

Original

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Holzham Ost"

4. Änderung

vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB
im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 3010/8 Gmkg. Halfing

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 18.05.2016

Entwurfsverfasser der 4. Änderung:
auf Grundlage von
Andrea Aicher, Holzham 2, 83128 Halfing

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
Huber.Planungs-GmbH@t-online.de

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist erforderlich, um für die ortsansässige *Fa. Aicher* die Planungsvoraussetzungen für den Bau einer weiteren, bereits geplanten Halle zu schaffen. Die geänderte Bebauungsplanung weicht gegenüber den vorherigen Planungsabsichten leicht ab und ist modifiziert worden. Dabei handelt es sich hauptsächlich um Flächenverschiebungen im Sinne einer Flächenoptimierung. Eine Nachverdichtung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist nicht geplant. Die städtebauliche Struktur des Bebauungsplanes wird durch die Änderung nicht verändert, die Anzahl der Baufenster bleibt unberührt. Die Immissionswerte und die allgemeinen Vorgaben bleiben unberührt - ein entsprechender Nachweis wird von der *Fa. Aicher* nachgereicht. Ebenso entsteht durch die geplanten Flächenverschiebungen kein zusätzlicher Verlust an umgebenden Flächen und Sukzessionsflächen. Die Grundzüge der vorherigen Planung bleiben bestehen, die Änderung soll daher im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Stellplätze im Nordwesten des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung sind baurechtlich genehmigt.

Zur Optimierung des Betriebsablaufes in der *Fa. Aicher* ist eine Bebauungsplanänderung mit folgenden Inhalten notwendig:

1. Drehung des Baufensters und Verschiebung von Stellplätzen
2. Änderung der Festsetzung von geforderten geschlossenen Wandseiten unter Einhaltung der geforderten Emissionswerte
3. aus gestalterischen Gründen sollen auch Pultdächer zulässig sein

zu 1. Anzahl und Gesamtfläche des Baufensters bleiben unverändert.

Die *Fa. Aicher* errichtet eine Kombination aus Lagerhalle und Produktionshalle zum Zweck der Zwischenlagerung von Materialien und Bauteilen sowie der Bearbeitung von plattenförmigen Baustoffen. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, die zuvor im Freien gelagerten Produkte überdacht und mit einem strukturierten Zugang in den Produktionskreislauf zu integrieren. An der Westseite der Halle, welche dem benachbarten MD-Gebiet des Bebauungsplanes abgewendet ist, wird ein Bearbeitungszentrum zur Vorfabrikation von Plattenwerkstoffen hergestellt. Durch die Schrägstellung der Halle werden am Betriebsgelände der Einhaltung der notwendigen gesetzlichen Abstandsflächen und die Einhaltung der Immissionswerte nicht beeinflusst. Es werden durch die Errichtung der Halle im Gegensatz zur jetzigen Situation diese Werte sogar verbessert, da der Staplerverkehr vorwiegend in der neuen Halle stattfindet.

Lärmschutzmaßnahmen

An den geplanten Gebäuden sind für Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Ferner ist Tabelle 9 der DIN 4109 zu beachten. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Ausrüstung der Gebäude mit Lärmschutzfenstern. Gegebenenfalls sind auch Maßnahmen an der Fassade oder im Bereich der Dächer vorzusehen. Damit wird der Lärmemission wirksam begegnet.

Vorgaben anderer Planungen

Vorgaben für die 4. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aus

- der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.08.2009
- dem Eingabeplan zur Ergänzung mit Stellplatznachweise und Baugrenzen vom 03.07.2012
- dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Halfing

Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Holzham. Das Betriebsgelände *Aicher* ist umgeben

- im Süden von der Gemeindestraße (Fl.Nr. 3011)
- im Osten von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Fl.Nr. 3010)
- im Norden von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Fl.Nr. 3010)
- im Westen von einem landwirtschaftlichen Betrieb (Fl.Nr. 2949) und von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Fl.Nr. 2995)

Das Gelände ist eben, der Untergrund ist lt. vorhandener Bebauung tragfähig.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass durch die Planung keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden, wird die Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 angewen-

det. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Halfing,

20. 07. 16

P. Böck

Erster Bürgermeister

ausgefertigt:

20. 07. 16

Böck, 1. Bürgermeister



Rosenheim, 18.05.2016

Huber Planungs-GmbH