

## **9. Ausfertigung**

### **Begründung zum Bebauungsplan**

### **„Östlich der Chiemseestraße“**

**Gemeinde Halfing**

Stand 25. Feb. 1999

#### **I. Umfassende Grundstücke**

Flur-Nummern 427, 428 und 489

#### **II. Anlaß, planrechtliche Voraussetzungen und Vorbereitung des Bebauungsplanes:**

Die Gemeinde ist bemüht, ortsansässige Familien bei Bildung von Wohneigentum innerhalb der Gemeinde zu unterstützen.

Der Verfügungsrahmen notwendiger Bauflächen ist durch orts- und landschaftsplanerische Bindungen und Eigentumsverhältnisse eingeschränkt.

Nach Vergleich mit anderen Standorten, begünstigt durch die Möglichkeit des Erwerbs der Grundstücke und der Gelegenheit der Neugestaltung des südlichen Ortsrandes, hat sich die Gemeinde dafür entschieden, diese Fläche als Baugebiet auszuweisen.

Im allgemeinen Wohngebiet sollen die Grundstücke hauptsächlich an einheimische Familien zum Zwecke der Bildung von Wohneigentum vergeben werden.

Im Mischgebiet entlang der Staatsstraße sollen die Grundstücke hauptsächlich an Einzelhandel, Gaststätten, Büros und Wohnungen vergeben werden.

Mehrere Grundlagengespräche mit Planungsbeteiligten und Fachstellen des Landratsamtes Rosenheim haben ergeben, daß es sinnvoll wäre, dem Baugebiet entlang der Staatsstraße 2092 ein Mischgebiet vorzulagern, da einerseits die Immissionen der Chiemseestraße doch erheblich sind, andererseits auch Bedarf an entsprechenden gewerblich zu nutzenden Flächen besteht.

In der öffentlichen Sitzung vom 13.10.1998 hat der Gemeinderat beschlossen, den Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Östlich der Chiemseestraße“ dem Planungsbüro Ferdinand Leutner, Erlbergstr. 24, 83233 Bernau a. Ch., zu erteilen.

### **III. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der Bebauungsplan wird zwar nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), jedoch wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing derzeit neu aufgestellt (Planungsstand: öffentliche Auslegung).

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Östlich der Chiemseestraße“ bereits berücksichtigt. Entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse hierzu sind gefaßt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren fortgesetzt. Im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) sowie Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung des Baugebietes „Östlich der Chiemseestraße“ als WA bzw. MI erhoben. Eine Flächennutzungsplanänderung ist aufgrund des bereits erreichten Verfahrensstandes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Ferner dient der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung (in den Jahren 1994 - 1996 wurden insgesamt 33 Anträge auf Zuteilung eines Einheimischengrundes gestellt, 5 Baugrundstücke konnten in dieser Zeit zugeteilt werden). Mit dem Bebauungsplan „Samerweg - Angerweg“ konnten weitere 11 Grundstücke ausgewiesen werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 16 „Östlich der Chiemseestraße“ werden weitere Einheimischen-Baugründe geschaffen.

### **IV. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes**

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Halfing.

Das Gelände ist nahezu eben.

Der gesamte Geltungsbereich ist unbebaut.

Nördlich des Baugebietes befindet sich ein Sportplatz mit anschließender Wohnbebauung.

Im Osten verläuft die stillgelegte Bahnlinie Endorf - Obing, dahinter liegt landwirtschaftliche Nutzfläche.

Südlich des Baugebietes liegt ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Westen führt die Staatsstr. 2092 vorbei, dahinter befindet sich eine Mischbebauung.

## **V. Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird von der Staatsstraße 2092 aus über zwei Einfahrten erschlossen.

## **VI. Ver- und Entsorgung**

Die anfallenden Schmutzwässer werden über die gemeindliche Sammelkläranlage abgeleitet.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

## **VII. Planungsziele der Gemeinde**

Mit dem Zuwachs der letzten Jahre sind die im Jahr 1991 seitens der Regionalplanung gesteckten Entwicklungsziele bereits überholt. Der seit Ende der 80-er Jahre verstärkte Bevölkerungszuwachs hat sich allerdings inzwischen beruhigt.

Deshalb ist die Gemeinde bemüht, ein „organisches Wachstum“ zu steuern. Wesentlicher Zuwachs von außerhalb der Gemeinde soll nicht stattfinden. Dagegen möchte man ein Bleiben der Bürger am Ort ermöglichen.

So ist vor allem gemeindliche Baulandpolitik gefragt, um den Baulandbedarf von Einheimischen befriedigen zu können (Einheimischenmodell).

Außerdem soll durch die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben im Mischgebiet das Angebot an Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen vergrößert werden.

## **VIII. Naturschutzrechtliche Abwägung**

Das zukünftige Baugebiet ist keine ökologisch hochwertigen Fläche.

Der Eingriff in die Natur wird durch die festgesetzte Grünordnung (Bäume etc.) und durch Zuführung des Niederschlagswasser ins Grundwasser (Versickerung auf den Grundstücken) ausgeglichen.

## IX. Flächen des Geltungsbereiches

Gesamte Grundstücke des Geltungsbereiches	17.500 m <sup>2</sup>	= 100 %
davon entfallen auf		
Mischgebiet	7.200 m <sup>2</sup>	ca. 41 %
Allgemeines Wohngebiet (Bauland f. Einheimische)	10.300 m <sup>2</sup>	ca. 59 %

Halfing, den 25.02.1999

Bernau, den 25. Februar 1999

  
.....  
1. Bürgermeister

