

Original

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12

"Gewerbegebiet Graben", 3. Änderung und Erweiterung

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

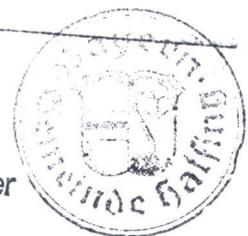
Vorentwurf: 14.08.2013
Entwurf: 19.12.2013
red. ergänzt: 20.03.2014
red. ergänzt: 10.07.2014

Entwurfsverfasser:

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

Ausgefertigt:
am 25.09.14

Böck, 1. Bürgermeister



Rechtsgrundlage

Die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird aus der 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Halfing (gleichzeitig in Aufstellung) entwickelt.

Anlass der Planung

Ortsansässige Betriebe haben dringenden Umsiedlungs- bzw. Erweiterungsbedarf.

Bestand

Die Planungsfläche liegt unmittelbar anschließend nördlich des bestehenden Gewerbegebietes. Sie ist eben und frei von Baum- und Strauchbewuchs und wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Süden das bestehende Gewerbegebiet. Im Westen grenzt nach landwirtschaftlich genutzten Flächen der Altort von Halfing an.

Schutzgebiete

Auf der Planungsfläche befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte.

Planung

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Richtung Norden. Hierzu liegen konkrete Kaufwünsche mit gewünschten Grundstücksgrößen vor. Nach Norden und Osten ist eine Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern geplant. Da bereits darüber hinaus weitere Betriebe Entwicklungsbedarf angemeldet haben, wird nach Westen die Planung so ausgelegt, dass eine Erweiterung problemlos möglich ist; hier wird eine 6 m breite Grünfläche mit Eingrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verkehrserschließung wird bereits so angelegt, dass hier kurzfristig eine sinnvolle Ringerschließung möglich ist. Dazu

wird bei der nächsten Flächennutzungsplanänderung für dieses Gebiet auch eine umfangreiche Eingrünung nach Norden und Westen festgesetzt, da dann hier langfristig der endgültige Ortsrand hergestellt wird. Um dies aber genau festlegen zu können, müssen diese Betriebe noch ihren genauen Flächenbedarf ermitteln. Sobald dies geschehen ist und die Grundstücksverhandlungen zufriedenstellend verlaufen, soll der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan abschließend erweitert werden. Diese künftige Erweiterung wird überwiegend nach Westen, unter Umständen optional nochmals geringfügig nach Norden reichen. Gestalterische und sonstige Festsetzungen werden im Bebauungsplan vom rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Erschließung

Die Erschließung grenzt vollständig an die Erweiterungsfläche an. Die bestehende Erschließung wurde beim bestehenden Gewerbegebiet bereits so ausgelegt, dass die Erweiterung problemlos für alle Sparten (Schmutzwasser, Regenwasser, Trinkwasser) fortgeführt werden kann. Auch die Erschließungsstraße führt bereits bis zur Erweiterungsfläche.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 0,8 ha (incl. Verkehrs- und Grünflächen) ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,6 ein Ausgleichsflächenbedarf von 0,48 ha. Der Ausgleichsfaktor von 0,6 wurde gegenüber den bisherigen Erweiterungen (Ausgleichsfaktoren 0,5) nochmal um den Faktor 0,1 erhöht.

Die Fläche wird eingestuft in

Kategorie 1, Gebiete geringer Bedeutung (intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche)

Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Spanne Ausgleichsfaktor gemäß Leitfaden 0,3-0,6.

Der Ausgleich erfolgt im Anschluss an die Ausgleichsfläche der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes in Form einer extensiven Wiese mit wechselfeuchten Mulden. Die Flächen sollen nach einer dreijährigen Aushagerungsphase ohne Düngung maximal zweimal pro Jahr gemäht werden mit Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung, kein Pestizideinsatz. Die wechselfeuchten Mulden, Tiefe ca. 0,2 bis 0,4 m, sollen mit autochthonem Saatgut eingesät oder mit örtlicher Streu abgedeckt werden. Die wechselfeuchten Mulden erhalten keinen Oberbodenauflauf. Als Saatgut kann Saatgut, z.B. von der Fa. Rieger-Hofmann GmbH verwendet werden (Feuchtwiese in den Mulden, Schmetterlings- und Wildbienenamen an den Rändern).

Schutzgut	Ableitung des Kompensationsfaktors	Ausgleichsfaktor bezogen auf den Umwelteinfluss
Pflanzen und Tiere	kaum Beeinträchtigung der Pflanzen- und Tierwelt, da zukünftige Gewerbefläche gegenwärtig intensiv genutzt wird; dafür entstehen neue Ausgleichsflächen mit höherwertiger ökologischer Funktion	positiver Einfluss auf die Umwelt durch die Anlage von Ausgleichsflächen und die Eingrünung am Gewerbegebiet
Boden und Wasser	es wird zwar Boden versiegelt, es sind jedoch keine Gewässer in der Umgebung; Grundwasser wird nicht beeinflusst	geringer Einfluss
Klima und Luft	es sind keine Frischluftentstehungsgebiete oder Kaltluftabzugsschneisen betroffen	geringer Einfluss
Landschaftsbild	Die geplante Baufläche grenzt bereits an das bestehende Gewerbegebiet. Von Westen ist die Gewerbeansicht im Wesentlichen vom Ort Halfing selber verdeckt, im Osten ist ein Höhenkamm.	geringer Einfluss auf das Landschaftsbild
Kulturgüter	Kulturgüter sind nicht betroffen	kein Einfluss
sonstige Sachgüter	landschaftlicher Nutzgrund von finanziell geringem Wert wird höherwertiges Bauland	kein Einfluss auf Umweltfaktoren

Aufgrund der Festsetzung der maximal möglichen GRZ von 0,8 und der hierdurch stark eingeschränkten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung ist kein Abschlag vom Ausgleichsfaktor 0,6 gerechtfertigt. Der Kompensationsfaktor wird daher mit 0,6 festgesetzt.

Gewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Denkmäler

Denkmäler sind nicht vorhanden.

Halfing,

25.09.14

Peter Böck
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 10.07.2014


Huber Planungs-GmbH