

Original

Gemeinde Halfing

Landkreis Rosenheim



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 30.07.2020
geändert: 14.01.2021
redaktionell geändert: 20.05.2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2.	Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1.	Landes- und Regionalplanung	3
2.2.	Flächennutzungsplan	4
2.3.	Bevölkerungsentwicklung	4
2.4.	Wohnungsbedarf und Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche	5
2.5.	Bebauungspläne	6
2.6.	Verfahrenswahl	7
3.	Bestehende Verhältnisse	7
3.1.	Lage und Geltungsbereich	7
3.2.	Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft	8
3.3.	Gelände- und Baugrundverhältnisse	9
4.	Geplante Bebauung	10
4.1.	Beschreibung des Vorhabens	10
4.2.	Erläuterung zur Art der Nutzung	10
4.3.	Erläuterung zur Grundflächenzahl und überbaubaren Grundstücksfläche	11
4.4.	Erläuterung zur Wandhöhe und zu den Höhenfestsetzungen	11
4.5.	Erläuterung zur Gebäude- und Grundstücksgestaltung	12
4.6.	Erläuterung zur Ortsrandeingrünung und zur Sicherung gegen wild abfließendes Wasser	13
4.7.	Erläuterung zur Niederschlagswasserbeseitigung	13
5.	Erschließung	14
5.1.	Verkehr	14
5.2.	Energie- und Kommunikationsversorgung	14
5.3.	Wasserversorgung	14
5.4.	Abwasserentsorgung	14
6.	Umweltbelange	14
7.	Immissionsschutz	15
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung	16
9.	Anlagen	16

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Halfing hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 12.12.2019 die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“** beschlossen. Die **S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein** wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Die Gemeinde Halfing benötigt zur Deckung eines hohen Bedarfes an zusätzlichem Wohnraum dringend Bauflächen, die mit der vorliegenden Planung geschaffen werden sollen. Geplant ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in der südöstlichen Ecke des Ortskernes Halfings. Das 1,2 ha große Planungsgebiet, derzeit als Landwirtschaftsfläche genutzt, umfasst zwölf neue Parzellen für Einzel- und Doppelhäuser und eine bereits bebaute aber unbeplante Parzelle. Die geplante Erweiterung der Rosenstraße verbindet das Wohngebiet mit dem Oberweg und Leitenweg, und erleichtert damit die Verkehrsabwicklung im gesamten Wohngebiet. Aufgrund des ländlichen Charakters der Gemeinde und der Lage des Wohngebietes am Außenrand, wird das Wohngebiet großzügig eingegrünt. Die Ortsrandeingrünung stellt auch einen wichtigen Beitrag zum Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser vom nahegelegenen Hangbereich dar.

Die vorliegende Planung ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, und die Festsetzungen sind in Art und Maß der Umgebung angepasst. Durch die Schaffung von Wohnungen im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Hauptort, kann die Gemeinde den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in erheblichem Maße abdecken und eine geordnete städtebauliche Entwicklung als eigenständiger Lebensraum sichern, was zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beiträgt. Darüber hinaus schließt der Bebauungsplan ein bisher unbeplantes aber bebautes Gebiet in die verbindliche gemeindliche Bauleitplanung ein, in Übereinstimmung mit dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan. Damit wird eine ortsplanerisch und städtebaulich sinnvolle und gewünschte Entwicklung sicherstellt, und die soziale und wirtschaftliche Weiterentwicklung der Gemeinde gefördert.

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. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt², 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 bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet³, und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019, [Gemeinde Halfing 09 187 139](#), abgerufen am 12. Mai 2020

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

³ Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“
Begründung, Fassung vom 30. Juli 2020, geändert am 14. Januar 2021 und redaktionell
geändert am 20. Mai 2021

Dadurch wird die vorliegende Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen. Durch die Schaffung neuer Wohnungen im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung in Halfing wird die geplante Maßnahme zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen.

Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, und die Notwendigkeit dieser Umnutzung wird im untenstehenden Kapitel 2.4 begründet.

2.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das vorliegende Planungsgebiet derzeit als allgemeines Wohngebiet, sonstige Grünfläche, geschlossene Baumgruppe und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe Abbildung 1). Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen wird unten im Kapitel 2.4 begründet. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst, siehe Kapitel 2.6 unten.

