

**GEMEINDE HALFING**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "Holzham Ost"**

**5. Änderung**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 19.12.2018

Entwurfsverfasser der 5. Änderung:

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

## TEIL I. PLANUNGSBERICHT

### 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 neuen Halle zu schaffen. Die geänderte Bebauungsplanung weicht gegenüber den vorherigen Planungsabsichten 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 Immissionswerte können laut Schalltechnischer Untersuchung eingehalten werden. Ebenso entsteht durch die geplanten Flächenverschiebungen kein zusätzlicher Verlust an umgebenden Flächen und Sukzessionsflächen.

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

1. Drehung des Baufensters und Verschiebung von Stellplätzen, damit verbunden Abbruch und Neuerrichtung einer bestehenden Halle
2. Änderung der Festsetzung von geforderten geschlossenen Wandseiten unter Einhaltung der geforderten Emissionswerte
3. im Bereich der beiden Bürobauten soll ein Verbindungsbau entstehen

zu 1. Die Gesamtfläche der überbaubaren Grundfläche wird nicht vergrößert.

Die *Fa. Aicher* errichtet eine neue Produktionshalle zum Zweck der Bearbeitung von plattenförmigen Baustoffen. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, die Produkte überdacht und mit einem strukturierten Zugang in den Produktionskreislauf zu integrieren. Durch die Stellung 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 die dem MD zugewandte Gebäudeseite vollständig geschlossen wird.

## **Immissionsschutz**

*aus der Schalltechnischen Untersuchung 71/1118/BP-GP-E1 vom 27.11.2018 der Handwerkskammer für München und Oberbayern, Referat Umweltberatung - Lärmschutztechnik, München*

- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Projektnummer 71/1118/BP-GP-E1 der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 27.11.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten quantifizieren zu können.
- Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  sind weder Orientierungswerte noch Immissionsrichtwerte oder -anteile.
- Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind die sich aus den Emissionskontingenten  $L_{EK}$  ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.
- Grundsätzlich ist festzustellen, dass nach Maßgabe der DIN 18005 von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber sowie nachtsüber als Anhaltswert für eine Emissionsbeschränkung ausgegangen werden kann. Tagsüber kann der volle Anhaltswert der DIN 18005 emittiert werden. Aufgrund der Bestandssituation, bestehender Betrieb mit umliegender bestehender Wohnbebauung, ist dies in der Nachtzeit nicht möglich. Hier kann der Anhaltswert nicht ausgeschöpft werden. Aus vorgenanntem Grund mussten daher die Anhaltswerte in der Nachtzeit wegen der umliegenden Wohnbebauung entsprechend reduziert werden, damit der Standort und die Existenz des Gewerbebetriebes weiter gesichert bleiben.
- Bei Bauvorhaben sollten generell bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Die relevanten Immissionsorte sind dem Lageplan der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung der Handwerkskammer für München und Oberbayern vom 27.11.2018 zu entnehmen.

- Die genannten DIN-Normen liegen bei der Gemeinde auf. Ferner sind sie beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und können dort kostenlos eingesehen werden.

### **Vorgaben anderer Planungen**

Vorgaben für die 5. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich aus

- dem rechtskräftigen Bebauungsplan und den bisherigen Änderungen
- dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Halfing
- der schalltechnischen Untersuchung
- den neu geplanten Produktionsabläufen

### **Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Gebiet der 5. 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), von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Fl.Nr. 2995) und von Wohngebäuden

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

Eine bisherige Produktionshalle wird abgebrochen und vergrößert.

### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Da durch die Bebauungsplanänderung nur ein Teilbereich eines bisherigen MD in ein GE umgewandelt wird und die Baugrenzen verschoben werden, findet keine zusätzliche Versiegelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan mit seinen bisherigen Änderungen statt. Damit ist kein Ausgleich notwendig.

## TEIL II. UMWELTBERICHT

### 1.0. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant sind die Umwidmung eines Teilbereichs der Planungsfläche von MD in GE (damit ist die gesamte Planungsfläche Gewerbegebiet) sowie die Änderung von Baugrenzen, um eine bestehende Produktionshalle vergrößert neu errichten zu können. Damit entfällt der Bau- raum für eine weitere Produktionshalle wie bisher geplant.

#### 1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne sehen der Bebauungsplanänderung nicht entgegen.

### 2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die Planung wird das Schutzgut Klima und Lufthygiene nicht negativ beeinflusst.

#### Schutzgut Boden und Fläche

Durch die Planung wird das Schutzgut Boden und Fläche nicht negativ beeinflusst, da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und seiner Änderungen keine zusätzliche Versiegelung stattfindet.

#### Schutzgut Gewässer und Oberflächenwasser

Durch die Planung wird das Schutzgut Gewässer und Oberflächenwasser nicht negativ beeinflusst, da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und seiner Änderungen keine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Auch bei der neuen Lage des Baufensters sind keine Gewässer betroffen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planung wird das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht negativ beeinflusst, da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan und seiner Änderungen keine zusätzliche Versiegelung stattfindet. Auch bei der neuen Lage des Baufensters werden keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen.

#### Schutzgut Landschaft

Durch die Verschiebung der Lage des Baufensters wird das Landschaftsbild nicht mehr beeinflusst als bei der bisherigen Lage der geplanten Halle.

#### Schutzgut Mensch

Für die Menschen entstehen neue Arbeitsplätze bzw. bestehende bleiben erhalten. Durch die Stellung der Halle und eine geschlossene Hauswand zu den Wohngebäuden können die gesetzlichen Immissionswerte eingehalten werden (siehe Schalltechnische Untersuchung).

#### Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die Planung sind keine Kulturgüter betroffen (keine Baudenkmäler, keine Bodendenkmäler, keine Sichtbeziehung zu Baudenkmälern).

### **3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte die Produktionshalle wie bisher geplant am danebenliegenden Standort errichtet werden. Die Produktionsabläufe könnten jedoch nicht so ideal abgewickelt werden als bei der jetzigen Planung.

#### **4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

##### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind nicht notwendig, da mit der Umplanung weder mehr Fläche versiegelt oder ökologisch wertvolle Bereiche betroffen sind.

##### **4.2. Ausgleich**

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind nicht notwendig, da mit der Umplanung nicht mehr Fläche versiegelt oder ökologisch wertvolle Bereiche betroffen sind.

#### **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten mussten nicht gefunden werden, da durch die Planung die Umweltbelange nicht negativ beeinflusst werden.

#### **6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.  
Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

#### **7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Überwachung der Festsetzungen durch die Bauaufsichtsbehörde.

### **8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und die Schutzgüter erkennbar. Den Auflagen der Schalltechnischen Untersuchung ist nachzukommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird der weitere Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts ermittelt und dieser ggf. fortgeschrieben.

Halfing,

Rosenheim, 19.12.2018

P. Böck

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH