grünflächen, begrünte Flächen (hier: Randeingrünung, Ausgleichsflächen) analog den bereits im Ur-Flächennutzungsplan dargestellten Flächen, wird die Forderung der Raumplanung nach einer Einbindung der Ortsränder in die Landschaft berücksichtigt. Im Zuge der Bebauungsplanung (verbindliche Bauleitplanung, Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung) werden diese Flächen durch umfangreiche Pflanzgebote belegt. Die Ziele aus dem Ur-Flächennutzungsplan (1991) zur Begrünung und Eingrünung der vorgesehenen Flächen innerhalb des Änderungsbereiches können mit Realisierung des Bebauungsplanes damit umgesetzt werden. Zudem wird der erhöhten Anforderung an das Landschaftsbild im Ortsrandbereich und zur freien Landschaft Rechnung getragen.

10. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung.

Er ist gegliedert in

1. Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 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 im Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) 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/ 09.04.2026, Anlage FA1)

11. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB. Damit erreicht werden soll/ wird

- Durch die Realisierung wird dringend benötigter Wohnraum (z.T. barrierefreier Wohnraum) für Studenten geschaffen.
- die Weiterentwicklung des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum.
- die Anbindung der Erweiterungsflächen an bestehende bzw. bereits zulässige Bauflächen.

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 wurden am Verfahren beteiligt.

- Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt.
- Ökologische Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt.
- In den Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan integriert.
- Eingriffe in das festgesetzte Überschwemmungsgebiet erfolgen nicht.

Die Ziele und Grundsätze der Gemeinde zur Schaffung eines Studentenwohnheims sowie eines Appartementgebäudes samt Stellplätzen und Eingrünungsflächen wurden Grundlage des Durchführungsvertrages, des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde nach den gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen erstellt.
- Die Flächennutzung gem. wirksamen Flächennutzungsplan wird entsprechend Zielvorgabe geändert.

12. Berücksichtigung von räumlichen Vorbelastungen

- Überschwemmungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, die Gebäudeentwürfe samt Freiflächen werden dergestalt geplant, dass retentionsschädliche, bauliche Anlagen oder Geländeänderungen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes nicht errichtet oder durchgeführt werden.

Die geplanten Gebäude und Stellplatzanlagen liegen allesamt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und einer HQ100 Hochwassergefahrfläche.

Allerdings sind bei außergewöhnlichen Ereignissen Überschwemmungen möglich. Dieser Gefahr ist bei Realisierung des Vorhabens durch bauliche Maßnahmen vorzubeugen.

- Lärm

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen (Straße und Schiene) kam zu dem Ergebnis, dass der im nachfolgenden Bebauungsplan anzustrebende ORW nach dem Bl.1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in der gemischten Baufläche (M) Tag und Nacht bei freier Schallausbreitung (= ohne Berücksichtigung von Bebauung auf dem Plangebiet) an Einzelfassaden der geplanten Bebauung überschritten wird. Da aktive Schallschutzmaßnahmen (Abrücken der Bebauung, Lärmschutzwände oder Lärmschutzwälle vor den Gebäuden) aber auch Maßnahmen wie Geschwindigkeitsbeschränkungen auf der Aiblinger Straße nicht zielführend sind, sind zum Schutz der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume bauliche Schallschutzmaßnahmen, d.h. „architektonische Selbsthilfe“ in Kombination mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile zu ergreifen. Diese sind im nachfolgenden Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung) festzusetzen.

Der für ein Mischgebiet (eine gemischte Baufläche) Immissionsrichtwert nach TA Lärm aus den vorhandenen gewerblichen Nutzungen der umgebenen Bebauung kann gem. Schallschutzgutachten eingehalten werden.

Zum Schutz der angrenzenden Bebauung vor Immissionen aus dem Parkverkehr der geplanten Anlage sollen gem. Schallschutzgutachten organisatorische Maßnahmen (z.B. Verordnung einer Schrittgeschwindigkeit) und bauliche Maßnahmen (Verwendung schallabsorbierender Materialien im Bereich der überbauten Stellplätze) ergriffen werden.

Eine Verkehrszunahme durch die geplante Bebauung und damit eine Zunahme aus der Immissionsbelastung liegt lt. Gutachten unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

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

13. Änderungsbilanz

Abgang Dorfgebietsfläche MD gem. dem UrFNP		- ca. 0,3012 ha
Abgang Grünfläche/ begrünte Fläche gem. dem UrFNP		- ca. 0,2158 ha
davon faktisch bereits bebaute Fläche und Flächen mit vorhandenem Baurecht	ca. 1.135 m ²	
davon faktische Landwirtschaftsfläche	ca. 1.023 m ²	
Zugang Gemischte Baufläche M		+ ca. 4,556 ha
davon bereits bebaute Fläche einschl. Verkehrs- und Stellplatzflächen		
<u>Zugang Grün- und Ausgleichsflächen</u>		<u>+ ca. 0,614 ha</u>
Geltungsbereich ca.		ca. 5.170 ha

14. Auswirkungen

- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.
- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die planerische Voraussetzung zur Erweiterung des Bebauungsplans „Aiblinger Straße“ in der Fassung der 12. Änderung (verbindlicher Bauleitplan) geschaffen (§8 (2)1 BauGB).
- Mit dem daraus zu entwickelnden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Ansiedlung der gemeindlich gewünschten Nutzung geschaffen.
- Mit dem daraus zu entwickelnden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Sicherung einer geplanten Geh- und Radwegeverbindung innerhalb des Planungsbereiches geschaffen.
- Negative Auswirkungen auf die freie Landschaft werden durch Maßnahmen auf der Fläche für Randbegrünungen und Ausgleichsflächen im Zuge der nachfolgenden Bebauungsplanung kompensiert.
- Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft müssen durch den zu entwickelnden 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).
- Negative Auswirkungen durch Emissionen aus Verkehr und bestehenden Gewerbebetrieben aus der Umgebung auf die geplanten Wohngebäude sind ggf. im Bebauungsplan zu regeln.
- Durch die Realisierung der geplanten Bebauung gem. dem nachfolgenden, vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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 öffentlichen 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 gem. dem nachfolgenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 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 im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren 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 im Bebauungsplan treffen zu können.

- Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam. Gleichzeitig wird der Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1991 für den Änderungsbereich unwirksam und dort durch die Darstellungen dieser Änderung ersetzt.

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
Fotos aus Ortseinsicht/ Fuchs Architekten/ 2025

Entwurf zur 12. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Aiblinger Straße“/ Fuchs Architekten/ 01.04.2026
Vorhaben- und Erschließungsplan Studentenwohnheim/ Architekt Edenhoffer/ 13.04.2026
Vorhaben- und Erschließungsplan Appartementgebäude/ Fuchs Architekten/ 01.04.2026
Schallschutzgutachten/ C. Hentschel Consult/ März 2026

Quellennachweis

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

Anlagenverzeichnis

FA1 Umweltbericht / Finsterwalder Garten- und Landschaftsarchitektur/ 09.01.2026