

Original

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "Halfing - Südwest"

11. ÄNDERUNG

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
für das Grundstück Fl.Nr. 719 Gemarkung Halfing, Lerchenweg 3

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 09.09.2022

Entwurf: 26.01.2023

Entwurfsverfasser der 11. Änderung:

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

Begründung Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zur 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Halfing - Südwest" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

A. Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Halfing verfügt für den Bereich "Halfing - Südwest" über einen rechtskräftigen Bebauungsplan vom 19.06.1967 (in Kraft getreten). Das jetzt überplante Grundstück Fl.Nr. 719 war auch Bestandteil der 4. und 5. Änderung des Bebauungsplanes (15.01.1986 bzw. 11.02.1987).

Aufgrund eines Antrags zum Abbruch eines Gebäudes und Errichtung eines Ersatzbaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 719 Gemarkung Halfing, Lerchenweg 3, dessen Planung vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Den Änderungsbeschluss dazu hat der Gemeinderat am 20.10.2022 gefasst; die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund des o.g. Antrags sieht die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit aus städtebaulichen Gründen eine Änderung des Bebauungsplanes als notwendig an. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, auch für bestehende Bebauungspläne eine größere Nachverdichtungsmöglichkeit und damit mehr Wohnraum zu schaffen, um den bauplanungsrechtlichen Außenbereich weitestgehend schonen zu können.

B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Grundlagen der Planung

Grundlage der Planung ist der o.g. Bebauungsplan vom 19.06.1967. Er sieht für den Bereich der jetzigen Änderung bereits ein Baurecht vor. Ein Bauwunsch weicht von der Bebauungsplanung ab, da der geplante Ersatzbau nicht im bisher festgesetzten Baufenster liegt. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurde deshalb ein neuer Bauraum festgesetzt.

Da es sich bei dem Bauantrag um eine von der Gemeinde gewünschte Nachverdichtung im Innenbereich handelt, die die Gemeinde gegenüber

Neuausweisungen im Außenbereich bevorzugt, stimmt die Gemeinde dieser Planung zu. Eine pauschale Vergrößerung von Bauräumen im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist jedoch nicht möglich, da die Grundstücke unterschiedlich dicht bebaut sind. Die Gemeinde wird deshalb jeweils im Einzelfall prüfen, ob eine gewünschte Nachverdichtung ortsplanerisch und nachverträglich möglich ist.

C. Beschreibung der Planung

Gepplant sind der Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Errichtung eines neuen Wohnhauses mit Garagen.

Die wesentliche Änderung dieser Planung ist die neue Festsetzung der Baugrenzen mit der Möglichkeit, ein Doppelhaus errichten zu können.

Zulässig sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,40 sowie eine Geschosflächenzahl (GFZ) von maximal 0,60.

Abweichend zum Stammbebauungsplan wurde festgesetzt, dass die *Weiteren Festsetzungen* Ziff. 2, 3, 4, 6, 7, 9 und 12 entfallen (bisheriges Maß der baulichen Nutzung, Garagen, Dachneigung, Traufhöhe, Mindestgröße von Baugrundstücken).

Zusätzlich wurde durch Text festgesetzt:

- Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m Tiefe, Terrassen bis 4,0 m Tiefe außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenze müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.
Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO bewegen.
- Zulässig sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 28°. Für Garagen und Nebengebäude sind auch Pultdächer zulässig.
- Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Die Schmutzwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung sind bereits vorhanden. Auf den Hochwasserschutz wird hingewiesen.

Die Oberflächenentwässerung hat, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

D. Änderungsverfahren

Der Gemeinderat Halfing hat die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB beschlossen. Damit entfallen Umweltbericht und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenverdichtung liegen vor. Mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften des § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Dies bedeutet, hier verkürzt sich das Verfahren auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Halfing, **10. Feb. 2023**

Rosenheim, 26.01.2023


Regina Braun
Erste Bürgermeisterin
Ausgefertigt

am 10. Feb. 2023


Huber Planungs-GmbH
40 459
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS


Regina Braun
1. Bürgermeisterin
der Gemeinde Halfing