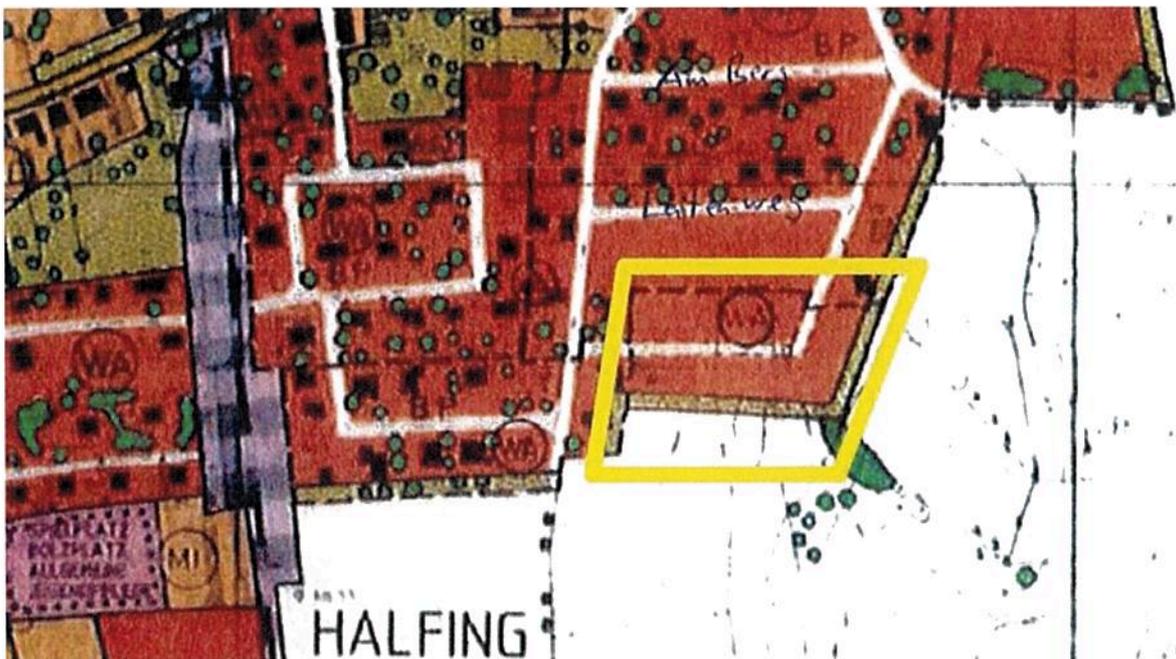


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, das vorliegende Planungsgebiet ist in Gelb dargestellt

2.3. 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,⁴ und in einigen Gemeinden des Landkreises Spitzenwerte von über 10 %. In der

⁴ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, [Demographisches Profil für den Landkreis Rosenheim](#), abgerufen am 15. April 2020

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“
Begründung, Fassung vom 30 Juli 2020, geändert am 14. Januar 2021 und redaktionell
geändert am 20. Mai 2021

Gemeinde Halfing wird die Bevölkerung zwischen 2017 und 2031 voraussichtlich um 2,8 % wachsen (von 2859 auf 2940 Personen),⁵ was etwa 81 neuen Mitbürgern entspricht. Diese Bevölkerungsvorausberechnungen sind Modellrechnungen, die auf bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in der Zukunft basieren und keine exakte Vorhersagen.

2.4. Wohnungsbedarf und Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche

Die Gesetzgebung spezifiziert, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, und dass die Umwandlung von Flächen aus der Landwirtschaft zu begründen ist (§ 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB)). Um den Zielen des LEP bzw. den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes gerecht zu werden, hat die Gemeinde auch bei der Planung neuer Siedlungsflächen zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf dafür besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

In einer detaillierten Ermittlung des Wohnbedarfes in der Gemeinde (siehe Anlage 4) wurde rechnerisch festgestellt, dass die Gemeinde aufgrund des oben genannten Bevölkerungswachstums bis 2031 etwa 34 neue Wohneinheiten bzw. 17 neue Wohngrundstücke braucht. Darüber hinaus liegen der Gemeinde derzeit insgesamt 50 Anfragen nach preisvergünstigten Wohnbauflächen aus der Bevölkerung vor. Mündliche Anfragen sind fast täglich vorhanden. Bei diesen Bewerbern handelt es sich größtenteils um junge Familien, die sich im Heimatort ansiedeln möchten.

In einer detaillierten Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials der Gemeinde (siehe Anlage 4) wurde festgestellt, dass in der Gemeinde derzeit neun Baulücken und zwei Leerstände zur Verfügung stehen. Die Baulücken sind bereits geplant und werden demnächst mit Einfamilienhäusern bebaut. Bei den Leerständen (das Anwesen der ehemaligen Reismühle und das alte „Brunner-Anwesen“) beabsichtigt die Gemeinde einen Ankauf und obwohl noch nichts feststeht, soll laut ersten Planungen die Schaffung preisgünstigen Wohnraums im Vordergrund stehen. Übrige vorhandene Baulücken in der Gemeinde sind in Privatbesitz und es besteht keine Verkaufsbereitschaft, was auch für die eine mögliche Einbeziehungsfläche gilt, die sich direkt an den Hauptort anschließt („Waldweg“, im Flächennutzungsplan als WA dargestellt). Geringfügig bebaute Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten werden Zug um Zug aktualisiert, um eine bestmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten (z. B. durch die Zulassung neuer Baufenster und erhöhter Grundflächenzahl in der südwestlichen Ecke des Hauptortes und im Ortsteil Irlach).

