

Original



Gemeinde Großkarolinenfeld

**Bebauungsplan  
„Nördlich der Kreisstraße“**

mit integriertem Grünordnungsplan

**Planungserfordernis**

Anlage 1 zur Begründung

11.10.2023 (b)



Gemeinde Großkarolinenfeld

Andrea Riepertinger  
Bauverwaltung  
Karolinenplatz 12  
83109 Großkarolinenfeld

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs  
Architekt und Stadtplaner  
Spinnereiinsel 3a  
83059 Kolbermoor

## Inhaltsverzeichnis

### 1 Gemeindedaten

- 1 Gemeindegliederung
- 2 Lage
- 3 Einwohnerentwicklung
- 4 genehmigte Wohnungen
- 5 Haushaltsgröße
- 6 Bodenrichtwerte

### 2 Einwohnerprognosen

### 3 Bauerwartungsland

### 4 Bestehendes Bauland

- 1 Innenbereich
- 2 Beplanter Bereich

### 5 Gemeindliche Entwicklungsziele

### 6 Gemeindliche Entwicklungsstrategien

- 1 Nachverdichtung Bestand
- 2 Nachverdichtung durch Bebauungsplanänderung/ -aufhebung
- 3 Entwicklung bisher nicht bebauter Bereiche
- 4 Mobilisierung vorhandener Potenziale
- 5 Dokumentation von Flächeninanspruchnahmen

### 7 Bebauungsplan „Nördlich der Kreisstraße“

## 1 Gemeindedaten

### 1.1 Gemeindegliederung

Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat 41 Gemeindeteile:

Alsterloh, Ametsbichl, Aschach, Auberg, Bach, Bichl, Buchrain, Deutlstätt, Ester, Frauenholz, Gröben, **Großkarolinenfeld**, Gutmart, Haslau, Hilperting, Hohenaich, Hub, Jarezöd, Kirchsteig, Kolberg, Krabichl, Lehen, Linden, Mühlbach, Naglstätt, Öd, Ödenhub, Öllerschlossl, Petzenbichl, Rann, Ried, Riedhof, Rott, Schlimmerstätt, Schwaig, Stolz, Tattenhausen, Thann, Thonbichl, Vogl, Zweckstätt.  
(Quelle: Wikipedia, 18.07.2023, aktualisiert)

### 1.2 Lage

Bundesland: Bayern  
Regierungsbezirk: Oberbayern  
Landkreis: Rosenheim  
Höhe: 467 m ü. NHN  
Fläche: 29.73 km<sup>2</sup>  
(Quelle: Wikipedia, 18.07.2023)

Großkarolinenfeld liegt im Verdichtungsraum der Nachbarstadt Rosenheim (Oberzentrum) und im Einflussbereich des großen Verdichtungsraums München. Die Ausstrahlung der Verdichtungsräume hat Auswirkungen auf den suburbanen, ländlichen Raum und macht sich mit einem entsprechenden raumstrukturellen Veränderungsdruck bemerkbar (Zuwanderung/ Abwanderung).

Gebietskategorie nach LEP- Strukturkarte:  
Verdichtungsraum

Gebietskategorie nach Regionalplan Strukturkarte 1a:  
Verdichtungsraum

### 1.3 Einwohnerentwicklung

Gemeinde Großkarolinenfeld:  
Einwohner: 7.515 (31. Dez. 2022)  
Bevölkerungsdichte: 252,8 Einwohner je km<sup>2</sup>

Einwohnerentwicklung:

1988	5.474 (1)
2004	6.868
31.12.2012	7.086 (2)
31.12.2014	7.228 (2)
31.12.2016	7.392 (2)
31.12.2018	7.413 (2)
31.12.2020	7.413 (2)
31.12.2022	7.515 (2)

(Quelle (1): Wikipedia, 18.07.2023)

(Quelle (2): Gemeindeverwaltung, 19.04.2023)

Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde von 5.474 auf 7.413 um 1.939 Einwohner bzw. um 35,4 %. Dies entspricht einer jährlichen Bevölkerungszunahme von 65 E/a.

