

Gemeinde Halfing

6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich Ortsteil Irlach

Begründung

zum Entwurf vom 13.10.2021 i. d. F. v. 19.10.2023

F&F

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. Ziele
- 03. Darstellungen04. Begründungen05. Umweltbericht
- 06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 07. Flächenbilanz
- 08. Auswirkungen

Quellenverzeichnis

Quellennachweise

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 Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur unter besonderer Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Einbeziehung von Wohnbauflächen,
- aus einer Festschreibung der bestehenden naturräumlichen Struktur unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft.

Um dem Entwicklungsgebot nach §8(2)1 BauGB nachzukommen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

02. Ziele

- Anpassung der ursprünglichen, zwischenzeitlich überholten Flächenausweisung (WS) an den faktischen Siedlungscharakter,
- Einbeziehung einer Baufläche im SW und NO in die bestehenden Bauflächen,
- Anpassung der Randbegrünung an den Bestand sowie Anpassung der Landwirtschaftsflächen an die tatsächliche Flächennutzung,
- Anpassung faktischer Bauflächen an die tatsächliche Flächennutzung (z.B. Darstellung von einzelnen Gartenflächen als Bauland statt bisher als Grünflächen),
- Ergänzung von Ausgleichsflächen bei den einbezogenen Bauflächen im SW und NO.
- Anpassung der geplanten Umfahrung von Halfing (RO 280-07) an die aktuelle geplante Trassierung.

03. Darstellungen

- Änderung der Nutzungsdarstellung "Kleinsiedlungsgebiete" in "dörfliche Wohngebiete" unter Einschluss geplanter Einbeziehungen,
- Erweiterung der Bauflächen im SW und NO,
- Änderung der Nutzungsdarstellung "Ortsrandeingrünung" und "Landwirtschaftsfläche" entsprechend Bestand und tatsächlicher Nutzung unter Einschluss von Landschaftsbestandteilen,
- Spezifizierung von Teilflächen der "Ortsrandeingrünung" als Ausgleichsflächen,
- Aktualisierung der Trasse f
 ür die geplante Ortsumfahrung.

04. Begründungen

dörfliche Wohngebiete

Im Ur-FNP und in den Vorläuferbebauungsplänen war das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet WS festgesetzt.

Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich 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 in der Flächennutzungsplanänderung gemäß dem, im Sommer 2021 neu in der BauNVO eingeführten, Gebietscharakter "dörfliches Wohngebiet" (MDW) dargestellt. Dieser Charakter entspricht der bestehenden, dörflichen Gemengelage von Wohnen (überwiegend), vorhandenem Gewerbe (z.B. Fl. Nr. 654/23), 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.

einbezogene Bauflächen

Die Erweiterung der Bauflächen im SW und NO entspricht dem Willen der Gemeinde und der straßenseitigen Bebauung der Siedlung. In Teilbereichen wurden Gartenlandflächen -die im Ur-FNP als Grünflächen/ Ortsrandeingrünung dargestellt waren- als Bauland geändert. Dies entspricht der tatsächlichen oder geplanten Flächennutzung. Anforderungen an die Ortsrandeingrünung wurden im Bebauungsplan geregelt.

- Grünflächen/Landwirtschaftsflächen

Die Bebauung von Irlach liegt im Wesentlichen auf einem Geländerücken. 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. Teilweise binden Obstgärten, einzelne Randgehölze und flächige Gehölzzonen den Ortsteil in die Landschaft ein. Einzelne Grünflächen werden als Weideflächen für Kleintierhaltung und landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzt (z.B. Fl. Nr. 654/7 Schafhaltung; Obstwiesen; Mistlager)

Aus der bisherigen Darstellung der Grünflächen wurden die nach wie vor landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen ausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die verbleibenden Grünflächen erfüllen selbständig die Forderung der Raumordnung nach Einbindung der Ortsränder in die Landschaft.

Am Ostrand der bestehenden Bebauung ist in den relevanten Baugrundstücken im Bebauungsplan keine gesonderte Eingrünungsfläche vorgesehen. Die Eingrünung soll vielmehr innerhalb der Grundstücke erfolgen und wurde (z.T.) auch hergestellt.

- Umfahrung von Halfing (RO 280-07)

Die derzeit geplante Neutrassierung wurde nachrichtlich übernommen.

05. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt. Da auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan) keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als auf der Ebene der verbindlichen Planung (Bebauungsplan) ermittelt werden können, wurde auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Flächennutzungen im Bereich der Einbeziehungsflächen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist. Im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesenen Bauflächen nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ermittelt, die Ausgleichsflächen nachgewiesen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen fest-

gesetzt. Ausgleichsermittlung und Ausgleichsnachweis sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

07. Änderungsbilanz

Ur FNP:	
Kleinsiedlungsgebiet	ca. 1.6913 ha
Grünflächen	ca. 2.5802 ha
Ausgleichsfläche	ca. 0,0000 ha
Landwirtschaftsflächen	ca. 0,0862 ha
Waldfläche	ca. 0,0709 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,4377 ha
6. Änderung des FNP:	
dörfliches Wohngebiet	ca. 2,4978 ha
Grünflächen	ca. 1,1862 ha
Ausgleichsflächen	ca. 0,1400 ha
Landwirtschaftsflächen	ca. 0,6032 ha
Waldfläche	ca. 0,0000 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 0,4389 ha

08. Auswirkungen

- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) wird die planerische Voraussetzung zur Einbeziehung von Bauflächen im SW und NO des Baugebiets in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 "Irlach" (verbindlicher Bauleitplan) geschaffen (§8 (2)1 BauGB).
- Mit dem daraus entwickelten Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur vorläufigen Deckung des inneren Siedlungsbedarfes im Ortsteils Irlach geschaffen.
- Mit der Gebietsausweisung "dörfliche Wohngebiete" MDW wird die bisherige Gebietsausweisung "Kleinsiedlungsgebiete" WS dem faktischen Gebietscharakter angepasst.
- Mit Aufnahme der Neutrassierung der Umfahrung von Halfing (RO 280-07) wird der derzeitige Planungsstand dargestellt.

Kolbermoor, 22.11.2023

APOINTEIGH 180 120

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

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

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

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

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, sowie alle zitierten Planungen liegen im Bauamt der Gemeinde Halfing zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen

Verfahrensvermerke

Änderungsbeschluss §2 (1) BauGB	am 21.10.2021
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB	wom 18.11.2021 bis 23.12.2021
frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange § 4 (1) BauGB	vom 18.11.2021 bis 23.12.2021
öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB	vom 18.11.2022 bis 19.12.2022
Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange § 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
Feststellungsbeschluss § 10 (1) BauGB	am 19.10.2023
Halfing, den	Concer
Regina Braun, Erste Bürgermeisterin	(Stegel)
Genehmigung LA Rosenheim § 6 BauGB AZ: 31 - 112 C 17 - 013	am 14.11.2023 (Siegel)
ausgefertigt	2 8. Nov. 2023
Regina Braun, Erste Bürgermeisterin	((Siegeli)
ortsübliche Bekanntmachung § 6 (5) BauGB	am 2 9. Nov. 2023
Regina Braun, Erste Bürgermeisterin	(Siegel)
Mit der Bekanntmachung wird die Änderung des Fläch	nennutzungsplanes wirksam.

Änderungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus des Gemeinde Halfing auf.

Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Halfing, den 29, NOV. 2023

Regina Braun, Erste Bürgermeisterin