Weiter ist es vor allem aufgrund der exorbitant steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise in der Region für junge ortsansässige („einheimische“) Familien oftmals schwierig sich den Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde zu leisten. So haben auch junge Bürger, die aus dem Elternhaus ausziehen wollen, keine Möglichkeit eine Wohnung in Halfing zu finden, da auch der Wohnungsmarkt in Halfing sehr schlecht aufgestellt ist. Um diesen Trend entgegenzuwirken gibt es das Einheimischen-Modell, bei dem die Gemeinde eine Baulandpreisregelung für ortsansässige Bürger sicherstellt.

Aus diesem Grund plant die Gemeinde jetzt vorliegendes Neubaugebiet, das den voraussichtlichen Bevölkerungszuwachs bedienen wird. Vor dem Hintergrund der teils exorbitant steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise zielt die Gemeinde darauf ab, einen möglichst großen Anteil der Parzellen preisvergünstigt an ortsansässige Bürger zu vergeben. Auf diese Weise können eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale

⁵ Demographie-Spiegel für Bayern, [Berechnungen für die Gemeinde Halfing bis 2031](#), abgerufen am 12. Mai 2020

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“
Begründung, Fassung vom 30 Juli 2020, geändert am 14. Januar 2021 und redaktionell
geändert am 20. Mai 2021

Zusammenhalt der Gemeinde gewahrt bleiben und einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden. Von den insgesamt 12 neuen Parzellen sind etwa sechs preisvergünstigt zu vergeben (Einheimischen-Modell) und die restlichen frei veräußerlich.

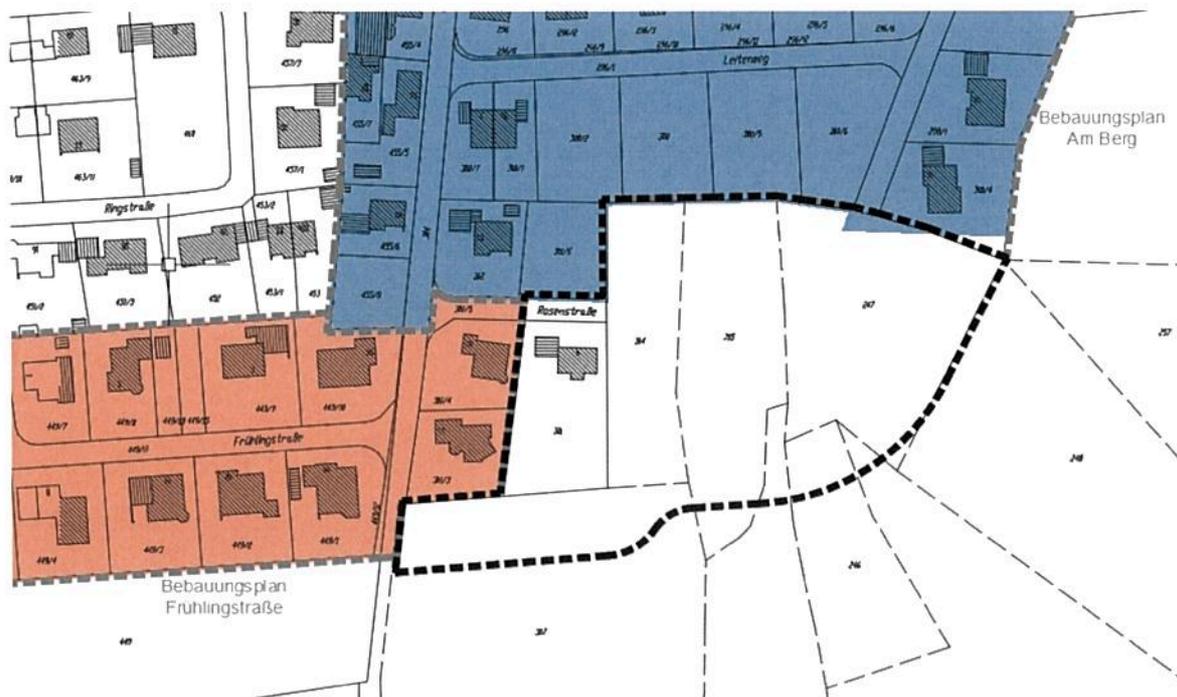
Um Flächen zu sparen, wird bei den Neubaugebieten mit kleineren Grundstücken und größerer Bebauungsdichte geplant. Es werden grundsätzlich 2 Wohneinheiten zugelassen, um zu ermöglichen, dass Kinder mit ihren Eltern in einem Haus leben können und diese gegebenenfalls pflegen und somit ein Mehrgenerationenwohnen zugelassen wird. Zusätzlich bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit, zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal 8 Wohneinheiten zu errichten.

