

6.AUSFERTIGUNG

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6
für das Gebiet

"Irlach"

der Gemeinde 8201 Halfing, Landkreis Rosenheim

Bearbeitung:

Architekten W. Schmidt, B. Leicher
Wendelsteinstraße 25
8204 Brannenburg

Landschaftsarchitekten
Huprich, Huber, Dr. Ramgraber
Gabelsbergerstr. 4A
8200 Rosenheim

Stand:

Entwurf - Januar 1992
Ergänzung- Sept. 1992
Änderung - Mai 1995
Änderung - Juli 1995

1.0 Anlaß, planungsrechtliche Entwicklung und Voraussetzung

Im Jahre 1973 wurde für den Ortsteil Irlach ein Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BBauG aufgestellt.

Er wurde nicht aus einem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt. Durch den Bebauungsplan wurden 3 Bauvorhaben ermöglicht. Ziel des Bebauungsplanes war es nicht, ein größeres Baugebiet auszuweisen, sondern die bereits bestehenden Häuser mit einer öffentlichen Straße, die bisher gänzlich fehlte, zu erschließen. Außerdem sollten durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Bezugsfälle vermieden werden, die bei der bereits in Aussicht gestellten Genehmigung von 3 Bauvorhaben zu erwarten gewesen wären.

Im Jahre 1988 wurde von 2 Grundstückseigentümern der Antrag auf Ausweisung von 6 weiteren Bauplätzen in Irlach gestellt. Der Gemeinderat Halfing beurteilte eine zusätzliche Baugebietsausweisung in Irlach mit Beschluß vom 31.05.1988 positiv unter der Voraussetzung, daß für die neuen Bauflächen bedarfsorientiert eine "Einheimischenbindung" eingegangen wird.

Im Zusammenhang mit der Genehmigung eines Bauvorhabens in Irlach 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. Maßgebend hierfür war die Tatsache, daß das Entwicklungsangebot des § 8 Abs. 2 BauGB verletzt wurde und es sich zudem um einen sogenannten "Negativbebauungsplan" handelt, der nach der Rechtssprechung unzulässig ist.

Am 18.10.1990 hat der Gemeinderat Halfing beschlossen, den rechtswidrigen Bebauungsplan "Irlach" - beschlossen am 14.10.1974 - auf Grund der vom Landratsamt Rosenheim festgestellten Nichtigkeit aufzuheben.

Zugleich wurde beschlossen, einen neuen Bebauungsplan Nr. 6 "Irlach" im Parallelverfahren mit der notwendigen Flächennutzungsplanänderung aufzustellen.

Die Ausarbeitung des Planes wurde dem Architekturbüro Schmidt und Leicher in Brannenburg übertragen.

Nach einem vom Gemeinderat Halfing am 04.12.1991 beschlossenen Bebauungsvorschlag sollen zur abschließenden Bebauung des Gebietes noch insgesamt 6 Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser zugelassen werden. Drei dieser ausgewiesenen Bauparzellen dürfen nur von Einheimischen bebaut werden, womit dem Ziel der Gemeinde - bevorzugt einheimischen Bauwilligen zu erschwinglichen Bedingungen zu einem Bauplatz zu verhelfen - Rechnung getragen wird.

Am 23.10.1991 faßte der Gemeinderat Halfing den Beschluß, zum Bebauungsplan "Irlach" auch einen integrierten Grünordnungsplan aufzustellen. Mit der Ausarbeitung des Planes wurde der Landschaftsarchitekt Anton Huber aus Rosenheim beauftragt.

2.0 Verfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden.

Im Hinblick auf die Dringlichkeit der Wohnraumbeschaffung für einheimische Bevölkerungsgruppen sollen die Bestimmungen des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 im Bebauungsplanverfahren weitgehend angewendet werden.

Zur Verfahrensbeschleunigung verzichtet die Gemeinde in Bezug auf § 1 Abs. 2 WoBauErlG auf eine Flächennutzungsplanänderung.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan wird z.Zt. für das gesamte Gemeindegebiet neu aufgestellt.