Zwischen 2004 und 2022 wuchs die Gemeinde von 6.868 auf 7.515 um 647 Einwohner bzw. um 9,4 %. Dies entspricht einer jährlichen Bevölkerungszunahme von 36 E/a.

vgl. Landkreis Rosenheim:

Zwischen 1995 und 2021 wuchs der Landkreis von 224.700 auf 263.400 um 38.700 Einwohner bzw. um 17,2 %.

Dies entspricht einer jährlichen Bevölkerungszunahme von 1.488 E/a.

#### **1.4 Genehmigte Wohnungen**

Im Zeitraum 2018-2022 wurden jährlich folgende Wohneinheiten genehmigt:

2018	52 WE
2019	19 WE
2020	75 WE
2021	65 WE
2022	35 WE
	246 WE

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 05.05.2023)

#### **1.5 Haushaltsgröße**

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern: 2,0 Personen/Haushalt  
(Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2019, Entwicklung der Privathaushalte bis 2040, Statistisches Jahrbuch- Bezugsjahr 2019 → 1,99 Personen/Haushalt )

Durchschnittliche Wohnungsgröße 55,4 m<sup>2</sup>/Person  
(Quelle: Statistisches Bundesamt- Destatis- 2022)

#### **1.6 Bodenrichtwerte**

Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB:  
Baugebiet nördlich des Plangebietes: 1.200 € (W/II)  
(Quelle: Gutachterausschuss Landkreis Rosenheim, Bodenrichtwerte 01.01.2022)

## 2 Einwohnerprognosen

Großkarolinenfeld 2019- 2039

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	7 374	1 361	4 598	1 415
2020	7 300	1 300	4 600	1 400
2021	7 400	1 400	4 600	1 500
2022	7 400	1 300	4 500	1 500
2023	7 400	1 400	4 500	1 500
2024	7 500	1 400	4 500	1 600
2025	7 500	1 400	4 500	1 600
2026	7 500	1 400	4 400	1 700
2027	7 500	1 400	4 400	1 700
2028	7 500	1 400	4 400	1 700
2029	7 600	1 400	4 300	1 800
2030	7 600	1 400	4 300	1 800
2031	7 600	1 400	4 300	1 800
2032	7 600	1 400	4 300	1 900
2033	7 600	1 400	4 300	1 900
2034	7 600	1 400	4 300	1 900
2035	7 600	1 400	4 300	1 900
2036	7 600	1 400	4 300	2 000
2037	7 700	1 400	4 300	2 000
2038	7 700	1 400	4 300	2 000
2039	7 700	1 400	4 300	2 000

Großkarolinenfeld  
Veränderung 2019 → 2039: +4,4 % (1)

vgl. kreisfreie Stadt Rosenheim:  
Veränderung 2021 → 2041: +4,6 % (2)

vgl. Landkreis Rosenheim:  
Veränderung 2021 → 2041: +8,0 % (2)

vgl. Land Bayern:  
Veränderung 2021 → 2041: +5,4 % (2)

{Quelle (1): Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Großkarolinenfeld, Berechnungen bis 2039, Aug. 2021}

{Quelle (2): Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041, Jan. 2023}

## Bewertung:

Gem. Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt (Gebietsbestimmungsverordnung Bau- GBestV-Bau) vom 6. September 2022 gehört Großkarolinenfeld zu den Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 201a Satz 3 des Baugesetzbuches besonders gefährdet ist (Nr. 1.16.10, Großkarolinenfeld).

Folgende Kriterien deuteten in Großkarolinenfeld auf einen angespannten Markt hin:

- Rechnerisches Wohnungsdefizit/ Wohnungsüberhang 2018 (v. H.)	-1,80
- Leerstandsrate 2018 (v. H.)	1,70
- Veränderung des Wohnungsdefizits/ Überhangs 2013–2018 (Prozentpunkte)	3,70
- Mittlere gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 (v. H.)	20,00
- Hedonisch bereinigte Medianmietpreisteigerung im Jahresmittel 2014–2019 (v. H.)	5,00
- Niedrige Leerstandsrate erfüllt (rechnerische Leerstandsrate 2018 von 3,0 v. H. und weniger)	ja
- Überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquote erfüllt (gemeindestrukturtypische Mietbelastungsquote 2018 von 20 v. H. und mehr)	ja
- Angespannter Wohnungsmarkt nach Indikatorenlage	ja

(Quelle: Begründung der Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften vom 14. Dezember 2021)

Für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten sieht das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) mehrere besondere Maßnahmen zum Schutz der Mieter vor: die Begrenzung der zulässigen Anfangsmiete im Rahmen der sogenannten Mietpreislösung (§§ 556d ff. BGB), die Senkung der für Mieterhöhungen geltenden Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) und die Verlängerung der Kündigungsfrist bei Umwandlung vermieteter Wohnungen in Wohnungseigentum (§ 577a Abs. 2 BGB).

