

Gemeinde Halfing

Landkreis Rosenheim



10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Berg“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 21.02.2019
geändert: 25.06.2019

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	4
2.3.	Flächennutzungsplan	4
2.4.	Bebauungspläne	4
3.	Bestehende Verhältnisse	5
3.1.	Lage und Geltungsbereich	5
3.2.	Derzeitige Nutzung	6
3.3.	Baugrundverhältnisse	6
4.	Geplante Bebauung	7
4.1.	Beschreibung des Vorhabens	7
4.2.	Erläuterung zur Verfahrenswahl	7
4.3.	Erläuterung zur Bebauung im Außenbereich	8
5.	Erschließung	8
5.1.	Verkehr	8
5.2.	Energie- und Kommunikationsversorgung	8
5.3.	Wasserversorgung	8
5.4.	Abwasserentsorgung	8
5.5.	Niederschlagswasser	8
6.	Umweltbelange	8
7.	Immissionsschutz	9
8.	Auswirkungen	9

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Halfing hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 21.02.2019 die **10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Berg“** 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 eine Wohnnutzung auf dem Grundstück 301/6 in der südöstlichen Ecke des Ortskernes Halfing. Das Grundstück, derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt, ist bereits erschlossen und in Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Berg“ umfasst nur dieses Grundstück, das in enger Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung richten sich nach der Eigenart der Nachbarbebauung bzw. den Festsetzungen der derzeit gültigen Änderungen des Bebauungsplanes.

Damit fügt sich das geplante Vorhaben optimal in die umliegende Bebauung von Halfing ein. Durch die Schaffung neuen Wohnraums im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hauptort, mit einer sehr geringen 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 2.860.¹

2.1. Bevölkerungsentwicklung

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Statistik wird die Bevölkerung der Gemeinde Halfing zwischen 2014 und 2028 voraussichtlich um 5,6 % wachsen (von 2694 auf 2840 Personen),² was etwa 146 neuen Mitbürgern entspricht. Diese Bevölkerungsvorausberechnung ist eine Modellrechnung, die auf bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in der Zukunft basiert ist, und keine exakte Vorhersage. Es ist jedoch erwähnenswert, dass Halfing bereits zwischen 2014 und 2018, dieses voraussichtliche Bevölkerungswachstum überschritten hat. Dies deutet auf ein noch höheres Wachstum als erwartet hin. Zum Vergleich beträgt das voraussichtliche Bevölkerungswachstum zwischen 2017 und 2037 6,5 % im Landkreis Rosenheim, aber in der Stadt Rosenheim nur 3,7 %, ³ was ebenfalls auf ein überdurchschnittliches Wachstum der umgebenden Gemeinden deutet.

¹ [Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Gemeinde Halfing 09 187 139](#), abgerufen am 25. Juni 2019

² [Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen für die Gemeinde Halfing bis 2028](#), abgerufen am 25. Juni 2019

³ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037, [Demographisches Profil für den Landkreis Rosenheim](#) und [Demographisches Profil für die Kreisfreie Stadt Rosenheim](#), abgerufen am 25. Juni 2019

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 bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet⁵, und es ist festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll.

Durch die Schaffung neuen Wohnraums im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Hauptort, mit einer sehr geringen Beanspruchung bisher unbebauter Freiflächen, wird die geplante Maßnahme zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen und sie nicht negativ beeinflussen.

2.3. Flächennutzungsplan

Die vorliegende Planung ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing entwickelt, wo die Erweiterungsfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt ist (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, die Erweiterungsfläche ist im schwarz dargestellt

2.4. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Am Berg“ wurde bisher neunmal geändert, und durch die 7. Änderung im Jahr 1999 komplett überarbeitet und ersetzt. Der Großteil des Geltungsbereiches ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, und der nördliche Rand als Dorfgebiet (MD). In der 8. Änderung im Jahr 1997 wurden die Baugrenzen auf einem Einzelgrundstück

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

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

verändert. Durch die 9. Änderung im Jahr 2004 erfolgte eine Erweiterung im Norden, wo die Erweiterungsfläche als Mischgebiet (MI) festgesetzt wurde.

Durch die vorliegende 10. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Erweiterung im Süden, wo die Erweiterungsfläche, die 760 m² beträgt, als WA festgesetzt wird. Der Geltungsbereich der 10. Änderung umfasst nur die Erweiterungsfläche. Die 7., 8. und 9. Änderung des Bebauungsplanes bleiben damit unberührt (siehe Abbildung 2).

