

Gemeinde Halfing

Landkreis Rosenheim



9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halfing Ost“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

BEGRÜNDUNG

Fassung: 22.02.2024

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	6
3. Bestehende Verhältnisse	6
3.1. Lage und Geltungsbereich	6
3.1. Derzeitige Nutzung	7
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	9
5.1. Verkehr	9
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung	9
5.3. Wasserversorgung	9
5.4. Abwasserentsorgung	10
5.5. Niederschlagswasser	10
6. Umweltbelange	10

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Halfing hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2021 die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halfing Ost“ 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 geschaffen werden sollen. Geplant ist eine Nachverdichtung eines bestehenden Wohngebietes mittig im Ortskern Halfing.

Der Änderungsbereich ist und bleibt ein allgemeines Wohngebiet, während das Maß der baulichen Nutzung leicht erhöht wird. Dieses erhöhte 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 Bevölkerungsvorausberechnungen sind Modellrechnungen, die auf bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in der Zukunft basieren und sind daher keine exakten Vorhersagen.

2.2. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie im Regionalplan Südostoberbayern 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

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](#) und Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1 Raumstruktur](#)

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halfing Ost“ Begründung, Fassung vom 22. Februar 2024

seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. 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. 3 „Halfing Ost“ wurde 1967 aufgestellt und ist seitdem insgesamt fünfmal geändert worden (siehe Abbildung 2). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als WA festgesetzt.

Abbildung 2 (unten) Übersicht derzeit gültiger Bebauungsplan, mit seinen insgesamt fünf Änderungen (die 4., 5. und 6. Änderungen sind nicht in Kraft getreten).

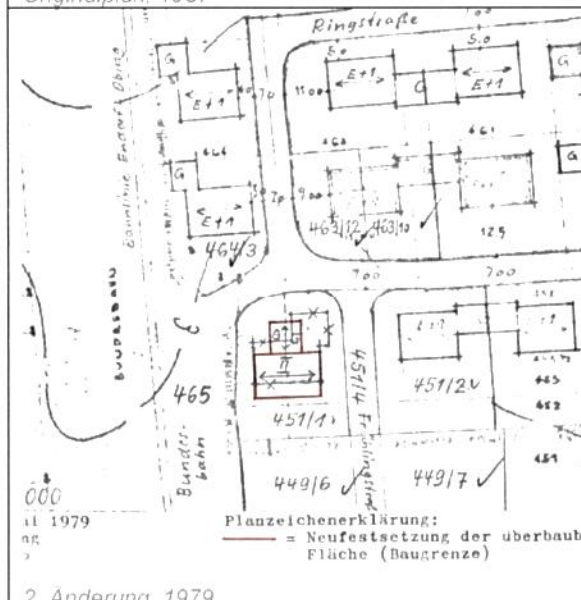
9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halting Ost“
Begründung, Fassung vom 22. Februar 2024