Da das Innenentwicklungspotenzial, das in der Hand der Gemeinde liegt, beinahe ausgeschöpft ist, und da die Gemeinde bereits zum Großteil aus landwirtschaftlichen Flächen besteht (53 %), wird diese Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche als vertretbar erachtet. Um eine nachhaltige soziale und wirtschaftliche Entwicklung zu sichern, ist das Ziel der Gemeinde, primär den Verbleib und sekundär die Zuwanderung von jüngeren Menschen und Familien zu unterstützen.

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan zu einem überwiegenden Teil als WA ausgewiesen, und der Bedarf Halfings an zusätzlichen Wohnflächen in diesem Bereich wurde bereits während des zugehörigen Flächennutzungsplanverfahrens geprüft.

2.5. Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für die angrenzenden Wohngebiete im Norden und Westen sind die Bebauungspläne „Am Berg“ (WA) und „Frühlingstraße“ (WA) als Satzung gültig (siehe Abbildung 2). Das Planungsgebiet schließt sich damit direkt an bisher geplante und bebaute Ortsteile an. Darüber hinaus schließt der vorliegende Bebauungsplan bisher unbeplante aber bebaute Flächen in die verbindliche gemeindliche Bauleitplanung ein.



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“
Begründung, Fassung vom 30 Juli 2020, geändert am 14. Januar 2021 und redaktionell
geändert am 20. Mai 2021

Abbildung 2 Das Planungsgebiet sowie benachbarte Bebauungspläne „Frühlingstraße“ (links) und „Am Berg“ (rechts).

2.6. Verfahrenswahl

Da die zulässige Grundfläche weniger als 10.000 m² beträgt, sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließt und als WA festgesetzt wird, liegen die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b des BauGB vor. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, beeinträchtigt kein Natura 2000-Gebiet (siehe Kapitel 6 unten) und es bestehen keine Anhaltspunkte für schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Damit steht der Anwendung der Vorschriften des beschleunigten Verfahrens (§ 13a Abs. 2 und 3 des BauGB) nichts entgegen.

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. Der Flächennutzungsplan wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2).

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt südlich der Staatsstraße 2360 in der südöstlichen Ecke des Ortskernes Halfing (siehe Abbildung 3). Im Norden und Westen grenzt das Planungsgebiet an bestehende Wohngebiete an, und im Süden und Osten wird es derzeit von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Der Planungsbereich liegt auf den Flurstück-Nr. 301, 301/5 (Teilfläche), 301/6, 304, 305 (Teilfläche), 306 (Teilfläche), 307 (Teilfläche), 243 (Teilfläche), 246 (Teilfläche) und 247 der Gemarkung Halfing, und die Gesamtfläche beträgt ca. 1,13 ha (siehe Abbildung 4). Die genaue Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“
Begründung, Fassung vom 30. Juli 2020, geändert am 14. Januar 2021 und redaktionell
geändert am 20. Mai 2021



Abbildung 3 Übersichtskarte des Planungsgebietes, das Planungsgebiet ist in Rot markiert
(Quelle: Bayernatlas – Amtliche Karte)



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstückgrenzen und Höhenlinien (Quelle: Bayernatlas)

3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft

Derzeit wird ein Großteil des Planungsgebietes als Landwirtschaftsfläche (Grünland) genutzt; auf der Flurstück-Nr. 301 (Rosenstraße 4) steht bereits ein Wohngebäude mit Garage (siehe Abbildung 5 und Abbildung 6). Etwa 150 m südlich des Planungsgebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb – siehe Kapitel 7 für eine Ermittlung der zu erwartende Geräusch- und Geruchsbelastung von diesem Betrieb auf das Planungsgebiet.



Abbildung 5 Derzeitige Nutzung (Oktober 2017), mit Blick nach Osten auf das Planungsgebiet und das dahinterliegende Wäldchen und Hanggelände (links) und nach Süden auf das Wäldchen, den Hangbereich und den dahinterliegenden benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb (rechts).



Abbildung 6 Derzeitige Nutzung (Oktober 2017), mit Blick nach Westen auf das Planungsgebiet und die Nachbarbebauung entlang Leitenweg und Rosenstraße (links), und nach Süden auf das Planungsgebiet, mit der derzeit bebauten Flurstück-Nr. 301 (Rosenstraße 4) (rechts).

3.3. Gelände- und Baugrundverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt am Fuße eines weitläufigen, nach Osten ansteigenden Hanggeländes (siehe Abbildung 4). Innerhalb des Planungsgebietes fällt das Gelände von Ost (ca. 512 m ü NHN) nach West (ca. 505 m ü NHN) ab, und der westliche Teil ist eben ausgebildet (siehe Abbildung 7).

Die Baugrundverhältnisse wurden im Jahr 2016 durch **Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Bahnhofplatz 4, 83278 Traunstein** erkundet (siehe Anlage 3) und sind im Folgenden kurz zusammengefasst:

- **Mutterboden**, Schichtuntergrenze 0,2-0,3 m unter der Geländeoberkante (uGOK)
- **Bindige Verwitterungsböden**, Schichtuntergrenze 1,2-4,6 m uGOK
- **Verlehnte Kiese**, Schichtuntergrenze 2,7-4,0 m uGOK, nur im Ostteil des Planungsgebietes

- **Schmelzwasserschotter**, die Schichtuntergrenze wurde mit 4,0 m uGOK nicht erreicht, nur im westlichen und mittleren Teil des Planungsgebietes

Bei der Baugrunderkundung wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen, aber im Ostteil, wegen der Nähe zum Hanggelände, eine starke Bodenvernässung. In einer früheren Bodenuntersuchung auf dem nordwestlich angrenzenden Flurstück-Nr. 301/3 wurde das freie Grundwasser bei 13,0 m uGOK angetroffen. Für eine Niederschlagswasserversickerung ist lediglich der Schmelzwasserschotter geeignet.

Aufgrund des weitläufigen Hanggeländes, sowie der begrenzten Versickerungsfähigkeit des Bodens, ist bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser zu erwarten.

Nach Angaben des Landratsamtes Rosenheim 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 die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Hauptort Halfings. Das Wohngebiet umfasst 12 Parzellen in Größen von 510 bis 742 m², die mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden sollen. Die Gemeinde behält sich auch die Option vor, die Parzellen 9 und 10 bzw. die Parzellen 11 und 12 zu verschmelzen und je mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zu bebauen. Von den Parzellen sind ca. 6 im Einheimischenmodell zu vergeben.

Die geplante Erschließungsstraße verbindet die derzeitige Rosenstraße mit dem Leitenweg, und erleichtert damit die Verkehrsabwicklung im gesamten Wohngebiet. Darüber hinaus wird eine Anbindung an die im Süden liegenden landwirtschaftlichen Flächen erstellt.

Entlang der gesamten südöstlichen Grenze des Planungsgebietes wird eine 5 bis 20 m breite Ortsrandeingrünung geplant. Die 20 m breite Fläche liegt im westlichen Teil und dient auch zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser. Entlang der Eingrünung wird eine Entwässerungsmulde ausgerichtet, um wild abfließendes Oberflächenwasser vom Osthang aufzufangen und in die Rückhaltebecken einzuleiten.

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 12.390 m².

Davon entfallen ca.:

öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.110 m ²
öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	2.410 m ²
Bauland	8.870 m ²
Gesamtfläche	12.390 m ²

4.2. Erläuterung zur Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird im Bebauungsplan als WA gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Um zu sichern, dass möglichst viel Wohnraum entsteht, schließt die Gemeinde die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende

⁶ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 2. August 2018

⁷ [Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege](#), abgerufen am 12. Mai 2020

Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) aus. Deswegen sind auch – abweichend von § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen. Nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO, sowie die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 der BauNVO (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), sind zulässig.

4.3. Erläuterung zur Grundflächenzahl und überbaubaren Grundstücksfläche

Um den ländlichen Charakter des Wohngebiets zu bewahren, ist die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) niedriger angesetzt als in der BauNVO für Wohngebiete spezifiziert (0,30 statt 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). Die Gesamt-GRZ bleibt dennoch im von der BauNVO gestatteten Rahmen.⁸ Die Grundfläche für Nebengebäude in Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO (z. B. Gewächs- und Gartenhäuser) darf je max. 16 m² betragen, und ist in der GRZ mitzurechnen.

Um der detaillierten Planung der Grundstücke nicht vorzugreifen, und Doppelhäuser generell zu ermöglichen, sind die Baufenster großzügig ausgelegt, mit 1 bis 5 m Abstand zu den öffentlichen Straßen- und Grünflächen. Um die Nachbarbelange zu schützen, sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in jedem Fall einzuhalten.

Garagen sind innerhalb der Baufenster bzw. der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig, und müssen zur Nachbargrundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,6 m aufweisen. Im Einfahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen sie einen Abstand von mind. 5,0 m aufweisen, um während des Öffnen und Schließens der Garagen einen Aufenthalt von PKWs im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Tiefgaragen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, und müssen zur Nachbargrundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,6 m aufweisen.

Entlang der westlichen Grenze der Parzellen 1 und 2 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, sodass das aufgesammelte Niederschlagswasser vom Straßenbereich in das Rückhaltebecken eingeleitet werden kann. Um dieses Recht zu gewährleisten, muss diese Fläche von jeder baulichen Anlage freigehalten werden.

