

Original

Gemeinde Halfing

Landkreis Rosenheim



4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 01.08.2024

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“
Begründung, Fassung vom 01. August 2024

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Landes- und Regionalplanung.....	3
2.2. Bedarf an Gewerbeflächen und Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.....	4
2.3. Flächennutzungsplan	6
2.4. Bebauungspläne	7
3. Bestehende Verhältnisse.....	8
3.1. Lage und Geltungsbereich	8
3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft	9
3.3. Grund- und Geländebeziehungen.....	11
4. Geplante Bebauung	11
4.1. Beschreibung des Vorhabens	11
4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen	12
5. Erschließung	12
5.1. Verkehr	12
5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung.....	12
5.3. Wasserversorgung	12
5.4. Abwasserentsorgung.....	12
5.5. Niederschlagswasserbeseitigung	13
6. Grünordnung und Umweltbelange.....	13
7. Immissionsschutz.....	14
8. Anlagen.....	14

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Halfing hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am die **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“** beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

Zusammenfassende Begründung:

Um ihre Funktion als eigenständiger Wirtschaftsraum mit ausreichend Arbeitsplätzen zu sichern, und die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen zu erhalten und zu verbessern, hat die Gemeinde Halfing die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“ beschlossen.

Die Erweiterungsfläche grenzt unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet an und wird über dieses auch erschlossen, so dass von einer sinnvollen organischen und maßvollen Erweiterung gesprochen werden kann. Durch die Erweiterung kann der aktuelle Bedarf an Gewerbeflächen befriedigt werden ohne dass zu große Eingriffe und eine aufwändige Erschließung erfolgen muss.

Die aktuelle Erweiterungsfläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die negativen Auswirkungen auf die Umwelt werden durch entsprechende Festsetzungen sowie durch naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Halfing, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt etwa 20 km nordöstlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 22,8 km², aufgeteilt in 22 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von etwa 2.770¹, die bis 2033 voraussichtlich auf 2820 wachsen wird².

2.1. Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern³ ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt, was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt. Das Landesentwicklungsprogramm erklärt, dass die Standortvoraussetzungen für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen – als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns – erhalten und verbessert werden sollen. Im Regionalplan Südostoberbayern⁴ wird festgelegt, dass die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sind.

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, [Gemeinde Halfing 09 187 139](#), abgerufen am 20.05.2022

² Demographie-Spiegel für Bayern, [Berechnungen für die Gemeinde Halfing bis 2033](#), abgerufen am 20.05.2022

³ [Landesentwicklungsprogramm Bayern](#), Verordnung und Anhang 2 Strukturkarte, abgerufen am 20.05.2022

⁴ [Regionalplan Südostoberbayern](#), zusammenhängender Textteil und Karte 1 Raumstruktur, abgerufen am 20.05.2022

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“ Begründung, Fassung vom 01. August 2024

Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung.

Durch die vorliegende Änderung bzw. Erweiterung stellt die Gemeinde Flächen für kleine und mittelständische Gewerbebetriebe bereit und sichert dadurch bestehende und künftige Arbeitsplätze und ein maßvolles weiteres Wirtschaftswachstum in Halfing. Damit trägt die Planung zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung bei.

2.2. Bedarf an Gewerbeflächen und Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Die Gesetzgebung spezifiziert, dass städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, und dass die Umwandlung von Flächen aus der Landwirtschaft zu begründen ist (§ 1 Abs. 5 Satz 3 und § 1a Abs. 2 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB)). Um den Zielen des LEP bzw. den Festlegungen des Bayerischen Landesplanungsgesetzes einschließlich der Flächensparoffensive gerecht zu werden, hat die Gemeinde auch bei der Planung neuer Siedlungsflächen zu prüfen, ob ein hinreichender Bedarf besteht, der die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt.

