

Original

# Gemeinde Halfing

Landkreis Rosenheim



## 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

# BEGRÜNDUNG

Fassung: 31.03.2021  
redaktionell geändert: 12.08.2021

## 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 .....	5
3. Bestehende Verhältnisse .....	5
3.1. Lage und Geltungsbereich .....	5
3.1. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft .....	6
3.2. Gelände- und Baugrundverhältnisse .....	7
4. Geplante Bebauung .....	7
4.1. Beschreibung des Vorhabens .....	7
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen .....	7
5. Erschließung .....	9
5.1. Verkehr .....	9
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung .....	9
5.3. Wasserversorgung .....	9
5.4. Abwasserentsorgung .....	9
6. Umweltbelange .....	9

## 1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Halfing hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 15.04.2021 die 15. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“** 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 in der südwestlichen Ecke des Ortskernes 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 km<sup>2</sup>, aufgeteilt in 22 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von etwa 2.835.<sup>1</sup>

### 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,<sup>2</sup> 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),<sup>3</sup> was etwa 81 neuen Mitbürgern entspricht. Diese Bevölkerungsvorausberechnungen sind Modellrechnungen, die auf bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in der Zukunft basiert ist, und keine exakten Vorhersagen.

### 2.2. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt<sup>4</sup>, 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

---

<sup>1</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019, [Gemeinde Halfing 09 187 139](#), abgerufen am 19.03.2021

<sup>2</sup> Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038, [Demographisches Profil für den Landkreis Rosenheim](#), abgerufen am 19.03.2021

<sup>3</sup> Demographie-Spiegel für Bayern, [Berechnungen für die Gemeinde Halfing bis 2031](#), abgerufen am 19.03.2021

<sup>4</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

bewahrt. Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet<sup>5</sup>, und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. 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).