Im gesamten Landkreis Rosenheim ist in den nächsten Jahren ein zunehmender Bevölkerungszuwachs zu erwarten. Dies ist einerseits durch hohe Geburtenraten, aber auch durch beruflichen Zuzug in die wirtschaftlich wachsende Region begründet. Auch die sehr gute Verkehrsanbindungen an die A 8 und A 93, welche die Städte München, Salzburg und Innsbruck, sowie die Länder Deutschland, Österreich und Italien verbinden, beeinflussen den Bevölkerungszuwachs in der Region, dgl. der hohe Freizeitwert der Region. Gleiches gilt für den Anschluss von Großkarolinenfeld an die B15 neu- Ortsumfahrung Rosenheim, dessen Fertigstellung unmittelbar bevorsteht.

Bereits in seiner Sitzung am 22.02.1994 hatte der Gemeinderat das Oberziel „Sicherung und Weiterentwicklung des naturnahen Wohnstandortes“ als bedeutendstes Ziel der Ortsentwicklung eingestuft (Quelle: Ortsentwicklungskonzept, 1994, Seite 61).

Nachdem das interdisziplinäre Ortsentwicklungskonzept der Gemeinde Großkarolinenfeld, das die Bereiche Landschaft, Verkehr und Städtebau umfasste, mittlerweile schon über 29 Jahre alt ist, hat man sich mit der Regierung von Oberbayern darauf verständigt, ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) erstellen zu lassen. Die Bearbeitung läuft.

Die Entwicklung in der Region Rosenheim, die günstigen Standortkriterien der Gemeinde Großkarolinenfeld und auch die Bestrebungen zur Entspannung des Wohnungsmarkts durch die Wohnungspolitik der Kommune deuten darauf hin, dass die Einwohnerprognose von 4,4 % zu niedrig ist. Das Bayerische Landesamt für Statistik weist auch auf Folgendes hin:

Die vorgelegten Bevölkerungsvorausrechnungen sind als Modellrechnungen zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausrechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde. Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Erhöhter Pendlerverkehr, Ankunft von Schutzsuchenden ...), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.

Die Gemeinde Großkarolinenfeld geht von einer Bevölkerungsentwicklung aus, die höher ist als die prognostizierte.

### 3 Bauerwartungsland

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind folgende Grundstücke als „Bauerwartungsland“ (Allgemeines Wohngebiet/ Mischgebiet) dargestellt, für die noch kein Baurecht besteht:

Ortsteil	Straße	Flst.	m <sup>2</sup>	ca. m <sup>2</sup>	Art	Bemerkung
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	464		1.025	WA	
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	464/4	1.030		WA	
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	464/5	970		WA	
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	464/6	900		WA	
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	467		2.302	WA	Eigentümer Gemeinde
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	467/1		2.144	WA	
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	468/4	714		WA	Eigentümer Gemeinde /Verkehrsfläche
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	471	8.211		WA	
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	473/2	681		WA	
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	473/3	861		WA	
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	473/4	821		WA	Eigentümer Gemeinde /Verkehrsfläche
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	473/7		5.138	WA	
Großkarolinenfeld	Max-Josef-Str.	476		964	WA	
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/11	429,5		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/12	429,5		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/13	428,5		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/14	431,5		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/15	398		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/21	432,5		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/22	422		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/24	569		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/25	564,5		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/27	408,5		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	246/28	590,5		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	252	324,5		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
Großkarolinenfeld	Efeustraße	252/12	561		MI	Nur Hälfte Grund- stückgröße wegen MI
SUMME				31.750,5		

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 27.03.2020)