Nach derzeitiger Verfahrensabstimmung ist davon auszugehen, daß der Bebauungsplan mit den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes abgestimmt ist, bzw. der Flächennutzungsplan angepaßt wird.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rosenheim wird der Bebauungsplan "Irlach" mit Beschluß vom 14.10.1974 (siehe auch Abschnitt 1.0) im gleichen Verfahren aufgehoben.
Verfahrensdaten siehe Abschnitt 1.0.

3.0 Verfahrensgebiet

Lage und Situation

Bodenform

Das Planungsgebiet ist durch ein markantes landschaftsprägendes Bodenrelief geprägt.

Der Reliefrücken bildet im Norden weit auslaufend den naturräuml. 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.



Denkmalpflege

Im Süden durchschneidet der Verlauf der Römerstraße Augsburg - Salzburg den Planungsbereich.

Im Bereich der Fl.-Nr. 651, 654/4-5 sind die Dammstücke gut erhalten und erkennbar.

Als Zeugnis der frühen Geschichte der Region genießt diese Straße den besonderen Schutz des Denkmalschutzgesetzes und ist mit ihrem räumlichen Umgriff unverändert zu belassen.

Bebauung und bauliche Nutzung

Ursprünglich war die Bebauung in Irlach durch 5 landwirtschaftliche Anwesen bestimmt.

Bis auf eine extensiv bewirtschaftete Hofstelle - Zuerwerb, bzw. Nebenerwerb, Tendenz rückläufig - wurden die landwirtschaftlichen Anwesen zu Wohnzwecken umgebaut, z.T. werden Kleintiere gehalten.

Die bestehenden Gebäude sind überwiegend 2-geschossig.

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser der 70er und 80er Jahre reihen sich in dieses Bild ein.

Die ursprüngliche Bebauung orientiert sich an dem Nord-Süd verlaufenden Privatweg.

Die ursprünglichen Gehöfte und die großzügigen Grünflächen sind noch immer dominant.

Die Situation charakterisiert ein Kleinsiedlungsgebiet i.S. des § 2 BauNVO.

Zur Pflege und Bewirtschaftung der großzügigen Grünflächen sollen für die Zukunft landwirtschaftliche Einrichtungen und Tierhaltung möglich sein.

Die Gemeinde setzt das Verfahrensgebiet als Kleinsiedlungsgebiet fest.