Für das angrenzende Wohngebiet im Südwesten ist der Bebauungsplan „Frühlingstraße“ als Satzung gültig. Für die direkt im Süden und Osten angrenzenden Flächen ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes „Rosenstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vorgesehen.

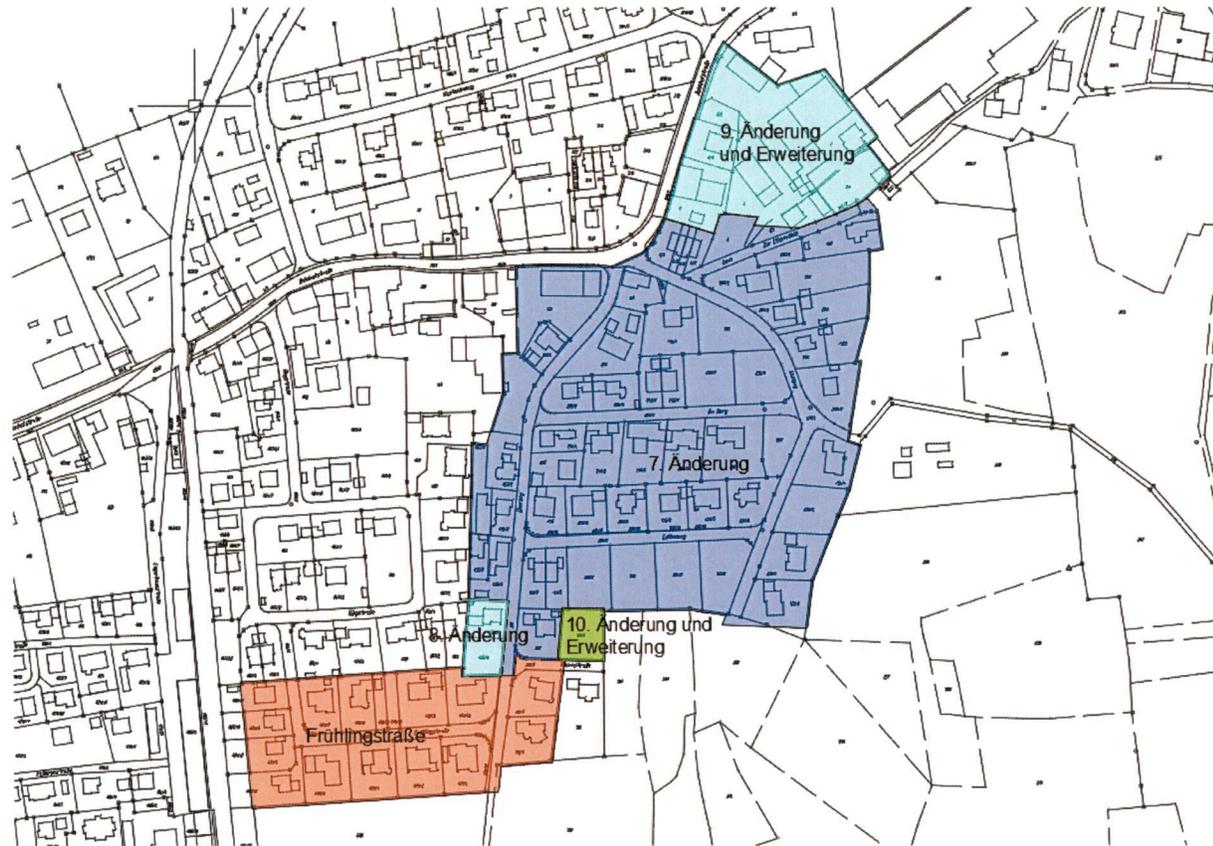


Abbildung 2 Übersicht Bebauungsplanänderungen und benachbarte Bebauungspläne

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) und ist bereits erschlossen. Im Norden, Westen und Südwesten grenzt das Planungsgebiet an bestehende Wohngebiete an, und im Süden und Osten wird es derzeit von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt, auf welchen eine künftige Wohnnutzung geplant ist.

Die Erweiterungsfläche liegt auf den Flurstück-Nr. 301/6 der Gemarkung Halfing, und die Gesamtfläche beträgt ca. 760 m² (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.