## 4 Bestehendes Bauland

### 4.1 Unbeplanter Innenbereich

Die Gemeinde Großkarolinenfeld hat im Jahr 2022 große Teile der Bebauungspläne „Großkarolinenfeld-Nord“ und „Großkarolinenfeld-Süd“ aufgehoben, deren Geltungsbereich nahezu vollständig bebaut ist. Das Erfordernis ergab sich vorrangig

- aus dem Grundsatz einer nachhaltigen Innenentwicklung unter besonderer Berücksichtigung von Nachverdichtungen durch Gebäudeerweiterung, Dachgeschoßausbau, weiterer Gebäude auf dem Grundstück, Abriss von Bestandsgebäuden und größerem Ersatzbau (Anbau, Umbau, Neubau).
- aus der Notwendigkeit der Außerkraftsetzung einer überalterten Bauleitplanung, die städtebaulich die Siedlungsentwicklung zwar geleitet hat, jetzt aber ihren Ordnungszweck nicht mehr erfüllen kann/ braucht und die der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen entgegensteht.
- aus dem Abbau von Hemmnissen bei Objektplanungen durch Festsetzungen und Vorschriften des Urbebauungsplanes, die im Baugenehmigungsverfahren nicht über Befreiungen überwunden werden können und die in der Vergangenheit eine Vielzahl von Bebauungsplanänderungen zur Folge hatten.
- aus dem Abbau von Hemmnissen bei Objektplanungen durch Festsetzungen und Vorschriften des Urbebauungsplanes, die z.T. überholt und nicht mehr zeitgemäß sind.
- aus der Anwendbarkeit von baulichen Erleichterungen aufgrund einer zwischenzeitlich geänderten Gesetzgebung (z.B. Bayerische Bauordnung 2023)

Bebauungsplan Großkarolinenfeld Nord: Der Aufhebungsbereich beträgt ca. 34 ha.

Bebauungsplan Großkarolinenfeld Süd: Der Aufhebungsbereich beträgt ca. 17,5 ha.

Mit Aufhebung der Bebauungspläne änderte sich das Baurecht von §30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) in ein Baurecht nach §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) unter Anwendung der Bayerischen Bauordnung (Bay-BO und diverser gemeindlichen Satzungen und Verordnungen).

Die Aufhebung führte bisher nicht zu einem Einwohnerzuwachs, sondern hauptsächlich zu einer Vergrößerung der Wohnflächen.

Leere Grundstücksflächen sind nur noch vereinzelt vorhanden.

### 4.2 Beplanter Bereich

Innerhalb der rechtskräftigen Bebauungspläne sind die folgenden Bauflächen noch nicht bebaut:

(Doppelhaushälften wurden als separate Parzellen gewertet)

Bei Realisierung der Baurechte werden die folgenden Wohneinheiten geschaffen:

(Bei fehlender Wohneinheitenfestsetzungen wurde 1 WE/ Bauraum angesetzt).

	Original / Änderung Datum	Parzellen Insg.	Fläche in m <sup>2</sup> Insg.	WE	Bemerkung
Aiblinger Straße	11. Änderung 10.12.2021	1	1.224	9	
Asterweg	Original 12.03.2014	3	1.177	3	EFH + DH
Bahnhofstraße	Original 25.07.2000	2	5.429		
Bahnhofstraße-Nord	Original 16.01.1973	2	1.108		
Efeustraße	Original 16.02.2011	6	2.989	12	
Enzianstraße	Original 05.07.2006 1. Änderung 16.11.2007	4	3.053	6	
Großkarolinenfeld-Nord	Original 28. Änderung 09.01.1998 53. Änderung 17.05.2006	4	2.266	5	
Großkarolinenfeld-Ost	Original 06.03.2019	35	15.612	100	
Großkarolinenfeld-Süd II	Original 25.05.2018	4	1.754		
Kolberg II	Original 25.10.1993	2	3.402	4	
	Änderung in Aufstellung	1	1.618	6	
Kranzhornstraße-Süd (Am Bartlwald)	Original 27.05.2011	-	-	-	
Marsstraße	Original 30.08.2007	-	-	-	

