



Gemeinde Halfing

**5. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 6
„Irlach“**

Begründung

zum Entwurf vom 11.07.2024
i. d. F. v.



Planung

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

Inhaltsverzeichnis

- 01. Vorbemerkung
- 02. Ziele
- 03. Festsetzungen
- 04. Änderungsbilanz
- 05. Folgen

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ in seiner Neufassung von 1996 wurde bis 2021 3x projektbezogen geändert. Die Bebauung des Gebiets war damit abgeschlossen. Nachdem erneut weitere Bauanfragen für das Gebiet 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 erneut zu erweitern und zu aktualisieren. Satzungsbeschluss der 4. Änderung war dann der 19.10.2023. Bereits zum Ende des Verfahrens zur 4. Änderung wurden weitere Änderungswünsche auf der Fl. Nr. 654/4T an die Gemeinde herangetragen, die jedoch nicht mehr eingearbeitet wurden, um das laufende Verfahren nicht weiter zu verzögern. Vielmehr sollen die Änderungsplanungen auf Fl. Nr. 654/4T in einer erneuten, eigenständigen Änderung (5. Änderung) berücksichtigt werden. Den Beschluss zur erneuten Änderung des Bebauungsplanes (5. Änderung) hat der Gemeinderat der Gemeinde Halfing am 22.02.2024 getroffen. Vom Bauwerber geplant ist jetzt, für die geplante Wohnbebauung im Norden des Fl. Nr. 654/4T eine Tiefgarage samt Rampengebäude zu errichten, sowie im Keller des geplanten Hallengebäude im Westen des Planungsgebietes eine Hackschnitzelanlage samt Hackschnitzelbunker zur Nahwärmeversorgung der umliegenden Wohnbebauung von Irlach zu errichten.

Das Erfordernis der Änderung ergibt sich vorrangig

- aus der Planung einer Tiefgarage für den ruhenden Verkehr der beiden zulässigen Mehrfamilienhäuser auf der Fl. Nr. 654/4T Nord,
- aus der Planung einer Fernwärmenahversorgung für diverse Anwesen in Irlach durch eine Biomasseanlage (Hackschnitzel- nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb). Die Hackschnitzelanlage soll im Kellergeschoß der im Westen geplanten Halle auf Fl. Nr. 654/4T untergebracht werden.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB wurde gewählt, weil durch die Änderung die Grundzüge der rechtskräftigen Planung nicht berührt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in Par. 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wird abgesehen.

Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

02. Städtebauliche/ grünordnerische Ziele

Städtebau

- Erweiterung und geringfügige Verschiebung der Bauräume der beiden nördlichen Mehrfamilienhäuser unter Beibehaltung der zulässigen Grundflächen, der Wandhöhen und der Höhenlagen,
- Ergänzung eines Bauraums für eine Tiefgarage samt oberirdischen Einfahrtsbauwerk,
- Erweiterung und Verschiebung des Bauraums des Hinterlieger- Gebäudes (Halle) im Westen auf Fl. Nr. 654/4T unter Beibehaltung der ursprünglich zulässigen Grundfläche gem. 4. Änderung des Bebauungsplanes, 50 cm Erhöhung der Wandhöhe und Änderung der Höhenlage.

Grünordnung

- Beibehaltung der Ausgleichsflächen A2/ A3 und der Grünfläche 2 in Lage und Größe gem. 4. Änderung des Bebauungsplanes
- Festsetzung zur Pflanzung von Straßen- und Laub- und Obstbäumen, sinngemäß 4. Änderung des Bebauungsplanes
- Beibehaltung der für den Änderungsbereich relevanten grünordnerischen Vorschriften gem. 4. Änderung des Bebauungsplanes

03. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Dörfliches Wohngebiet gem. 4. Änderung des Bebauungsplanes

Die für die Wohnbebauung (im Norden von Fl. Nr. 654/4T), sowie die geplante Halle für den Gartenbaubetrieb (im Westen) vorgesehenen Flächen bleiben unverändert. Die Gebietsfestsetzung war insofern nicht zu ändern.

