

Gemeinde Halfing

Landkreis Rosenheim



17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer - Bussardstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 16.11.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Bevölkerungsentwicklung	3
2.2. Landes- und Regionalplanung	3
2.3. Flächennutzungsplan	4
2.4. Bebauungspläne	4
2.5. Verfahrenswahl	5
3. Bestehende Verhältnisse	5
3.1. Lage und Geltungsbereich	5
3.1. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft	6
3.2. Gelände- und Baugrundverhältnisse	7
4. Geplante Bebauung	7
4.1. Beschreibung des Vorhabens	7
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen	8
5. Erschließung	8
5.1. Verkehr	8
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung	8
5.3. Wasserversorgung	9
5.4. Abwasserentsorgung	9
6. Umweltbelange	9

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Halfing hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.03.2023 die 17. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“** beschlossen. Die **S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** wurde mit der Änderung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Die Gemeinde Halfing benötigt zur Deckung eines hohen Bedarfes an zusätzlichem Wohnraum dringend Bauflächen, die mit der vorliegenden Planung erhöht werden sollen. Geplant ist eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes in der südwestlichen Ecke des Ortskernes Halfing.

Der Änderungsbereich ist und bleibt ein allgemeines Wohngebiet, während das Maß der baulichen Nutzung leicht erhöht wird. Dieses Maß kann unter Einhaltung der gesetzlichen Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete sowie der notwendigen Abstandsflächen realisiert werden. Durch die Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Bestand ohne Beanspruchung bisher unbebauter Freiflächen trägt die Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Halfing, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt etwa 20 km nordöstlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 22,8 km², aufgeteilt in 22 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von etwa 2.835.¹

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Im gesamten Chiemgau ist aufgrund hoher Geburtenraten und Zuzug in die wirtschaftlich wachsende Region in den nächsten Jahren ein sehr starker Bevölkerungszuwachs zu erwarten. Für den Landkreis Rosenheim ist laut Landesamt für Statistik eine Bevölkerungsentwicklung von 5,5 % bis zum Jahr 2031 und 6,6 % bis zum Jahr 2038 zu erwarten,² und in einigen Gemeinden des Landkreises Spitzenwerte von über 10 %. In der Gemeinde Halfing wird die Bevölkerung zwischen 2017 und 2031 voraussichtlich um 2,8 % wachsen (von 2859 auf 2940 Personen),³ was etwa 81 neuen Mitbürgern entspricht. Diese Bevölkerungsvorausrechnungen sind Modellrechnungen, die auf bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in der Zukunft basiert ist, und keine exakten Vorhersagen.

2.2. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt⁴, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert, und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019, [Gemeinde Halfing 09 187 139](#), abgerufen am 19.03.2021

² Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, [Demographisches Profil für den Landkreis Rosenheim](#), abgerufen am 19.03.2021

³ Demographie-Spiegel für Bayern, [Berechnungen für die Gemeinde Halfing bis 2031](#), abgerufen am 19.03.2021

⁴ Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“ Begründung, Fassung vom 16. November 2023

bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet⁵, und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt und zur sparsamen Flächennutzung, und daher den Grundsatz, dass der Innenbereich zu verdichten ist. Dadurch wird die vorliegende Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

2.3. Flächennutzungsplan

Die vorliegende Planung ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing entwickelt, wo das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist (siehe Abbildung 1).