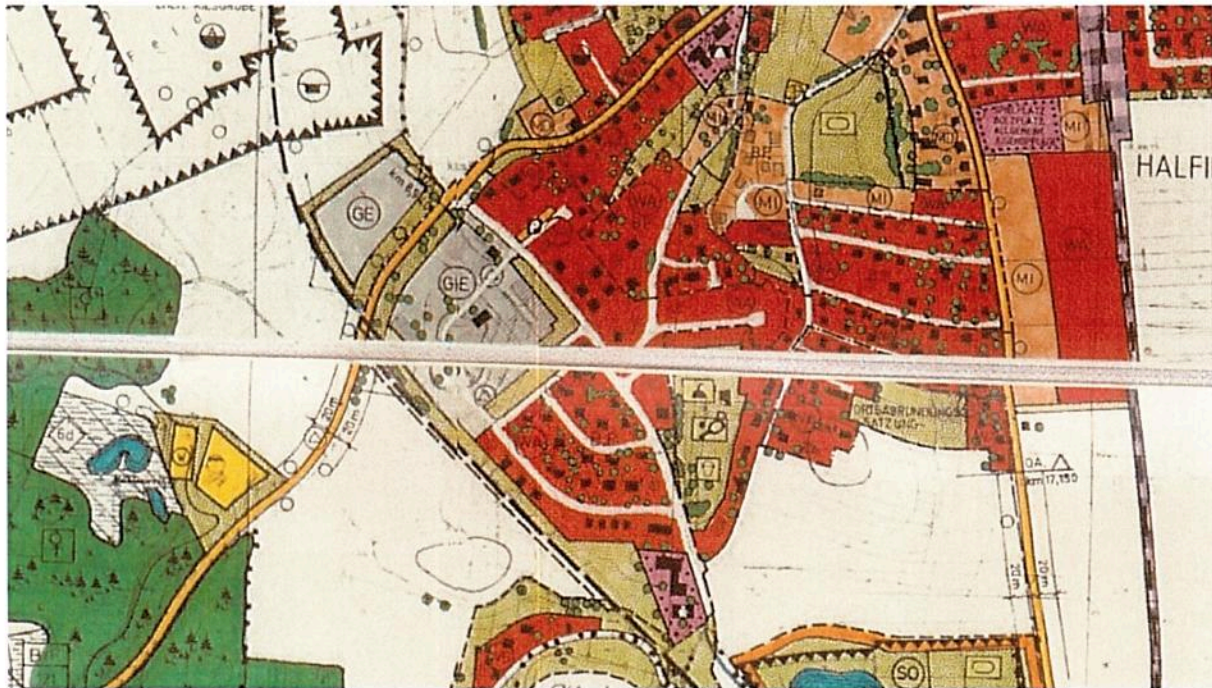


Abbildung 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

### 2.4. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“ ist 14 Mal geändert worden, und die vorliegenden Änderungsbereiche waren zuletzt durch die 9. Änderung, die im Jahr 2000 in Kraft getreten ist, betroffen (siehe Abbildung 2). Die Änderungsbereiche sind als WA festgesetzt.

---

<sup>5</sup> Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

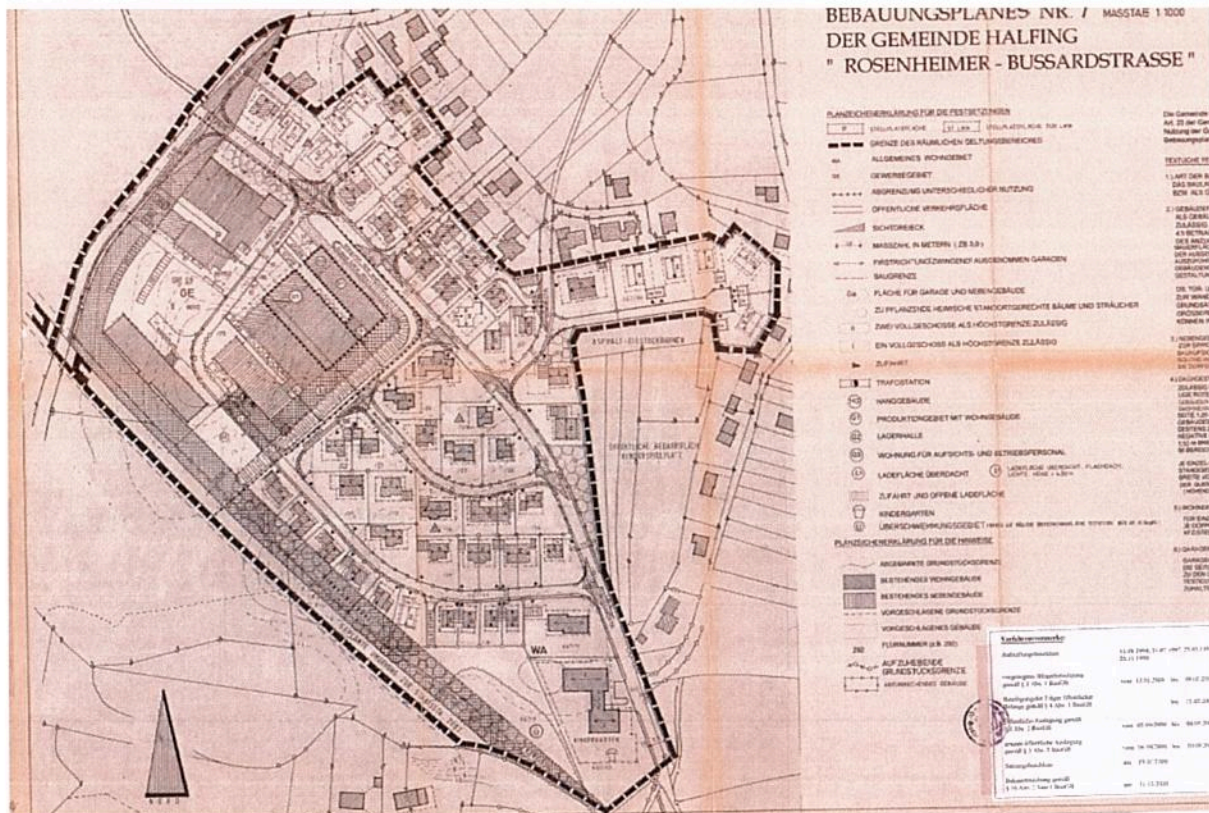


Abbildung 2 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“, für die vorliegenden Änderungsbereiche gültig.

