



Gemeinde Halfing

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Irlach“

Begründung

zum Entwurf vom 03.05.2021
i. d. F. v. 19.10.2023

Planung

Fuchs Architekten
Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs
Architekt
Friedrich- Ebert- Str. 15
83059 Kolbermoor

Grünplanung

Umwelt und Planung
Dipl. Ing. Sabine Schwarzmann
Landschaftsarchitektin
Münchner Str. 48
83022 Rosenheim

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele/ grünordnerische Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte gemeindliche, überörtliche und private Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Grünordnung
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Hinweise
12. Flächenbilanz
13. Umweltbericht
14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
15. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
16. Auswirkungen

Quellenverzeichnis

Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Im Jahre 1973 wurde für den Ortsteil Irlach ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BBauG aufgestellt. Im Zusammenhang mit der Genehmigung eines Bauvorhabens stellte das Landratsamt Rosenheim mit Schreiben vom 09.08.1990 - AZ IV/R-1-610-1/3 C 17-1/8 - die Nichtigkeit des Bebauungsplanes "Irlach" in der Fassung vom 16.03.1973 fest. Daraufhin wurde dieser am 18.10.1990 aufgehoben und gleichzeitig eine Neuaufstellung beschlossen. Ziel war eine abschließende Bebauung des Gebiets mit weiteren sechs 1- bzw. 2- Familienhäusern. Der Bebauungsplan in seiner Neufassung trat 1996 in Kraft. Er wurde zwischenzeitlich 3x projektbezogen geändert. Die Bebauung war damit abgeschlossen. Nachdem jetzt erneut Bauanfragen für das Gebiet Irlach gestellt wurden bzw. die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan beantragt wurde, beschloss der Gemeinderat von Halfing in der Gemeinderatssitzung am 21.10.2021, die bestehenden Baurechte und Baupflichten entsprechend Bestand, Bauabsichten und zeitgemäßen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen zu erweitern und zu aktualisieren.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich aus der Notwendigkeit

- einer vorausschauenden und nachhaltigen Entwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter besonderer Berücksichtigung von bisherigen Baurechten und einer gebietsverträglichen Nachverdichtung,
- aus einer vorausschauenden und nachhaltigen Entwicklung der bestehenden naturräumlichen Struktur unter besonderer Berücksichtigung von bisherigen Grünflächen und Belangen der Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan wird im normalen Verfahren nach §§ 2ff BauGB aufgestellt, nachdem Grundzüge der bisherigen Planung betroffen sind und es sich nicht ausschließlich um eine Bauleitplanung zur Begünstigung von Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Der Bebauungsplan ist gegliedert in die Abschnitte Planzeichnung, Festsetzungen (durch Planzeichen und Text), Grünordnung, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

Der Planinhalt des Bebauungsplanes wurde auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt, das die städtebauliche Qualität sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken.

Die Darstellungen des Planinhaltes werden ggf. durch ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen/ Vorschriften erläutert.

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Dabei wird unterschieden nach §9(1)20 BauGB festsetzbaren Flächen mit Zweckbestimmung und Maßnahmen und eine Grünordnung nach §11(1)1 BNatSchG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten. Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten diese Rechtskraft.

In den Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO integriert, die die örtliche Bau-tradition im Quartier sichern, ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes zu sehr.

Im Hinweisteil wurden nur solche Hinweise aufgenommen, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungs- teil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind (Hinweise durch Text).

02. Städtebauliche/ grünordnerische Ziele

Städtebau

- Sicherung und Weiterentwicklung des Wohngebiets mit der Möglichkeit der Nachverdichtung durch begrenzte Bestandserweiterung bzw. zusätzliche Bebauung,
- weitgehende Freihaltung topographischer Landschaftsbestandteile von Bebauung (Leiten),
- Festschreibung der derzeitigen Erschließungsstraßen und planungsrechtliche Sicherung einer Teilfläche zur Verbreiterung im Anschlussbereich zur Bussardstraße,
- Minimierung örtlicher Bauvorschriften.

Grünordnung

- Sicherung topographischer Landschaftsbestandteile und deren Nutzung,
- Sicherung und Entwicklung der bestehenden Ortsrandbegrünung des Baugebiets,
- Intensivierung der Gebietsdurchgrünung.
- Sicherung der bestehenden Kneippanlage auf Fl. Nr. 679 Nord

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.01.2020

Gemäß Landesentwicklungsprogramm sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), LEP 3.2.

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 30.05.2020

Halfing befindet sich im Landkreis Rosenheim im Nahbereich des Grundzentrum Bad Endorf (RP 18 AIII 1.1)

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. (RP 18 BI 2.1)

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei soll (en...) die Innenentwicklung bevorzugt werden (...), RP18 BIII.

04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d.F.v. 03.11.2017

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a(2)1 BauGB).

BNatSchG i.d.F.v. 01.12.2019

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden (...) für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt (§ 11(1)1 BNatSchG).

Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind (sinngemäß § 18(1) BNatSchG).

BayNatSchG i.d.F.v.10.12.2019

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden. (Art. 4(2)2 BayNatSchG).

05. Berührte gemeindliche, überörtliche und private Planungen

Flächennutzungsplan Halfing / Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1999

Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. Neuaufstellung/ Architekten W. Schmidt, B. Leicher / 1993

Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. 1. Änderung/ Ingenieurbüro Benedikt Herrmann/ 1996

Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. 2. Änderung/ Gemeinde Halfing/ 1997

Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. 3. Änderung/ Gemeinde Halfing/ 1998

Satzung über die Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Halfing/ Gemeinde Halfing/ 06.09.2017

7. Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern/ Bayerisches Staatsministerium des Inneren/ 11.10.2011

Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

06. Bestandsanalyse

Lage im Raum

- Halfing ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim und Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Halfing (Halfing, Höslwang, Schonstett).
- Lage gem. Regionalplan Südostoberbayern: Allgemeiner ländlicher Raum.
- Halfing ist naturräumlich Teil der biogeographischen Region 2 „kontinental“, der Großlandschaft 2 „Alpenvorland“, der Naturraum- Haupteinheit D66 „Schwäbisch- Oberbayerische Voralpen“, der Naturraum- Einheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“, der Naturraum- Untereinheit 038-N „Rosenheimer Becken“.
- In unmittelbarer Umgebung von Halfing befinden sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 16 (Feuchtgebiete bei Amerang und Murntal) und 24 (Seen und Feuchtgebiete nördl. Prutting)