4.4. Erläuterung zur Wandhöhe und zu den Höhenfestsetzungen

Um die Wohnfläche bestmöglich zu nutzen, und eine höchstmögliche Anzahl von Wohneinheiten bzw. Bewohnern zu erreichen, und gleichzeitig zu vermeiden, dass die Grundstücke komplett versiegelt werden, ist eine seitliche Wandhöhe (WH) bis max. 6,5 bzw. 6,7 m zugelassen. Die höhere WH gilt für die innere und niedrigliegende Parzellenreihe (Parzellen 9 bis 12), die auch für Mehrfamilienhäuser in Frage kommen könnte. Für die äußere Parzellenreihe (Parzellen 1 bis 8) gilt die niedrigere WH, um die Auswirkungen auf das Ortsbild zu begrenzen. Bei Garagen, Tiefgaragen, Carports und Nebengebäuden ist eine WH von max. 3,5 m zulässig.

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.

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.

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe, d. h. die max. Höhe des OK EG in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), wird für jede Parzelle festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen wurden mit Hilfe vorhandener Geländehöhen ermittelt (siehe Abbildung 7). Im Allgemeinen ist die Höhe der OK EG entsprechend der mittleren vorhandenen Geländehöhe des Baufensters jeder Parzelle festgesetzt (Baufenster laut Bebauungsplan, mit 3 m Abstand zwischen Nachbargrundstücken), plus 0,3 m, sodass die Gebäude gegen wild abfließendes Wasser gesichert werden können. Bei den Parzellen in Hanglage (Parzellen 5 bis 8) wurde die Höhe der OK EG anhand der talseitigen Höhe des Baufensters, plus 0,3 m, festgesetzt. Bei den vorgesehenen Doppelhäusern sind die Höhen der OK EG angeglichen.

Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die angrenzende Erschließung zulässig. Aufgrund der ausgeprägten Hanglage des Geltungsbereiches wird aber davon ausgegangen, dass größere Abgrabungen und Aufschüttungen auf mehreren Grundstücken nicht vermieden werden können. Abgrabungen und Aufschüttungen bis max. 1,0 m zum Urgelände werden deswegen gestattet. Aufgrund dieser Begrenzung, zusammen mit der oben erwähnten festgesetzten Höhe der OK EG, ist es wahrscheinlich, dass bei den Parzellen in Hanglage (Parzellen 5 bis 8) nur Hanghäuser in Frage kommen.

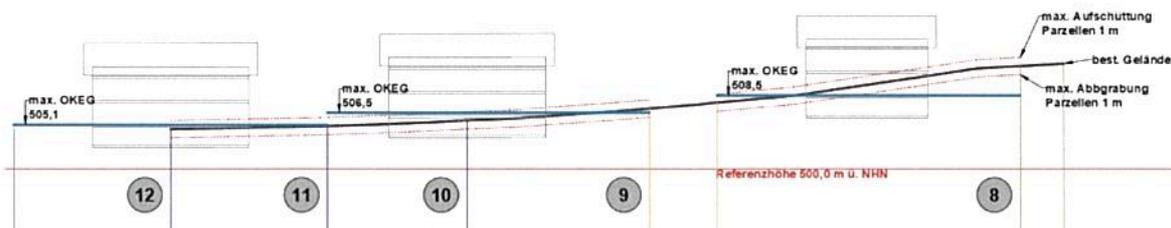


Abbildung 7 Geländeschnitt durch die Parzellen 8 bis 12, mit Darstellung des Bestandsgeländes, der max. zulässigen OK EG und der max. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen

4.5. Erläuterung zur Gebäude- und Grundstücksgestaltung

Zusätzlich zu den oben genannten Beschränkungen der Bebauungsdichte und überbaubaren Grundstücksflächen, werden im Bebauungsplan gestalterische und gärtnerische Festsetzungen getroffen, um eine bestmögliche Einbindung in die Landschaft und Nachbarschaft zu gewährleisten. Zusammenzubauende Gebäude sind in der Gebäude- und Dachgestaltung aufeinander abzustimmen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen.

Mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche bzw. gärtnerisch gestaltete Flächen anzulegen und Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um die Versiegelung zu minimieren. Dies hat zum Ziel die Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden zu mildern bzw. zur größeren Niederschlagsmengen zu bewältigen.

Die privaten Grundstücksflächen sind mit einer je nach Größe festgesetzten Anzahl einheimischer Bäume und Sträucher zu bepflanzen, um den ländlichen Charakter sowie die lokale Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“
Begründung, Fassung vom 30 Juli 2020, geändert am 14. Januar 2021 und redaktionell
geändert am 20. Mai 2021

Aus Verkehrssicherheitsgründen ist die Einfriedung entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf eine Höhe von 1,0 m begrenzt, und mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen. Holz- und/oder Metallzäune sind nur ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zulässig, um Kleintierwanderungen zu ermöglichen.

4.6. Erläuterung zur Ortsrandeingrünung und zur Sicherung gegen wild abfließendes Wasser

Aufgrund des ländlichen Charakters der Gemeinde und der Lage am Außenrand des Hauptortes, wird das Wohngebiet großzügig eingegrünt. Die zwischen 5 und 20 m breite Eingrünung ist als eine artenreiche extensive Wiesenfläche bzw. Überflutungsmulde von der Gemeinde vor Baubeginn an den Parzellen auszubilden, und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dadurch werden die Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Landschaft gefördert. Da die Fläche derzeit als Intensivgrünland genutzt wird, sollte sie die ersten fünf Jahre so oft wie möglich gemäht werden, um Gräser zurückzudrängen und die Artenvielfalt zu erhöhen.