Max-Josef-Str.-Ost	Original 25.10.1999	2	653		Inkl. Verkehrsflächen
	Erweiterung in Aufstellung	8	4.543		
Max-Josef-Str.-Ost II	Original 17.12.2021	7	11.071	53-69	
Montgelasstraße	Original 05.10.2000	2	1.729	4	
Nelkenweg	Original 20.03.1995 3. Änderung 30.07.2008	10	3.856	10	
Ortszentrum		-	-	-	
Weihergelände Ost	Original 13.09.2000	-	-	-	
Weihergelände West	Original 14.12.2000	5	1.778	5	
Westlich der Kolbermoorer Str.	Original 21.03.2007	-	-	-	
SUMME		98	63.262	251	

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 14.08.2023)

## 5 Gemeindliche Entwicklungsziele

Das Erfordernis von Baulandausweisungen (Wohnbau) ergibt sich vorrangig:

- aus einer vorausschauenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen,
- aus dem Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Großkarolinenfeld zur Deckung des tatsächlichen bzw. prognostizierten Einwohnerzuwachses,
- aus dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum.

Aufgrund der vielen Bauwünsche der Grundeigentümer ist der Bedarf an Bauland in der Gemeinde Großkarolinenfeld massiv angestiegen. Die Gemeinde reagierte darauf in der Vergangenheit sowohl mit Bauleitplanungen der Nachverdichtung als auch mit Neuausweisungen. Die nach § 1 a (2) BauGB geforderte, vorrangige bauliche Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung scheiterte jedoch vielfach an geeigneten Flächen, der fehlenden Baubereitschaft von Grundstücksbesitzern bzw. der Verkaufsbereitschaft von Flächen an die Gemeinde durch Grundstückseigentümer.

Aufgrund der günstigen Standortlage ist die Nachfrage nach Wohnraum durch Zuzügler ebenfalls massiv angestiegen. Die Weiterentwicklung des Wohnstandorts ist städtebauliches Entwicklungsziel der Gemeinde Großkarolinenfeld.

Da aufgrund der drastisch gestiegenen Baulandpreise kaum noch bezahlbarer Wohnraum auf dem freien Markt vorhanden ist, wollen auch immer mehr Bürgerinnen und Bürger Mietwohnraum im geförderten Wohnungsbau (Sozialer Wohnungsbau). Die Errichtung von Wohngebäuden im Sozialen Wohnungsbau ist sozialpolitisches Entwicklungsziel der Gemeinde Großkarolinenfeld.

## **6 Gemeindliche Entwicklungsstrategie**

### **6.1 Nachverdichtung Bestand**

Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Nachverdichtungen im Bestand richten sich nach den Einfüge Kriterien entsprechend § 34 BauGB. Bei gegebener Einfügung besteht ein Rechtsanspruch auf Bebauung. Die Beurteilung obliegt dem Landratsamt Rosenheim im Einvernehmen mit der Gemeinde. Sind mit der Innenbereichsbebauung städtebauliche Belange der Gemeinde berührt, geht die Gemeinde den Weg über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

### **6.2 Nachverdichtung durch Bebauungsplanänderung/ -aufhebung**

Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den letzten Jahren wurden diverse Bebauungsplanänderungen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet um den Innenbereich weiter nachzuverdichten und die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu fördern. Einerseits sollten Baulücken (auch auf dem eigenen Grundstück) geschlossen werden, andererseits die Erweiterung der Wohnnutzung in bestehender Bebauung durch einen Ausbau des Dachgeschosses oder Gebäudeerweiterungen ermöglicht bzw. erleichtert werden. Durch eine Reduzierung von Grundstücksgrößen im individuellen Wohnungsbau und einer Priorisierung des verdichteten Bauens in Form eines modernen Geschosswohnungsbaus soll sukzessiv die Bruttowohnungsdichte erhöht werden.