Lage im Ort

- Irlach liegt im Süden von Halfing als selbständiger Siedlungsbereich auf einem markanten Moränenrücken. Ursprünglich war die Bebauung durch 5 landwirtschaftliche Anwesen bestimmt. Mit rückläufiger Tendenz einer zuletzt extensiv betriebenen Landwirtschaft (Zuerwerb, Nebenerwerb) wurden die landwirtschaftlichen Anwesen zu Wohnzwecken umgebaut und die Bebauung entsprechend Bebauungsplan durch zusätzliche Wohnhäuser ergänzt. In unmittelbarer Nähe liegen ein Kindergarten, eine Kneippanlage und der Naturerlebnisweiher Halfing.
- Östlich des Planungsgebietes verläuft der „Dorfbach“ als offenes Gewässer 3. Ordnung. Ab Höhe der Kneippanlage verläuft der Dorfbach verrohrt weiter Richtung Norden.
- Im ursprünglichen Flächennutzungsplan (1999) ist das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet WS dargestellt mit flankierender Grünfläche (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freifläche). Im Süden ist nachrichtlich die als Bodendenkmal D-1-8039-0022 kartierte Römerstraße übernommen (Straße der römischen Kaiserzeit -Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg- mit begleitenden Materialentnahmegruben). Im Süden und Westen wird die geplante Trasse zur Ortsumfahrung RO280-07 nachrichtlich übernommen.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Bayernatlas - Teil Hochwassergefahrenflächen - wie folgt gelistet:

| | |
|-------------------------|---|
| HQ100 häufig | - |
| HQ100 | - |
| HQ extrem | - |
| wassersensibler Bereich | - |
- Nördlich bis nordöstlich, an den Geltungsbereich direkt angrenzend befindet sich eine, in den Landwirtschaftsflächen angelegte Flutmulde. Diese dient bei einem HQ100 Hochwasserereignis am Dorfbach als Retentionsfläche für ein zurückstauendes Hochwasser, das nicht sofort von der bestehenden Grabenverrohrung im weiteren Grabenverlauf aufgenommen werden kann. Etwas Hochwasser aus dem Dorfbach überströmt im Zulauf in die Flutmulde dabei Grün- und Straßenflächen im Bereich der Fl. Nrn. 554, 679, 667/10 und 647. Die bestehende Flutmulde wird aktuell (Stand 2021) in seiner Ausformung umgeplant.
- Im Geltungsbereich befinden sich gem. Bayernatlas das Bodendenkmal D-1-8039-0022 (Straße der römischen Kaiserzeit -Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg- mit begleitenden Materialentnahmegruben)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Verdachtsflächen auf Altlasten aufgeführt.

Geländestruktur

Das Planungsgebiet ist durch ein markantes landschaftsprägendes Bodenrelief geprägt. Der Reliefrücken bildet im Norden weit auslaufend den naturräumlichen Abschluss des Neubaugebietes zwischen der Rosenheimer- und Bussardstraße. Östlich fällt die Hangkante segmentförmig verlaufend steil ab. Zum südlich begrenzenden Waldsaum flacht die Hangkante in östlicher Richtung ab. Westlich zur Gemeindeverbindungsstraße wird das Planungsgebiet im Anschluss an großzügige hausumschließende Grünflächen durch Wald begrenzt

(Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. Neuaufstellung von 1993)

Baustruktur

Die Bebauung westlich und nordwestlich der Erschließungsstraße ist geprägt von umgenutzten Landwirtschaftsgebäuden und ergänzenden Einfamilienhäusern in einreihig lockerer Folge. Im Bereich Fl. Nr.

654/4 (Nordost) befindet sich eine Baulücke, auf der bereits durch den Urbebauungsplan Baurecht für ein Gebäude besteht.

Die Bebauung östlich der Erschließungsstraße ist im südlichen Teil verdichtet, teilweise mit 2-reihiger Bebauung. Der nördliche Abschnitt der Erschließungsstraße ist aufgrund der steilen Leite beidseitig bislang nicht bebaut.

Im Geltungsbereich befinden sich neben den Wohnhäusern die Verwaltung zu einem Mutter-Kind-Heim, ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb und die Schafhaltung einer Nebenerwerbslandwirtschaft.

Erschließungsstruktur

Die Straße entspricht den üblichen Erschließungssystemen mit einer beidseitigen Straßenbebauung, die aber im Norden entlang der steilen Leitern nur rudimentär ausgebaut ist.

Über das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz ist das Plangebiet hinreichend erschlossen.

Grünstruktur

Die Bebauung von Irlach liegt im Wesentlichen auf einem Geländerrücken. Diese Hänge geben dem Ortsteil ein charakteristisches, interessantes Landschaftsbild und sind zugleich Begrenzung für eine weitere Bauentwicklung.

Auf den Hängen hat sich eine artenreiche extensive Wiesenvegetation eingestellt. Außerhalb der Hangflächen sind keine Flächen mit größerer ökologischer Bedeutung. Einige kleinere Obstgärten an den älteren Gebäuden binden den Ort teilweise in die Landschaft ein. Einzelne Grünflächen werden als Weideflächen für Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzt (z.B. Fl. Nr. 654/7 Schafhaltung; Obstwiesen; Mistlager)

Bei den neueren Gebäuden und Anwesen finden sich auch landschaftsuntypische Bäume und Sträucher. (Quelle: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. Neuaufstellung von 1993)

Versorgung/ Entsorgung

Seit 1980 besteht für den Ortsteil Irlach eine gemeindliche Wasserversorgung samt Hydrantennetz.