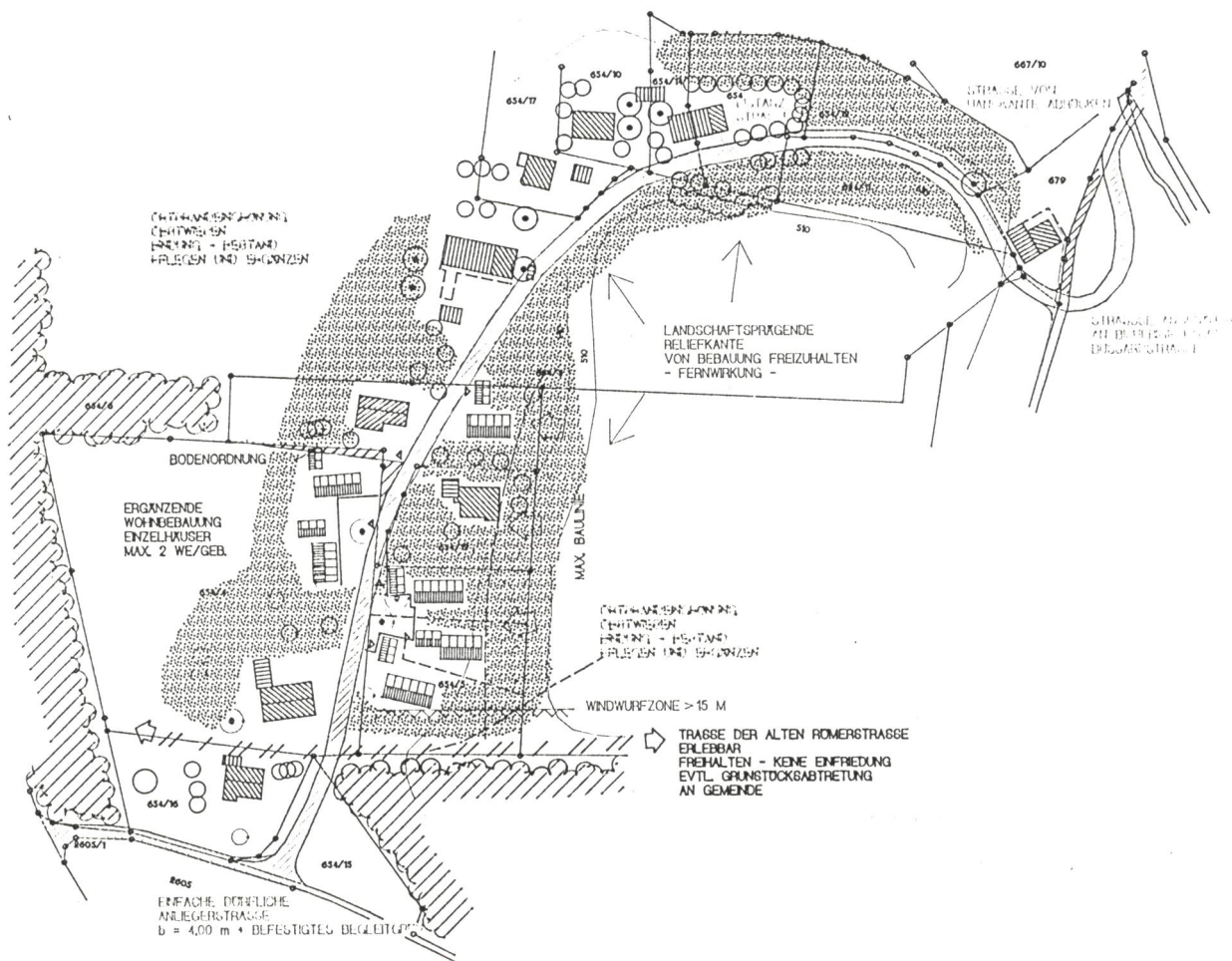
In Verbindung mit dem dringenden Wohnraumbedarf der Bevölkerung, wird die Ausnahme nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als allgemein zulässig erklärt.

Zur Ausschöpfung einer eingeschränkten gebietsverträglichen Wohnnutzung bei Neubauten unter Berücksichtigung vorhandener baulicher Maßstäbe, wird die GRZ/GFZ mit 0,18/0,36 festgelegt.

Für bestehende Gebäude mit relativ großem Grundstück schränkt die Baugrenze diesen Entwicklungsspielraum zur Sicherung des baulichen Maßstabes bewußt ein.

Zur Beibehaltung des Dachüberstandes landschaftstypischer Hausformen und zur Ableitung des Regenwassers, ist für Garagen und deren Nebenräume zur Nachbargrenze eine verringerte Abstandsfläche als nach Art. 6 Bay. Bauordnung (BayBO) vorgeschrieben, von 0,60 m zulässig, gemäß Art. 98 Abs. 1 Nr. 6 BayBO.

4.0 Zielkonzept



Bauliche Ergänzungen sollen sich nach Größe und räuml. Ordnung so einfügen, daß die typische straßenbezogene Bebauung - unterstützt durch ansprechende Raumabfolgen durch Beziehung Haupt-/Nebengebäude - erhalten, bzw. bestätigt wird.

In diesem Zusammenhang gibt die bisherige Bebauung die Ausdehnung vor. Die Reliefkante im Norden und Osten ist als landschaftsprägendes Element auch im Zusammenhang mit der Fernwirkung, von Bebauung freizuhalten.

