

**Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
mit Vorbereitenden Untersuchungen**

Gemeinde Halfing

SCHIRMER | ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Firmensitz . Huttenstraße 4 . 97072 Würzburg
Weitere Geschäftsstelle . Parzivalstraße 25 . 80804 München
089 . 3564 7942
info@schirmer-stadtplanung.de
www.schirmer-stadtplanung.de

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer, Architekt und Stadtplaner, DASL SRL, Gesellschafter
Dipl.-Ing. Marek Stadthaus, Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter
Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel, Architekt und Stadtplaner, Geschäftsführender Gesellschafter

Amtsgericht Würzburg, HRB 14029
Steuer-Nr. 257 / 138 / 40257

Projektleitung:

Vanessa Döriges, M. Sc., Stadtplanerin ByAK

Projektbearbeitung:

Sharon Friedberg, B. Sc.
Nina Hofmann, M. Sc.

Fachliche Begleitung:

Regierung von Oberbayern
Baudirektor Franz-Severin Gäßler, Architekt und Stadtplaner

2019-2022

Im Auftrag der Gemeinde Halfing



Bayern.
Die Zukunft.



Bayerisches Staatsministerium
für Wohnen, Bau und Verkehr

GRUSSWORT

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

nach rund drei Jahren intensiver Arbeit freuen wir uns über die Fertigstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK).

Die Beurteilungskriterien der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden Ziele, wurden im Rahmen des ISEK mit vorbereitenden Untersuchungen überprüft.

Zahlreiche Vorschläge und Ideen wurden während des ISEK-Prozesses zwischen Verwaltung, Fachleuten sowie den Bürgerinnen und Bürgern erörtert, abgewogen und in ein Gesamtkonzept eingearbeitet.

Wir verfügen mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept nicht nur über einen Leitfaden für eine sinnvolle, behutsame Entwicklung der Ortsmitte, sondern auch über eine Entscheidungshilfe für die Lösung vieler kommunaler Probleme wie beispielsweise einer ortsgerechten Integration des Verkehrs.

Nachdem das Hauptaugenmerk der Sanierung auf dem Erhalt und der Ver-

besserung des Bestandes liegt und eine Umstrukturierung durch die Gemeinde nicht geplant ist, kommt für Halfing die Sanierung des Ortskerns im vereinfachten Verfahren zur Anwendung in dem keine Grundbucheinträge notwendig sind.

Modernisierungs- und Nutzungsänderungen sind sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich förderfähig und steuerrechtlich geltend zu machen. Das hier vorliegende Konzept versteht sich als eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung unseres Ortes in den kommenden Jahren.

Mein Dank gilt allen Bürgerinnen und Bürgern, die sich Zeit genommen haben, um sich aktiv in diesen Prozess einzubringen sowie dem Architekturbüro Schirmer für die gute Zusammenarbeit, die sich besonders auch in Corona Zeiten durch Kompetenz und einem hohen Maß an Flexibilität ausgezeichnet hat.



Ihre 1. Bürgermeisterin Regina Braun



INHALT

	EINLEITUNG	06
	Anlass der Planung	06
	Methode	08
1	RAHMENBEDINGUNGEN	12
	Trends und Megatrends	14
	Lage im Raum	16
	Landesentwicklungsplan	17
	Regionalplan	18
	Flächennutzungsplan	20
2	EIN STECKBRIEF	22
	Statistische Betrachtung der Gesamtgemeinde	24
	Bestandsaufnahme der Gesamtgemeinde	34
	Wohnbauflächenbedarf der Gesamtgemeinde	44
	Flächenreserven der Gesamtgemeinde	46
3	ORTSKERN I GEBIET DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN (VU)	48
	Historische Entwicklung	50
	Räumlicher Bestand	52
	Gebäudezustand	54
	Gebäudenutzungen	56
	Grün- und Freiflächen	58
	Anbindung und Erschließung	60
	Eigentumsstruktur	62
	Geschossigkeit	64
	Bauliche Dichte (GFZ)	66
	Ortsbild	68
4	STÄRKEN UND SCHWÄCHEN	70
	Stärken Ortskern	72
	Schwächen Ortskern	74
5	LEITBILD	78
	Kernort	80
	Ortskern	86

6	PROJEKTE	90
	Kernort	92
	Ortskern	94
7	PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG	104
	Erläuterungen	106
	Kernort	108
	Ortskern	120
8	AUSBLICK	126
	Die nächsten Schritte	128
	Vorschlag Sanierungsgebiet	129
	Begründung und Verfahrenswahl	130
	Maßnahmenplan	133
	QUELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNISS	134

ANLASS DER PLANUNG

AUSGANGSLAGE

Ausgangslage für die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Gemeinde Halfing ist die Frage nach der Zukunft der Ortsmitte. Insbesondere das zentral gelegene Areal der ehemaligen Reismühle stellt vor diesem Hintergrund ein großes Potenzial dar und bildet eines der behandelten Schwerpunktthemen.

Zur Aufnahme in das Bayerische Förderprogramm der Städtebauförderung ist die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) eine Fördervoraussetzung. In dem Entwicklungskonzept werden übergeordnete Leitlinien und Handlungsempfehlungen für die Gesamtgemeinde und den Kernort definiert. Ergänzend zum ISEK werden Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Hierbei liegt der Fokus auf dem Ortskern. Im Anschluss an das ISEK mit VU wird für den Bereich „Ortsmitte“ ein Sanierungsgebiet festgesetzt. Für dieses Gebiet besteht anschließend sowohl für Privateigentümer als auch für die Gemeinde die Möglichkeit Fördermittel der Städtebauförderung für Aufwertungs- und Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Zudem haben private Eigentümer*innen die Möglichkeit Kosten für Sanierungsmaßnahmen steuerlich abzuschreiben.

Ein zentrales Ziel im Rahmen des ISEKs

ist die Stärkung der Gemeinde als Raum für Leben, Wohnen und Arbeiten. Folgende Fragestellungen wurden im Rahmen des ISEKs untersucht:

- Welche Potenziale können zur Stärkung des Wohnstandorts genutzt werden?
- Welche Potenziale können im Bereich Kultur, Freizeit und Tourismus ausgebaut werden?
- Wie kann zukünftig die Ortsmitte gestärkt werden?
- Wie können Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebote stärker in das Ortszentrum integriert werden?
- Wie kann das Potenzial des Reismühlgeländes zur Stärkung der Ortsmitte beitragen?
- Welche Maßnahmen sind zur Sicherung und für das Erlebarmachen des baukulturellen Erbes weiter erforderlich?
- Wie können die landschaftlichen Strukturen zukünftig stärker miteinander vernetzt werden?
- Wie kann der Ortskern verkehrlich entlastet werden?

WAS IST EIN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

Mit dem ISEK werden die verschie-

denen relevanten Aspekte der Gemeindeentwicklung in einer ganzheitlichen Betrachtung zusammengeführt und in strategischen Zielaussagen sowie Projektschwerpunkten für die zukünftige Entwicklung gebündelt. Dabei handelt es sich um unterschiedliche Bausteine, die durch das Zusammenwirken aller Planungsbeteiligten erarbeitet wurden und zur Stärkung der Gesamtgemeinde beitragen sollen. Vor dem Hintergrund sich ändernder Rahmenbedingungen sowie bereits vorhandener städtebaulicher Herausforderungen werden Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Halfing fachübergreifend dargestellt.

Defizite und Qualitäten wurden für die Schwerpunktbereiche herausgearbeitet sowie Ziele und Handlungsfelder für die zukünftige Entwicklung definiert. Zudem beinhaltet das Entwicklungskonzept einen Handlungsleitfaden, der als Grundlage und Arbeitshilfe für die nächsten 10 bis 15 Jahre dient, um die definierten Entwicklungsziele zu erreichen. Der Leitfaden umfasst konkrete Projekte und Maßnahmen, die priorisiert und mit groben Kosten hinterlegt wurden.

WAS IST EINE VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG (VU) UND FÜR WELCHE BEREICHE WIRD SIE DURCHFÜHRT?

Ein Schwerpunktbereich im Sinne von Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

nach § 141 BauGB wird auf einem teilräumlichen Maßstab für die Ortsmitte der Gemeinde vertieft analysiert. Sowohl in der Bestandsaufnahme als auch in der Analyse wurden parzellenscharfe Betrachtungen durchgeführt.

Neben räumlichen Leitbildern wurden für das VU-Gebiet erste Impulsprojekte für die Handlungsschwerpunkte identifiziert und anhand von Testentwürfen / -skizzen exemplarisch die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt.

Die Erstellung des ISEKs mit VU ist ein komplexer Prozess, bei dem die einzelnen Planungsphasen, die Projektsteuerung und die Beteiligung der Bürger*innen ineinander greifen und sich gegenseitig ergänzen.

PLANUNGSPHASEN

Folgende fünf Planungsphasen wurden seitens der Stadtplaner*innen in einem Zeitraum von 4 Jahren erarbeitet:

1 Rahmenbedingungen und Bestandsaufnahme

Zu Beginn des Planungsprozesses wurden allgemeine Rahmenbedingungen untersucht. Dazu gehören überregionale Trendentwicklungen, ebenso wie regionale und lokale Zusammenhänge. Neben einer statistischen Auswertung wurden ebenfalls Bestandskarten zeichnerisch erarbeitet.

2 Stärken-Schwächen-Analyse

Auf Basis der Bestandsaufnahme wurden die Qualitäten und Defizite des Untersuchungsgebietes herausgearbeitet. Dies erfolgte sowohl in zeichnerischer Form als auch über das vor Ort erstellte Bildmaterial.

3 Handlungsfelder, Strategien, Leitbild

Auf der Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse wurden Strategien und Leitbilder auf verschiedenen Maßstabsebenen abgeleitet. In dieser Phase

wurden Handlungsschwerpunkte der zukünftigen Ortsentwicklung erarbeitet und Entwicklungsziele für die nächsten 10 bis 15 Jahre formuliert.

4 Projekte und Maßnahmen

Auf der Grundlage der Entwicklungsziele wurden konkrete Projekte und Maßnahmen abgeleitet. Für ausgewählte Schlüsselprojekte wurden bereits exemplarisch erste Testentwürfe und Skizzen erstellt. Die Projekte und Maßnahmen wurden in einem Katalog, der den Anforderungen von Förderprogrammen des Landes entspricht, zusammengefasst. Dabei wurden folgende Punkte benannt:

- Dringlichkeit und Machbarkeit (Prioritäten)
- Handlungs- und Kostenträger
- Grobe Kostenorientierung
- Mögliche Fördermittelgeber

5 Sanierungsgebiete

Nach Abschluss der VU wurde das Sanierungsgebiet durch den Beschluss einer Sanierungssatzung förmlich festgelegt. Im darauffolgenden Schritt werden Projekte und Maßnahmen koordiniert und realisiert. Ein regelmäßiges, begleitendes Monitoring gewährleistet die Sanierungswirksamkeit und kontrolliert die Einhaltung zeitlicher und finanzieller Rahmenbedingungen.