Im Jahre 1989 wurde der Ortsteil Irlach an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Halting angeschlossen.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Bayernwerke. Ein Teil der Häuser wird über elektrische Freileitungen versorgt.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

Bodenschätze

Im Bereich Halting, Irlach, Egg wurde zwischen 1986 und 1996 Erdgas aus ca. 1.900 m Tiefe gefördert. Die Bohrung wurde nach Abschluss der Förderung wieder verfüllt. Seismische Untersuchungen 2008 lassen vermuten, dass noch größere Reserven an Erdgas in der Lagerstätte vorhanden sind. Aktuell ist geplant, die Erdgasförderung wieder aufzunehmen. Dazu sollen ab ca. Ende 2021 Probebohrungen erfolgen. Die angedachte Bohrstelle befindet sich zwischen Halting und Egg in ca. 1 km Entfernung nordwestlich des Planungsgebietes.

Bestandsbebauung

Zulässig nach bisherigem Baurecht waren Vorhaben, die folgende Festsetzungen und Vorschriften enthalten:

GRZ 0,18

GFZ 0,36

Gebäudehöhe 5,60 m

max. 2 Vollgeschoße

max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude

Satteldach mit Vordächern, Dachneigung 22-26°, vorgeschriebene Firstrichtung

Die Gestaltung der Gebäude ist relativ einheitlich (Gebäudegeometrie, Satteldach, Firstverlauf, Dachneigung, Deckmaterial).

Die Gebäude sind zur Straße zum Teil winkelig angeordnet, bedingt durch den kurvigen Verlauf und dem ziemlich einheitlichen Firstverlauf der Häuser in Ost- West Richtung.

Die Gebäudegestaltung entspricht einem ländlichen Stil im Sinne der Vorschriften des Urbebauungsplans und der Satzung über die Örtliche Bauvorschrift für der Gemeinde Halting.

07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

Städtebau

- Ausweisung des Plangebiets entsprechend Gebietscharakter als dörfliches Wohngebiet
- Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung über Grundflächen und Wandhöhen, orientiert am Bestand, erweitert, und einer Wandhöhe, die für die geplanten Wohngebäude zwei vollwertig nutzbare Vollgeschoße erlaubt.
- Festsetzung von Bauräumen analog Bestand zzgl. begrenzter Erweiterungsraum,
- Festsetzung von Bauräumen für Neubebauungen gem. Anträgen auf bisher unbebauten Baugrundstücken,
- Festsetzung von Bauräumen für Neubebauungen gem. Antrag auf der nördlichen Seite,
- Festsetzung eines Bauverbots für die südliche Seite
- textliche Festsetzungen zu Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen weitgehend ohne Festsetzung von Garagenbauräumen,
- Festsetzung und teilweise Erweiterung der bestehenden Straßenverkehrsflächen,
- Erlass gestalterischer Bauvorschriften speziell zu Dächern/ Dachaufbauten/ Dacheinschnitten/ Einfriedungen in Anlehnung an die Satzung über die Örtliche Bauvorschrift für der Gemeinde Halting.

Grünordnung

- Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für eine Ortsrandbegrünung unter Einbeziehung der Bestandsvegetation,
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen entlang der Ortsstraße,
- Bauverbot auf der südlichen Seiten,
- Festsetzung von Flächen und Maßnahmen für einen Ausgleich bei neuen Eingriffen in Natur und Landschaft,
- Festsetzung der bestehenden Kneippanlage im Norden von Fl. Nr. 679 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kneippanlage,
- Erlass grünordnerischer Regeln zu Hausgärten, Flächen des ruhenden Verkehrs, Bauteilbegrünungen.

08. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

MDW Dörfliches Wohngebiet (§5a BauNVO)

Im FNP und in den Vorläuferbebauungsplänen war das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzt. Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Bereits Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen können nur ausnahmsweise zugelassen werden. Besonders im südlichen Siedlungsbereich östlich der Straße ist die bei Kleinsiedlungsgebieten geforderte Bindung von Wohngebäuden an eine angemessene Landzulage zur gartenbaumäßigen Nutzung nicht mehr gegeben.

Die Gebietsfestsetzung wurde im Bebauungsplan gemäß dem, im Sommer 2021 neu in der BauNVO eingeführten, Gebietscharakter „dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzt. Dieser Charakter entspricht der bestehenden, dörflichen Gemengelage von Wohnen (überwiegend), vorhandenem Gewerbe (z.B. Fl. Nr. 654/4), sowie Tierhaltung in landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung (z.B. Fl. Nr. 654/7). Auch wenn sich durch die neue Gebietsfestsetzung die gegenseitige Beeinflussung zwischen bestehendem Wohnen, einzelnen bestehenden Gewerbebetrieben, sowie vorhandener landwirtschaftlicher Nebenerwerbsnutzung faktisch nicht ändert, so entspricht sie dem Gebietscharakter von Irlach. Die Gewichtung der unterschiedlichen Nutzungsarten muss gem. §5a BauNVO nicht gleichwertig sein.

Die Beschränkung auf max. zwei Wohnungen pro Wohngebäude aus dem Kleinsiedlungsgebiet WS des älteren Bebauungsplanes entfällt durch die Neufestsetzung als MDW.

Auf allgemein in Baugebieten zulässige Nutzungen wurde hingewiesen.

02. Maß der baulichen Nutzung

GR nach §19(2) BauNVO

Die Festsetzung der Grundfläche erfolgte gem. Bestand, Planungsziel und unter Berücksichtigung bisheriger Baurechte nach §30 BauGB.

Zur Ermittlung des Maßes der zulässigen Grundfläche wurde die Grundfläche jedes Gebäudes ermittelt. Grundflächen für große Bestandshäuser bzw. geplante Häuser wurden annähernd größengenau übernommen, Grundflächen für kleine Bestandshäuser bzw. geplante Häuser wurden unter Anrechnung eines kleinen Erweiterungszuschlages vereinheitlicht.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender, genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung bei Nichtansatz die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöhen und damit die geplante räumliche Dichte verfälschen würden. Analog zu den Terrassen/ Terrassenüberdachungen als Teil der Hauptanlage im Erdgeschoß wurde auch für die Projektionsfläche von den Balkonen der Obergeschoße und Außentreppe als Teile der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt. Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppe in definierter Größe soll Mehrgenerationennutzungen durch Einliegerwohnungen ermöglichen. Die Ergänzungen zur festgesetzten Grundfläche nach § 19(2) BauNVO (Hauptanlage) sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung/ Erschließung im Freien eindeutig definiert ist. Auch soll verhindert werden, dass für nachträgliche Terrassenüberdeckungen jeweils Befreiungen von Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. Bebauungsplanänderungen notwendig werden.