## 2.5. Verfahrenswahl

Da es sich um eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung des Innenbereichs mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 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.

## 3. Bestehende Verhältnisse

### 3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt in der südwestlichen Ecke des Ortskernes Halfing (siehe Abbildung 3) und grenzt an bestehende Wohngebiete an. Der Geltungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen (siehe Abbildung 4):

- Teilbereich 1 liegt auf der Flur Nr. 667/20 der Gemarkung Halfing und beträgt ca. 0,07 ha.

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“  
Begründung, Fassung vom 31. März 2021, redaktionell geändert am 12.08.2021

- Teilbereich 2 liegt auf den Flur Nr. 667/47, 667/46, 667/108, 667/107, 667/107, 667/97 und 667/62 der Gemarkung Halfing und beträgt ca. 0,67 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.



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

### 3.1. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft

Teilbereich 1 ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Teilbereich 2 ist mit einem Wohngebäude und einer Lagerhalle bebaut und sonst als Landwirtschaftsfläche (Grünland) genutzt. Südlich des Teilbereiches 2 liegt ein Sportplatz und östlich des Teilbereiches 1 ein Gewerbegebiet, sonst sind die Bereiche von Wohnbebauung umgeben.



Abbildung 4 Luftbild mit Flurstücksgrenzen und Höhenlinien (Quelle: Bayernatlas), links der Teilbereich 1 und rechts der Teilbereich 2 (die genaue Lage und Abgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden).

### 3.2. Gelände- und Baugrundverhältnisse

Im Teilbereich 1 ist das Gelände eben ausgebildet (ca. 505 m ü. NHN) und im Teilbereich 2 fällt es von West (ca. 508 m ü. NHN) nach Ost (ca. 502 m ü. NHN) ab. 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.<sup>6</sup> Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler.<sup>7</sup>

## 4. Geplante Bebauung

### 4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist eine Verdichtung des bestehenden Wohngebietes, um eine optimierte Nutzung der Fläche 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.

### 4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

- Um der detaillierten Planung der Grundstücke nicht vorzugreifen, und Doppelhäuser generell zu ermöglichen, sind die Baufenster großzügig ausgelegt, mit 3 m Abstand zu den öffentlichen Straßenflächen. Um die Nachbarbelange zu schützen, sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in jedem Fall einzuhalten.
- Aus gleichem Grund sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebengebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, und müssen zur Nachbargrundstücksgrenze einen Abstand von mind. 0,9 m (Garagen und Carports)

<sup>6</sup> E-Mail-Kommunikation zwischen S•A•K und dem Landratsamt am 12.04.2021

<sup>7</sup> [Kartierung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege](#), abgerufen am 19.03.2021

bzw. 0,6 m (Nebengebäude) aufweisen. Im Einfahrtsbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze müssen Garagen einen Abstand von mind. 5,0 m aufweisen, um während des Öffnen und Schließens einen Aufenthalt von PKWs im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden.

- Um mehr Wohnraum zu schaffen, wird die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf 0,3 erhöht. Der ländliche Charakter des Wohngebiets bleibt trotzdem bewahrt, da auch diese GRZ niedriger ist als in der BauNVO für Wohngebiete spezifiziert (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, was dennoch im von der BauNVO gestatteten Rahmen bleibt.<sup>8</sup>
- 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. Diese Wandhöhe wurde bereits vom Gemeinderat für neue Wohngebiete zugelassen (z. B. Rosenstraße). 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.
- Bei der Dachgestaltung werden auch solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen als Dacheindeckung zugelassen, um die Erzeugung und Nutzung nachhaltiger Energien zu ermöglichen bzw. zu fördern. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte werden ein Quer- oder Standgiebel allgemein zulässig (nicht nur in Ausnahmefällen), um eine erweiterte Nutzung der Wohnfläche zu ermöglichen.
- 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. 1,6 m zum Urgelände werden deswegen gestattet. 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.