Derzeit hat die Gemeinde drei Gewerbegebiete: Rosenheimer-Bussardstraße südwestlich des Ortskerns (Bebauungsplan Nr. 7), Graben nordöstlich des Ortskerns (vorliegender Bebauungsplan Nr. 12) und Holzham Ost im Ortsteil Holzham westlich des Ortskerns (Bebauungsplan Nr. 15). Alle drei Gewerbegebiete sind voll ausgenutzt. Um den aktuellen Bedarf an Gewerbeflächen zu befriedigen und damit auch eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde sicherstellen zu können, ist die Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen erforderlich.

Bei der Suche nach alternativen Standorten für diese notwendigen zusätzlichen Gewerbeflächen hat die Gemeinde insbesondere darauf geachtet, dass diese in der Nähe vorhandener Gewerbeflächen liegen (um eine möglichst konzentrierte Nutzung sicherzustellen) und dass sie bereits erschlossen sind (um Flächen und Kosten zu sparen). Alle drei bestehenden Gewerbegebiete grenzen an den Außenbereich bzw. landwirtschaftliche Flächen und daher können Erweiterungen nur über eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich erfolgen.

Beim Gewerbegebiet Rosenheimer-Bussardstraße, das komplett von der Firma Profol (Kunststoffherstellung) in Anspruch genommen wird, sieht der Flächennutzungsplan eine Erweiterung auf die landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Rosenheimerstraße vor. Diese Erweiterung würde allerdings einen kompletten Erschließungsausbau erfordern und darüber hinaus stehen die Flächen der Gemeinde derzeit und auch auf absehbare Zukunft nicht zur Verfügung. Die Fläche soll jedoch trotzdem bis auf weiteres im Flächennutzungsplan verbleiben um weiterhin die Absicht der Gemeinde zu dokumentieren.

Das Gewerbegebiet Holzham Ost, zurzeit ausschließlich von der Firma Aicher Holzbau (Hausbau und Zimmerarbeiten) genutzt, ist aufgrund seiner dezentralen Lage in einem kleinen Ortsteil nicht für die Ausweisung größerer Gewerbeflächen geeignet.

Beim Gewerbegebiet Graben ist nicht nur eine Erweiterung des Flächennutzungsplanes bereits vorgesehen, sondern die Erschließung ist auch weitgehend vorhanden, was dazu geführt hat, dass die Gemeinde sich für diese Alternative entschieden hat.

Für den Nachweis des Flächenbedarfs kann die folgende aktuelle Tabelle mit den bei der Gemeinde Halfing vorliegenden Anfragen zum Erwerb von Gewerbegrund herangezogen werden. Demnach werden derzeit ca. 3,4 – 3,7 ha Gewerbegrund in Halfing gesucht und die

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“
Begründung, Fassung vom 01. August 2024

Nachfrage übersteigt somit bereits jetzt die Flächen um das Doppelte, die sich aus der vorliegenden Erweiterung des Gewerbegebietes Graben (ca. 1,55 ha) ergeben.

Anfragen Gewerbegrund Halving

Nr.	Gewerbeart	Grundstücksfläche m ²
1	Sägewerk	7000m ²
2	Gartenbau	800 – 1250m ²
3	Physiotherapeutische Praxis /Elektrogewerbe	2000 -2500m ²
4	Kaffeefachhandel	1500m ²
5	Schreinerei 1	1500 – 2000m ²
6	Schmierstoffhandel	1500m ²
6	Schreinerei 2	1500m ²
8	Maler	1000m ²
9	KFZ Werkstatt	2000 – 3000m ²
10	Werkzeug- und Maschinenbau	1200 – 1500m ²
11	CNC-Fräsen und Maschinenbau	2000m ²
12	Produktionshalle und Büroraume	10.000m ²
13	Car-Optik – Dellenentfernung und Smart-Repair	ohne Angabe
14	Maurerbetrieb	2000m ²