GR nach § 19(4) BauNVO

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Das Maß der GRZ nach § 19(4) BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten.

Wandhöhe

Die Vollgeschoss- Regelung gem. Urbebauungsplan wurde in eine Wandhöhenfestsetzung geändert. Das Maß der Wandhöhe wurde entsprechend dem unterschiedlichen Maß der zulässigen Grundflächen sowie des vorhandenen Bestandes gestaffelt festgesetzt.

WH 6,8 m entspricht einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoß mit niedrigem Kniestock.

WH 6,3 m entspricht einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Speicher über dem 1. OG.
WH 3,75 m entspricht einem Gebäude mit 1 Vollgeschoß, gemessen ab dem festgesetzten Fertigfußboden Erdgeschoß (Eingangsebene). Durch die Lage dieser Gebäude in der nördlichen Leite kann das talseitige Kellergeschoß zu Wohnzwecken genutzt werden, so dass keine Nutzungsnachteile gegenüber den sonstigen Einzelhäusern entstehen.

WH 4,00 m entspricht einem Gebäude mit einem erdgeschoßigen Vollgeschoß und je nach der Raumhöhe des Erdgeschoßes einem Dachgeschoß mit Kniestock.

Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen wurde sie auf die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoß bezogen. Das Maß der max. Höhenlage entspricht ca. 2 Eingangsstufen über dem vorhandenen oder geplanten Gelände (am anstehenden höchsten Geländepunkt) am jeweiligen Gebäude. Gleichzeitig entspricht es auch der Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheims nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände. Als Bezugsgelände wurden das digitale Geländemodell der bayerischen Vermessungsverwaltung zu Grunde gelegt. In den annähernd ebenen Bereichen des Baugebietes entspricht der festgesetzte Wert zudem weitgehend 2 Stufen über der Erschließungsstraße. Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit gibt, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange, wurde die Höhenlage nicht zwingend, sondern nur als Höchstmaß festgesetzt.

03. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Entsprechend Urbebauungsplan und Gebietscharakter wurde die offene Bauweise festgesetzt. Die Gemeinde Halfing hat laut Homepage (Stand 13.04.2023) keine gemeindliche Satzung erlassen, die abweichende Regelungen zu den Abstandsflächen trifft. Ab 01.02.2021 gilt deshalb das neue Abstandsflächenrecht der BayBO. Darauf wurde hingewiesen.

Baugrenzen

Die Bauräume wurden in Abhängigkeit von der Bestandsbebauung/ bekannten Bauabsichten als Einzelbauräume geplant, um strukturelle bauliche Veränderungen durch Teilung/ Zusammenlegung von Grundstücken zu verhindern. Bei Bestandsbauten wurden die Bauräume erweitert, um die zulässige Grundfläche zu ermöglichen.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen, Balkone, Außentreppe und Standgauben wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für diese Gebäudeteile erforderlich.

04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen

Bauflächen für Garagen wurden weitestgehend nicht festgelegt, da es bereits innerhalb des Bauzusammenhangs vielerlei Garagenanordnungen gibt (freistehend, angebaut, mit direkter Straßeneinfahrt, mit indirekter Hofeinfahrt). Die Regelung erfolgte textlich zu offenen und geschlossenen Garagen. Einzig für die geplanten Grenzgaragen auf den Fl. Nrn. 679 und 654/12 T2 wurden gesonderte Festsetzungen sowie eine abweichende Bauweise und gesonderte örtliche Bauvorschriften erlassen, da diese Grenzgaragen aufgrund ihrer geplanten Lage/ Hanglage und Ausformung gesonderte Vorschriften erfordern.

Grenzgaragen Fl. Nr. 679

Für die geplante Garagenanlage auf Fl. Nr. 679 mit 6 Garagenstellplätzen, angebauten unterirdischen Abstellräumen und Zufahrten auf 2 verschiedenen Geschossebenen auf der Fl. Nr. 679 war der Nutzungszweck und die Bauweise gesondert festzusetzen.

Grenzgaragen Fl. Nr. 654/12 T2 (Ost)

Um die Anzahl an freistehenden (Garagen-) Gebäuden/ Baukörpern im nördlichen Planungs- bereich/ Mündungsbereich Irlach/ Bussardstraße insgesamt zu reduzieren, wurde die Garage für Fl. Nr. 654/12 T2 (Ost) als angebaute Grenzgarage an die geplante Grenzgarage auf Fl. Nr. 679 geplant. Durch den Zusammenbau beider Garagenhälften können zudem schmale, steile und schlecht nutzbare Hangstreifen beidseitig der Grundstücksgrenze vermieden werden, zugunsten möglichst zusammenhängender Gartenflächen auf den Baugrundstücken. Das derzeit noch bestehende Feldkreuz im geplanten Zufahrtbereich der Garage soll restauriert werden und auf Höhe des Grundstückes 654/12 T1 am weiteren Straßenverlauf neu aufgestellt werden.

Stellplätze

Eine Festsetzung erfolgt analog der allgemeinen Garagenfestsetzung nur textlich.

Nebenanlagen

Eine Festsetzung erfolgt analog nur textlich und gemäß allgemeinem Bedarf bei Wohngrundstücken. Für unterirdische Nebenanlagen, die der Versorgung der Gebäude dienen (z.B. Hackschnitzelbunker, Pelletsspeicher) wurde eine zusätzlich zulässige Grundfläche festgesetzt.

05. Verkehrsflächen

Die Querschnittsbreiten entsprechen den Bestandsbreiten.

Zur Erlangung der Regelbreite im ersten Straßenteilstück ab Abzweigung von der Bussardstraße sind Straßengrundabtretungen erforderlich. Die Erweiterung war bereits Teil der Vorgängerplanung.

06. Versorgungsanlage

Bestandsübernahme

07. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen, Ortsrandeingrünung), Einzelbäume

Der Bebauungsplan unterscheidet nach den gem. §9(1)20 BauGB festsetzbaren Flächen mit Zweckbestimmung und Maßnahmen (räumliche Fernwirkung) und eine Grünordnung nach §11(1)1 BNatSchG mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten (Binnenwirkung).