---

<sup>8</sup> 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.



## **5. Erschließung**

### **5.1. Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt wie zuvor über die Ortsstraßen Schulstraße und Bussardstraße zur Rosenheimer Straße (Staatsstraße Nr. 2360). Das bestehende Straßennetz ist für das Vorhaben ausreichend.

Die nächste Bushaltestelle (Bussardstraße) befindet sich etwa 5 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.

### **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.

## **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), 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.

15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“  
Begründung, Fassung vom 31. März 2021, redaktionell geändert am 12.08.2021

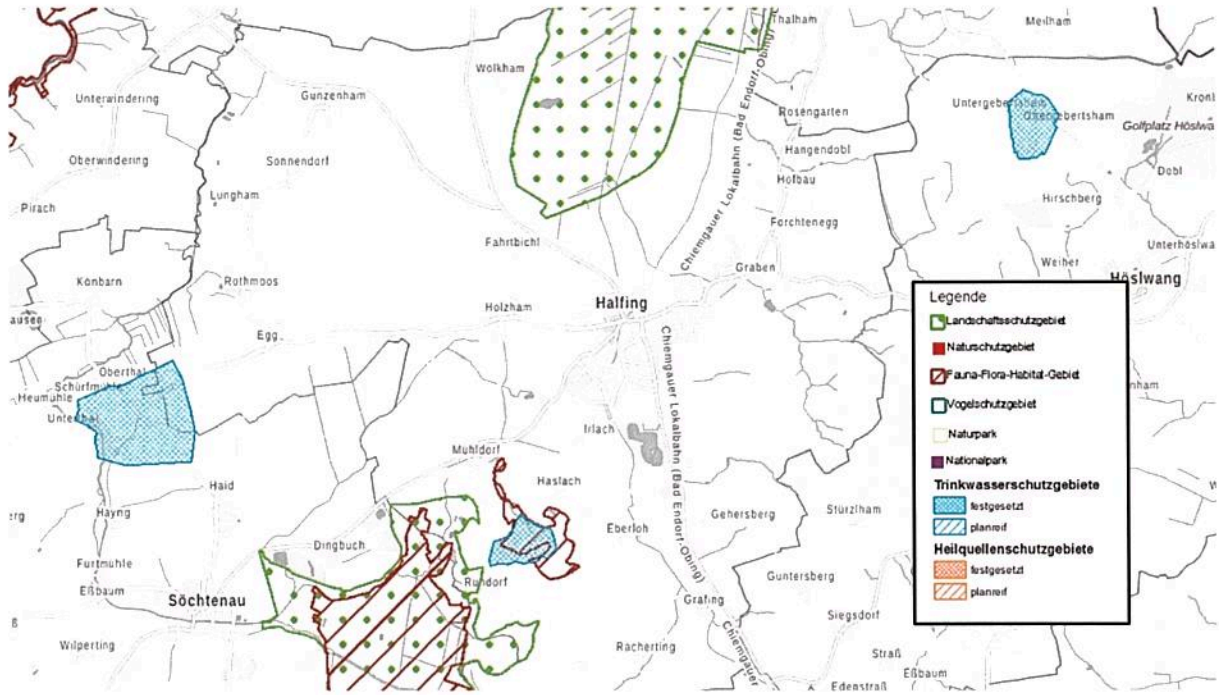


Abbildung 5 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen; das Planungsgebiet berührt kein Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet, kein Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und kein europäisches Vogelschutzgebiet (die beiden letzteren bilden die Natura 2000-Gebiete) (Quelle: [BayernAtlas](#), abgerufen am 19.03.2021)

Halving, 13. Aug. 2021  
Gemeinde Halving



*Regina Braun*  
Regina Braun, 1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt  
am - 7. Sep. 2021

*Regina Braun*  
Regina Braun  
1. Bürgermeisterin  
der Gemeinde Halving