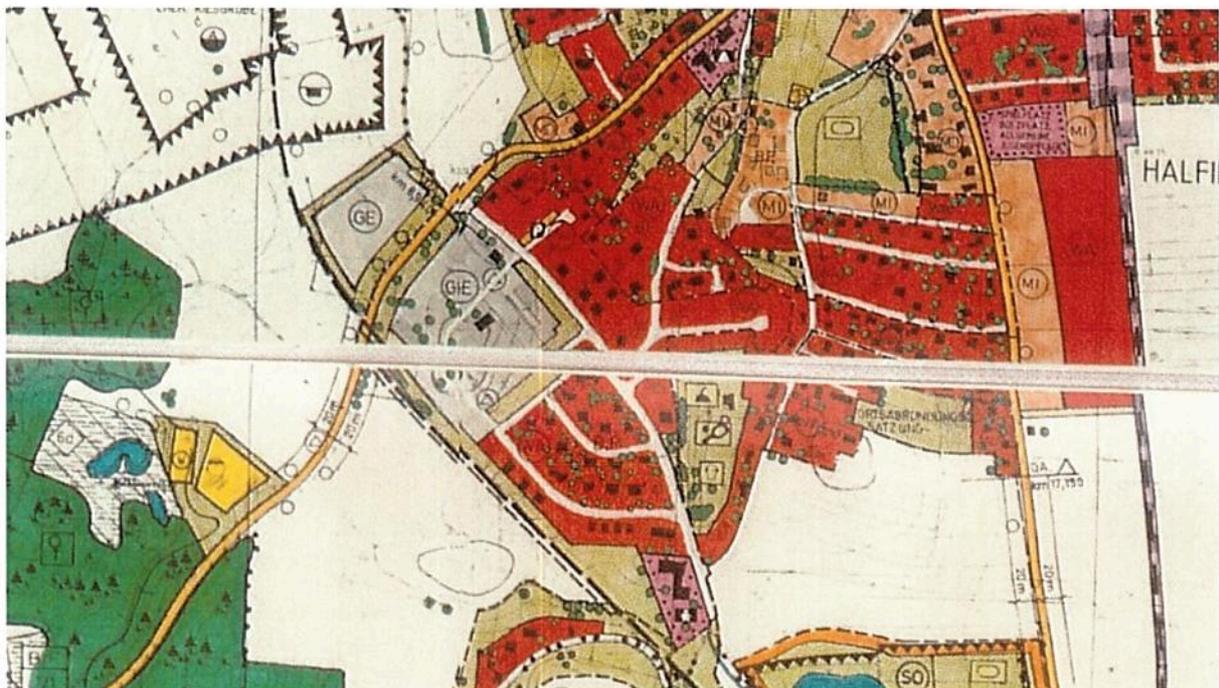


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

2.4. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“ ist bisher 15 Mal geändert worden, und der vorliegende Änderungsbereich war zuletzt durch die 9. Änderung, die im Jahr 2000 in Kraft getreten ist, betroffen (siehe Abbildung 2). Der Änderungsbereich ist als WA festgesetzt. Die 16. Änderung befindet sich derzeit auch in Bearbeitung kann aber zeitlich nicht vor der gegenständlichen 17. Änderung abgeschlossen werden. Die 16. Änderung hat aber einen komplett anderen Geltungsbereich so dass kein Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung besteht.

⁵ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“
Begründung, Fassung vom 16. November 2023