Entlang der gesamten Eingrünung wird eine Mulde ausgerichtet, um das vom Osthang wild abfließende Oberflächenwasser soweit wie möglich aufzufangen und in das westlich liegende Rückhaltebecken einleiten.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen, besteht. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

4.7. Erläuterung zur Niederschlagswasserbeseitigung

Das oben erwähnte Rückhaltebecken, das im Bereich der versickerungsfähige Schmelzwasserschotter liegt, wird auch für die Beseitigung des Niederschlagswassers von den Straßenflächen vorgesehen. Dieses Wasser wird von den Straßenflächen, entlang der westlichen Grenze der Parzellen 1 und 2, in das Rückhaltebecken eingeleitet, wofür ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde gebraucht wird.

Niederschlagswasser vom Bauland sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Parzellen versickert werden, vorzugsweise durch eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht. Die Maßnahmen zur Minimierung des Versiegelungsgrades, und dadurch der Niederschlagsmengen, sind oben im Kapitel 4.5 erwähnt. Aufgrund der Hanglage, sowie der begrenzten Versickerungsfähigkeit des Bodens, wird aber davon ausgegangen, dass ein gewisser Anteil des Niederschlagswassers vom Bauland trotzdem über den gemeindlichen Kanal ins Rückhaltebecken abgeleitet werden muss.

Auf Grundstück-Nr. 305 und 247 läuft eine ungesicherte private Entwässerungsleitung, die die benachbarten Grundstücke im Norden in den südlich gelegenen Wald entwässert.

Die Detailplanung der Entwässerung, einschließlich der notwendigen Umlegung der ungesicherten privaten Entwässerungsleitung, erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Ortsstraßen Rosenstraße und Oberweg zur Bahnhofstraße (Staatsstraße Nr. 2360) und Wasserburger Straße (Staatsstraße Nr. 2092). Das bestehende Straßennetz ist für das Vorhaben ausreichend.

Die nächste Bushaltestelle bzw. der Bahnhof befinden sich 8 Minuten zu Fuß vom Geltungsbereich entfernt.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung wird durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Infrastruktur der Firmen Bayernwerk Netz GmbH, Telekom Deutschland GmbH und Vodafone GmbH,

5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

Die Anzahl und Lage der Hydranten für das Planungsgebiet, sowie die Größe deren Zuleitungen, wird gemäß den einschlägigen Richtlinien von der Gemeinde zusammen mit einem Ingenieurbüro bzw. den Stadtwerken Rosenheim geplant. Die Ausstattung und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr ist für das Vorhaben ausreichend.

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 8), 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, und wird, zusammen mit den übrigen Maßnahmen zum Berücksichtigung der Umweltbelange, oben in den Kapiteln 4.5 und 4.6 erläutert.

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Rosenstraße“
 Begründung, Fassung vom 30 Juli 2020, geändert am 14. Januar 2021 und redaktionell
 geändert am 20. Mai 2021