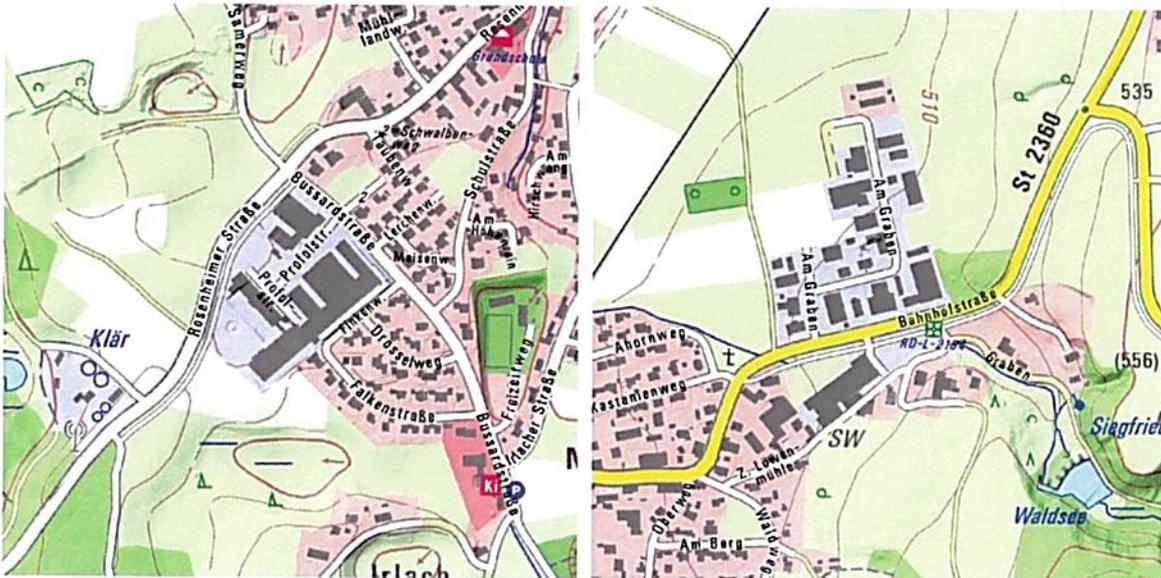


Abbildung 1 Vorhandene Gewerbeflächen in der Gemeinde (von oben links nach unten): Rosenheimer-Bussardstraße südwestlich des Ortskerns (Bebauungsplan Nr. 7), Graben nordöstlich des Ortskerns (vorliegender Bebauungsplan Nr. 12) und Holzham Ost im Ortsteil Holzham westlich des Ortskerns (Bebauungsplan Nr. 15) (Quelle amtlicher Lageplan BayernAtlas)

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“ Begründung, Fassung vom 01. August 2024

2.3. Flächennutzungsplan

Die vorliegende Planung ist aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, in dem die Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Grünfläche dargestellt sind (siehe Abbildung 2). Der nördliche Teil des Planungsgebietes ist derzeit im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Durch eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes wird auch der nördliche Teil als Gewerbegebiet und Grünfläche dargestellt (siehe Abbildung 3).