Veraltete Bebauungspläne werden Zug um Zug aktualisiert und auf den neuesten Rechtsstand gebracht. Dabei werden gleichzeitig die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO erhöht und die Wandhöhe angehoben, die Wohnungszahl erhöht, die Bauräume erweitert, um eine bestmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Eigentümer zu gewährleisten.

z.B. Bpl. „Großkarolinenfeld-Süd II“, 2018, ca. 6,8 ha

Alte Bebauungspläne, die durch ihre Festsetzungen Nachverdichtungen in bebauten Gebieten ausschließen, wurden aufgehoben zugunsten eines künftigen Baurechts nach §34 BauGB bzw. zugunsten von neuen Teilbebauungsplänen der Innenentwicklung.

z.B. Bpl. „Großkarolinenfeld Nord“, 2022, ca. 34 ha

z.B. Bpl. „Großkarolinenfeld Süd“, 2022, ca. 17,5 ha (ohne Bpl. „Großkarolinenfeld-Süd II“)

### **6.3 Entwicklung bisher nicht bebauter Bereiche**

Grundsatz: zusätzliche Wohnbauentwicklung nur bei kommunaler Baulandbeteiligung.

Mit der kommunalen Beteiligung sollen sowohl Maßnahmen der Infrastruktur erleichtert werden als auch kommunale Wohnbauprojekte ermöglicht werden. In Projekten des sozialen Wohnungsbaus sollen bezahlbare Mietwohnungen entstehen.

z.B. Bpl. „Großkarolinenfeld Ost“, 2019, ca. 2,4 ha

Auf den dabei erworbenen kommunalen Flächen wird derzeit ein Projekt des sozialen Wohnbaus geplant. Der Bauleitplanung waren jahrelange Verhandlungen mit den Grundstücksbesitzern vorausgegangen.

### **6.4 Mobilisierung vorhandener Flächenpotenziale**

Die Gemeinde Großkarolinenfeld besitzt bisher kein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale (Flächen- oder Leerstands- Management). Auch ein Vitalitäts- Check wurde bisher nicht durchgeführt. Da dies mit erhöhten Durchführungs- und Kostenaufwand verbunden ist, wird darauf auch weiterhin verzichtet. Vielmehr wird von der Verwaltung im direkten Bürgerdialog versucht, Grundstücksbesitzer zur Nutzung ihrer Flächenpotenziale anzuspornen.

### **6.5 Dokumentation von Flächeninanspruchnahmen**

Die Gemeinde Großkarolinenfeld beabsichtigt die jährliche Dokumentation von Flächeninanspruchnahmen zur Steuerung von Versiegelungen (Bauflächen nach § 19/2 BauNVO, Verkehrsflächen) und deren gesellschaftliche Auswirkungen (Wohnungszuwachs, Einwohnerzuwachs), beginnend mit dem Jahr 2024.

## 7 Bebauungsplan „Nördlich der Kreisstraße“

Zwischen 1988 und 2018 (30 Jahre) wuchs die Gemeinde von 5.474 auf 7.413 um 1.939 Einwohner bzw. um 35,4 %. Dies entspricht einer jährlichen Bevölkerungszunahme von 61 E/a. Rechnet man diese Bevölkerungszunahme auf 10 Jahre hoch (2023/ 2033) ergibt dies einen Einwohnerzuwachs von 610 Personen bei durchschnittlich 2 Personen pro Haushalt. Nimmt man den veranschlagten Bevölkerungszuwachs durch den vorliegenden Bebauungsplan (54- 64 Wo → 108- 128 Personen), werden damit ca. 20 % des Bevölkerungszuwachses bis 2033 ausgeschöpft. Dies lässt auch noch weitere bauliche Entwicklungen in Großkarolinenfeld zu.

Der Bauleitplanung waren jahrelange Verhandlungen mit den Grundstücksbesitzern vorausgegangen, da mit einer Baulandausweisung öffentliche Interessen verbunden sind (Sozialer Wohnungsbau, Bereinigung der vorhandenen Gebietsentwässerung, Grabenpflege). Eine Rückabwicklung der Vereinbarungen/ Verträge ist weder sinnvoll noch wäre sie vermittelbar und hätte für die Gemeinde nicht hinnehmbare finanzielle Folgen. Auch würde dadurch das gemeindliche Selbstverwaltungsrecht erheblich eingeschränkt.

Städtebaulich wird mit dem Bebauungsplan die Bebauung östlich der Wendelsteinstraße durch die Kreisstraße geordnet abgeschlossen.

Großkarolinenfeld/ Kolbermoor, 11.10.2023

Andrea Riepertinger (Gemeinde Großkarolinenfeld)  
Dipl. Ing. Franz Fuchs (Stadtplaner)