PROJEKTSTEUERUNG

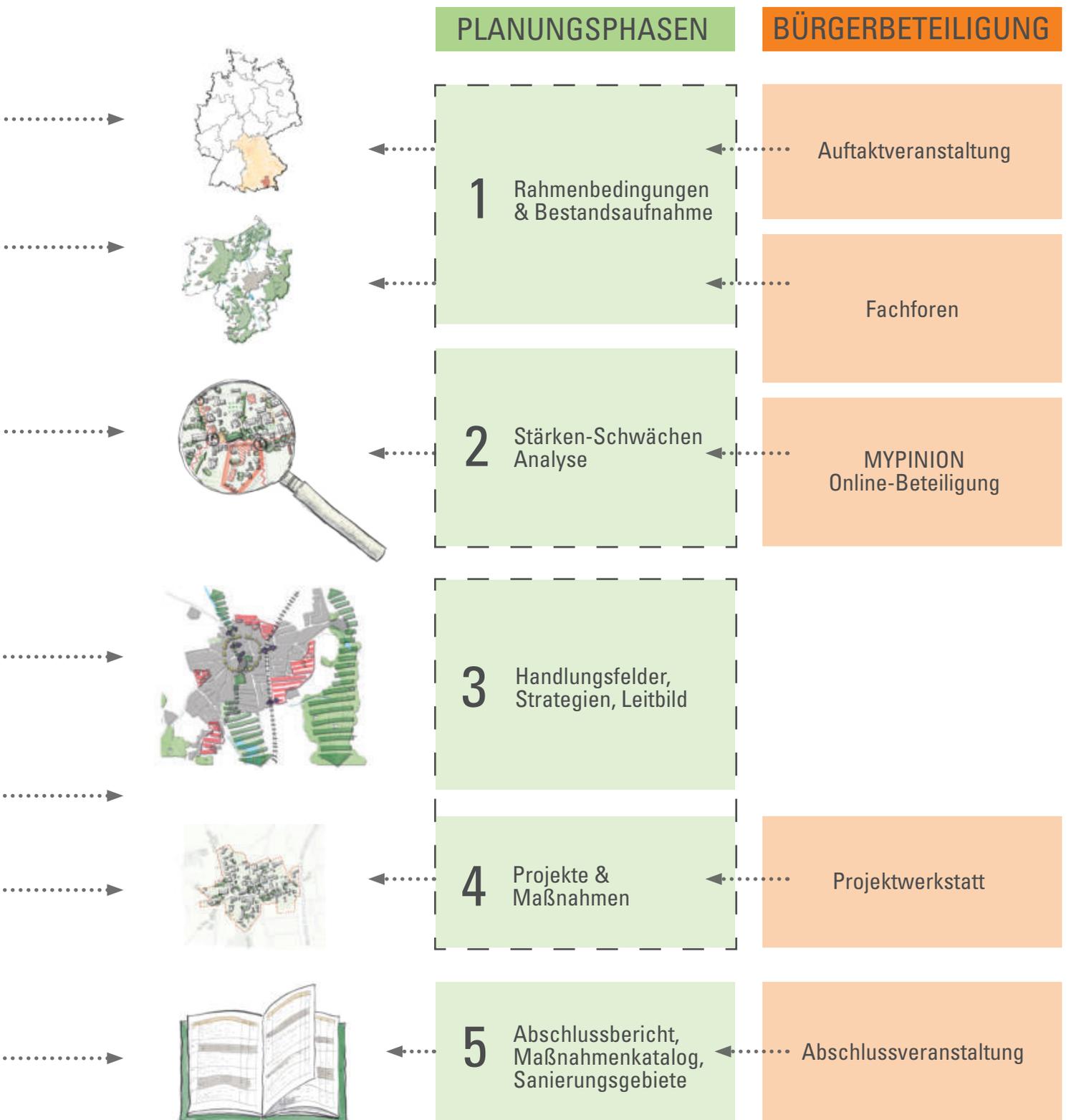
Kick-Off:
1. Lenkungsgruppe & Ortsrundgang

2. Lenkungsgruppe

Gemeinderatswerkstatt

3. Lenkungsgruppe

Gemeinderatsbeschluss



MASSTABEBENEN

Ein stufenweises Vorgehen gewährleistet mit zunehmender Untersuchungsschärfe eine nachvollziehbare Ableitung der Ziele, Konzepte und Maßnahmen auf Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse.

Die unterschiedlichen Betrachtungsebenen korrespondieren mit einer differenzierten Tiefenschärfe der Untersuchung. Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden folgende Maßstabsebenen betrachtet:

Gesamtgemeinde und Kernort

Auf Ebene der Gesamtgemeinde fand die überschlägige Betrachtung in einem großmaßstäblichen und grobmaschigen Raster statt.

Der Fokus lag insbesondere auf den zukünftigen Anforderungen an die Gemeinde als Wohn- und Wirtschaftsstandort. Schwerpunkte waren neben der Verkehrsthematik auch Handel und Versorgung, sowie die gestalterische Aufwertung des Kernortes. Auch das Thema der Erlebbarkeit des Landschaftsraumes wurde behandelt.

Ortkern Halfing

Aus der übergeordneten Betrachtung wurden für das Ortszentrum die entsprechenden teilräumlichen Aufgaben und Ziele der zukünftigen Entwicklung abgeleitet. Thematisiert wurden insbe-

sondere das Ortsbild und die Ortsidentität, die gestalterische Aufwertung der Ortsmitte sowie das Reismühlgelände.

BETEILIGUNG IM PLANUNGSPROZESS

Kommunales Handeln ist heute mehr denn je auf die Mitwirkung der Bürger*innen sowie die aktive Beteiligung örtlicher Akteure angewiesen. Die Bewohner*innen sowie die örtlichen Akteure aus Wirtschaft, Kultur und Verwaltung wurden deshalb in unterschiedlichen Beteiligungsformaten in den Planungsprozess eingebunden. Hierin liegt ein wichtiger Schlüssel auch für die Aktivierung privaten Kapitals. Die Beteiligung erfolgte projekt- und umsetzungsbezogen.

Die Bürger*innen der Gemeinde Halfing wurden in folgenden Formaten an der Planung und dem Entwurf der Entwicklungsperspektive beteiligt:

Fachforen

Fachforen als gebündelte Gesprächsrunden ergänzten die Sicht der Planer*innen von Außen und wiesen auf Handlungserfordernisse und räumliche Handlungsschwerpunkte hin. Teilnehmer*innen waren Vertreter*innen von Fachstellen und Behörden sowie örtliche Akteure, deren Einbeziehung im Hinblick auf die besprochenen Themen besonders wichtig erschien.

Schwerpunktt Themen der Fachforen am

24. Oktober 2019 waren:

- Die Gemeinde als Standort für Wohnen und Leben
- Die Gemeinde als Standort für Arbeit, Versorgung und Erholung

Auftaktveranstaltung

Im Rahmen einer moderierten Werkstatt wurden die Bürger*innen über den Ablauf und Inhalt des ISEK-Projektes informiert. Gleichzeitig wurden erste Ergebnisse der Analyse vorgestellt und wichtige Handlungsfelder, Ziele und erste Ideen aus Bürgersicht erarbeitet. Neben der Öffentlichkeit wurden Multiplikatoren gezielt angesprochen sowie Schlüsselpersonen und Expert*innen eingeladen.

OnlineTool myPINion

Das interaktive Beteiligungstool, das speziell für das Büro Schirmer entwickelt wurde, bot eine Plattform für den bürgerschaftlichen Dialog, indem die Bürger*innen am PC, Tablet oder Smartphone unmittelbar in den Kommunikationsprozess eingebunden wurden. Sie hatten die Chance, sich konstruktiv in die öffentlichen und gemeinschaftlichen Planungen im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) einzubringen. Im Zeitraum vom 20. November 2019 bis zum 31. Januar 2020 waren die Bürger*innen dazu aufgerufen, in einer digitalen Karte Markierungen zu setzen

und Beiträge zu verfassen, die der Verortung von städtebaulichen Stärken und Schwächen in der Gemeinde dienen.

PROJEKTSTEUERUNG

Die Erarbeitung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurde in engem Dialog mit der Politik und Verwaltung in Form unterschiedlicher Plattformen für Beteiligung und Information angeboten, denn die Berücksichtigung unterschiedlicher Aspekte der Ortsentwicklung erfordert einen interdisziplinären Arbeitsansatz.

Im Rahmen der stadtplanerischen Grundlagen- und Konzeptarbeit wurden verschiedene fachthemenische Belange abgedeckt und relevante Informationen auch durch die Kooperation mit verschiedenen Fachämtern der Verwaltung behandelt und integriert. Begleitet wurde der Planungsprozess seitens der Kommune in folgenden Formaten:

Ortsrundgang

In einem Ortsrundgang mit Vertreter*innen aus Politik, Verwaltung und ausgewählten Akteuren wurden Wissen und Kenntnisse im Dialog mit den Planern*innen zusammengetragen. Der Ortsrundgang war eine wichtige Grundlage zur Einschätzung der Missstände.

Lenkungsgruppe

Das ISEK wurde durch die Lenkungs-

gruppe kontinuierlich begleitet, in dem die Bürgermeisterin, der Fördermittelgeberin, die Fraktionsvorsitzenden, Vertreter*innen der Verwaltung sowie das Planungsbüro vertreten waren. Sie diente der Koordinierung des ISEK-Prozesses und zur Vorbereitung der Bürgerbeteiligungsformate.

Gemeinderatswerkstatt

Die Gemeinderatswerkstatt im Rahmen einer halbtägigen Veranstaltung ermöglichte den Diskurs über die Planungsziele und Inhalte der Einzelprojekte. Die Moderation und Betreuung der Arbeitsgruppen erfolgte durch die beauftragten Planer*innen.

Gemeinderatsbeschluss Ziele

Die Entwicklungsziele des ISEK wurden vom Gemeinderat am 17. Januar 2022 beschlossen. Nach der schriftlichen TÖB Beteiligung im Dezember 2022 ist in einer weiteren Gemeinderatssitzung das Abwägungsergebnis und die Sanierungssatzung zu beschließen. Die Umsetzung der im ISEK vorgeschlagenen Projekte liegt dann bei der Gemeindeverwaltung, dem Gemeinderat, sowie dem Engagement der Bürger*innen.





1

RAHMEN- BEDINGUNGEN

Trends und Megatrends

Lage im Raum

Landesentwicklungsplan

Regionalplan

Flächennutzungsplan

1

RAHMENBEDINGUNGEN TRENDS UND MEGATRENDS

MEGATRENDS

Megatrends verändern die Rahmenbedingungen unseres Alltags und die Rahmenbedingungen für unser Leben und Wirtschaften. Sie entziehen sich weitgehend der Beeinflussung lokalen Handelns und besitzen Allgemeingültigkeit über eine lange Zeitspanne hinweg. Zu den Megatrends zählen die globalen Veränderungen des 21. Jahrhunderts wie z. B. die Klimaerwärmung, die Globalisierung und Digitalisierung, die Urbanisierung oder der demographische Wandel. Auch kleinräumige Entwicklungschancen werden maßgeblich von diesen übergeordneten Entwicklungstrends bestimmt. Die mittel- und langfristige Raumplanung sieht sich somit in der Pflicht auf diese zu reagieren bzw. sie frühzeitig in die Planungen einzubeziehen. Folgende Trends sind insbesondere bedeutend:

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Der demographische Wandel bestimmt die Bevölkerungsentwicklung maßgeblich. Er zeichnet sich einerseits als Mengenphänomen ab, andererseits als Strukturphänomen – die Bevölkerung in Deutschland schrumpft und altert. Grund hierfür sind rückläufige Geburtenraten, die auch durch die Zunahme internationaler Migration nach Europa nicht ausgeglichen werden. Hierdurch wird auch die Gesellschaft zunehmend vielfältiger.