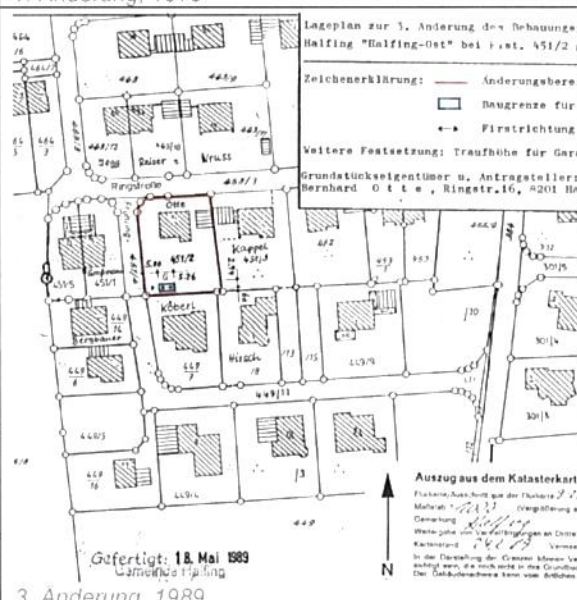
Originalplan, 1967



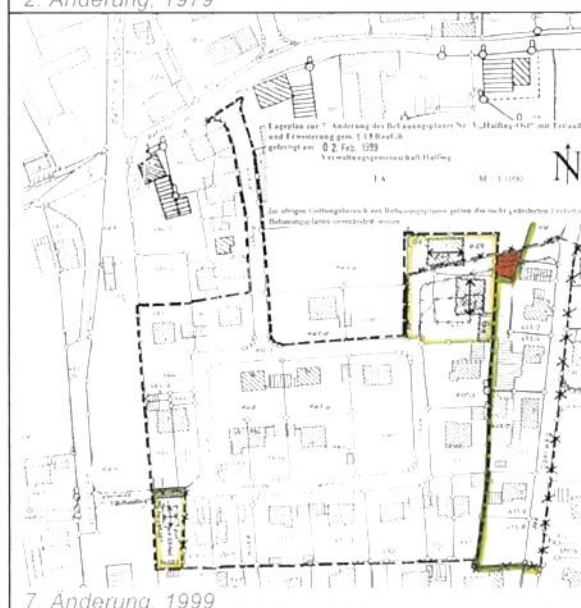
1. Änderung, 1979



2. Änderung, 1979



3. Änderung, 1989



7. Änderung, 1999



8. Änderung, 2009

2.5. Verfahrenswahl

Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung bzw. 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 geringen 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 deshalb nicht erforderlich.

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt mittig im Ortskern Halfing (siehe Abbildung 3) auf den Flurstücken Nr. 453/3, 463/7, 464, 464/8, 464/6, 464/7, 464/5, 464/3, 465/22, 451/5, 451/1, 451/4, 451/2, 451/3, 452, 453/1, 453/2, 453, 457/4, 457/1, 457/3, 457, 459, 460, 463, 463/9, 463/10, 463/11 und 463/12 der Gemarkung Halfing. Der Bereich beträgt ca. 2,1 ha und die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.

In Westen grenzt das Gebiet an eine Bahnanlage (Chiemgauer Lokalbahn, Bad Endorf – Obing) und in den übrigen Richtungen an weitere Wohngebietsflächen.



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

3.1. Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich ist derzeit als Wohngebiet genutzt und mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut (siehe Abbildung 4).



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen und Höhenlinien (Quelle Bayernatlas, abgerufen am 11.11.2021)

3.2. Gelände- und Baugrundverhältnisse

Im Geltungsbereich fällt das Gelände leicht von Südosten nach Nordwesten, mit Höhen zwischen 502 und 504 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.⁵ Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.⁶

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist eine Verdichtung des bestehenden Wohngebietes, um eine optimierte Nutzung der Flure bzw. und eine höchstmögliche Anzahl von Bewohnern zu ermöglichen. Dabei werden auch sämtliche Festsetzungen auf den neuesten Stand gebracht, um Planungssicherheit zu schaffen; der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig frühere Fassungen des Bebauungsplanes.

⁵ E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 11.11.2021

⁶ [Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege](#), abgerufen am 11.11.2021

4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert, um eine Nachverdichtung des bestehenden Wohngebietes zu ermöglichen:

