Original

Planungsstand 25.10.2012

Gemeinde Halfing
Landkreis Rosenheim

4. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 8

Bisheriger BBP-Name: "Kiesabbau u. Rekultivierungsgebiet - Halfing Süd"
Künftiger BBP-Name: "Freizeitgelände und Naturerlebnisweiher Halfing"
im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) für den gesamten Geltungsbereich wie in der Planzeichnung dargestellt.

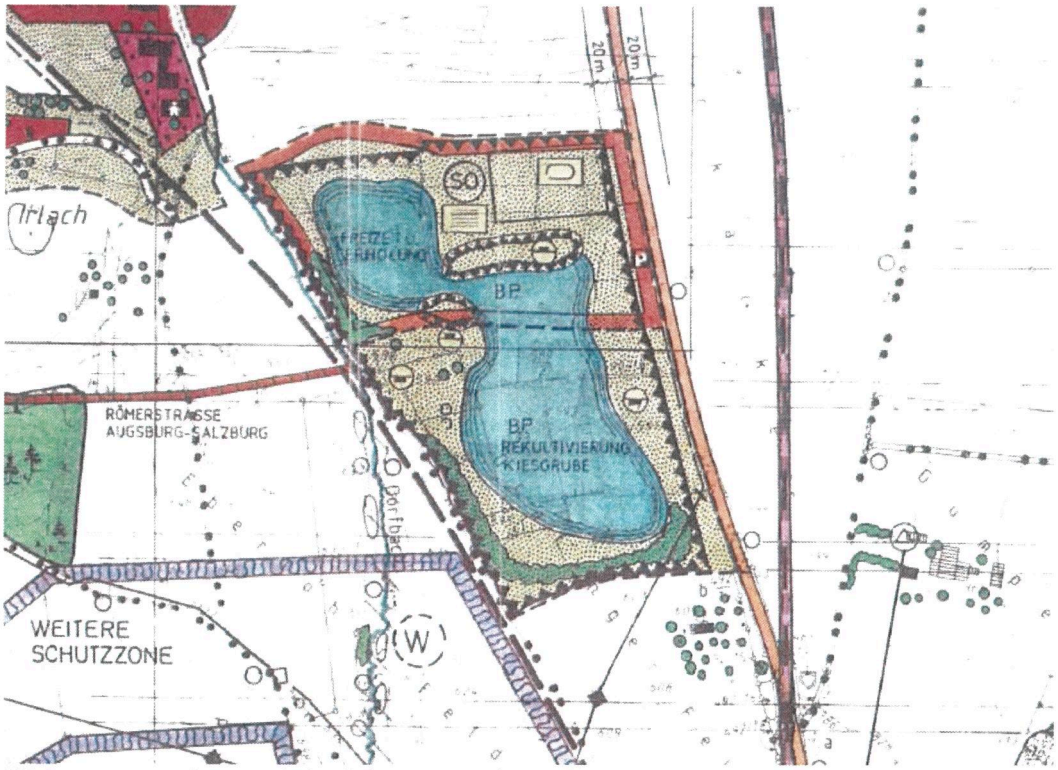
Die Gemeinde Halfing erlässt nach § 2 Abs. I, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) diese Bebauungsplanänderung als **SATZUNG**.

Übersicht über die Lage des Bebauungsplanes im Süden von Halfing **rot** -ohne Maßstab!

Begründung –4.AE BBP Halfing Nr. 8
"Freizeitgelände und Naturerlebnisweiher Halfing "

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der überplante Bereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Landschaftsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen.



Flächennutzungsplanausschnitt, Bekanntgemacht am 26.10.1999.

2. Ausgangssituation und Anlass:

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde im Jahre 1974 zum Zweck eines geordneten Kiesabbaus, sowie die Schaffung eines landschaftsgebundenen Sees für die örtliche Erholung, in Verbindung mit einen Kiesabbau- und Rekultivierungsplan aufgestellt.
Der Bebauungsplan erfuhr in den Jahren 1980, 1983 sowie 1992 insgesamt 3 Änderungen zur Anpassung der sich aus dem Abbau ergebenen Entwicklungen. Der Abbau wurde hierbei fortlaufend verringert und im Zuge der Rekultivierung durch Ausgleichsflächen, Wasserflächen und der Erholung dienenden Nutzungen wie Badebereich, Sportflächen und einem Gebäude für den Betrieb der Sport- und Badeanlage entwickelt.

Im Rahmen eines Neuordnungs- und Gestaltungskonzepts hat die Gemeinde Halfing nach den abgeschlossenen Rekultivierungsarbeiten, die Nutzungen des Geländes unter Berücksichtigung der Freizeitansprüche und ökologischer Belange die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen.

3. Planungskonzept / Planungsziel

Der Kiesabbau sowie die Rekultivierungsarbeiten sind vollständig abgeschlossen und das Gebiet soll nun ausschließlich als Freizeitgelände und Naturerlebnisweiher genutzt werden.

