

**GEMEINDE HALFING
LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 12
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

GEWERBEGEBIET GRABEN

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 19.06.2006

Entwurf: 10.08.2006

Planung der 1. Änderung und Erweiterung:

**Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 / 381091, Fax 37695
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de**

ausgefertigt am 23. 10. 06



[Handwritten signature in blue ink]

**ANNER
1. Bürgermeister**

**Gemeinde
Wasserburger Str. 1
83128 Halfing**

Rechtsgrundlage

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Halfing entwickelt. Da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und wenn überhaupt Abweichungen vorhanden sind, diese nur geringfügig wären, ist mit der vorliegenden Planung das Entwicklungsgebot eingehalten.

Bestand

Es handelt sich bei der Erweiterungsfläche um eine ebene landwirtschaftlich genutzte Fläche im Anschluß an das bestehende Gewerbegebiet.

Planung

Zwei in Halfing ortsansässige mechanische Betriebe, die zur Zeit noch in einem Allg. Wohngebiet bzw. in einem Dorfgebiet arbeiten, müssen ihre Produktionsstätten aus betrieblichen Gründen erweitern, was an den bisherigen Standorten jedoch nicht mehr möglich ist. Darüber hinaus kämpfen beide Betriebe bereits jetzt mit Immissionsproblemen, da die bestehenden Produktionsstätten aufgrund der mit den Produktionssteigerungen der Vergangenheit einhergegangenen Lärmentwicklung für die umgebende Wohnbebauung unverträglich geworden sind.

Diese zwei Betriebe müssen dringend in ein Gewerbegebiet umgesiedelt werden. In der Gemeinde Halfing sind im östlichen Teil des Gewerbegebietes "Graben" noch Grundstücksflächen frei, die jedoch von ihrem Zuschnitt (Breite / Tiefe) für die geplanten Produktionsstätten etwas zu klein sind. Deshalb ist eine geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes in östlicher und nördlicher Richtung mit einer Begradigung der Außengrenzen unvermeidlich. Der nordöstliche Teil des Gewerbegebietes wird durch eine neu zu errichtende Stichstraße erschlossen. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen durch die zentralen gemeindlichen Einrichtungen, Oberflächenwasser muss auf den Grundstücken versickern.

Damit die neue Straße optimal gebaut werden kann, werden vom Eigentümer der Fl.Nr. 1124/2 ca. 90 m² an der (Süd-) Ostseite dieses Grundstücks erworben. Die Erschließungsstraße soll 6 m breit asphaltiert und mit Banketten insgesamt 8 m breit werden.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Fläche wird eingestuft in Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung, Typ A, hoher Versiegelungsgrad, $GRZ \geq 0,35$; der Ausgleichsfaktor wird daher mit 0,5 gewählt. Bei einer Eingriffsfläche von 3.800 m² ergibt sich daraus eine Ausgleichsfläche von 1.900 m². Diese wird auf Fl.Nr. 1656 am Rand des Halfinger Freimooses (Landschaftsschutzgebiet) ausgewiesen. Die Anlage erfolgt in Form einer extensiven Wiese mit wechselfeuchten Mulden.

Beschreibung der Planung

Geplant ist die geringfügige Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes in Halfing. Die gestalterischen und inhaltlichen Festsetzungen beziehen sich auf den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan. Zur Einbindung in die Landschaft ist eine allseitige Eingrünung der Erweiterung vorgesehen. Die Erschließung ist vorhanden und muss nur im Erweiterungsgebiet ergänzt werden. Andere Planungsmöglichkeiten mussten nicht geprüft werden, da hier bereits ein Gewerbegebiet vorhanden ist und die Erweiterungsfläche hierfür bestens geeignet ist (intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne besondere ökologische Bedeutung).

Beschreibung, wie die Umweltprüfung vorgenommen wurde

- Inaugenscheinnahme des Gebietes mit der näheren Umgebung
- Einsicht und Zugrundenahme des rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
- Zugrundelegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Planerische Vorgaben waren der rechtskräftige Bebauungsplan und die Bauwünsche der ortsansässigen Betriebe, die aussiedeln wollen.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Es handelt sich um eine ebene intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Baum- und Strauchbewuchs mit nur untergeordneter Bedeutung für die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Luft und Kulturgüter. Lediglich für das Schutzgut Landschaftsbild ist die Fläche von Bedeutung (freie Wiesenfläche am Rande von Halfing).

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Klima und Luft sind nur von geringer Bedeutung. Die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser ergeben sich aus der zusätzlichen Bodenversiegelung mit verstärktem Oberflächenabfluss. Das Landschaftsbild wird durch die zusätzliche Bebauung beeinflusst. Für den Menschen entstehen neue ortsnahe Arbeitsplätze.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Beschränkung der Neuausweisung auf das notwendige Maß.
- Allseitige Eingrünung der Erweiterungsfläche.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt

- Kontrolle der festgesetzten Eingrünung durch die Gemeinde Halfing.

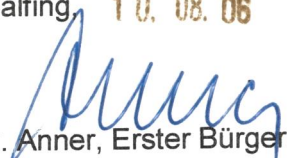
Zusammenfassung

Zur Erweiterung des Gewerbegebietes bestehen weder von Bürgern noch von Behörden Bedenken. Die Anregungen der Naturschutzbehörde konnten teilweise berücksichtigt werden.

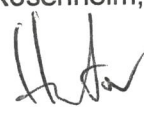
Erklärung zum Umweltbericht

Die Umweltbelange konnten durch die Festsetzungen zur Eingrünung sowie die Festsetzung einer Ausgleichsfläche berücksichtigt werden. Anregungen während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kamen im Wesentlichen nur von der Unteren Naturschutzbehörde. Anderweitige Planungsmöglichkeiten waren nicht zu prüfen, da es sich hier nur um eine maßvolle Erweiterung des Bestands handelte und die Eingriffsfläche ökologisch unproblematisch ist.

Halfing, 10.08.06


P. Anner, Erster Bürgermeister

Rosenheim, 10.08.2006


Huber Planungs-GmbH