- **Grundstücksgröße und überbaubare bzw. zulässige Grundfläche (Nachverdichtung in der Breite):** Mit der vorliegenden Änderung wird die derzeit rechtskräftige Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 700 m² ersatzlos gestrichen, um eine zeitgemäße verdichtete Wohnnutzung zu ermöglichen. Die derzeit festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten. Um auch eine funktionelle Bebauung kleinerer Grundstücke zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass eine Grundflächenzahl von 0,55 sowie eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z.B. Zufahrten, Garagen und Gewächs- und Gartenhäuser) bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 für Grundstücke mit weniger als 400 m² zulässig sind. Dies führt zwar zu einer erheblichen Überschreitung des Orientierungswertes nach § 17 der BauNVO ist aber im Sinne einer gewünschten Innenraumverdichtung und begrenzt auf diesen Fall noch vertretbar, zumal bei Dorf- oder Mischgebieten bereits ein Wert von 0,6 möglich ist. Die Baufenster werden ebenfalls großzügig ausgelegt, mit 3 m und in Teilbereichen 1,5 m Abstand zu den öffentlichen Straßenflächen. Durch diese Änderungen können z. B. große Grundstücke im Bestand aufgeteilt und dann mit neuen Wohnhäusern bebaut werden. Um die Nachbarbelange zu schützen, sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in jedem Fall einzuhalten. Um die Möglichkeit eines Verbindungswegs zwischen der Ringstraße und der Lagerhausstraße offen zu halten⁷, wird in diesem Bereich auf einer Breite von 6 m (2 x 3 m beidseits der Grenze) kein Baufenster eingezeichnet.
- **Gebäudehöhe und Dachgestaltung (Nachverdichtung in der Höhe):** Um die Wohnfläche bestmöglich zu nutzen und eine höchstmögliche Anzahl von Wohneinheiten bzw. Bewohnern zu erreichen, ist eine seitliche Wandhöhe (WH) bis max. 6,5 m zugelassen (im Vergleich zu 5,9 bzw. 5,2 m vorher). Diese Wandhöhe wurde bereits vom Gemeinderat für neue Wohngebiete zugelassen (z. B. Rosenstraße). Um zusätzlichen Wohnraum durch den Ausbau von Dachgeschossen zu ermöglichen, wird die max. zulässige Dachneigung von 24 auf 30° erhöht, und es werden max. zwei Dachgauben bzw. ein Quer- oder Standgiebel auf einer Dachseite zugelassen, sofern diese die Höhe der Hauptfirstlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Durch diese Änderungen können z. B. mehr Wohneinheiten pro Gebäude geschaffen werden. Im Bebauungsplan werden für Einzelhäuser max. drei Wohneinheiten und für Doppelhäuser maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zugelassen.
- **Garagen und Nebengebäude:** Um oben genannte Verdichtungsmaßnahmen realisieren zu können, werden Garagen, Carports und Stellplätze bis zu einer Grundfläche von 20 m² pro Stellplatz sowie Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von max. 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (wenn z. B. eine Garage mit zwei Stellplätzen ganz oder teilweise über die Baugrenze ragt, darf sie eine Grundfläche von max. 40 m² aufweisen). Die Gemeinde möchte Grenzbauten allgemein zulassen und verzichtet daher auf eine Festlegung von Mindestabständen zu Nachbargrundstücksgrenzen. Für ein Grundstück wird ausnahmsweise eine größere Garage bzw. Nebenanlage außerhalb der

⁷ Derzeit befinden sich die Flächen in Privatbesitz und es besteht keine Bereitschaft diese zu verkaufen oder mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde zu belegen. Die Gemeinde möchte sich allerdings weiterhin bemühen, durch Grundstücksverhandlungen den Verbindungsweg zu ermöglichen, weshalb es wichtig ist, die Fläche möglichst frei von baulichen Anlagen zu halten.

überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, um den Bau einer Wohnmobilgarage zu ermöglichen; die Größe dieser Garage außerhalb der Baugrenze wird durch ein Planzeichen auf 33 m² begrenzt. Im Einfahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen Garagen allerdings einen Abstand von mind. 5,0 m aufweisen, um während des Öffnens und Schließens einen Aufenthalt von PKWs im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden. Mit der vorliegenden Änderung wird auch die max. Größe dieser Bauten eindeutig festgelegt bzw. innerhalb des Geltungsbereiches harmonisiert (max. 3,5 m WH für Garagen und Carports, max. 12 m² Grundstücksfläche für Nebengebäude). Gemäß Art. 6 der BayBO ist für Bauten mit einer mittleren Wandhöhe von mehr als 3 m eine eigene Abstandsfläche erforderlich.

- **Klimaanpassungen:** Bei der Dachgestaltung werden Photovoltaikanlagen auch als Dacheindeckung zugelassen, um die Erzeugung von erneuerbaren Energien zu fördern. Ferner wird festgesetzt, dass Zufahrten und Stellplätze versickerungsfähig auszuführen sind, um der Flächenversiegelung entgegenzuwirken. 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 Schlammaustritt 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.
- **Grünordnung:** Mit der vorliegenden Änderung wird festgesetzt, dass je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen ist. Dies, da die Gemeinde die positiven Auswirkungen von Bäumen auf die Schutzgüter Tiere, Boden, Wasser, Klima, Mensch und Landschaft erkennt und gleichzeitig festgestellt hat, dass viele Grundstücke im Bestand nicht ausreichend begrünt sind.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt wie zuvor über die Ortsstraße Ringstraße zur Bahnhofstraße (Staatsstraße 2360) und Wasserburger Straße bzw. Chiemseestraße (Staatsstraße 2092). Das bestehende Straßennetz ist für das Vorhaben ausreichend.