Es wird angestrebt,
- den Kiesabbau nicht weiter fortzuführen
- die Nutzungsmöglichkeit des rekultivierten Geländes gänzlich für die örtliche Erholung und den Freizeitsport zu entwickeln.
- zugleich von menschlicher Nutzung ungestörte Ausgleichsflächen für den Naturhaushalt zu erhalten und zu schaffen.

Flurstücke des Änderungsbereiches: Fl.Nr. 560, 561, 563, 565, 566, 578, 578/1, 581, 581/2, 581/3, 585, 589, 589/2, 590, 590/1, 591, 591/3, 592, 593, 594, 595, 597

4. Art und Ziele der Änderung

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Das festgesetzte Sondergebiet wird beibehalten und durch genauere Definitionen der zulässigen Nutzungen ergänzt.

Es sind ausschließlich Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig, die den Betrieb, der Nutzung und der Versorgung des Freizeitgeländes und des Naturerlebnisweihers dienen.
Hierbei handelt es sich um Flachwasserzonen für Badegäste, Spielbereiche und gestaltete Liegewiesen, Anlagen für sportliche Nutzungen, sowie ein kleines naturnahes Amphitheater.
Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung und zur Führung eines geordneten Betriebs, wie z.B. als Stützpunkt für die Wasserwacht und den Fischereiverein und zur Unterbringung eines Kiosks, sind bauliche Anlagen im Bereich der Ballsportanlagen zulässig. Diese schaffen ebenso Platz zur Lagerung von z.B. Gerätschaften, Schnittgut oder Sportgeräten.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen ist durch die max. zulässige Grundfläche, sowie durch die max. zulässige Wandhöhe über Normal Null festgesetzt.
Die Größe des Bauraumes sowie die zulässige Grundfläche sichern der Gemeinde als Eigentümer und Betreiber des Areals, an zentraler Stelle, eine langfristige Entwicklungsmöglichkeit.

5. Erschließung

Kfz.-Verkehr:
Die bestehende Zufahrt bleibt im Nord-Osten des Planungsgebietes bestehen. Entlang der Staatsstraße wird der Parkplatz mit 15 Stellplätzen nach Norden erweitert.

Fußwege:
Die Binnenerschließung des Geländes erfolgt ausschließlich durch Fußwege mit wassergebundener Decke.
Die festgesetzten fußläufigen Verbindungen werden geringfügig verlegt und ergänzt.
Der geplante Steg zur Schaffung einer zweiten Ost-West-Verbindung soll weiterhin als langfristiges Ziel verfolgt werden.

6. Öffentliche Grünfläche / Badeplatz / Sportplatz

Die öffentlichen Grünflächen sind dem nach Abschluss der Rekultivierung entstandenen Gelände angepasst und bieten Platz für Badeplätze, Liegewiesen, Spielwiesen, ein Amphitheater sowie Ballsportanlagen.

7. Kanalisation und Ableitung von Niederschlagswasser:

Das im Gebiet des Bebauungsplanes anfallende Schmutz- bzw. Abwasser wird über das bestehende Ortsnetz in die Kanalisation eingeleitet.
Das Wasser aus Dränungen des Bolzplatzes, Beachvolleyballplatzes und Skateplatzes wird über Sickerschächte dem Grundwasser wieder zugeführt. Der Schichtaufbau der Rasentragschicht des Bolzplatzes gewährleistet, dass Niederschlagswasser und Wasser über die Bewässerung verlangsamt abgeleitet werden. Durch Anwendung von biologischem Bodenaktivator auf der unteren Tragschicht und der Rasentragschicht wird eine höhere Wasser- und Nährstoffspeicherkapazität erreicht.

Düngung und Pflege der Rasenspielflächen:
Die Düngung der Rasenspielflächen wird mit organisch-mineralischem Dünger durchgeführt. Die maximale Aufwandmenge ist 180 g/Jahr/qm, davon N (max.) 20g /Jahr/qm und P (max.) 10 g/Jahr/qm. Um das Risiko der Auswaschung von Nährstoffen zusätzlich zu minimieren, wird die gesamte Düngermenge in 5-6 Teilgaben über das Jahr verteilt aufgebracht.

8. Natur und Landschaft

Auf der ehemaligen Kiesabbaufläche mit bestehender Freizeitnutzung sollen Anlagen für die Freizeitnutzung eingerichtet und Flächen für den Naturschutz gesichert werden.
Durch Besucherlenkung soll die Freizeitnutzung auf bestimmte Bereiche konzentriert und Möglichkeiten für verträgliche Naturerlebnisse aufgezeigt werden.

8.1. *Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen*

Schutzgut Arten- und Lebensräume
Das Gebiet ist von der langjährigen Kiesabbauphase mit Teilrekultivierungen und Umgestaltungen zum Freizeitgelände geprägt. Die südlichen, östlichen und westlichen Böschungen sind überwiegend mit standortheimischen Gehölzen bestockt. Im Norden wurden die süd- und südwestexponierte Trockenhänge über Rohboden der naturnahen Entwicklung überlassen. Mit einer Dammschüttung im südöstlichen Teil des Badesees wurde eine nischenreiche Flachwasserzone über Rohboden als Standort mit hohem Biotopentwicklungspotential geschaffen.