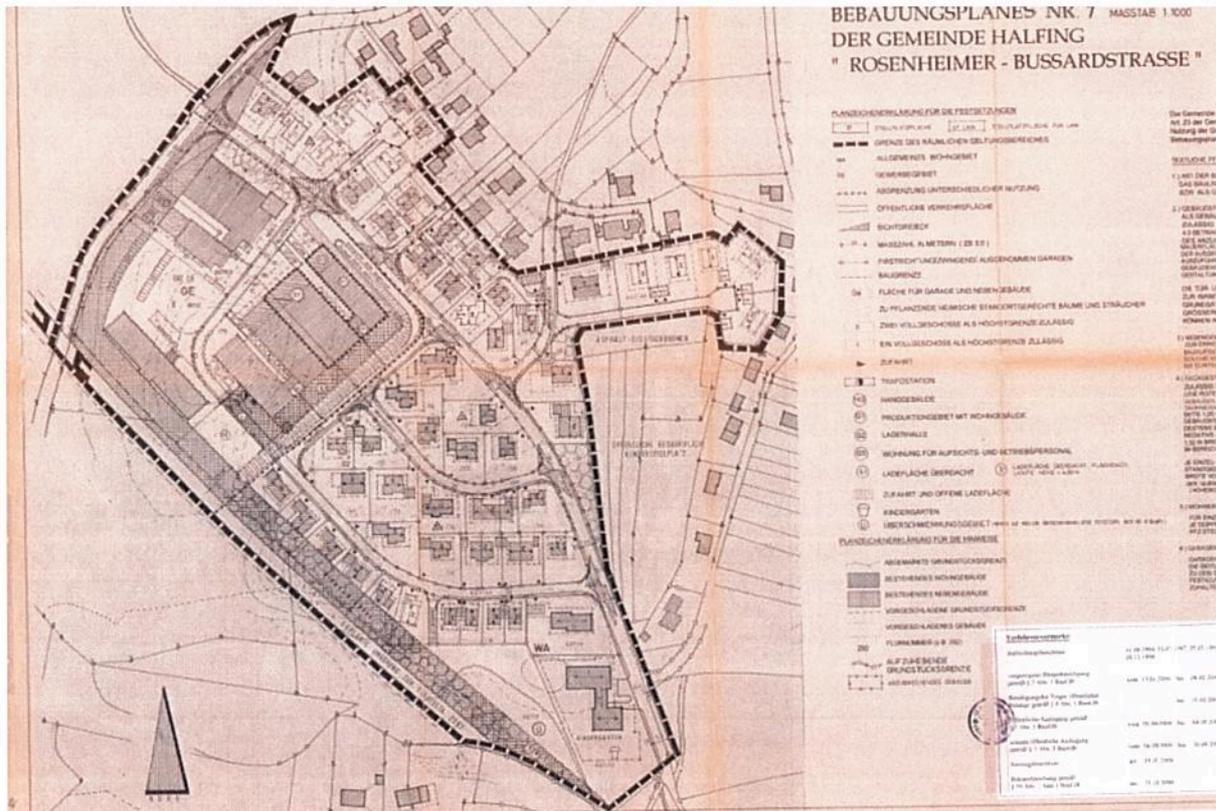


Abbildung 2 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“, für die vorliegenden Änderungsbereiche gültig.

2.5. Verfahrenswahl

Da es sich um eine Nachverdichtung des Innenbereichs mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, die nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Kapitel 6 unten) und keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestehen, finden die Vorschriften des § 13a des BauGB Anwendung (Bebauungsplan der Innenentwicklung, beschleunigtes Verfahren).

In Übereinstimmung mit den Vorschriften des beschleunigten Verfahrens wird der Bebauungsplan ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden aufgestellt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 2 und 3). Die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 des BauGB als schon erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4), und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der südwestlichen Ecke des Ortskernes Halfing (siehe Abbildung 3) und grenzt an bestehende Wohngebiete an. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flur Nr. 667/21 der Gemarkung Halfing und beträgt ca. 0,1 ha (siehe Abbildung 4).

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“ Begründung, Fassung vom 16. November 2023

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.