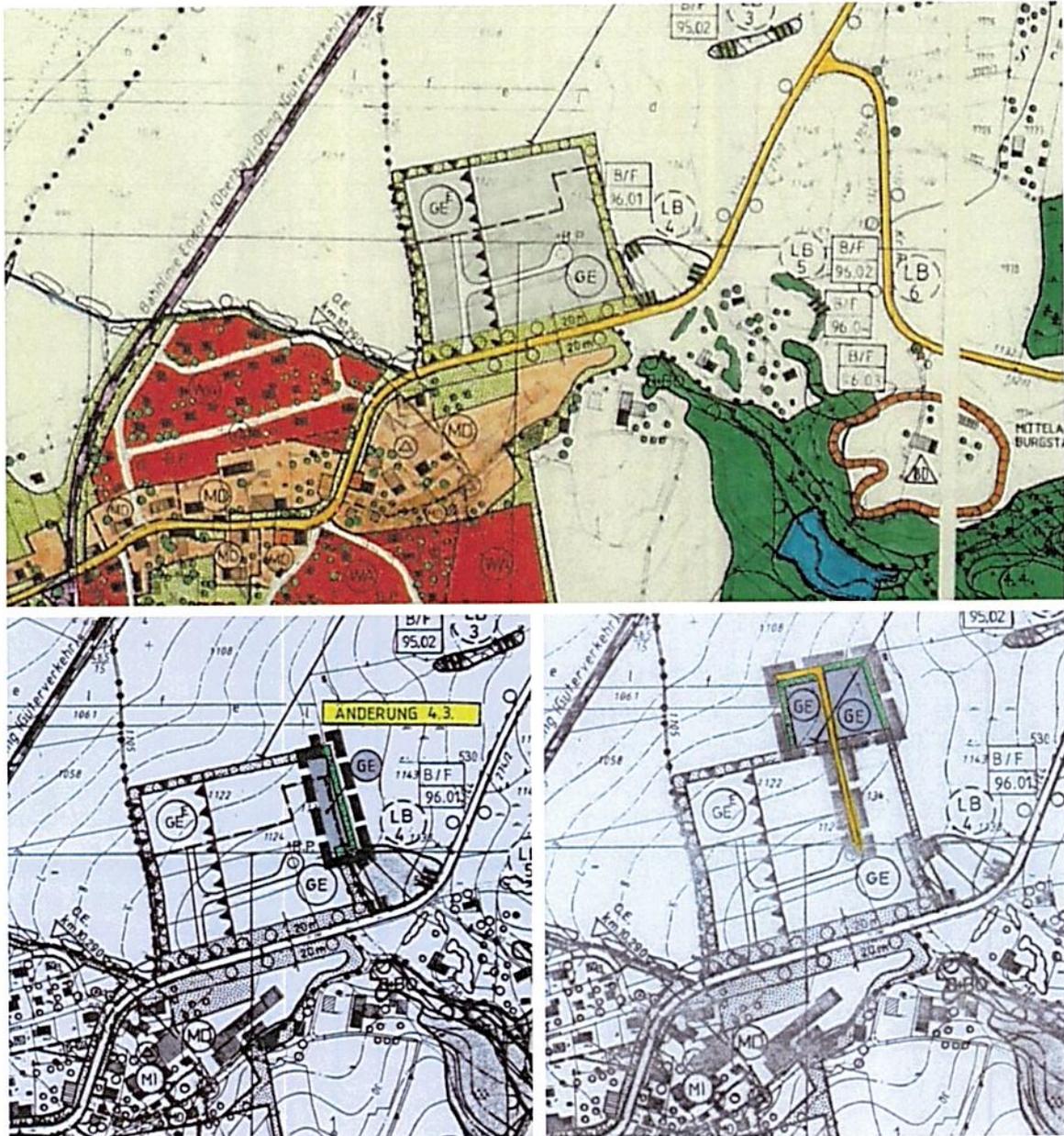


Abbildung 2 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde (Originalplan von 1999 oben, 4. Änderung von 2007 unten links und 5. Änderung von 2014 unten rechts)

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“ Begründung, Fassung vom 01. August 2024