Hackschnitzelheizungen sind, soweit es sich um einen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb handelt, in dörflichen Wohngebieten nach §5a BauNVO regelmäßig zulässig.

02. Maß der baulichen Nutzung

GR nach §19(2) und §19(4) BauNVO

Die Additionsflächen (Terrassen, Balkone und Standgauben, Außentreppe) wurden durch Summenmaße begrenzt.

Die zulässige Grundfläche nach §19(4) BauNVO wurde gegenüber der 4. Änderung (0,6) auf 0,8 (Kappungsgrenze nach BauNVO) erhöht. Dies wurde erforderlich, da die umfangreichen, unterbauten Flächen durch die Tiefgarage bei der Berechnung berücksichtigt werden müssen und diese mit den sonstigen anrechenbaren Flächen einen Großteil der Grundstücksfläche ausmachen.

Die zulässige Wandhöhe des geplanten Hallengebäudes im Westen wurde gegenüber der 4. Änderung des Bebauungsplanes von 4,0 m auf 4,5 m erhöht. Diese Erhöhung wird mit der benötigten Einfahrtshöhe für LKW begründet, die in der Halle erdgeschoßig künftighin untergebracht werden sollen.

Die Höhenlage der geplanten Halle im Westen wurde der neuen Lage im Gelände entsprechend 50 cm niedriger festgesetzt, gegenüber der Höhenlage der 4. Änderung.

03. Baugrenzen

Um Planungsspielräume zu gewährleisten, wurden die Baugrenzen großzügig gestaltet. Zudem können und sollen Balkone, Terrassen, etc. (Hauptnutzungen der Außenanlagen) innerhalb der neuen Baugrenzen angelagert werden.

Die Überschreitung der Baugrenzen wurde auf den Ausnahmetatbestand des §23(3) BauNVO begrenzt.

Die Verschiebung der Baugrenzen für die Halle im Westen bedingt sich unter anderem durch die Mündungshöhe von Kaminen, die je nach Leistung der Hackschnitzelanlage in einem bestimmten Schutzzadius um die Mündung gem. BImSchV ab 2022 mindestens 1 m über dem obersten Fenster von benachbarten Wohnräumen liegen müssten. Bei einem Abstand > 25 m muss diese Mündungshöhe gegenüber dem nächstgelegenen, obersten Fenster bei der derzeit geplanten Anlage nicht mehr berücksichtigt werden. Aus diesem Grund wurde die geplante Halle samt Bauraum dergestalt verschoben, dass ein Abstand des geplanten Kamins zu befensterten Wohnfassaden mit 25 m eingehalten werden kann. Ein (unschöner) überhoher Kamin („Spargel“) zur geplanten Hackschnitzelanlage kann damit vermieden werden.

04. Garagen

Eine Umgrenzungen für Tiefgaragen und ihre Einfahrtsbauwerke wurden ergänzt.

07. Einzelbäume

Die zu pflanzenden Einzelbäume 1. Wuchsordnung sowie Obstbäume wurden neu angeordnet und zwei Einzelbäume der 1. Wuchsordnung zusätzlich festgesetzt. Die Gesamtzahl an festgesetzten, zu pflanzenden Laub- und Obstbäumen in der 5. Änderung ist mit der der 4. Änderung identisch (insgesamt 17 Bäume).

Die Änderungen zum gültigen Bebauungsplan (4. Änderung) sind farbig gekennzeichnet.

Obwohl sich die 5. Änderung nur auf einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes (4. Änderung) beziehen, wurden alle weiterhin gültigen (nicht geänderten) - für Fl. Nr. 654/4T relevanten - Festsetzungen, die Grünordnung, die örtlichen Bauvorschriften und die Hinweise übernommen. Die Fassung der 5. Änderung ersetzt im Änderungsbereich den Gesamtplan der 4. Änderung, so dass keine Querbezüge erforderlich werden.