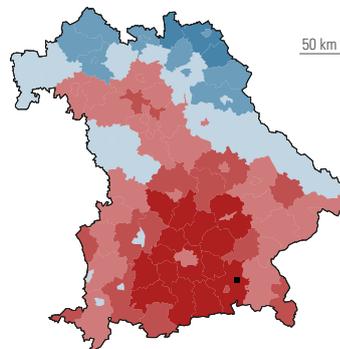


Abb. 1: Veränderung der Bevölkerungszahl 2012 bis 2035 in Bayern (in %)*

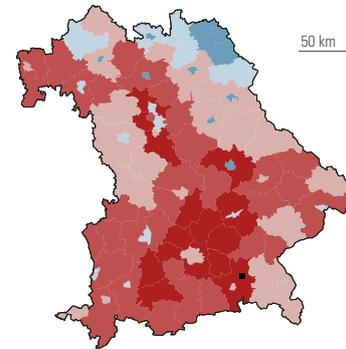


Abb. 2: Veränderung der über 80-Jährigen 2012 bis 2035 in Bayern (in %)*

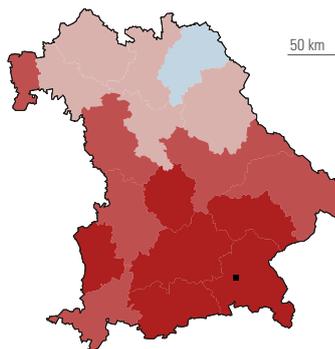


Abb. 3: Veränderung der 1- und 2-Personen-Haushalte 2012 - 2035 in Bayern (in %)*

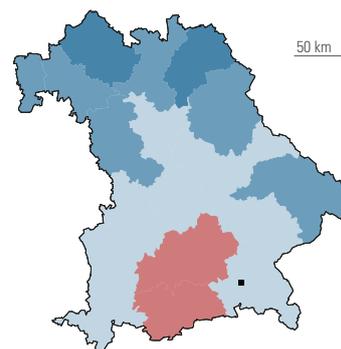
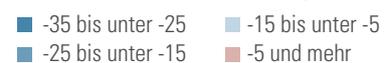


Abb. 4: Veränderung der 3- und mehr Personen-Haushalte 2012 - 2035 in Bayern (in %)*



* Quelle: BBSR: Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus

Haushaltsgrößen

Zunehmend lässt sich ein Trend zu Single-Haushalten feststellen, gleichzeitig ein steigender Quadratmeteranspruch pro Kopf, worauf der Wohnungsmarkt reagieren muss, ebenso wie auf die demographischen Entwicklungen (Alterung und Schrumpfung der Gesellschaft). Weitere Trends zu Wohnen: Wohnen in Nähe zu Arbeit und Freizeit, Senioren- und Mehrgenerationenwoh-

nen, Shared Living / gemeinschaftliche bzw. genossenschaftliche Wohnformen.

Gleichzeitig ist die Zahl der 3- und mehr Personen-Haushalte rückläufig. Neben dem Anstieg der kleineren Haushalte steigt auch die durchschnittliche Wohnungsgröße je Person, so dass mit dem Anstieg der Bevölkerung ein zusätzlicher Bedarf an neuen Wohnbauflächen entsteht.

ENTWICKLUNG DER ZAHL DER ERWERBSPERSONEN

Durch den demographischen Wandel verschiebt sich die Situation auf dem Arbeitsmarkt. Die Zahl der Erwerbspersonen nimmt ab, weil die hinzu kommenden Jahrgänge schwächer sind als die Anzahl derer, die in den Ruhestand gehen. Eine Stabilisierung ist hier ausschließlich durch Gewinne aus Zuwanderung möglich.

URBANISIERUNG UND POLARISIERUNG

Verstärkt wird die negative Bevölkerungsentwicklung in vielen Regionen auch durch die Urbanisierung, als Abwanderungstendenz insbesondere junger Menschen. So können Großstädte und insbesondere die urbanen Agglomerationszentren Süd- und Westdeutschlands trotz schrumpfender Bevölkerungszahlen in der gesamtdeutschen Betrachtung ein Bevölkerungswachstum verzeichnen. Neben den Einwohnern verdichten sich auch die ökonomischen Potenziale. Es kommt zu einer wachsenden Polarisierung deutscher Städte und zur Zunahme regionaler Unterschiede / Disparitäten. Es kommt zu Konzentrationsprozessen und einer Polarisierung der Städte in Deutschland: boomenden Regionen stehen schrumpfende und wenig handlungsfähige Städte gegenüber. Nähe und Erreichbarkeit von Agglomerationsregionen (durch Verkehrsinfrastruktur

und Breitband) werden zu bedeutenden Standortfaktoren für Arbeitskräfte und Unternehmen.

STRUKTURWANDEL IN DER WIRTSCHAFT

Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist durch weitere Konzentrationsprozesse geprägt. Das bedeutet weniger, aber größere Betriebe. Alle drei Sektoren (Landwirtschaft, Produktion und Dienstleistung) werden zukünftig maßgeblich von Digitalisierung und vom Wandel zur wissensbasierten Ökonomie tangiert, der auf allen Ebenen Investitionen in Bildung, Forschung und den internationalen Wissensaustausch fordert.

GLOBALISIERUNG

Die Globalisierung der Wirtschaft bewirkt eine abnehmende Standortbindung der Unternehmen. Standorte stehen national und international im Wettbewerb, internationale Beziehungen und ökonomische Zusammenhänge werden zunehmend komplexer.

VERKEHR

Ökologische Anforderungen und technologische Neuerungen stellen neue Anforderungen an die Mobilität der Zukunft. Erkennbare Entwicklungen sind beispielsweise das autonome Fahren und die Elektromobilität oder die Zunahme multimodaler Mobilität und Sharing-Angebote. In Kombination

mit dem autonomen Fahren haben Sharing-Angebote (gemeinsam genutzte Fahrzeuge) das Potenzial das ÖPNV-Angebot an zu ergänzen und gleichzeitig die Anzahl privater Fahrzeuge und Parkplatzflächen zu reduzieren.

KLIMAWANDEL

Trotz Bemühungen zur Klimawandelanpassung ist eine Zunahme der extremen Wetterereignisse und Naturkatastrophen bereits heute spürbar, die sich auch auf internationale Migrationsbewegungen auswirken wird. In der Raumplanung gilt es einerseits die Siedlungsstrukturen an die gestiegenen Anforderungen anzupassen (Regenwassermanagement, Vermeidung von Hitzeinseln-Bildung etc.) und andererseits einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, beispielsweise durch einen effizienten Umgang mit Flächen, Energie und Ressourcen.

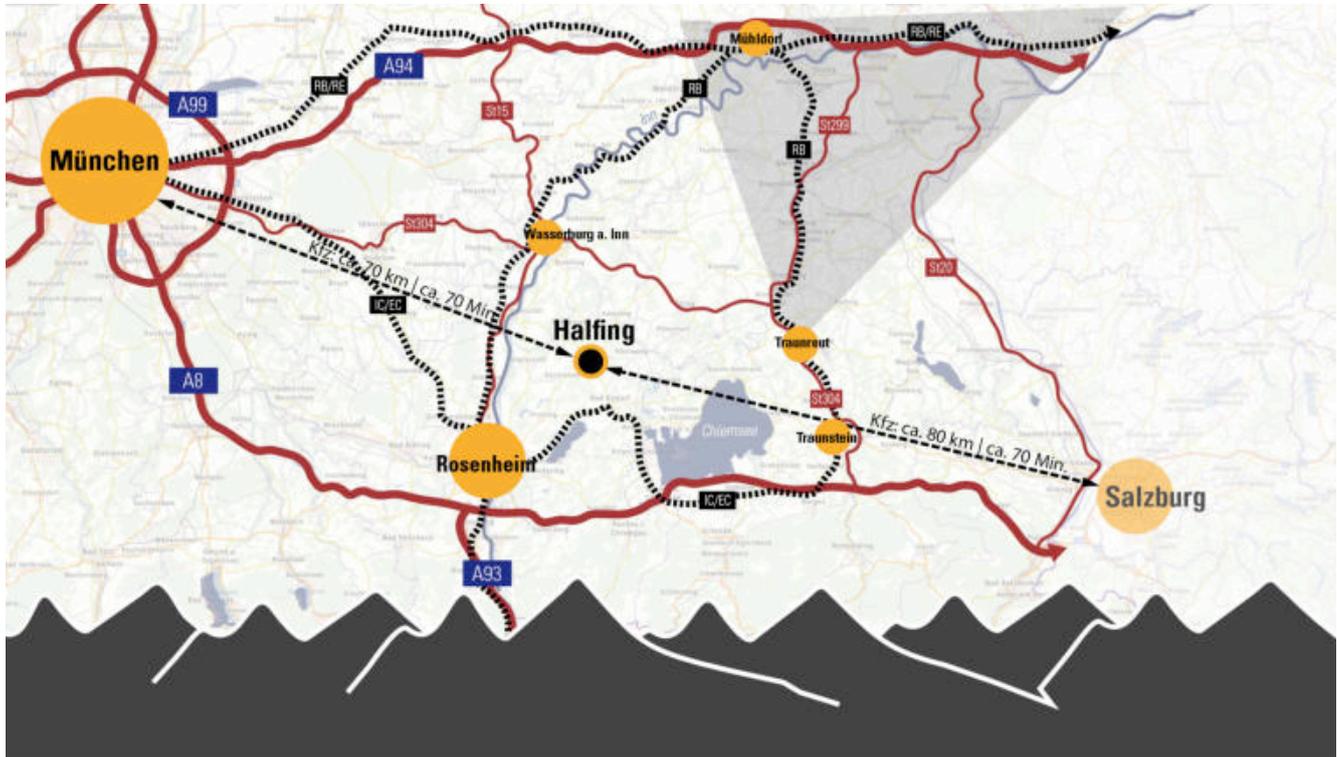


Abb. 5: Lage der Gemeinde Halfing im Siedlungsraum, o.M.