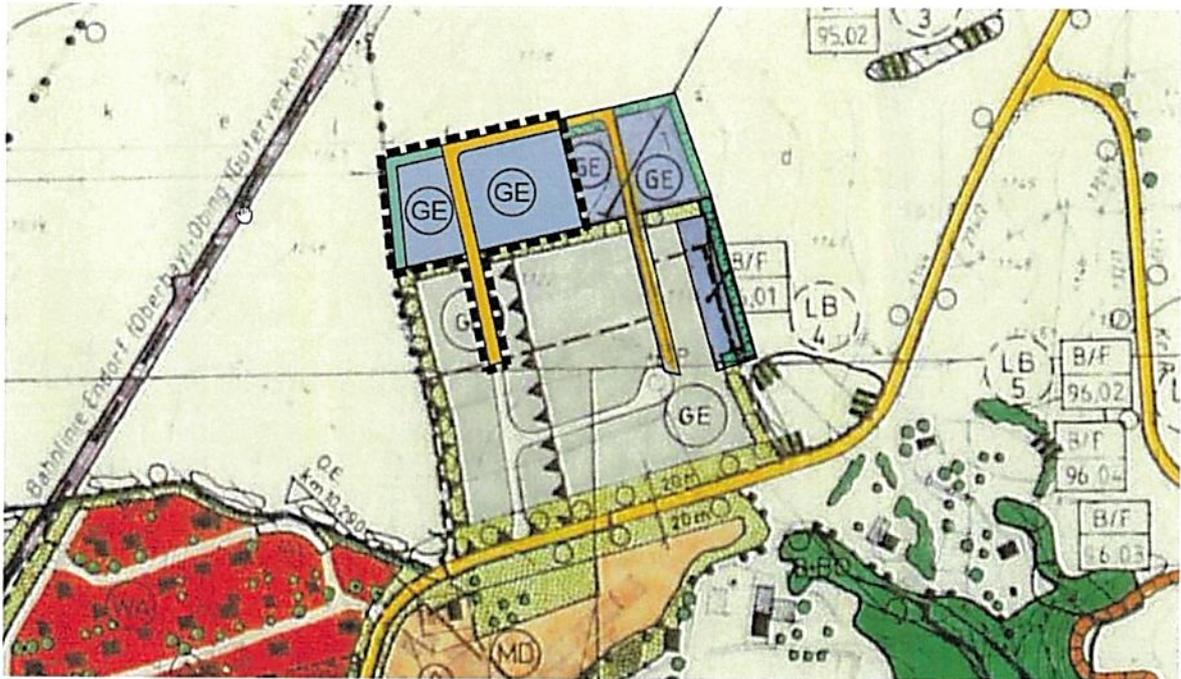


Abbildung 3 Geplante und im Parallelverfahren laufende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde

2.4. Bebauungspläne

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“ trat im Jahr 1998 in Kraft und ist seitdem dreimal geändert bzw. erweitert worden (in den Jahren 2006, 2008 und 2014) (siehe Abbildung 2). Der Bebauungsplan setzt die Flächen als Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO, Straßenverkehrsfläche und Eingrünung fest. Für den vorliegenden Erweiterungsbereich besteht kein Bebauungsplan.

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“ Begründung, Fassung vom 01. August 2024



Abbildung 4 Derzeit rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 12 (Originalplan von 1998 oben links, 1. Änderung und Erweiterung von 2006 oben rechts, 2. Änderung und Erweiterung von 2008 unten links und 3. Änderung und Erweiterung von 2014 unten rechts).

3. Bestehende Verhältnisse

3.1. Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Hauptortes direkt an der Staatsstraße 2360. Der Erweiterungsbereich liegt auf den Flurstücken Nr. 1108/6, 1122 und 1122/1 der Gemarkung Halfing (siehe Abbildung 5). Der Bereich beträgt 1,88 ha und die genaue Lage und Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung der Planzeichnung wurde die digitale Flurkarte der Gemeinde verwendet.

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“ Begründung, Fassung vom 01. August 2024



Abbildung 5 Amtlicher Lageplan (Quelle BayernAtlas)



Abbildung 6 Luftbild (Quelle BayernAtlas, abgerufen am 06.07.2022)

3.2. Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft

Der Erweiterungsbereich, der derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, schließt sich im Süden und Osten direkt an das bestehende Gewerbegebiet an (siehe Abbildung 6). Innerhalb des Gewerbegebietes sind etwa 15 Firmen angesiedelt, hierunter eine Kfz-Werkstatt, ein Heizungs- und Klimatechnikbetrieb, ein Getränkemarkt, ein Maschinen- und Werkzeugbauer sowie ein Kunststoffhersteller. Weiter im Südwesten, ca. 150 m Luftlinie vom Erweiterungsbereich entfernt, befindet sich das nächstliegende Wohngebiet. Im Norden und Westen befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Bahnstrecke Bad

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“
Begründung, Fassung vom 01. August 2024

Endorf-Obing der Chiemgauer Lokalbahn. Im Nordosten, direkt anschließend aber noch außerhalb des bestehenden Gewerbegebietes, liegt ein Asylbewerberheim.



