

7. Ausfertigung

Begründung zum Bebauungsplan

„Sonnenstraße“

Gemeinde Halfing

Stand 15. Dez. 1998

I. Umfassende Grundstücke

Flur-Nummern 477, 476/2, 476/3, 478/4, 472, 468/1, 468, 468/2, 479/10, 479, 479/9, 479/7, 479/6, 479/1

II. Anlaß, planrechtliche Voraussetzungen und Vorbereitung des Bebauungsplanes:

Die Gemeinde hat in der jüngeren Vergangenheit eine Verlangsamung des seit Ende der 80-er Jahre verstärkten Bevölkerungszuwachses angestrebt und dies auch im neuen Flächennutzungsplan (zur Zeit in Aufstellung) in Ziff. III des Erläuterungsberichts als Planungsziel festgelegt. Dieses Planungsziel ergibt sich aus der Regionalplanung, wonach eine „ausgewogene Bevölkerungsentwicklung“ anzustreben ist.

Es wurde festgestellt, daß das Wohngebiet an der Sonnenstraße bislang unbeplantes Gebiet und baurechtlich nach § 34 BauGB zu betrachten ist.

Im Bereich der Sonnenstraße (insbesondere an der Südseite der Sonnenstraße) sind Grundstücke vorhanden, die ohne entsprechende Bauleitplanung eine ortsplanerisch nicht gewollte Entwicklung ermöglichen.

Bisher wurde, entsprechend dem dörflichen Charakter Halfings, eine Bebauung in Form von Doppel- und Einfamilienhäusern mit einer entsprechend geringen Anzahl von Wohnungen auf den Grundstücken zugrunde gelegt. Dementsprechend wurden auch die öffentlichen Verkehrsflächen für eine relativ geringe Zahl von Kraftfahrzeugen dimensioniert. Da die Beurteilung des Baugebietes nach § 34 BauGB eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten nicht erlaubt, ermöglicht § 34 BauGB folglich auf Geschößwohnungsbau und damit auf den Baugrundstücken eine stark erhöhte Anzahl an Wohnungen. Aufgrund der drastischen Veränderung auf dem Wohnungsmarkt würde heute vermehrt von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Damit käme es zu einer städtebaulichen Dichte, für die das Erschließungssystem nicht konzipiert ist.

Auf den privaten Grundstücken verbliebene Grün- und Freiflächen werden durch ausgedehnte Anlagen für erforderliche Stellplätze bzw. Garagen zunehmend in Anspruch genommen. Sowohl auf den betroffenen als auch auf den benachbarten Grundstücken, die oft auch mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut sind, führt dies zwangsläufig zu erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnumfeldqualität. Um diese Entwicklung, die städtebaulich nicht vertretbar ist und die im Hinblick auf die ursprüngliche Entwicklungskonzeption weder absehbar noch beabsichtigt war, zu bremsen, ist es geboten, das Gebiet im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu überplanen und die Ausnutzung der Grundstücke der Situation angemessen zu begrenzen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es daher, für die Bebauung einen Rahmen zu schaffen, der auch langfristig städtebaulich vertretbar ist. Auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Bebauungsplan eine städtebauliche Dichte zugelassen, die wesentlich höher ist, als sie ursprünglich vorgesehen war. Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes soll aber sichergestellt werden, daß diese Dichte nicht zu einer vollständigen Überlastung des Erschließungssystems und auch nicht zu einem unangemessen hohen Verlust an Wohnqualität führt.

In der öffentlichen Sitzung vom 28.10.1998 hat der Gemeinderat beschlossen, den Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Sonnenstraße“ dem Planungsbüro Ferdinand Leutner, Erlbergstr. 24, 83233 Bernau a. Ch., zu erteilen.

III. Vorbereitende Bauleitplanung

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

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonnenstraße“ als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

IV. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Plangebiet liegt ca. 200 m südöstlich des Ortskerns von Halfing.

Das Gelände ist nahezu eben.

Der Geltungsbereich ist größtenteils bebaut.

Nördlich des Baugebietes befindet sich eine Grünfläche und ein Dorfgebiet.

Im Osten verläuft die stillgelegte Bahnlinie Endorf - Obing, dahinter liegt ein allgemeines Wohngebiet.

Südlich des Baugebietes liegt ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet, im Anschluß daran ist im Flächennutzungsplan eine Gemeinbedarfsfläche und ein Mischgebiet dargestellt.

Im Westen führt die Staatsstr. 2092 vorbei, dahinter befindet sich ein Dorfgebiet.

V. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von der Staatsstraße 2092 aus über die bestehende Sonnenstraße 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

Die Gemeinde will durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenstraße“ sicherstellen, daß das Plangebiet baurechtlich nicht nach § 34 BauGB zu betrachten ist.

Durch die diversen Möglichkeiten, die der Gemeinde durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben sind, kann die zukünftige Bebauung im Sinne der Gemeinde gesteuert werden.

Im übrigen wird auf Abschnitt II verwiesen.

IX. Flächen des Geltungsbereiches

Gesamte Grundstücke des Geltungsbereiches	11.000 m ² = 100 %
davon entfallen auf private Grundstücke	10.200 m ² ca. 93 %
öffentliche Straße	800 m ² ca. 7 %

Halfing, den 15. Dez. 1998

1. Bürgermeister

Bernau, den 15.12.1998

PLANUNGSGRÜPPE
HOCHBAU · ENTWURF · PLANUNG · BAULEITUNG
BAUING. FERDINAND LEUTNER
ERLBERGSTR. 24 · 83233 BERNAU/CH.
TEL. 0 80 51/71 18 · FAX 0 80 51/8 93 64

Entwurfsverfasser