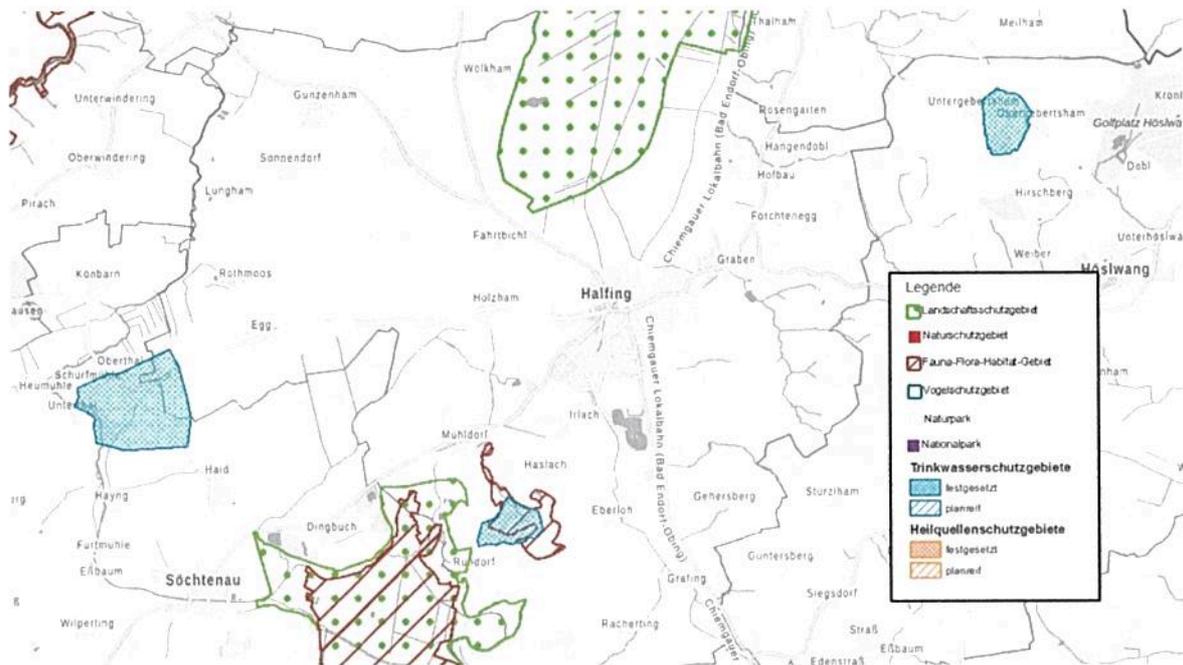


Abbildung 8 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; das Planungsgebiet berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 12. Mai 2020)

7. Immissionsschutz

Für die Ermittlung der Geräusch- und Geruchsbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes, vor allem durch die bestehende Landwirtschaft im Süden, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom Ingenieurbüro Greiner GbR und eine Immissionsschutz-Untersuchung für Gerüche von der TÜV SÜD Industrie Service GmbH erstellt (siehe Anlagen). Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in die vorliegende Planung eingeflossen und im Folgenden kurz zusammengefasst.

Aufgrund des benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betriebs im Süden ist mit saisonal schwankenden Schallemissionen während der Tageszeit sowie der Nachtzeit zu rechnen. Während betriebsintensiven Tagen der Aussaat, Düngung und Ernte kann auch erhöhte Geräuschbelastung durch den Fahrverkehr (auf dem Oberweg nach bzw. von Norden) auftreten. An den geplanten Wohngebäuden tritt an den schallzugewandten Fassaden ein Beurteilungspegel von maximal ca. 47 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts (lauteste Nachtstunde) auf. Diese Ergebnisse sind mit den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts) zu vergleichen. Die schalltechnische Situation an der geplanten Wohnbebauung ist daher hinsichtlich der einwirkenden Geräusche des Betriebs als unkritisch einzustufen. Für die Wohngebäude sind keine baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Aufgrund der Tierhaltung des benachbarten land- und forstwirtschaftlichen Betriebs, vor allem Rinder, aber auch Legehennen und einige Pferde, können Geruchsbelästigungen auftreten. Unter Annahme konservativer Randbedingungen wurde in der Untersuchung die Geruchsstundenhäufigkeit ermittelt. An sämtlichen Immissionsorten und innerhalb des gesamten geplanten Wohngebietes wird die Geruchsstundenhäufigkeit für unerheblich gehalten (Geruchsbelastung während unter 20 % der Jahresstunden).

8. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bau und die Nutzung des Wohngebietes sowie das damit verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen zum und vom Gebiet führt zu einem erhöhten Ausstoß von Kohlendioxid. Durch die Versiegelung des Gebietes wird die Versickerungsfläche für Niederschlagswasser erheblich reduziert, mit Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und das Kleinklima. Das Kleinklima wird auch von der Baumasse beeinflusst, welche die Durchlüftung reduziert und Wärme abgibt.

Durch verschiedene Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Klima vermindert und Anpassungen an ein extremeres Klima durchgeführt.

Zur Bewältigung größerer Niederschlagsmengen und zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sind mind. 40 % der privaten Grundstücksflächen zu begrünen und mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, das Niederschlagswasser auf privaten Flächen auf demselben Grundstück zu versickern und Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Es wird festgesetzt, dass Gebäude bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann, um die Gefahr von Überflutungen zu minimieren.

Darüber hinaus wird das Gebiet großzügig eingegrünt, die Eingrünung ist als extensive Wiese bzw. Überflutungsmulde zu gestalten und die Oberflächenwasser von der Erschließungsstraße wird vor Ort durch diese Mulde versickert. Die Bäume und Sträucher der Durch- bzw. Eingrünung binden auch Kohlendioxid und bieten Schattenflächen.

Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen werden explizit zugelassen, um die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern. Dank der Nähe zu einer Bushaltestelle bzw. zum Bahnhof haben Bewohner die Möglichkeit, klimafreundliche Verkehrsmittel zu nutzen.

9. Anlagen

1. Baugrundgutachten der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH vom 03.03.2016
2. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung des Ingenieurbüros Greiner Beratende Ingenieure PartG mbB vom 23.03.2021
3. Immissionsschutz-Untersuchung für Gerüche der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 09.12.2020
4. Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials und Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen der Gemeinde Halfing vom 09.12.2020.

Halfing, **21. Mai 2021**
Gemeinde Halfing


Regina Braun, 1. Bürgermeister



Ausgefertigt
am 31. Mai 2021


Regina Braun
1. Bürgermeisterin
der Gemeinde Halfing