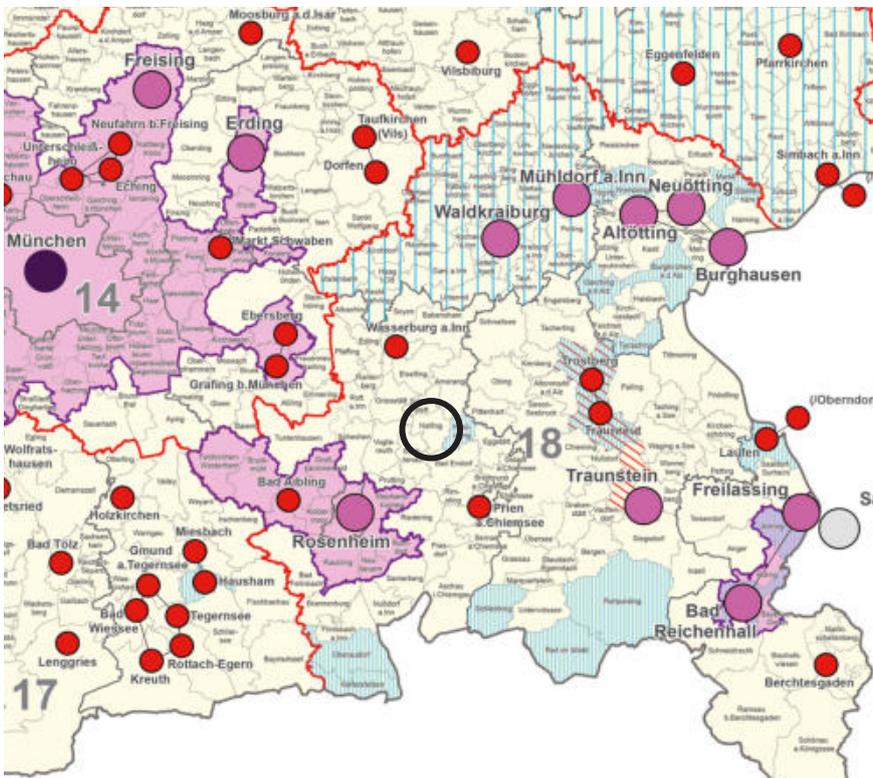
DIE GEMEINDE UND DIE REGION

Halfing ist mit seinen ca. 2.800 Einwohnern (2022) im Südosten Oberbayerns gelegen. Die Gemeindefläche beträgt 22,77 km². Zusammen mit den beiden Nachbargemeinden Höslwang und Schonstett bildet sie die „Verwaltungsgemeinschaft Halfing“. Weitere Nachbargemeinden sind außerdem Amerang im Norden, Bad Endorf im Süden sowie Söchtenau im Westen. Halfing ist Teil des Landkreises Rosenheim, der insgesamt rund 260.000 Einwohner zu verzeichnen hat. Halfing liegt ca. 70 km südwestlich von München und ca. 80 km östlich von Salzburg. Die

beiden Städte sind mit dem Auto über die A8 bzw. die A94 jeweils in ungefähr 70 Minuten erreichbar. Die Gemeinde Halfing vereint somit die Vorteile des ländlichen Wohnens mit der räumlichen Nähe zur Metropole.

Auch die nahegelegenen landschaftlichen Highlights tragen zur Wohnumfeldqualität in der Gemeinde bei. Neben dem Chiemsee sind beispielsweise auch die Kampenwand und der Wendelstein nahe gelegen. Die nächstgelegene Therme „Chiemgau-Therme“ in Bad Endorf befindet sich in nur 5 km Entfernung.

Halfing liegt in der Nähe des Chemiedreiecks Simbach-Ampfing-Traunreut, einer Region mit einer hohen Anzahl an Betrieben in der chem. Industrie. Aus gewerblicher Sicht sind die Metropolräume weit entfernt. Auch für ein tägliches Pendeln nach München oder Salzburg ist die Distanz zu groß. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln würden für die Bewältigung der einfachen Strecke 90 Minuten benötigt werden.



I. Ziele der Raumordnung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

- Allgemeiner ländlicher Raum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
- Kreisregionen
- Einzelgemeinden

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

- Metropole
- Regionalzentrum
- Oberzentrum
- Mittelzentrum
- Region

II. Zusätzliche Darstellungen

- Gemeinde
- Kreisfreie Stadt, Landkreis
- Land

Abb. 6: Landesentwicklungsplan Bayern, o.M. | Quelle: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2018

LANDKREIS ROSENHEIM

Der Landkreis Rosenheim liegt im Alpenvorland und grenzt im Süden an Kufstein, Österreich. Im Norden schließen die Landkreise Ebersberg und Mühldorf am Inn an. Im Westen grenzen an den Landkreis Rosenheim die Kreise Miesbach und München, im Osten der Landkreis Traunstein. Prägend für die Region sind ihre vielen Seen, u. a. der Chiemsee, der sich im Osten des Landkreises Rosenheim befindet. Durch die attraktiven Landschaftsräume sowie die räumliche Nähe zu den Alpen ist die Region Chiemgau und das Inntal vom Tourismus geprägt.

LAGE IM VERKEHRSRAUM

Flughäfen ermöglichen einem Ort den Zugang zu internationalen Ressourcen. Für die Halfinger ist der Münchener Flughafen in ca. 70 Minuten und der Salzburger Flughafen in knapp 50 Minuten mit dem PKW erreichbar. In das überregionale Verkehrsnetz wird die Gemeinde durch die beiden Staatsstraßen 2092 und 2360 eingebunden. Der nächste Autobahnanschluss (A8) liegt in ca. 20 Autominuten Entfernung. Die nächsten Bundesstraßen sind die B15 im Westen und die B304, die nach Norden führt. Sie sind jeweils in ca. 10 Autominuten erreichbar.

LANDESENTWICKLUNGSPLAN

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Bayern liegt die Gemeinde Halfing im allgemein ländlichen Raum. Sie ist Teil der Planungsregion Südostoberbayern, die sich nach Süden und Osten hin bis an die Grenze zu Österreich erstreckt. Halfing liegt zwischen dem Oberzentrum Rosenheim sowie den beiden Mittelzentren Wasserburg am Inn und Prien am Chiemsee.

Als Vorgaben durch die Landesentwicklungsplanung werden u. a. eine flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichti-

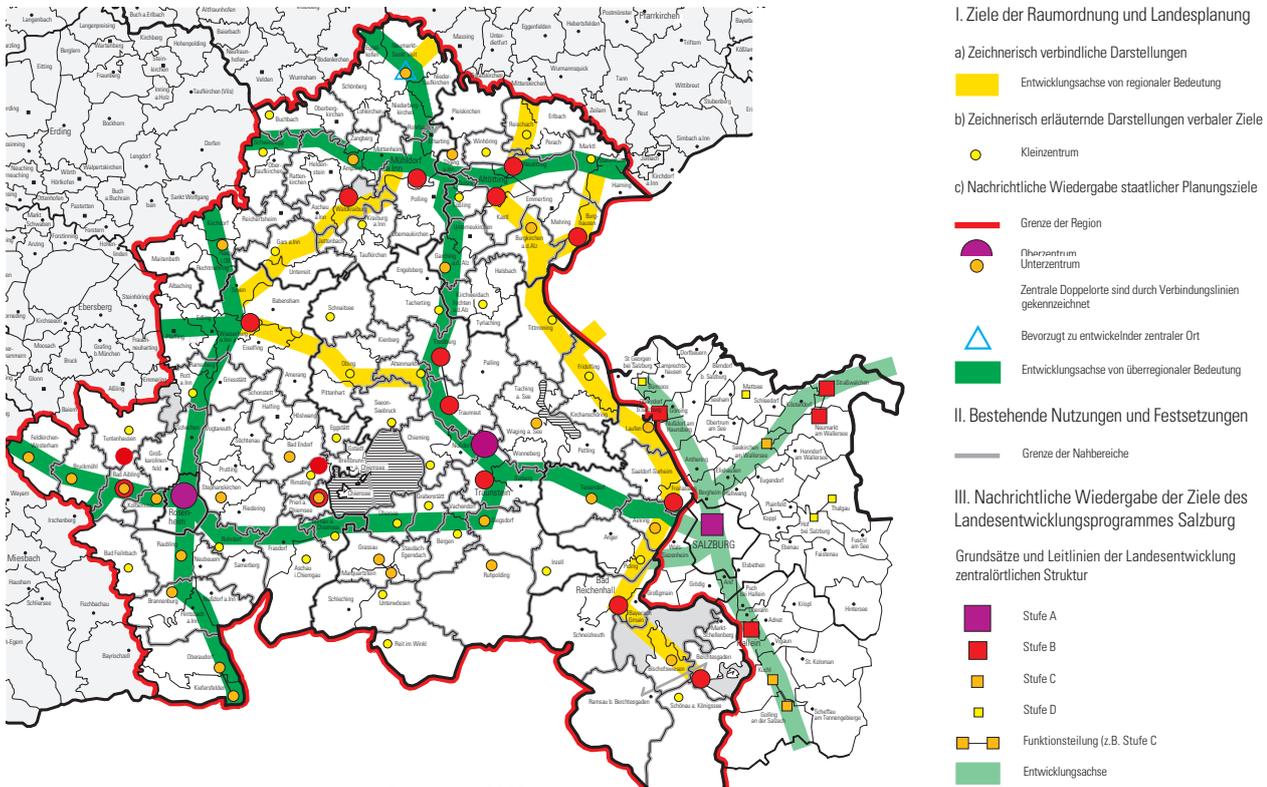


Abb. 7: Regionalplan, Raumstruktur; Stand: 01. Januar 2000
 Quelle: Planungsverband Südostoberbayern

gung des demographischen Wandels und ortsspezifischer Gegebenheiten benannt. Bei der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums sollen zentralörtliche Einrichtungen gut erreichbar sein sowie die Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum gesichert werden. Daneben soll auch die landschaftliche Vielfalt gesichert werden. Eine Zersiedlung der Landschaft sollte vermieden werden. Sollte dennoch die Ausweisung neuer Siedlungsflächen angedacht werden müssen, soll diese in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten erfolgen.

Darüber hinaus soll u. a. die (Kfz-) Verkehrserschließung weiterentwickelt und der öffentliche Personennahverkehr ausgebaut werden. Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. Möglichkeiten der Reaktivierung bestehender Schieneninfrastruktur sollen genutzt werden und das vorhandene Radwegenetz soll bedarfsgerecht ergänzt werden.*

REGIONALPLAN

Raumstruktur

Der erste Regionalplan der Planungsregion 18 (Südostoberbayern) ist 1988 in Kraft getreten. Die letzte Fortschreibung erfolgte im November 2019.

Halfing selbst kommt im Regionalplan keine zentrale Funktion zu. Das nächstgelegene Unterzentrum ist Bad Endorf. Westlich von Halfing verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die Rosenheim mit Wasserburg am Inn verbindet.

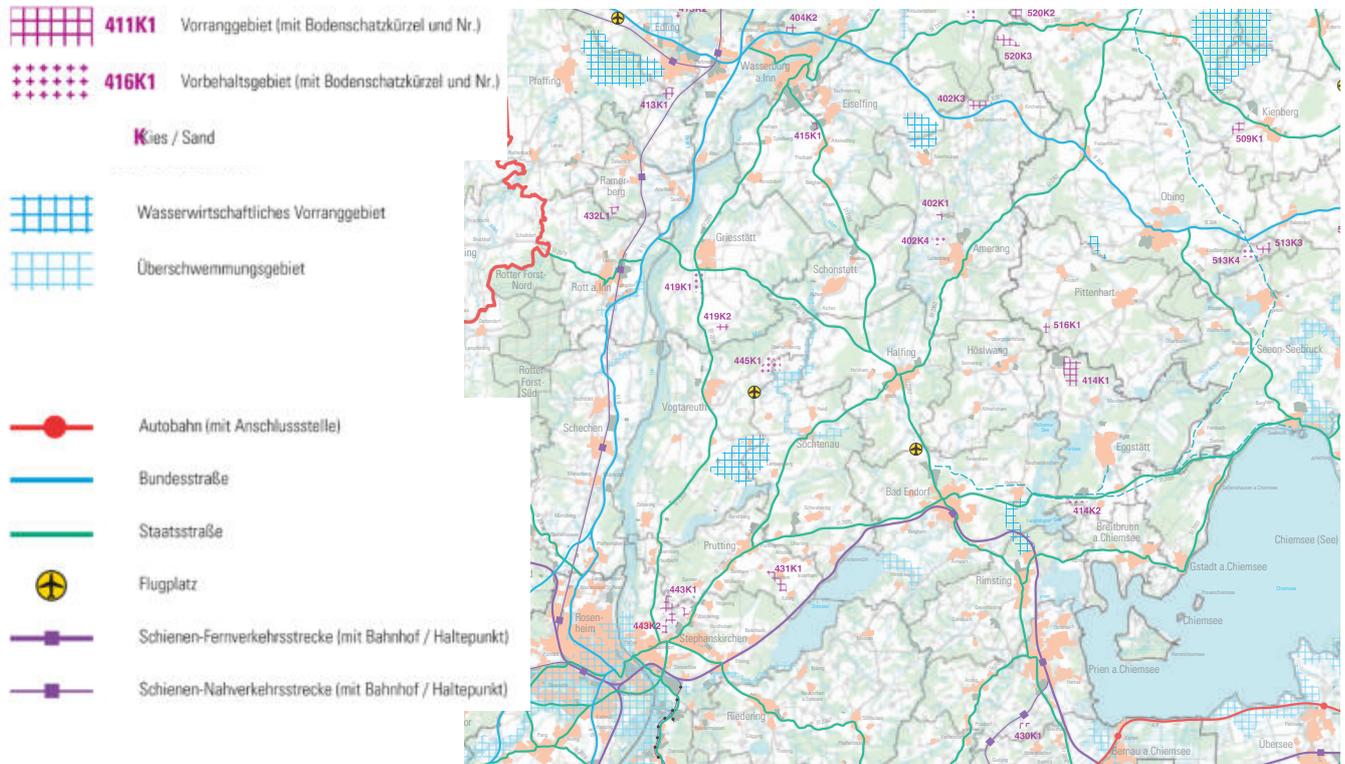


Abb. 8: Regionalplan, Siedlung und Versorgung - konsolidierte Fassung, Stand 28. Oktober 2017
 Quelle: Planungsverband Südostoberbayern