Wie bei der Bestandsanalyse erläutert, liegt die Bebauung von Irlach im Wesentlichen auf einem Geländeerücken. Diese Hänge geben dem Ortsteil ein charakteristisches, interessantes Landschaftsbild und sind zugleich Begrenzung für eine weitere Bauentwicklung.

Bei der südlichen/ östlichen Leite (Grünfläche 1) ist vor allem der obere Rand entlang der Straße mit Bäumen bestanden. Auf dem Hang hat sich eine artenreiche extensive Wiesenvegetation eingestellt. Als Maßnahme wurde der Erhalt und die Ergänzung der Gehölze festgesetzt (I, II) sowie im Hangbereich die extensive Bewirtschaftung der Hangflächen vorgeschrieben.

Im südlichen Bereich östlich der Straße reicht die Bebauung nahe an die Hangkante. Hier fehlt streckenweise eine Randeingrünung. Festgesetzt wurde deshalb die Pflanzung von Obstbäumen mit randlicher Standortbindung (O), um den Charakter einer Ortsrandeingrünung nach Osten hin zu gewährleisten.

Bei der nördlichen/ westlichen Leite (Grünfläche 2) ist der Siedlungsrand weitgehend begrünt. Auch wirken ergänzend die wenigen noch verbliebenen Streuobstwiesen. Auf dem Hang hat sich eine artenreiche extensive Wiesenvegetation eingestellt. Als Maßnahme wurde der Erhalt und die Ergänzung der Gehölze festgesetzt (O) sowie im Hangbereich die extensive Bewirtschaftung der Hangflächen vorgeschrieben. Im Gegensatz zur gegenüberliegenden Leite soll hier die Gehölzergänzung durch Obstbäume erfolgen in Ergänzung der Obstgärten. Der neu zu bebauende nördliche Teil der Leite wurde von den Erhaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen ausgenommen, da er schon im Zusammenhang mit der Bebauung an der Bussardstraße gesehen wird und von ihm keine Fernwirkung in den Landschaftsraum ausgeht.

Die private Ortsrandeingrünung (Grünfläche 1/2) soll die baulichen Anlagen schonend in die Landschaft einbinden, ohne sie von der Landschaft auszugrenzen. Streuobstwiesen sind ein bewährtes Gestaltungselement der dörflichen Kulturlandschaft und verbinden naturschutzrechtliche Forderungen mit Forderungen der Raumplanung.

Im nördlichen Grundstücksspitze von Fl. Nr. 679 angrenzend an den Mündungspunkt der Straße Irlach in die Bussardstraße besteht eine öffentlich zugängliche Kneippanlage auf Privatgrund. Dieser Grundstücksanteil wird vom Grundstückseigentümer dem Halfinger Kneippverein zur Verfügung gestellt. Der Grundstücksanteil wurde im Bebauungsplan als Grünfläche 3, private Grünfläche mit Zweckbestimmung Kneippanlage festgesetzt.

Die gegenüber den Vorgängerplanungen in die Baufläche einbezogenen Randflächen am Anfang und Ende des Siedlungsbereiches lösen die Anwendung des § 1a (3) BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aus. Ausgleichsermittlung, Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht dargestellt (Anlage A2). Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung.

Einzelne Ausgleichsflächen (A2, A3, A5 und A6) können innerhalb des Planungsbereiches erbracht und festgesetzt werden. Durch die festgesetzte Ausgleichsfläche A5 als unbebaute Fläche soll auch künftig ein oberirdisches Überströmen durch Hochwasser aus einem HQ100 Hochwasserereignis am „Dorfbach“ in die nordwestlich gelegene Flutmulde ungehindert möglich sein.

Die externen Ausgleichsflächen A1 und A4 werden gem. Umweltbericht auf Fl. Nr. 138, Gem. Hemhof, Marktgemeinde Bad Endorf nachgewiesen und festgesetzt. Die Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche werden im Umweltbericht beschrieben.

08. Sonstige Festsetzungen

Der Geltungsbereich wurde gegenüber den Vorgängerplanungen geringfügig geändert und orientiert sich an den topographischen, den natürlichen und den wirtschaftlichen Begebenheiten (Höhenlinien, Gehölzflächen, bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen). Die Grundlagen wurden den Luftbildern entnommen.

Gebäudeschutz Starkregen

Zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser z.B. bei Starkregenereignissen wurden zusätzliche Bauvorschriften zur konstruktiven Ausführung von Kellern und erd- und oberflächennahen Gebäudebauteilen festgesetzt. Zusätzlich wurden entsprechende textliche Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

09. Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf die nicht bebauten Flächen innerhalb des Baugebietes. Sie enthält Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung/ Bauteilbegrünung sowie zur Ausführung der festgesetzten Grünflächen. Im Bereich der geplanten Neubauten wurden zudem Einzelbäume zur Gestaltung und Begrünung der angrenzenden Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregeln und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert beschrieben und als solche verordnet.

Von einer weitergehenden, detaillierteren Grünordnung in einem weitgehend bebauten, innerörtlichen Quartier wurde abgesehen, da das Gebiet bereits ansatzweise bzw. gut durchgrünt ist und eine Vollzugskontrolle weiterer verordneter Begrünungsmaßnahmen im Bestand nicht möglich erscheint.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch Hinweise zu Artenschutzanforderungen bei Abbruch und Rodungen, einschlägige Merkblätter und Verordnungen, Pflanzabstände nach Art. 48/ 49 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs), Lichttraumprofilen von Gehölzen an Verkehrsflächen. Eine Beachtung von Pflanzabständen zu Grundstücksgrenzen könnte Nachbarschaftskonflikte vermeiden.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf wenige allgemeine Vorschriften und Hinweise zur örtlichen Bautradition beschränkt, um die künftige Gestaltung der Gebäude nicht zu sehr einzuengen (Dachlandschaft, solare Energieanlagen, Einfriedungen). Auch wenn Dachaufbauten im Sinne einer traditionellen ländlichen Bautradition in Baugebieten wie Irlach nicht vorhanden waren, werden sie doch bei einer verstärkten Nutzung von Dachgeschoßen zu Wohnzwecken erforderlich und wurden auch in ländlichen Bereichen zwischenzeitlich zum Standard. Dazu sind Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten/ Dacheinschnitten Voraussetzung zur Verfahrensfreiheit dieser Bauteile.