04. Änderungsbilanz

4. Änderung

dörfliches Wohngebiet
2 Wohngebäude (MFHs), GR 210, WH 6,3 m
oberirdische Stellplätze und Garagen
1 Hallengebäude, GR 100, WH 4,0 m

GRZ nach § 19(4) BauNVO 0,6
Ausgleichsflächen „A2/A3“ 114 + 338 m²
Grünfläche „2“ 207 m²
festgesetzte Laubbäume I. Ordnung 2 Stück
festgesetzte Obstbäume 15 Stück

5. Änderung

dörfliches Wohngebiet
2 Wohngebäude (MFHs), GR 210, WH 6,3 m
oberirdische Stellplätze und Tiefgaragen
1 Hallengebäude mit Hackschnitzelheizung, GR 100,
WH 4,5 m

GRZ nach § 19(4) BauNVO 0,8
Ausgleichsflächen „A2/A3“ 114 + 338 m²
Grünfläche „2“ 207 m²
festgesetzte Laubbäume I. Ordnung 4 Stück
festgesetzte Obstbäume 13 Stück

05. Folgen

- Mit der Realisierung einer Tiefgarage für den ruhenden Verkehr der beiden geplanten, zulässigen Mehrfamilienhäuser können versiegelte, oberirdische Flächen verringert werden.
- Mit der Realisierung einer Tiefgarage kann durch die Überdeckung die Regenrückhaltung erhöht werden.
- Mit Realisierung einer Fernwärmenahversorgung durch eine Biomasseanlage (Hackschnitzel) im geplanten Hallengebäude im Westen können dezentrale Einzel- Heizungsanlagen in „Irlach“ effizient ersetzt werden.
- Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen nach den Naturschutzgesetzen werden durch die Inanspruchnahme bestehender Bauflächen gem. BPL „Irlach“ in der Fassung der 4. Änderung nicht erforderlich. Neubaufächen gegenüber dem derzeit noch vorhandenen Ist-Bestand wurden bereits im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes ausgeglichen, festgesetzt und im Zuge der gegenständlichen 5. Änderung flächen- und lagegenau übernommen.
- Mit Satzungsbeschluss werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 „Irlach“ in der Fassung der 4. Änderung von 2023 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser 5. Änderungsplanung ersetzt.

Kolbermoor, 11.07.2024,



Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs.

Quellenverzeichnis

- Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. 4. Änderung/ Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs/ 2023
- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 6 „Irlach“ i.d.F.d. 4. Änderung/ Dipl. Ing. Sabine Schwarzmann/ 2023
- Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes/ 2023, 2024
- Bundesimmissionsschutzverordnung BImSchV
- Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. (FH) Christoph Fuchs/ 2024

Anlagenverzeichnis

keine Anlagen

Präambel

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 22.02.2024

Veröffentlichung im Internet und öffentliche
Auslegung gem. §3 (2) BauGB

vom 08.05. bis 10.06.2024

Beteiligung der Behörden und der Träger
öffentlicher Belange gem. §4 (2) BauGB

vom 08.05. bis 10.06.2024

Satzungsbeschluss gem. §10 (1) BauGB

am 11.07.2024

Halfing, den **05. Aug. 2024**


Regina Braun, 1. Bürgermeisterin



ausgefertigt

am **05. Aug. 2024**

Halfing, den **05. Aug. 2024**


Regina Braun, 1. Bürgermeisterin



ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB

am **06. Aug. 2024**

Halfing, den **06. Aug. 2024**


Regina Braun, 1. Bürgermeisterin



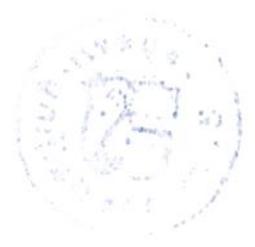
Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.
Gleichzeitig wird der Bebauungsplan Nr. 6 „Irtach“ i.d.F. von 1998 mit allen Änderungen unwirksam und durch die Festsetzungen dieser Änderungsplanung ersetzt.
Bebauungsplanänderung und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde 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.



1972 08 28



1972 08 28



1972 08 28