Siedlung und Versorgung

Die Karte "Siedlung und Versorgung" des Planungsverbandes Südostoberbayern stellt Grundsätze und Entwicklungsziele dar.

Für die Gemeinde Halfing ist dabei lediglich ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, welches sich im Westen der Gemeinde befindet. Als bestehende Nutzung sind die Staatstraßen zu sehen.

Datengrundlagen | Zugriff: März 2020

*https://www.landesentwicklung-bayern.de/fileadmin/user_upload/landesentwicklung/Dokumente_und_Cover/Instrumente/LEP_nicht-amtliche_Lesefassung_2020/LEP_Stand_2020_Lesefassung_x.pdf

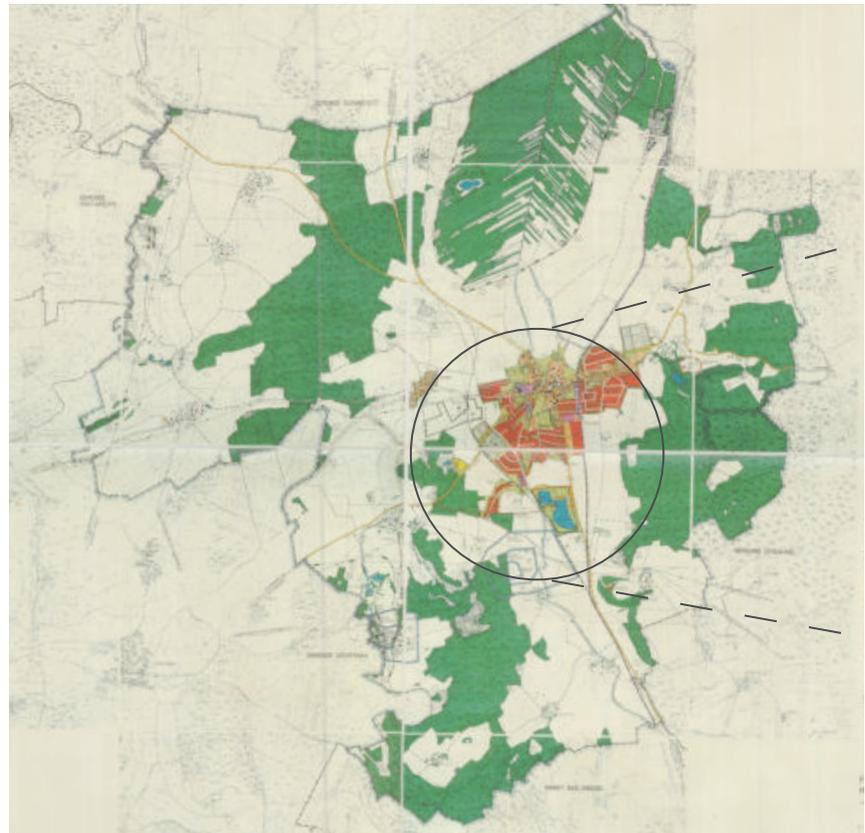


Abb. 9: Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing | Quelle: Gemeinde Halfing, 1999

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Halfing stammt aus dem Jahr 1999. Um den Anforderungen der zeitgemäßen Bauleitplanung gerecht zu werden, sind in den Folgejahren einige Änderungen vorgenommen worden. Ein Großteil der als Wohn-, Misch- oder Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind bereits bebaut. Wohnbaupotenzialflächen bestehen noch an den Ortsrändern und insbesondere in Form von Baulücken. Auch das Gewerbeflächenpotenzial ist zu großen Teilen ausgeschöpft, jedoch sind einige Flurstücke innerhalb des nord-östlichen

Gewerbegebietes noch unbebaut (ca. 1,2 ha).

Die Landwirtschaftsflächen bedecken über die Hälfte des Gemeindegebietes. Weitere große Bereiche sind als Waldflächen ausgewiesen. Durch eine Erhöhung des Laubholzanteiles soll an vielen Stellen die Entwicklung zu einem standortgerechten Mischwald gefördert werden. In der Nähe einiger Fließgewässer dient die Bewaldung zudem dem Bodenschutz.

Viele Flächen im Kernort sind als allgemeines Wohngebiet deklariert. Dieje-

nigen, die direkt an die Staatsstraßengrenzen, sind als Mischgebiet festgesetzt. Des Weiteren ist der Kernort von zahlreichen Grünflächen durchzogen, ergänzt durch Flächen für den Gemeindebedarf. Auf den entsprechenden Flurstücken befinden sich u. a. der Sitz der Gemeindeverwaltung sowie die Halfinger Grundschule.







2

EIN STECKBRIEF

Statistische Betrachtung
Bestandsaufnahme Gesamtgemeinde
Wohnbauflächenbedarf
Flächenreserven

2

EIN STECKBRIEF

STATISTISCHE BETRACHTUNG DER GESAMTGEMEINDE

BEVÖLKERUNGSZAHL

Die Gemeinde Halfing weist laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik im Jahr 2017 2.859 Einwohner (Stand: 31.12.2017) auf, die sich auf die einzelnen Ortsteile verteilen. Im Landkreis Rosenheim leben 259.449 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2017).

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde Halfing war innerhalb des dargestellten Zeitraums 2007-2017 geringfügigen Schwankungen unterlegen. Zwischen 2007 und 2011 ist die Bevölkerungszahl leicht gesunken (von 2.715 auf 2.614). In den darauffolgenden Jahren hat in der Gemeinde ein erneuter Bevölkerungszuwachs stattgefunden. Innerhalb des Betrachtungszeitraums von 2007-2017 hat Halfing einen Zuwachs von insgesamt 5,1 % zu verzeichnen.

Die Entwicklung im Landkreis Rosenheim zeigt eine ähnliche Tendenz. Das Bevölkerungswachstum im Landkreis betrug innerhalb der vergangenen 10 Jahre ca. 4,4 %.

Auch die Nachbargemeinden hatten im selben Zeitraum einen Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Der prozentual höchste Zuwachs über 13,4 % ist in der Gemeinde Schonstett festzustellen.



Abb. 10: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Halfing 2007 - 2017*

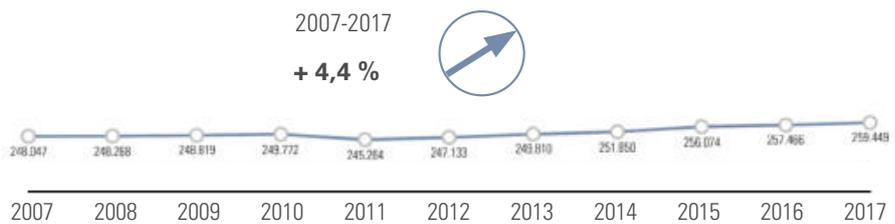


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Rosenheim 2007 - 2017*



Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung Nachbargemeinden 2007 - 2017*

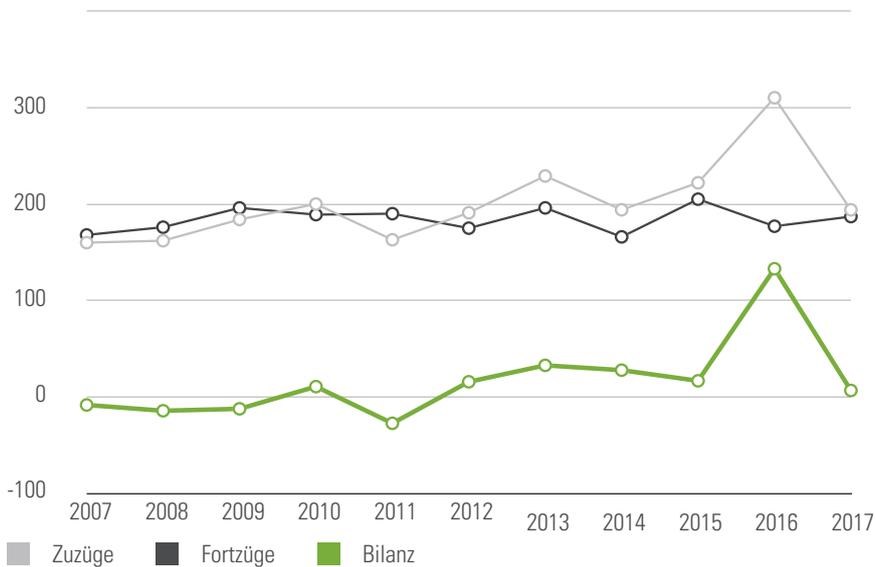


Abb. 13: Wanderungen Gemeinde Halfing*

WANDERUNGEN

Die Gemeinde Halfing verzeichnet seit 2012 eine positive Wanderungsbilanz. Dies bedeutet, dass die Anzahl der Zuzüge die Zahl der Fortzüge übersteigt. Besonders auffällig ist der deutliche Anstieg der Zuzüge im Zeitraum 2015-2016, der sich u. a. auf die Flüchtlingsströme zurückführen lässt.

Im Landkreis Rosenheim ist die Wanderungsbilanz im Betrachtungszeitraum 2007-2017 in jedem Jahr positiv. Bis 2015 ist die Anzahl der Zuzüge stark angestiegen. Anschließend, im Zeitraum 2015-2017, waren die Zuzüge rückläufig. Zudem haben ab dem Jahr 2016 auch die Fortzüge aus dem Landkreis Rosenheim abgenommen.