Von der abschließenden Gestaltung des Geländes sind Flächen betroffen, die während des Kiesabbaus ständigen betriebsbedingten Veränderungen, wie Ablagerungen und anderen Erdarbeiten, und einem starken Freizeitdruck ausgesetzt waren. Sie haben eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensraum. Die Auswirkungen sind gering.

Artenschutzrechtlicher Beitrag
Die offenen Kiesabbauflächen stellen einen potenziellen Lebensraum für Zauneidechsen dar. Schon in der Abbauphase erkannte man die Bedeutung der südexponierten Böschungen als Rückzugsraum für die Zauneidechse und verzichtete deshalb dort auf eine Humusierung. Über mehrere Jahre konnte sich hier ein Lebensraum mit den benötigten Strukturen für die Zauneidechse entwickeln. Diese Böschungen sind vom Bau der Freizeit- und Spielanlagen nicht betroffen. Sie werden überwiegend als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.
Die von der Planung betroffenen Flächen waren bisher schon immer erheblichen betriebsbedingten Störungen als Zwischenlagerplatz und Zufahrtsbereich ausgesetzt und als Lebensraum für empfindlichere Arten nicht geeignet. In der Artenschutzkartierung ist der Ansiedlungsversuch eines Flußre-

genpfeifers im Jahr 1998 dokumentiert. Wegen der vielen Störungen hatte er keinen Bruterfolg. Ab 2007 sind keine Nachweise mehr erfolgt.

Schutzgut Boden
Nach dem Kiesabbau haben die Böden nur noch eine eingeschränkte Nutzungseigenschaft für die Landwirtschaft. Sie haben jedoch ein hohes Entwicklungspotential für den Naturschutz, wenn sie der Selbstbegrünung überlassen werden.

Schutzgut Wasser
Die offene Wasserfläche steht in Verbindung mit dem Grundwasser und weist starke Wasserstandschwankungen auf. Der Lebensraum in der reich strukturierten Flachwasserzone wird davon stark beeinflusst. Beeinträchtigungen der Wasserqualität werden durch Verzicht auf Humusierung im Uferbereich vermieden. Das Angebot öffentlich zugänglicher Toiletten mindert die Belastungen durch den Badebetrieb.

Schutzgut Erholung
Das Gelände wird als Naherholungsgebiet aufgewertet. Die Umzäunung der Ballspielflächen ist nur innerhalb des Geländes sichtbar und beeinträchtigt das Landschaftsbild in der Umgebung nicht.

8.2. *Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung*

Ohne Durchführung der Planung wäre die Freizeitnutzung im Gelände ungeregelt und ein Lebensraum für empfindlichere Arten nicht zu erwarten.

8.3. *Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich*

Der Schichtaufbau der Rasentragschicht des Bolzplatzes gewährleistet, dass Niederschlagswasser und Wasser über die Bewässerung verlangsamt abgeleitet werden. Um das Risiko der Auswaschung von Nährstoffen zusätzlich zu minimieren, wird die gesamte Düngermenge in 5-6 Teilgaben über das Jahr verteilt aufgebracht.
Die standortheimischen Gehölzbestände und Naturentwicklungsflächen bleiben erhalten. In der abgeschirmten Flachwasserzone sind kein Fischbesatz und keine fischereiliche Nutzung erlaubt.
Die Naturentwicklungsflächen im südlichen Bereich sind durch bewaldete Böschungen im Osten und Süden vor Störungen geschützt und durch die Dammschüttung vom Badebetrieb abgeschirmt. Eine Besucherlenkung ist vorgesehen.

Die aus früheren Genehmigungsverfahren festgesetzten Naturentwicklungsflächen wurden - soweit sie schon bestanden - ermittelt und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft übernommen. Weitere vorhandene naturnah entwickelte Flächen im Geltungsbereich wurden als Naturentwicklungsflächen angerechnet und gegenüber Flächen, die durch die Planung nicht mehr für die ursprünglich vorgesehene Naturentwicklung zur Verfügung stehen zwischenbilanziert. Es besteht 4233 qm mehr Naturentwicklungsfläche als ursprünglich festgesetzt. Diese Flächen werden mit einem Faktor von 0,85 als zur Verfügung stehende Ausgleichsflächen angerechnet, womit die Beeinträchtigungen durch die Freizeitnutzung des Geländes berücksichtigt sind. Am Südrand des Geltungsbereiches wird mit der Entwicklung eines südexponierten Walsrandes mit Hochstaudensaum eine zusätzliche neue Ausgleichsfläche geschaffen.
Die Eingriffsregelung wurde gemäß 'Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU)' angewendet.
Lage und Bilanzierung der Ausgleichsflächen ist im Plan, 'Eingriff und Ausgleich zum Bebauungsplan Halfing Nr.8, 4.Änderung' dargestellt. Die benötigte Ausgleichsfläche beträgt 4705 qm. Die Ausgleichsfläche ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Damit wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Begründung –4.AE BBP Halfing Nr. 8
"Freizeitgelände und Naturerlebnisweiher Halfing "

(Siegel)

Halfing, den 21. 11. 12

angelegt.

Böck Peter
1. Bürgermeister
der Gemeinde Halfing