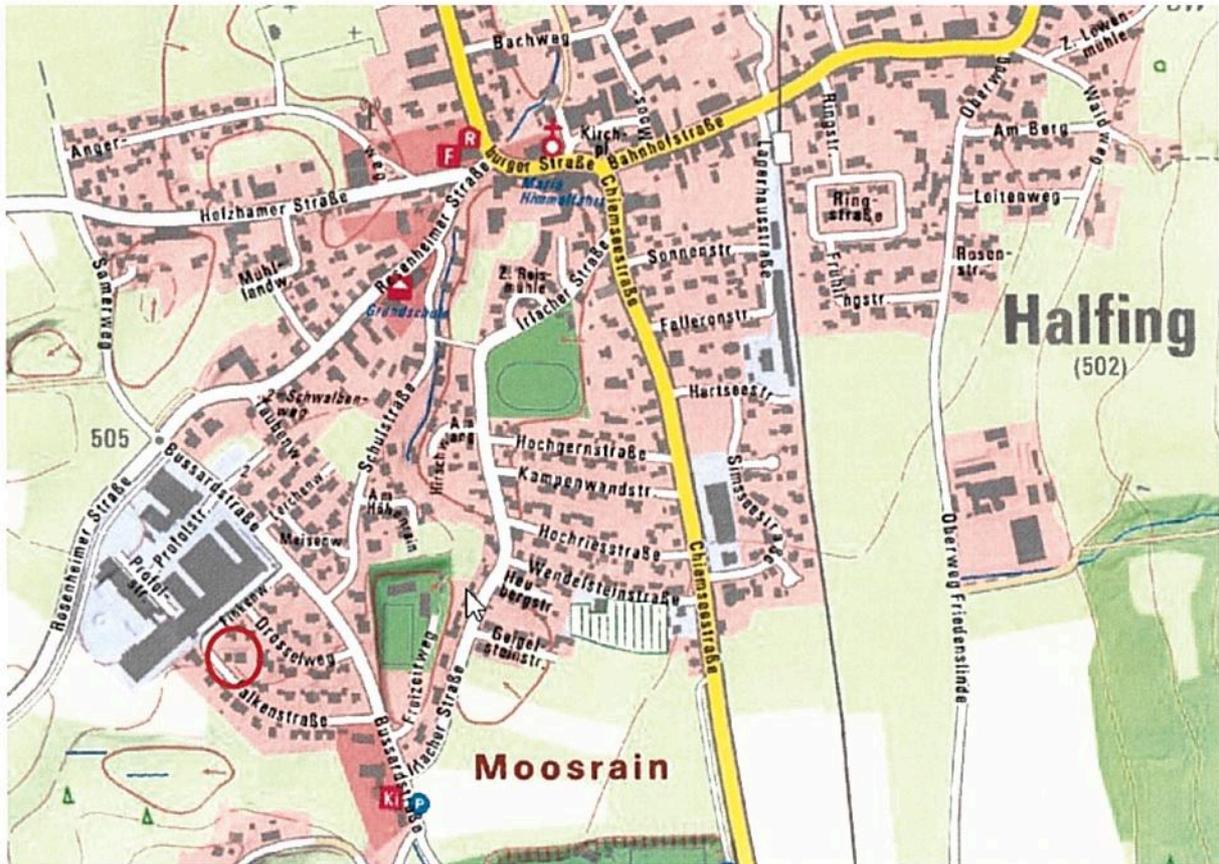


Abbildung 3 Übersichtskarte der Gemeinde Halfing, das Planungsgebiet ist in Rot markiert (Quelle: Bayernatlas – Amtliche Karte).

3.1. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft

Der Änderungsbereich ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut.



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen (Quelle: Bayernatlas), (die genaue Lage und Abgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden).

3.2. Gelände- und Baugrundverhältnisse

Im Geltungsbereich ist das Gelände eben ausgebildet (ca. 505 m ü NHN). Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist. Nach Angaben des Landratsamtes Rosenheim, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz, gibt es auf der Fläche keine Eintragungen im Altlastenkataster.⁶ Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.⁷

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist eine Verdichtung des bestehenden Wohngebietes, um eine optimierte Nutzung des Baugrundstücks und eine höchstmögliche Anzahl von Bewohnern zu ermöglichen. Dabei werden nur die hierfür erforderlichen Festsetzungen geändert. Ansonsten bleiben die bisherigen Festsetzungen weiterhin gültig.

⁶ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 12.04.2021

⁷ [Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege](#), abgerufen am 19.03.2021

4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

- Um der detaillierten Planung der Grundstücke nicht vorzugreifen, und Doppelhäuser generell zu ermöglichen, sind die Baufenster großzügig ausgelegt, mit 3 m Abstand zu den öffentlichen Straßenflächen. Um die Nachbarbelange zu schützen, sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in jedem Fall einzuhalten.
- Um mehr Wohnraum zu schaffen, wird die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,3 erhöht. Der ländliche Charakter des Wohngebiets bleibt trotzdem bewahrt, da auch diese GRZ niedriger ist als in der BauNVO für Wohngebiete spezifiziert (0,40). Mit dieser strengen Begrenzung ist es jedoch schwierig genügend Flächen für Garagen und Stellplätze auf den einzelnen Parzellen zu schaffen. Daher wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Nebenanlagen (z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) von bis zu 100 % gestattet, d. h., eine Gesamt-GRZ von 0,60, was dennoch im von der BauNVO gestatteten Rahmen bleibt.⁸
- Um die Wohnfläche bestmöglich zu nutzen und eine höchstmögliche Anzahl von Wohneinheiten bzw. Bewohnern zu erreichen, ist eine seitliche Wandhöhe (WH) bis max. 6,1 m zugelassen. Diese Wandhöhe wurde bereits vom Gemeinderat für neue Wohngebiete zugelassen (z. B. Rosenstraße). Als WH gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens (OK EG) im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
- Auf die Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Firstrichtung und die Anzahl der Vollgeschosse wurde bewusst verzichtet da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der maximalen Wandhöhe hinreichend festgesetzt ist und innerhalb dieser Grenzen der planerische Freiraum nicht eingeschränkt werden soll.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt wie zuvor über die Ortsstraßen Schulstraße und Bussardstraße zur Rosenheimer Straße (Staatsstraße Nr. 2360). Das bestehende Straßennetz ist für das Vorhaben ausreichend.