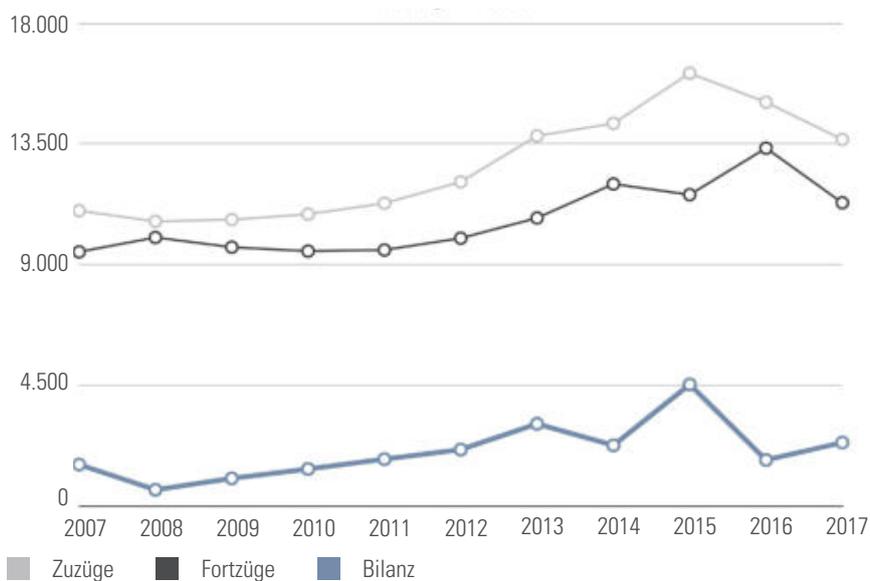


Abb. 14: Wanderungen Landkreis Rosenheim*

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2019:

*Bayerisches Landesamt für Statistik (2019) GENESIS Online

2

EIN STECKBRIEF

STATISTISCHE BETRACHTUNG DER GESAMTGEMEINDE

BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

Bis zum Jahr 2028 wird in der Gemeinde Halfing eine Zunahme der Bevölkerungszahl um insgesamt 2,1 % gegenüber dem Jahr 2017 erwartet.

Auch im Landkreis Rosenheim wird mit einem Wachstum der Bevölkerungszahl um 4,2 % gerechnet.

Die Nachbargemeinden Schonstett und Bad Endorf werden im gleichen Zeitraum voraussichtlich sogar ein wesentlich höheres Wachstum verzeichnen - Prognosen zufolge jeweils über 10 %. Lediglich die Bevölkerungszahl in der Gemeinde Höslwang ist voraussichtlich rückläufig.

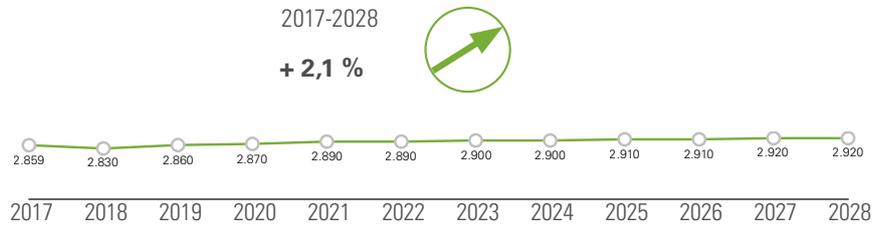


Abb. 15: Bevölkerungsprognose Gemeinde Halfing 2017 - 2028*



Abb. 16: Bevölkerungsprognose Landkreis Rosenheim 2017 - 2028*



Abb. 17: Bevölkerungsprognose Nachbargemeinden 2017 - 2028*



Abb. 18: Altersstruktur in der Gemeinde Halfing und im Landkreis Rosenheim 2017 in Prozent**



Abb. 19: Veränderung der Bevölkerung 2031 gegenüber 2017 nach Altersgruppen in Prozent**

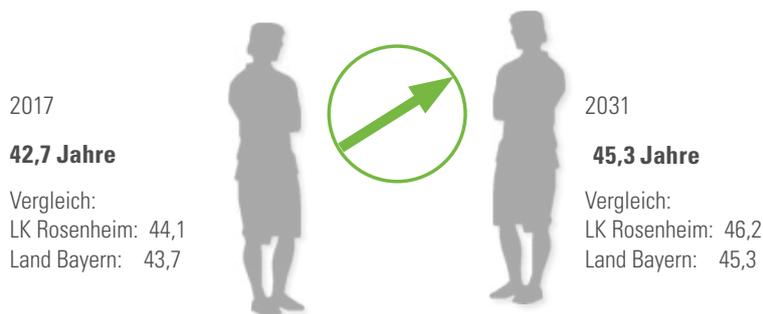


Abb. 20: Durchschnittsalter in der Gemeinde Halfing**

ALTERSSTRUKTUR

In der Gemeinde Halfing lebt ein hoher Anteil älterer Bevölkerungsgruppen, denn ca. 42 % der Ortsbevölkerung ist 50 Jahre alt oder älter. Im Landkreis Rosenheim ist die Bevölkerung tendenziell noch älter als in Halfing.

PROGNOSTIZIERTE ALTERSSTRUKTUR

Der Trend der alternden Gesellschaft wird sich Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zufolge bis in das Jahr 2031 verstärken. Der Anteil der Altersgruppe „65 oder älter“ wird voraussichtlich um ca. 38 % zunehmen. Der Gruppe der „18- bis unter 64-Jährigen“ wird für den gleichen Zeitraum ein Rückgang von ca. 8 % prognostiziert.

Diese Entwicklungen lassen einen Anstieg des Durchschnittsalters in der Gemeinde Halfing von 42,7 Jahren (2017) auf 45,3 Jahre (2031) erwarten. Diese Alterung der Bevölkerung wird auch im Landkreis sowie in ganz Bayern zu verzeichnen sein.

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2019:

*Bayerisches Landesamt für Statistik (2019) GENESIS Online

**Bayerisches Landesamt für Statistik (2019) Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen bis 2031

2

EIN STECKBRIEF

STATISTISCHE BETRACHTUNG DER GESAMTGEMEINDE

EIGENTUMSFORM DER GEBÄUDE

Ungefähr 90 % der Wohnungen befinden sich sowohl in der Gemeinde Halfing als auch im gesamten Landkreis Rosenheim im Eigentum von Privatpersonen. Knapp 10 % gehören einer Wohnungseigentümergeinschaft. Der Eigentumsanteil sowohl von privatwirtschaftlichen Unternehmen, als auch von Kommune, Bund und Freistaat Bayern ist sehr gering.

GEBÄUDETYPLOGIEN

Sowohl in der Gemeinde Halfing als auch im Landkreis Rosenheim ist die Typologie des freistehenden Einfamilienhauses vorherrschend. Einfamilienhäuser und Doppelhäuser erreichen sowohl in der Gemeinde Halfing als auch im Landkreis in Summe einen Anteil von fast 90 %.

Dichtere Wohnformen, wie beispielsweise das Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsbau, werden in der Gemeinde nur in geringem Maße angeboten (8 %).

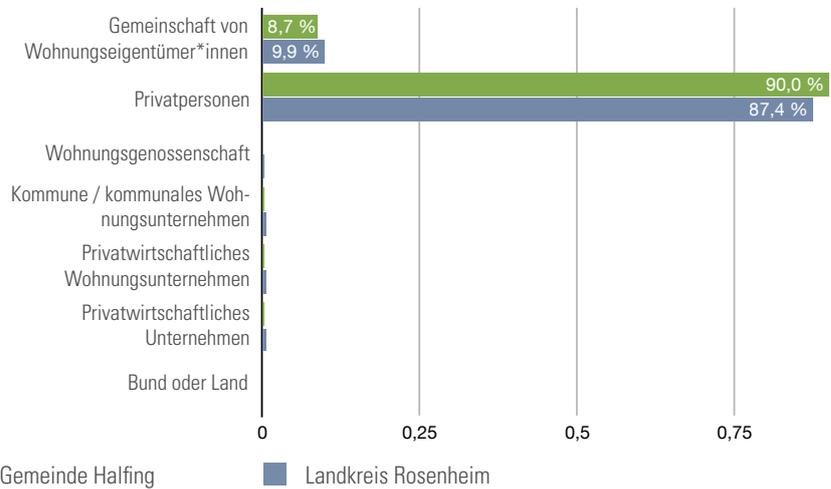


Abb. 21: Eigentumsform der Gebäude in Halfing und LK Rosenheim (2011) in Prozent***

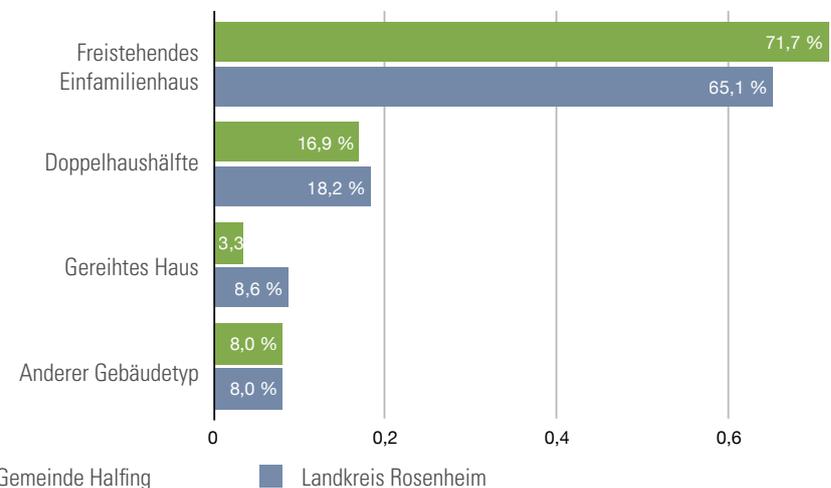


Abb. 22: Typologie der Gebäude in Halfing und LK Rosenheim (2011) in Prozent***

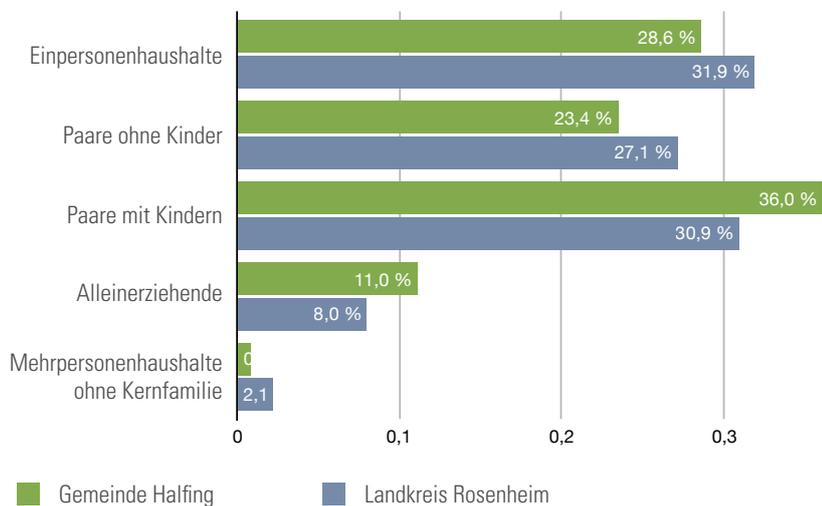


Abb. 23: Haushalte nach Typ des privaten Haushalts (2011) in Prozent***

HAUSHALTSSTRUKTUR

Halfing hat insgesamt 1.032 Privathaushalte, der Landkreis Rosenheim 105.043 (2011). In der Gemeinde Halfing leben im Jahr 2011 überwiegend Paare mit Kindern (36,0%). Auch die Anzahl der Einpersonenhaushalte nimmt einen hohen Anteil ein. Im Landkreis Rosenheim ist der Einpersonenhaushalt (Singlehaushalt) sogar die vorherrschende Haushaltsform.