Der Geltungsbereich befindet sich etwa 300 m bzw. 5 Minuten zu Fuß vom Bahnhof Halfing entfernt.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung erfolgt wie zuvor durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter.

5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt wie zuvor durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz.

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halbing Ost“
Begründung, Fassung vom 22. Februar 2024

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt wie im Bestand über das gemeindliche Kanalnetz.

5.5. Niederschlagswasser

Aufgrund der niedrigen Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nur begrenzt möglich. Ein Teil des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken wird deswegen, zusammen mit Niederschlagswasser von der Straße, über einen gemeindlichen Kanal aufgesammelt und abgeleitet.

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) da der Eingriff als zulässig gilt (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), und ein Ausgleich deshalb nicht erforderlich ist (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Die Grünordnung ist im Plan dargestellt.

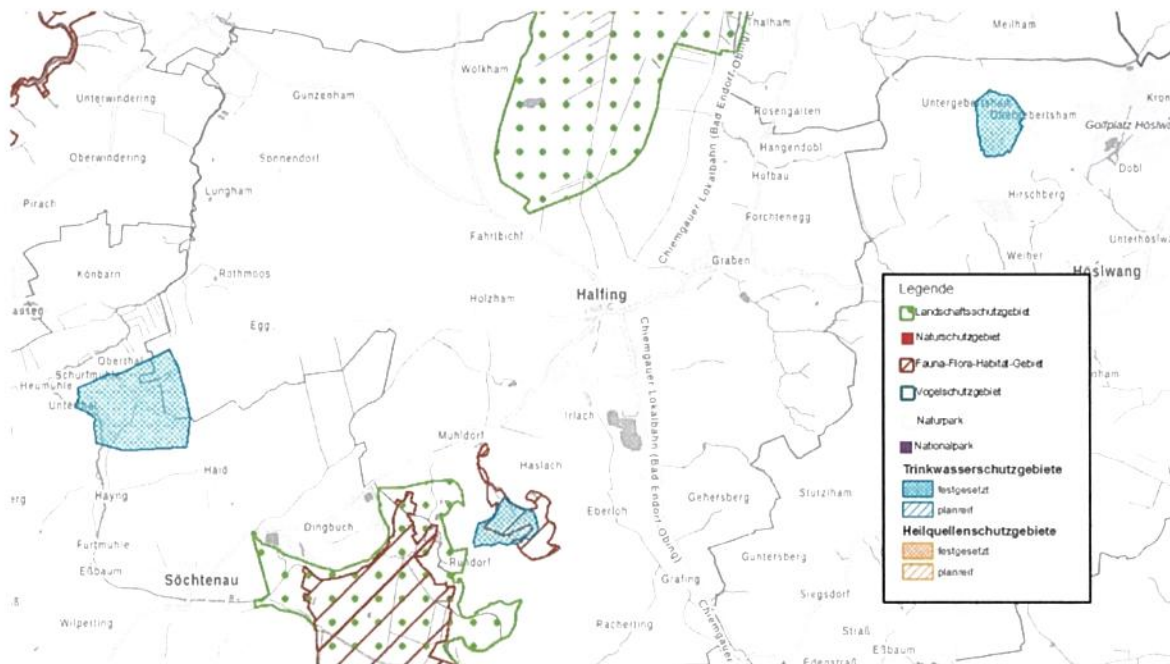


Abbildung 5 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; das Planungsgebiet berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle [BayernAtlas](#), abgerufen am 11.11.2021)

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halbing Ost“
Begründung, Fassung vom 22. Februar 2024

Halbing, **07. Mai 2024**
Gemeinde Halbing

Regina Braun
Regina Braun, 1. Bürgermeisterin