Blick von „Am Graben 16“ im bestehenden Gewerbegebiet nach Norden/Nordosten auf den Erweiterungsbereich; geplant ist eine Verlängerung der Straße von hieraus bzw. die Erstellung eines Ringschlusses.



Blick von „Am Graben 19“ im bestehenden Gewerbegebiet nach Süden/Südwesten auf den Erweiterungsbereich; geplant ist eine Verlängerung der Straße von hieraus bzw. die Erstellung eines Ringschlusses.



Blick vom Erweiterungsbereich bzw. „Am Graben 19“ nach Osten auf das neue Asylheim



Blick entlang des östlichen Teils der Erschließungsstraße „Am Graben“ in nördliche Richtung, ganz im Hintergrund das Asylheim

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“ Begründung, Fassung vom 01. August 2024



Blick entlang des östlichen Teils der Erschließungsstraße „Am Graben“ in südliche Richtung



Blick entlang des westlichen Teils der Erschließungsstraße „Am Graben“ in südliche Richtung, auf die Zufahrt zum Gewerbegebiet

Abbildung 7 Derzeitige Nutzung und Nachbarschaft, Juni 2022

3.3. Grund- und Geländebeziehungen

Baugrunduntersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. Die angrenzende bestehende Bebauung lässt jedoch darauf schließen, dass auch die Erweiterungsfläche für eine Bebauung geeignet ist.

Nach Angaben des Landratsamtes Rosenheim, Abteilung Wasserrecht und Bodenschutz, gibt es auf der Fläche keine Eintragungen im Altlastenkataster (E-Mail Abstimmung vom 18.10.2023).

Es befinden sich keine Bau-, Boden- oder landschaftsprägende Denkmäler innerhalb bzw. in der Nähe des Geltungsbereiches.⁵

Das Gelände innerhalb des Erweiterungsbereiches ist weitgehend eben, mit Höhen zwischen 506 m ü. Normalhöhennull (NHN) im Nordwesten und 510 m ü. NHN im Südosten. Es sind keine Hinweise auf Geo- oder Überschwemmungsrisiken vorhanden und die Fläche ist auch nicht als wassersensibler Bereich registriert.⁶

4. Geplante Bebauung

4.1. Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist die Ausweisung von 1,55 ha freiverkäuflichen Gewerbeflächen, die je nach Bedarf in zwei bis zwölf Parzellen aufgeteilt werden können. Dazu kommen 0,12 ha private Grünflächen, die zusammen mit den Parzellen verkauft werden und als Eingrünung dienen. Die gesamte Verkaufsfläche beträgt somit 1,67 ha. Geplant ist auch ein Ringschluss der bestehenden Erschließungsstraße „Am Graben“, wofür 0,21 ha gebraucht werden.

Die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes werden weitgehend fortgeführt, um eine bestmögliche Einbindung im Bestand bzw. im ländlichen Standort zu leisten.