Im Süden grenzt der Waldrand die notw. Bewirtschaftungs- und Windwurfzone, sowie die Distanzflächen des Bodendenkmales - Römerstraße - ein.

Die Gemeinde hält es für erforderlich zur Wahrung der landschaftstypischen Hausformen und des angestrebten räumlichen Konzeptes, bzw. einer maßstäblichen Bebauung, maximale Giebelbreiten konkret festzulegen.

Nachdem hierdurch auch eine wesentliche gestalterische Komponente berührt ist, wird die entsprechende gestalterische Festsetzung in Verbindung mit Art. 98 BayBO getroffen, da hierfür im Festsetzungskatalog nach § 9 (1) Baugesetzbuch und BauNVO kein Raum ist.

Veranlaßt durch Eigentümer-und Bauwerberwünsche wurde das räumliche Konzept während des Aufstellungsverfahrens mehrfach modifiziert. Dabei war die Gemeinde bestrebt, die Grundzüge der Planung einzuhalten.

5.0 Erschließung

Neben der Verbesserung der Wohnraumsituation und abschließenden baul. Ordnung soll mit dem Bebauungsplan die wegemäßige Erschließung der Grundstücke geordnet und gesichert werden.

Die Erschließungsachse, im Norden mit Anschluß über die Bussardstraße zum Ortskern, im Südwesten indirekt zur GV-Straße führend, hat für den Durchgangsverkehr keine Bedeutung.

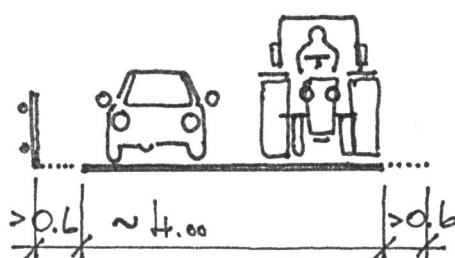
Das Verkehrsaufkommen ist gering und wird vom Anliegerverkehr und Erschließung landwirtschaftlicher Erwerbsflächen bestimmt.

Maßgeblicher Begegnungsverkehr: PKW / PKW, im Einzelfall wird mit einem landwirtschaftlichen Fahrzeug zu rechnen sein.

Auf Grund dieser geringen Belastung, der Übersichtlichkeit des Streckenabschnittes und zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Dorfboden, soll ein einfaches Straßenkonzept gewählt werden.

Eine reduzierte Geschwindigkeit wird angestrebt. Für die Fahrbahnbreite werden ca. 4,00 m mit geringfügigen Breitenbewegungen je nach Topographie und eigentumsrechtlichen Bindungen vorgesehen, landw. Verkehr berücksichtigt.

Ein begleitender befahrbarer Schotterrasenstreifen dient als Ausweichzone, Staufläche für Schneeräumung, etc.



Zur besseren Überwindung der Topographie (Anfahrtserleichterung) und Minderung von Staub-, Erschütterungs- und Lärmemission für das Anwesen Fl.-Nr. 679 wird die Straße von der südöstl. Hauskannte distanziert.