Die nicht der Baugestaltung, sondern energetischen Vorgaben entsprungene Veränderung der Dachlandschaft durch Anlagen der Energiegewinnung soll durch wenige Vorschriften gesteuert werden. Die Vorschriften zu Geländeänderungen/ Stützmauern sollen die natürliche Topografie bewahren. Die Vorschriften zu Einfriedungen wurden erforderlich, da es auch in Halfing Tendenzen der Grundstücksabschottung gibt und diesen gegengesteuert werden soll.

Geländeänderungen Fl. Nr. 654/12 T1, /12 T2 und Grenzgarage Fl. Nr. 679.

Im Bereich der neuen Leitenerbebauung auf Fl. Nr. 654/12 T1 und /12 T2 sowie zur Errichtung der geplanten Grenzgaragen (Fl. Nr. 654/12 T2 und Fl. Nr. 679) sind Geländeänderungen über das allgemein zulässige Maß erforderlich und wurden gem. Objektplanung abweichend festgesetzt.

Abweichende Abstandsflächen Grenzgaragen Fl. Nrn. 654/ T2 und Fl. Nr. 679

Aufgrund der Hanglage in diesem Bereich der Grenzgaragen Fl. Nrn. 654/ T2 und Fl. Nr. 679 würden die geplanten Garagenhälften Abstandsflächen auslösen, da deren mittlere Wandhöhen über 3 m liegen. Im Zuge der Festsetzung als Grenzgaragen mit profiglieicher Ausführung wurde diesem Umstand in den Örtlichen Bauvorschriften gesondert Rechnung getragen und eine abweichende Abstandsfläche festgesetzt.

Auf weitere Vorschriften wurde zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit verzichtet.

11. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung. Nachrichtlich übernommen wurde das Bodendenkmal (Straße der römischen Kaiserzeit). Auf die sich daraus ergebenden Konsequenzen für Planungen im Nahbereich zum Bodendenkmal wurde hingewiesen.

Nachrichtlich übernommen wurde auch die Trasse zur Umfahrung von Halfing (RO280-07) gem. 7. Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern. Diese ist in der Dringlichkeitsliste mit der Dringlichkeit 1 geführt. Die im FNP und im Urbebauungsplan dargestellte Trasse im nördlichen Teil des Geltungsbereichs ist nicht mehr relevant.

Zusätzlich wurde gem. Stellungnahmen des AELF Rosenheim im Nahbereich zu Waldflächen die Baumwurfzone von 25 m in der Planzeichnung dargestellt. Die Baumwurfzone wurde ab den vorhandenen Grundstücksgrenzen dargestellt, mit der Konsequenz, dass sich zum Teil bestehende Anwesen (z.B. 654/25, /26) oder einzelne geplante Neubebauungen z.B. Anwesen auf Fl. Nr. 654/35 innerhalb der dargestellten Baumwurfzone befinden.

12. Flächenbilanz

| | | | |
|--------------------|--|---------------|------------|
| Bauflächen | | ca. 2,4877 ha | ca. 58,3 % |
| Verkehrsflächen | | ca. 0,4489 ha | ca. 10,5 % |
| | davon Straßenverkehrsflächen | ca. 0,4396 ha | |
| | davon Verkehrsfläche bes. Zweckbest. | ca. 0,0093 ha | |
| Grünflächen | | ca. 1,3913 ha | ca. 32,6 % |
| | davon priv. Grünflächen | ca. 1,1905 ha | |
| | davon interne Ausgleichsflächen (A2, A3, A4, A6) | ca. 0,1404 ha | |
| Versorgungsflächen | | ca. 0,014 ha | ca. 0,03 % |
| Geltungsbereich | | ca. 4,2689 ha | 100,0 % |

Die Flächen wurden digital ermittelt. Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung (Anlage 2).

14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a(3)6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (Bestandsbebauung).

Die gegenüber den Vorgängerplanungen in die Baufläche einbezogenen Randflächen am Anfang und Ende des Siedlungsbereiches lösen die Anwendung des § 1a (3) BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) aus.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Dort wird auch der Nachweis der Ausgleichsflächen geführt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

15. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB.

Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Die unter Abschnitt 04 genannten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB und der integrierten Grünordnung. Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden am Verfahren beteiligt.

Die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung und zum Naturschutzrechtlichen Ausgleich sind zwar planungsrechtlich gesichert, eine Realisierung kann aber im Bestand nachträglich nur schwer erwirkt werden. Gleiches gilt für weitere Maßnahmen im Bestand zur verbesserten Gebietsdurchgrünung.

Berührte gemeindliche, überörtliche und private Planungen

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Gebietentwicklung sowie den Vorgängerbebauungsplänen großteils harmonisiert,

Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern wurden auf ihre Verträglichkeit mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans geprüft und bei Verträglichkeit in den Festsetzungen berücksichtigt.

16. Auswirkungen

- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.
- Mit der Planung können die beschriebenen ortsplanerischen Ziele (Städtebau, Grünordnung) realisiert werden.
- Auf Grundlage der Planung kann das bestehende Baugebiet gebietsverträglich nachverdichtet werden.
- Mit der Neufestlegung des Gebietscharakters muss der gültige Flächennutzungsplan geändert werden.
- Bei Realisierung der Bauleitplanung kommen Grunderwerbs- und Baukosten für Erschließungsmaßnahmen auf die Gemeinde zu (Straßenverbreiterung, Ausbau).
- Bei Realisierung der Bauleitplanung kommen Baukosten für Erschließungsmaßnahmen auf einen Teil der Grundstückseigentümer zu.
- Bei Realisierung der Bauleitplanung kommen Baukosten für Ausgleichsmaßnahmen auf einen Teil der Grundstückseigentümer zu.