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



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen (Quelle: Bayernatlas)

3.2. Derzeitige Nutzung

Derzeit ist das Planungsgebiet als Landwirtschaftsfläche (Grünland) genutzt.

3.3. Baugrundverhältnisse

Die Erweiterungsfläche, die eben ausgebildet ist (ca. 504,5 m ü NN), liegt am Fuße eines weitläufigen, nach Osten ansteigenden Hanggeländes. Die Baugrundverhältnisse wurden im

Jahr 2016 für das benachbarte Planungsgebiet Rosenstraße erkundet⁶, und weisen folgende Bodenmerkmale auf:

- **Mutterboden**, Schichtuntergrenze 0,3 m unter der Geländeoberkante (uGOK)
- **Verwitterungsboden**, Schichtuntergrenze 2,0 m uGOK
- **Verlehmte Kiese**, Schichtuntergrenze 2,7 m uGOK in der Mitte des Planungsgebietes und 4,6 m uGOK im südwestlichen Teil
- **Schmelzwasserschotter** in der Mitte des Planungsgebietes, die Schichtuntergrenze wurde mit 4,0 m uGOK nicht erreicht
- **Tertiärmergel** im südwestlichen Teil des Planungsgebietes, die Schichtuntergrenze wurde mit 4,8 m uGOK nicht erreicht

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.

Nach Angaben des Landratsamtes Rosenheim gibt es auf der Fläche keine Eintragungen im Altlastenkataster.⁷ Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.⁸

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist eine Wohnnutzung auf dem Grundstück 301/6 in der südöstlichen Ecke des Ortskernes Halfing, in enger Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Gestaltung, richten sich nach der Eigenart der Nachbarbebauung bzw. den Festsetzungen der derzeit gültigen Änderungen des Bebauungsplanes. Es wird eine möglichst ortsübliche Gestaltung angestrebt.

4.2. Erläuterung zur Verfahrenswahl

Auch wenn die Einbeziehungsfläche bereits erschlossen und im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung bzw. beplanten Flächen umgeben ist, kann sie nicht eindeutig als Innenbereich eingestuft werden. Daher wird das vorliegende Verfahren durchgeführt, sodass die Gemeinde eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen kann. Da es sich um eine Änderung und Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, ist das Vorhaben nicht als eine einzelne Einfamilienhausentwicklung zu betrachten.

Da die Einbeziehungsfläche weniger als 10.000 m² beträgt, sich an im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließt und als WA festzusetzen ist, liegen die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB vor (siehe auch Kapitel 6 unten über die Umweltbelange). Für die direkt im Süden und Osten angrenzenden Flächen ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB ebenfalls vorgesehen.

⁶ Baugrundgutachten „Erschließung Baugebiet Rosenstraße“ der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH von 3. März 2016

⁷ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 2. August 2018

⁸ [Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege](#), abgerufen am 6. Februar 2019

4.3. Erläuterung zur Bebauung im Außenbereich

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als WA ausgewiesen, und der Bedarf Halfings an zusätzlichen Wohnflächen in diesem Bereich wurde bereits während des zugehörigen Flächennutzungsplanverfahrens geprüft. Zusammen mit anderen Verdichtungsmaßnahmen innerhalb des bestehenden Siedlungsbestands, stellt das vorliegende Vorhaben einen Beitrag dar, um die wachsende Bevölkerung (siehe Kapitel 2.1 oben) unterbringen zu können.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsfläche 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.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

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

5.3. Wasserversorgung

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

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über das gemeindliche Kanalnetz. Die Detailplanung des Anschlusses wird im Zuge des weiteren Entwurfs mit der Gemeinde abgestimmt und konkretisiert.

5.5. Niederschlagswasser

Die Entwässerung ist im Bebauungsplan beschrieben. Wegen der Nähe zum Hanggelände im Osten, und der niedrigen Sickerfähigkeit des Bodens in diesem Bereich, ist es notwendig, den Bedarf von Schutzmaßnahmen vor Oberflächenwasser zu prüfen, was auch im Bebauungsplan beschrieben ist.

6. Umweltbelange

Der beschleunigten 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 in Verdacht stehen. 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).