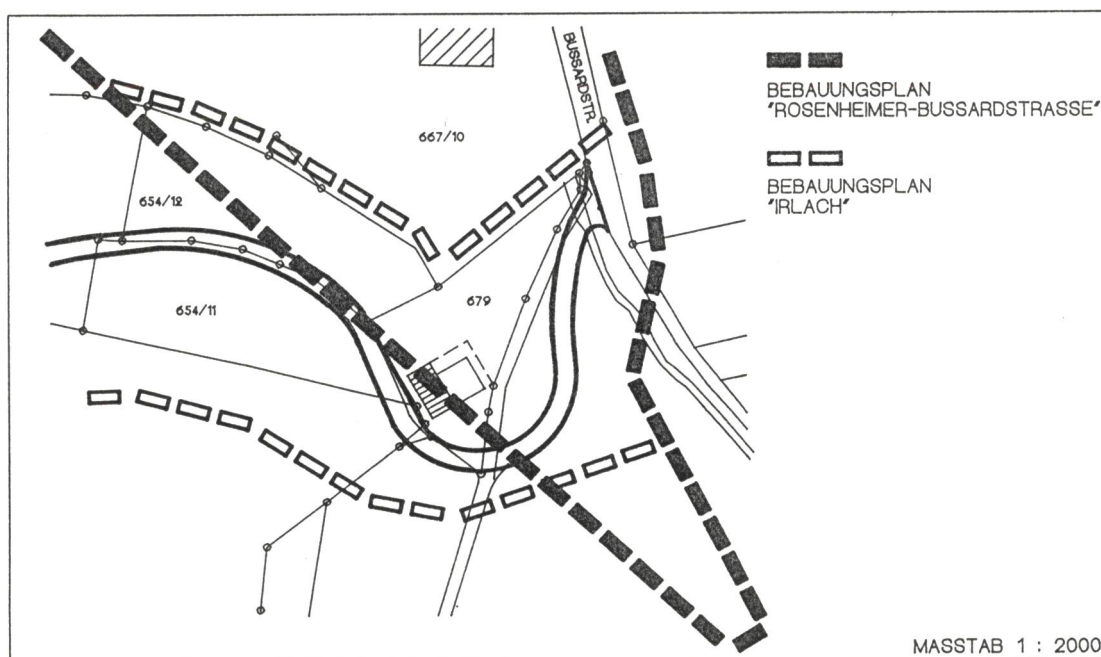
Eine geringfügige Verschiebung nach Südosten im Bereich des Anwesens Fl.-Nr. 654 und 654/14 verbessern Eingangssituation und Wohnwert.

Sonst orientiert sich die vorgeschlagene Trasse an der bisherigen Wegeführung.

Der Anschluß an die Bussardstraße soll mit dem Bebauungsplan "Irlach" gesichert werden.

Eine Überschneidung des Geltungsbereiches benachbarter Bebauungspläne soll durch Arrondierung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 "Rosenheimer- / Bussardstraße" (Beb.Plan-Änderung) vermieden werden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes werden dadurch nicht berührt.



6.0 Grünordnung

Die Bebauung von Irlach liegt im wesentlichen auf einem Geländeerücken.

Diese Hänge geben dem Ortsteil ein charakteristisches, interessantes Landschaftsbild und sind zugleich jeweils Begrenzung für eine weitere Bauentwicklung.

Zudem hat sich auf den Hängen eine artenreiche extensive Wiesenvegetation eingestellt. Aus diesem Grund ist in den Hangbereichen keine größere Bepflanzung geplant.

Außerhalb der Hangflächen sind keine Flächen mit größerer ökologischer Bedeutung. Einige kleinere Obstgärten an den älteren Gebäuden binden den Ort bereits teilweise in die Landschaft ein.