Kolbermoor, 22.11.2023,



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan Halfing / Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1999

Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. Neuaufstellung/ Architekten W. Schmidt, B. Leicher / 1993

Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. 1. Änderung/ Ingenieurbüro Benedikt Herrmann/ 1996

Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. 2. Änderung/ Gemeinde Halfing/ 1997

Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. 3. Änderung/ Gemeinde Halfing/ 1998

digitale Flurkarte/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert/ 08.02.2021

digitale Orthophotos/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert/ 08.02.2021

digitales Geländemodell/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ importiert/ 06.02.2021

Spartenplan/ Gemeinde Halfing/ aus GIS exportiert am 08.02.2021

Satzung über die Örtliche Bauvorschrift für die Gemeinde Halfing/ Gemeinde Halfing/ 06.09.2017

Raumstruktur/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Zielkarte 1/ Internetabruf am 11.03.2021

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Internetabruf am 11.03.2021

Naturräumliche Gliederung/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Begründungskarte zu B I 3.1/ Internetabruf am 11.03.2021

Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 11.03.2021

Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 11.03.2021

Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 11.03.2021

Hochwasser/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 11.03.2021

Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 11.03.2021

Geodaten/ Bayernatlas- Geobasisdaten/ Internetabruf am 11.03.2021

Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmalatlas / Internetabruf am 11.03.2021

Broschüre Erdgasfeld Irlach/ Wintershall DEA/ November 2020

7. Ausbauplan für die Staatsstraßen in Bayern/ Bayerisches Staatsministerium des Inneren/ 11.10.2011/ Internetabruf am 19.03.2021

Umgestaltung des Retentionsraumes im Bereich der Fl. Nrn. 667/9 und 675/1 Gemarkung Halfing/ SAK Ingenieurgesellschaft mbH/ 18.9.2020

Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes/ 2020/ 2021/ 2022

Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Franz Fuchs, Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs/ 2020-März 2023

Anlagenverzeichnis

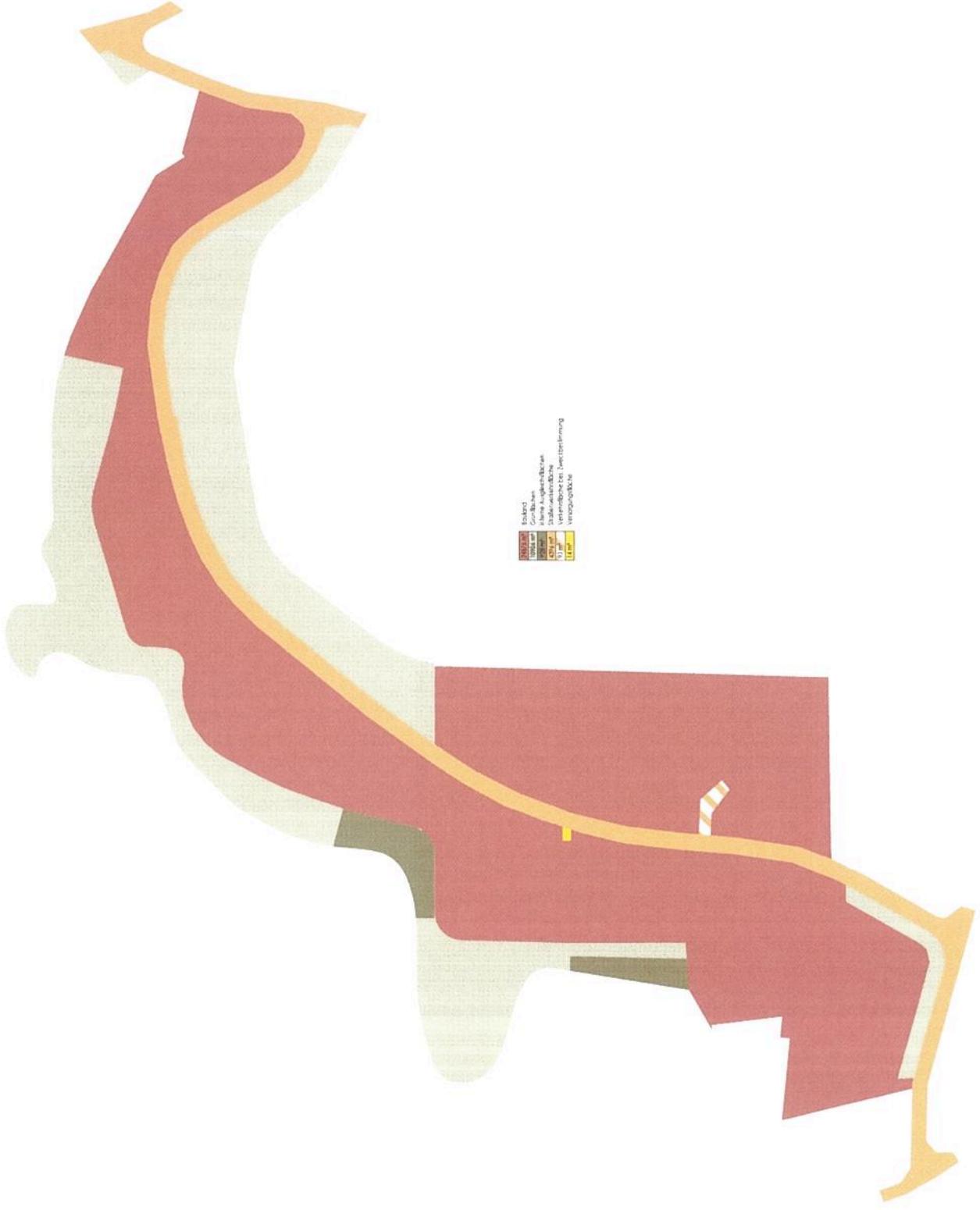
A1 GRZ 19.2 Ermittlung Bestand und Bauwünsche/ Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs/ 13.04.2023