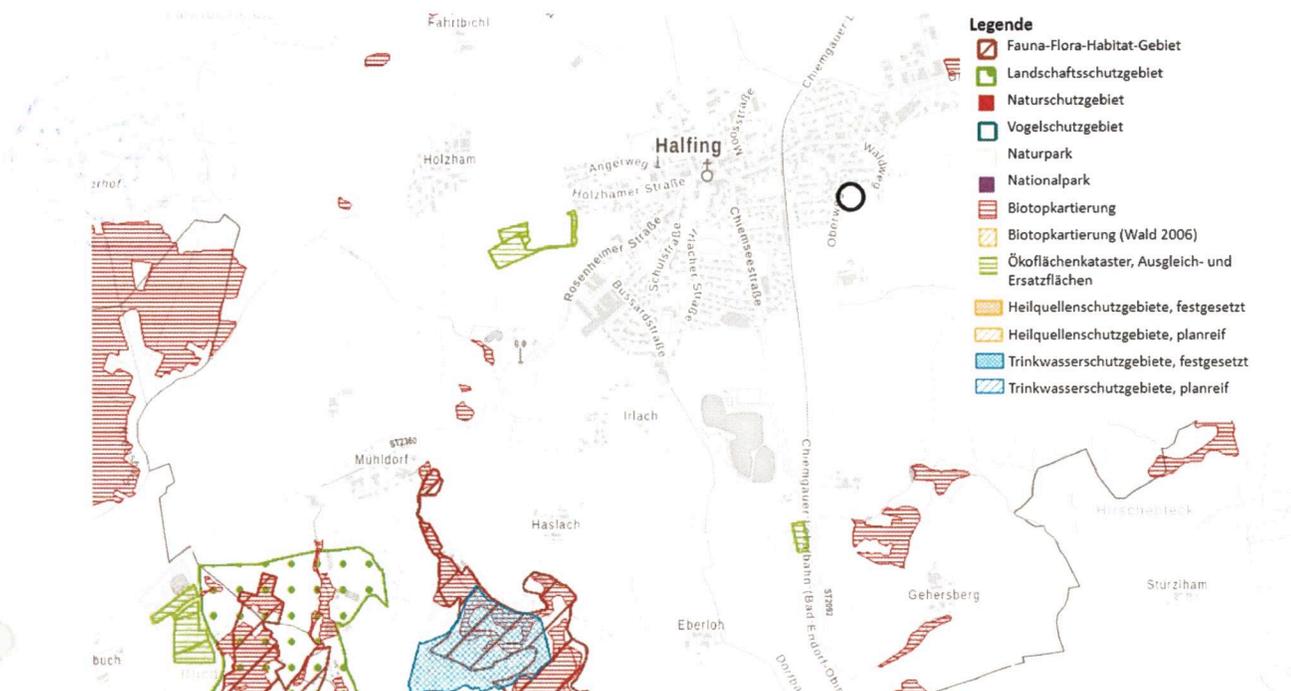


Abbildung 5 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; die Einbeziehungsfläche (in schwarz markiert) berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 6. Februar 2019)

7. Immissionsschutz

Die Geräusch- und Geruchbelastung von dem bestehenden Landwirt im Süden wurde im Jahr 2016 für das benachbarte Planungsgebiet Rosenstraße ermittelt⁹. Die Immissionsrichtwerte (Geräusch Tag und Nacht, Geruch) für WA-Gebiete werden innerhalb der Erweiterungsfläche eingehalten. Es ist jedoch mit erhöhter Geräuschbelastung während Tages- und Nachtzeit, und insbesondere während den betriebsintensiven Tagen der Aussaat, Düngung und Ernte, zu rechnen. Aufgrund der Haltung von Rindern, Legehennen und einigen Pferden, können Geruchsbelästigungen auftreten.

8. Auswirkungen

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Halving. Die Festsetzungen sind in Art und Maß der Umgebung angepasst.

⁹ Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung „Ausweisung eines Wohngebietes südlich der Rosenstraße und östlich des Oberweges Gemeinde Halving“ des Ingenieurbüros Greiner vom 11.04.2016; Immissionsschutz-Untersuchung für Gerüche zur Ausweisung eines Baugebietes / Baulanderschließung in Halving, Rosenstraße der TÜV SÜD Industrie Service GmbH vom 14.04.2016

Aufgestellt:

Traunstein, ...1.8.07.19..
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Halting, ...1.8.07.19..
Gemeinde Halting



Hans Althammer

Peter Böck, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt
am 19.07.19



Böck, 1. Bürgermeister