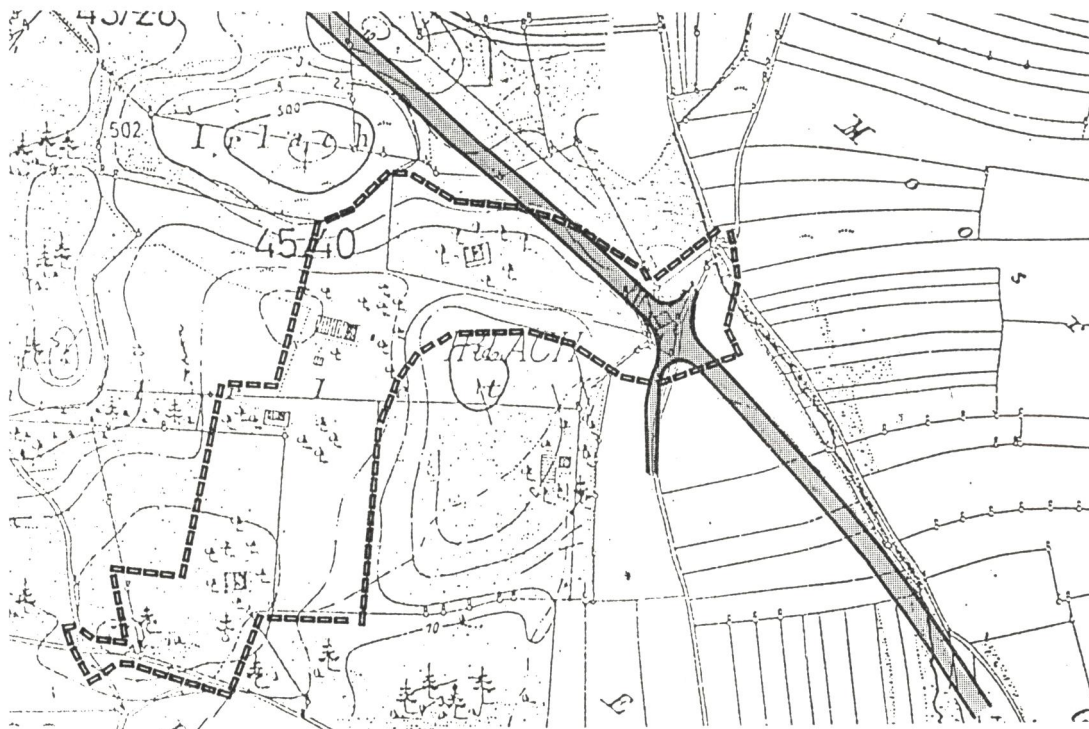
Bei den neueren Gebäuden finden sich teilweise landschaftsuntypische Bäume und Sträucher.

Ziel der Grünordnung soll sein:

- Erhalt der Hangbereiche
- Erhalt und Ausbau der bestehenden Obstgärten
- Anlage neuer Streuobstwiesen an den Ortsrändern bei den geplanten Gebäuden zur lockeren Einbindung in die Landschaft
- Pflanzung von heimischen Laubbäumen entlang der Ortsstraße.
Dabei wurde davon ausgegangen, daß bestehende oberirdische Stromleitungen im Zuge des Straßenumbaus beseitigt werden.
Sollte dies nicht geschehen, sind einige Bäume lagemäßig etwas zu versetzen.

7.0 Tangierende Planungen

Im Nordosten verläuft durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geplante Umgehung der Staatsstraße ST 2092, s. Skizze.



Die Planung geht zurück auf das Jahr 1971.

Diese Trassenüberlegungen wurden mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erneut diskutiert.

Die Gemeinde wird diese Umgehung im Flächennutzungsplan darstellen.

Für den Planungs- und Umsetzungszeitraum des Bebauungsplanes ist nicht damit zu rechnen, daß dieses Straßenprojekt verwirklicht wird.

Konkretere Planungen bzgl. der genauen Linienführung und Anbindung tang. Erschließungen liegen nicht vor.

Eine konkrete Festsetzung im Bebauungsplan bezüglich der Umgehungsstraße ist deshalb nicht möglich, bzw. sie wäre mit weiterführenden Planungen sicher nicht stimmig.

Die Trassenvorgabe wird aber als Hinweis auf dieses spätere Projekt im Bebauungsplan dargestellt.

8.0 Ver- und Entsorgung

Seit 1980 besteht für den Ortsteil Irlach eine gemeindliche Wasserversorgung.

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

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Isar-Amper-Werke.

Die Gemeinde strebt an, daß die Freileitungsanschlüsse der älteren Gebäude in Irlach mit dem geplanten Straßenausbau erdverkabelt werden.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

Halfing, den 10. April 1996


.....
1. Bürgermeister

Brannenburg, den

.....
Architekt