⁵ Übersicht Landschaftsprägende Denkmäler, Ensemble, Bodendenkmäler und Baudenkmäler von [BayernAtlas](#), abgerufen am 06.07.2022

⁶ Übersicht Georisiken und Hochwasser von [BayernAtlas](#), abgerufen am 06.07.2022

4.2. Erläuterung zu den geänderten Festsetzungen

Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen geändert:

- Bei der Art der Nutzung wird die Ansiedlung von Einzelhändlern in Übereinstimmung mit der Landesplanung ausgeschlossen, sofern es sich nicht um Ausstellungs- und Verkaufsflächen handelt, die nur eine funktionell untergeordnete Ergänzung darstellen und in Einheit mit Handwerks- und Gewerbebetrieben stehen.
- Bei der Art der Nutzung werden auch die Errichtung von Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern (die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO) allgemein ausgeschlossen, um eine höchstmögliche Gewerbenutzung zu sichern und um Lärmkonflikte zu vermeiden.
- Die vorhandenen Höhenfestsetzungen werden deutlicher definiert und mit einem festgesetzten unteren Bezugspunkt in Metern über Normalhöhennull komplettiert.
- Das Beleuchtungskonzept ist zwingend artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen. Die von den Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärtsgerichtete Strahler sind nicht zulässig. Es dürfen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden. Die Leuchten müssen so beschaffen sein, dass keine Tiere in das Gehäuse eindringen können und dort verenden. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung im Außenbereich ist nicht gestattet.

5. Erschließung

5.1. Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie vorher über die Bahnhofstraße/Staatstraße 2360. Die nächste Bushaltestelle bzw. der Bahnhof befinden sich in der Ortsmitte Halfing etwa 700 m bzw. 8 Gehminuten entfernt. Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Straßennetz für das geplante Vorhaben ausreichend ist.

5.2. Energie- und Kommunikationsversorgung

Die Energie- und Kommunikationsversorgung erfolgt mittels Anschluss an die bestehenden Netze.

5.3. Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt mittels Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz.

5.4. Abwasserentsorgung

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt mittels Anschluss an das bestehende gemeindliche Kanalnetz.

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“ Begründung, Fassung vom 01. August 2024

5.5. Niederschlagswasserbeseitigung

Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das Niederschlagswasser aufgrund der niedrigen Versickerungsfähigkeit des Bodens an den bestehenden Vorfluter abzuleiten ist. Dabei ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit eine genehmigungsfreie Gewässereinleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) vorliegt. Vor der Ableitung ist das Niederschlagswasser je nach Bedarf gemäß den Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien zu vorreinigen bzw. rückzuhalten.

6. Grünordnung und Umweltbelange

Gemäß Abbildung 8 befinden sich keine Schutzgebiete und Biotope auf der Erweiterungsfläche. Weitere Details zum Umweltschutz sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



Abbildung 8 Übersicht Schutzgebiete und Biotopkartierungen (Quelle [BayernAtlas](#), abgerufen am 06.07.2022)

Der erforderliche Kompensationsumfang von 38.372 Wertpunkten wird auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 2123/1, Gemarkung Halbing, nachgewiesen. Als Maßnahme wird die Entwicklung eines mäßig extensiven artenreichen Grünlandes auf einer Fläche von 6.396 qm festgesetzt.

Das Grünordnungskonzept folgt den bestehenden Festsetzungen für das bestehende Gewerbegebiet. Um dem Klimawandel Rechnung zu tragen werden weitere, stadtklimafeste Baumarten in die Artenliste der zu pflanzenden Bäume aufgenommen.

Eine weitere Ergänzung ist die Festsetzung zur Verwendung von insektenschonenden Beleuchtungssystemen.

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“
Begründung, Fassung vom 01. August 2024

7. Immissionsschutz

Ein Immissionsschutzgutachten wird soweit erforderlich nachgereicht.

8. Anlagen

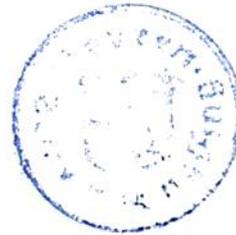
- Umweltbericht

Halfing, **18. Dez. 2024**
Gemeinde Halfing




Regina Braun, 1. Bürgermeisterin

Ausgefertigt
am 19. Dez. 2024




Regina Braun
1. Bürgermeisterin
der Gemeinde Halfing