HAUSHALTSGRÖSSEN

Tendenziell sind die Haushalte in Halfing größer als im Landkreis. Während die 3-6-Personen-Haushalte über dem Landkreisdurchschnitt liegen, ist der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte in der Gemeinde Halfing geringer als im Landkreis Rosenheim. Dennoch sind sowohl in Halfing als auch im Landkreis über die Hälfte der Haushalte nur von einer bzw. zwei Personen bewohnt.

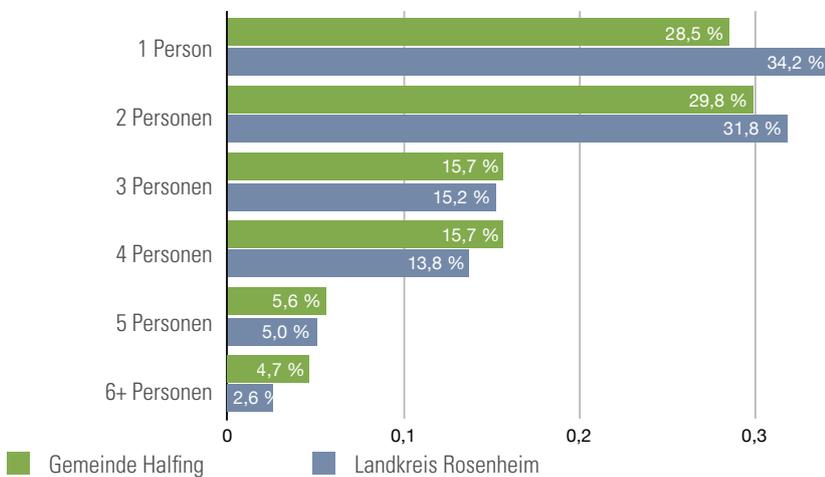


Abb. 24: Größe der privaten Haushalte (2011) in Prozent***

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2019:

***Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) Zensus 2011

2

EIN STECKBRIEF

STATISTISCHE BETRACHTUNG DER GESAMTGEMEINDE

WOHNUNGSBESTAND

Im Jahr 2017 verfügt Halfing über einen Bestand von ca. 700 Wohngebäuden. Insgesamt sind in der Gemeinde ca. 1.236 Wohneinheiten erfasst.

Der Landkreis Rosenheim weist 2017 insgesamt 64.546 Wohngebäude mit knapp 120.000 Wohneinheiten auf.

Die Verteilung der Wohngebäude nach der Anzahl der Wohnungen in Halfing ähnelt der Verteilung im Landkreis. Jeweils ca. zwei Drittel der Gebäude beherbergen nur eine Wohneinheit. Der Bestand an Gebäuden mit 3 oder mehr Wohneinheiten liegt in Halfing bei 10%, in Rosenheim bei 13%.

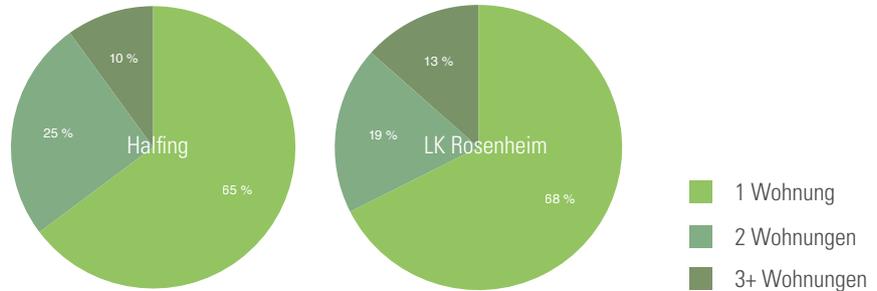


Abb. 25: Wohngebäude nach Anzahl der Wohnungen 2017*



Abb. 26: Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude in der Gemeinde Halfing*

BAUGENEHMIGUNGEN

Die Baugenehmigungen der letzten acht Jahre schwanken in Halfing zwischen 2 und 11 Baugenehmigungen pro Jahr. Dies entspricht im Betrachtungszeitraum 2010-2017 einem Durchschnitt von 5 Baugenehmigungen pro Jahr.

ART DER WOHNUNGSNUTZUNG

Über die Hälfte der Wohnungen in Halfing (57,3 %) werden von den jeweiligen Eigentümerinnen / Eigentümern selbst bewohnt. 37,5 % sind zu Wohnzwecken vermietet, 4,4 % stehen leer. Im Landkreis ist die Zahl der Vermietungen um ca. 6 % höher als in der Gemeinde Halfing (2011).

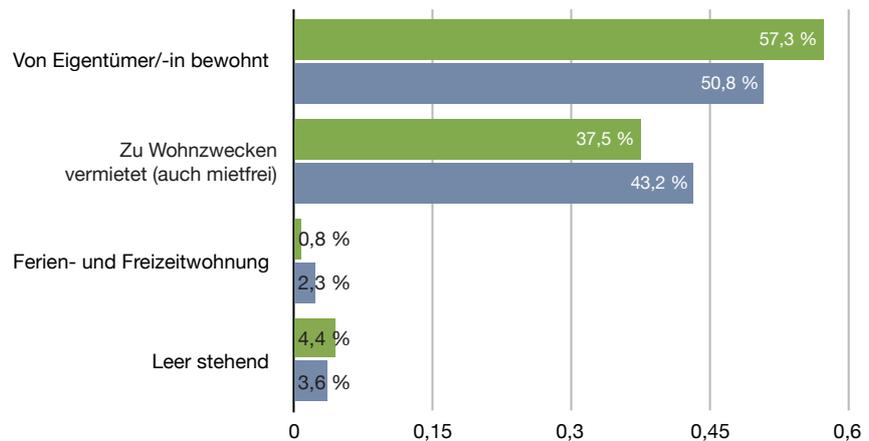


Abb. 27: Art der Wohnnutzung in der Gemeinde Tacherting im Jahr 2011 in Prozent***

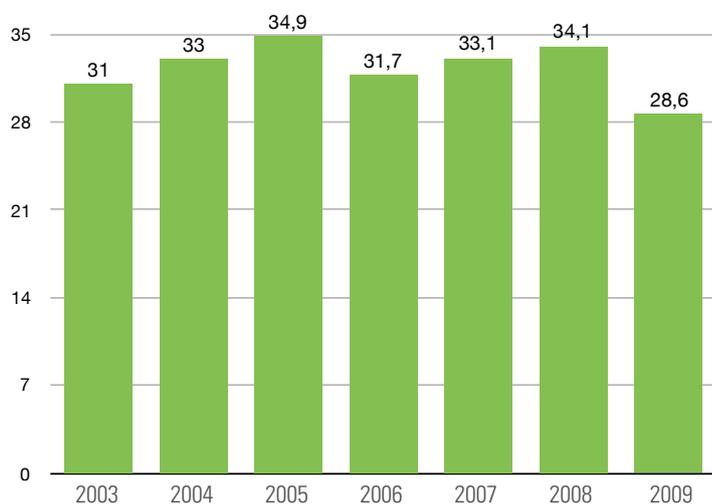


Abb. 28: Durchschnittliche Auslastung der Beherbergungsbetriebe in Prozent*

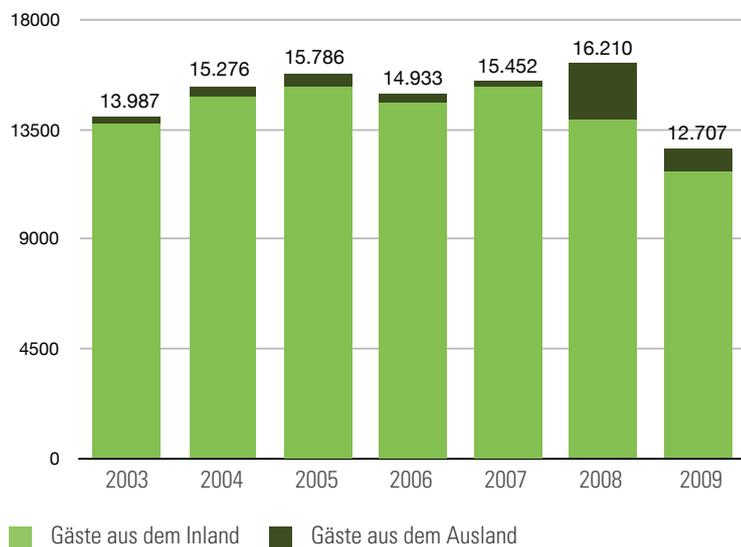


Abb. 29: Anzahl der Gästeübernachtungen*

AUSLASTUNG DER BEHERBERGUNGSBETRIEBE

Die Daten wurden vom Bayerischen Landesamt für Statistik nur bis Juli 2009 erhoben.

Im Betrachtungszeitraum von 2003-2009 ist die Bettenauslastung im Jahr 2009 auf einen Tiefstwert von 28,6% gesunken. Im Durchschnitt lag sie in den sieben Jahren bei ca. 32%.

GÄSTEÜBERNACHTUNGEN

Der größte Anteil der Gäste kommt aus dem Inland.

Die durchschnittliche Anzahl der Gästeübernachtungen hat im Zeitraum 2003-2009 ca. 14.900 Übernachtungen pro Jahr betragen. Ähnlich der Auslastungsstatistik der Beherbergungsbetriebe ist auch bei den Gästeübernachtungen im Jahr 2009 ein deutlicher Rückgang erkennbar (von 16.210 auf 12.707).

Die Datengrundlagen der beiden Statistiken sind veraltet. Wie sich der Tourismus aktuell in Halfing darstellt wurde in den Fachforen deutlich, beispielsweise im Hinblick auf Tagestouristen.

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2019:

*Bayerisches Landesamt für Statistik (2019) GENESIS Online

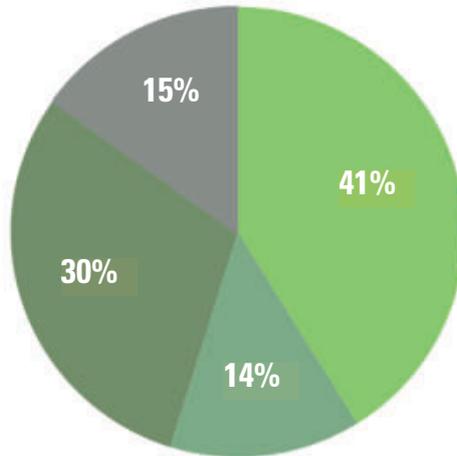
***Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2011) Zensus 2011

BESCHÄFTIGTE NACH WIRTSCHAFTSZWEIGEN

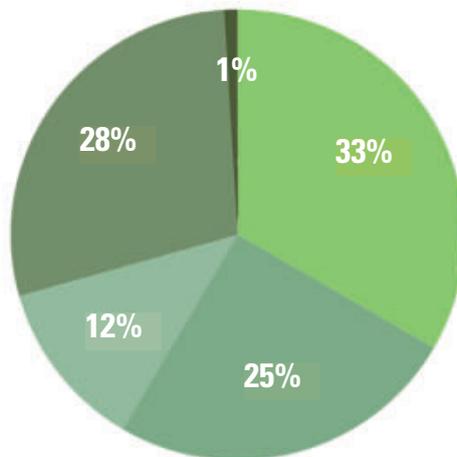
Die Verteilung der Beschäftigten auf die einzelnen Wirtschaftsbereiche in der Gemeinde Halfing ähnelt der Beschäftigungsstruktur im Landkreis Rosenheim. In beiden Diagrammen überwiegt das produzierende Gewerbe. In Halfing ist dessen Anteil mit 41% etwas höher als der Anteil im Landkreis Rosenheim (33%).