Die nächste Bushaltestelle (Bussardstraße) befindet sich etwa 5 Minuten zu Fuß vom Geltungsbereich entfernt.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

⁸ Berechnung Gesamt-GRZ nach aktuellem Bebauungsplan: GRZ 0,30 plus gestattete Überschreitung der GRZ von 100 % entspricht 0,60. Spezifikation Gesamt-GRZ laut § 19 Abs. 4 BauNVO: GRZ 0,40 plus gestattete Überschreitung der GRZ von 50 % entspricht 0,60.

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“ Begründung, Fassung vom 16. November 2023

5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz.

6. Umweltbelange

Das beschleunigte Verfahren ist möglich, weil das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, kein Natura 2000-Gebiet beeinträchtigt (siehe Abbildung 5), und keine schweren Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes erwartet werden. Daher wird von einer Umweltprüfung abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB), und da der Eingriff als zulässig gilt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), ist ein Ausgleich nicht erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Grünordnung ist im Plan dargestellt.

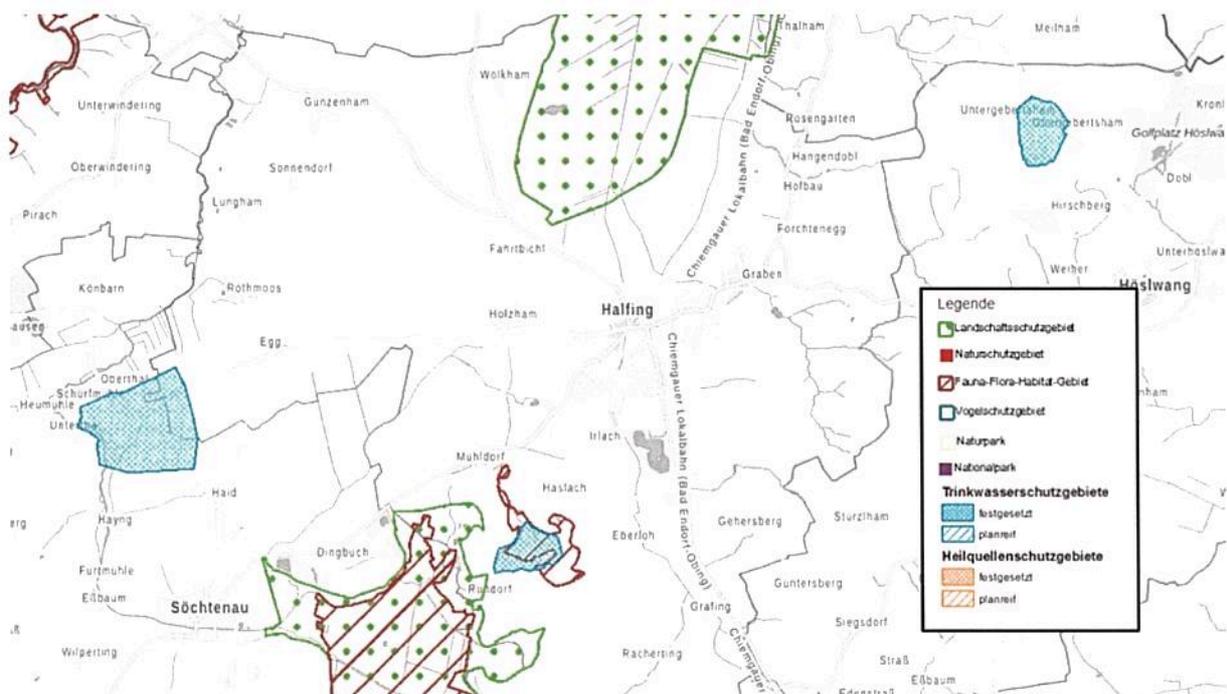


Abbildung 5 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; das Planungsgebiet berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 19.03.2021)

17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“
Begründung, Fassung vom 16. November 2023

04. Dez. 2023
Halving,
Gemeinde Halving



.....
Regina Braun, 1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt

am 04. Dez. 2023

Regina Braun
1. Bürgermeisterin
der Gemeinde Halving