A2 Umweltbericht/ Umweltprüfung/ Umwelt und Planung/ Dipl. Ing. Sabine Schwarzmann/ April 2023

| Straße | H.Nr. | Fl.Nr. | GR ist | GR Bauw. | GR gewählt | GR + | Bemerkung | WH | Bemerkung |
|--------|--------|---------------|--------|----------|------------|------|--------------|---------|-----------|
| Irlach | 2 | 679 | 173 | 253 | 255 | 82 | | 6,3 | Plan |
| | 2a | 654/12 | | 88 | 95 | 95 | | 3,75 | Plan |
| | 2b | 654/12 | | 247 | 247 | 247 | | 3,75 | Plan |
| | 4+4a | 654+654/14 | 123+90 | | 215 | 2 | | 6,3 | Ziel |
| | 6 | 654/10 | 145 | | 160 | 15 | | 6,3 | Ziel |
| | 8a | 654/17 | 121 | | 160 | 39 | | 6,3 | Ziel |
| | 8 | 654/7 | 293 | | 295 | 2 | | 6,8 | ist ? |
| | 8b | 564/7 T Süd | | 160 | 160 | 160 | | 6,3 | Plan |
| | 10 | 654/5 | 206+99 | | 210 | 5 | | 6,8+5,0 | ist ? |
| | 12+14 | 654/28+654/22 | 104+99 | | 210 | 7 | | 6,3 | Ziel |
| | 16+16a | 654/4T | | 210 | 210 | 210 | analog 12+14 | 6,3 | Ziel |
| | 18+18a | 654/4T | | 210 | 210 | 210 | analog 12+14 | 6,3 | Ziel |
| | 20 | 654/4T | 238 | | 240 | 2 | | 6,8 | ist ? |
| | 20a | 654/4T | | 99 | 100 | 100 | Gewerbe | 6,3 | Ziel |
| | 22 | 654/16 | 158 | | 160 | 2 | | 6,3 | Ziel |
| | 22a | 654/16T | | 133 | 160 | 160 | analog 22 | 6,3 | Plan |
| Irlach | 9 | 654/21 | 128 | | 175 | 47 | | 6,3 | Ziel |
| | 11 | 654/13 | 173 | | 175 | 2 | | 6,8 | ist |
| | 13 | 654/18 | 166 | | 175 | 9 | | 6,3 | Ziel |
| | 15 | 654/24 | 125 | 50 | 175 | 50 | | 6,3 | Ziel |
| | 17 | 654/25 | 117 | 167 | 175 | 58 | | 6,3 | Ziel |
| | 19 | 654/26 | 131 | | 175 | 44 | | 6,3 | Ziel |

| Straße | HNR. | Fl.Nr. | GR ist | GR Bauw. | GR gewählt | GR + | Bemerkung | WH | Bemerkung | |
|--------|--------|---------------|--------|----------|------------|------|--------------|---------|-----------|------|
| Irlach | 2 | 679 | 173 | 253 | 255 | 82 | | 6,3 | Plan | |
| | 2a | 654/12 | | 88 | 95 | 95 | | 3,75 | Plan | |
| | 2b | 654/12 | | 247 | 247 | 247 | | 3,75 | Plan | |
| | 4+4a | 654+654/14 | 123+90 | | 215 | 2 | | 6,3 | Ziel | |
| | 6 | 654/10 | 145 | | 160 | 15 | | 6,3 | Ziel | |
| | 8a | 654/17 | 121 | | 160 | 39 | | 6,3 | Ziel | |
| | 8 | 654/7 | 293 | | 295 | 2 | | 6,8 | ist ? | |
| | 8b | 564/7 T Süd | | 160 | 160 | 160 | | 6,3 | Plan | |
| | 10 | 654/5 | 206+99 | | 210 | 5 | | 6,8+5,0 | ist ? | |
| | 12+14 | 654/28+654/22 | 104+99 | | 210 | 7 | | 6,3 | Ziel | |
| | 16+16a | 654/4T | | 210 | 210 | 210 | andlog 12+14 | 6,3 | Ziel | |
| | 18+18a | 654/4T | | 210 | 210 | 210 | andlog 12+14 | 6,3 | Ziel | |
| | 20 | 654/4T | 238 | | 240 | 2 | | 6,8 | ist ? | |
| | 20a | 654/4T | | 99 | 100 | 100 | Gewerbe | 6,3 | Ziel | |
| | 22 | 654/16 | 158 | | 160 | 2 | | 6,3 | Ziel | |
| | 22a | 654/16T | | 133 | 160 | 160 | andlog 22 | 6,3 | Plan | |
| | Irlach | 9 | 654/21 | 128 | | 175 | 47 | | 6,3 | Ziel |
| | | 11 | 654/13 | 173 | | 175 | 2 | | 6,8 | ist |
| | | 13 | 654/18 | 166 | | 175 | 9 | | 6,3 | Ziel |
| 15 | | 654/24 | 125 | 50 | 175 | 50 | | 6,3 | Ziel | |
| 17 | | 654/25 | 117 | 167 | 175 | 58 | | 6,3 | Ziel | |
| 19 | | 654/26 | 131 | | 175 | 44 | | 6,3 | Ziel | |

BPL Irtach - Flächenbilanz



Die Gemeinde Halfing beschließt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses-

diese Änderung des Bebauungsplanes als Satzung.

Verfahrensvermerke

| | |
|--|---|
| Änderungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB | am 21.10.2021 |
| frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit §3 (1) BauGB | vom 18.11.2021 bis 23.12.2021 |
| frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB | vom 18.11.2021 bis 23.12.2021 |
| öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB | vom 18.11.2022 bis 19.12.2022 |
| Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB | vom 18.11.2022 bis 19.12.2022 |
| Erneute Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB | vom 28.04.2023 bis 30.05.2023 und vom 21.07.2023 bis 22.08.2023 |
| Erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB | vom 28.04.2023 bis 30.05.2023 und vom 21.07.2023 bis 22.08.2023 |
| Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB | am 19.10.2023 |

Halfing, den **2 8. Nov. 2023**


.....
Regina Braun, 1. Bürgermeisterin



ausgefertigt

am **2 8. Nov. 2023**

Halfing, den **2 8. Nov. 2023**


.....
Regina Braun, 1. Bürgermeisterin



ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB

am **2 9. Nov. 2023**

Halfing, den **2 9. Nov. 2023**


.....
Regina Braun, 1. Bürgermeisterin



Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F. von 1998 mit allen Änderungen unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Halfing auf.
Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