Im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe ist die Beschäftigung in Halfing um mehr als 10 % geringer als im Landkreis. Der Anteil öffentlicher und privater Dienstleister in der Gemeinde ist ähnlich hoch wie jener im Landkreis.

Die Kategorie „Sonstiges“, die in der Gemeinde 15% beträgt, kann in der Statistik nicht eindeutig zugeordnet werden.



Gemeinde Halfing



Landkreis Rosenheim

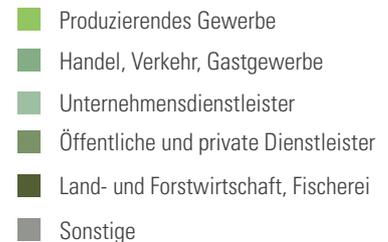


Abb. 30: Beschäftigte nach Wirtschaftszweigen in Halfing und im Landkreis Rosenheim (2019) in Prozent*

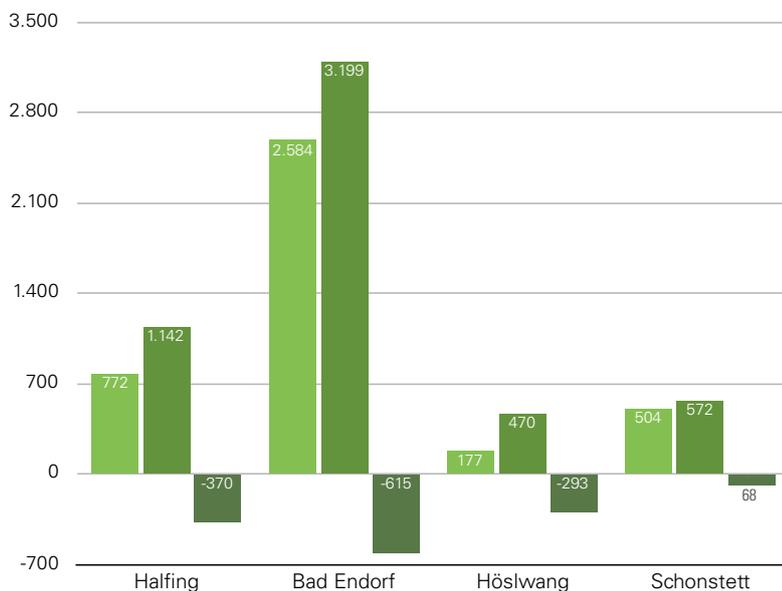


Abb. 31: Berufspendler der Gemeinden Halfing, Bad Endorf, Höslwang und Schonstett (zum 30.06.2018)*

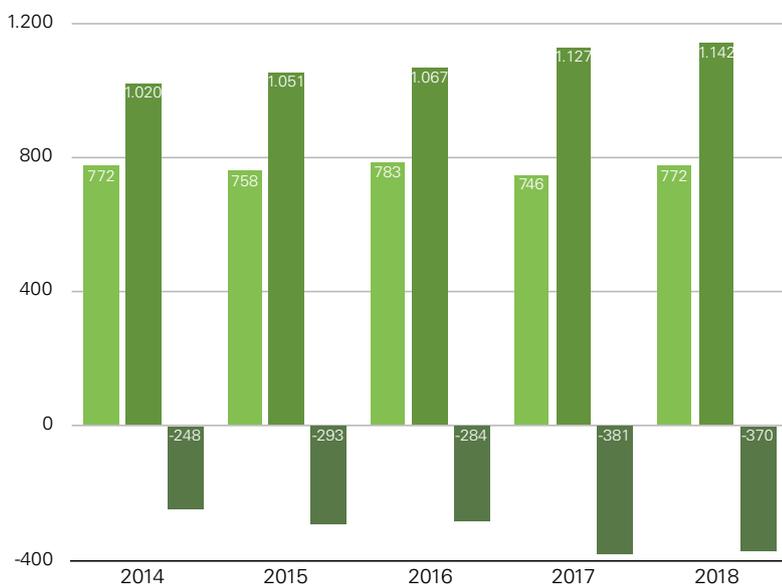


Abb. 32: Entwicklung des Pendelaufkommens in Halfing 2014-2018*

- Beschäftigte am Arbeitsort (Einpendler)
- Beschäftigte am Wohnort (Auspender)
- Pendlersaldo

PENDLERAUFGKOMMEN

Das Pendersaldo ist die Differenz der Anzahl der ein- und auspendelnden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Einpendler - Auspendler).

Die Gemeinde Halfing weist im Vergleich zu Höslwang und Schonstett eine relativ hohe Anzahl an Einpendlern (1.142) auf. Trotzdem übersteigt die Anzahl der Auspendler die der einpendelnden Beschäftigten. Daraus resultiert für die Gemeinde Halfing ein negatives Pendersaldo (-370). Die meisten Pendlerbewegungen - im Vergleich mit den Nachbargemeinden - sind in Bad Endorf zu verzeichnen. Täglich pendeln zum Stichtag 3.199 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus und 2.584 Beschäftigte ein. Daraus ergibt sich auch für Bad Endorf ein negatives Pendersaldo von -615 Beschäftigten (Auspenderüberschuss).

Im Zeitraum 2014-2018 hat sich in Halfing der Anteil der Auspendler stetig erhöht. Die Anzahl der Einpendler variiert zwischen 772 und 783. Im Jahr 2017 erreicht das Pendersaldo mit -381 Personen den Tiefpunkt (mehr Auspendler als Einpendler).

Datengrundlagen | Zugriff: Januar 2019:
*Bayerisches Landesamt für Statistik (2019) GENESIS Online

2

EIN STECKBRIEF BESTANDSAUFNAHME DER GESAMTGEMEINDE

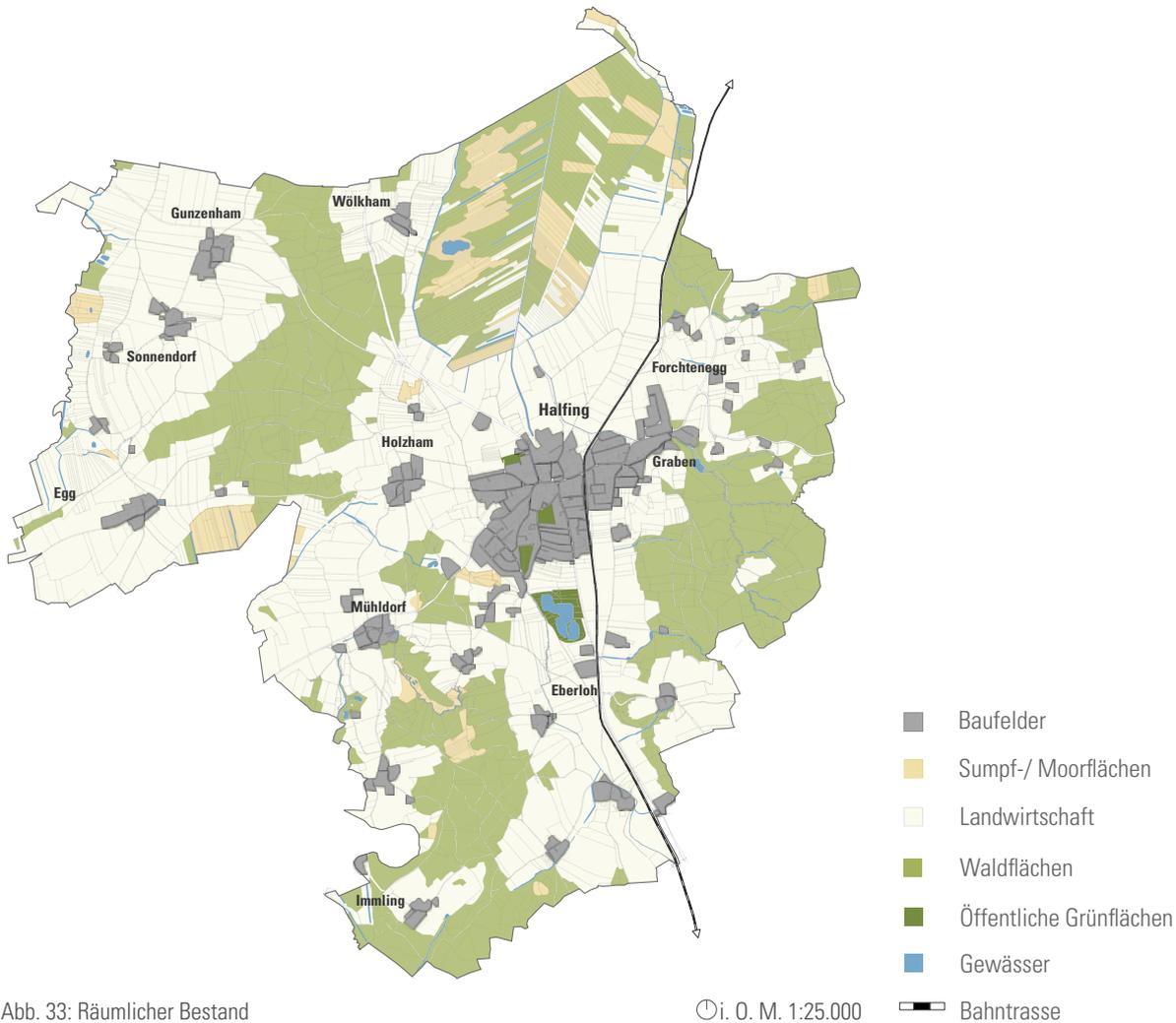


Abb. 33: Räumlicher Bestand

© i. O. M. 1:25.000

RÄUMLICHER BESTAND

Die Gemeinde besteht neben dem Kernort Halfing aus 21 weiteren Ortsteilen.

Der Hauptort liegt zentral im Gemeindegebiet. Die anderen Ortschaften sind weitläufig in der wertvollen Kulturlandschaft eingebettet. Sie besitzen eine Vielzahl an historischen und ortsbildprägenden Gebäuden und sind deutlich ländlicher geprägt als der Kernort. Insgesamt nehmen die Baufelder dennoch nur 6,5 % der gesamten Gemeindefläche ein.

Der größte Anteil der Flächen wird mit ca. 54,2 % landwirtschaftlich genutzt und erstreckt sich zwischen den Wald- und Siedlungsflächen. Waldflächen bedecken fast ein Drittel der Gemeindefläche (32,6 %) und machen somit den zweitgrößten Anteil aus. Gemeinsam bilden sie die wertvolle Kulturlandschaft, die von zahlreichen Rad- und Wanderwegen erschlossen wird und den Halfingern ein großes Naherholungspotenzial bietet. Wasserflächen nehmen mit 1,4 % einen nur sehr geringen Anteil ein. 4,9 % der Oberfläche

sind Sumpf- oder Mooregebiete. Diese befinden sich an mehreren Stellen im Gemeindegebiet, insbesondere aber im nördlichen Teil. Südlich des Zillhamer Sees laufen die Zillhamer Achen durch das Halfinger Freimoos. Das Moos ist für Besucher*innen und Bewohner*innen der Gemeinde gleichermaßen beliebt und bietet u. a. durch den Moorlehrpfad ein hohes Freizeitpotenzial.

Der Anteil öffentlicher Grünflächen am Gemeindegebiet beträgt ca. 0,4 %.

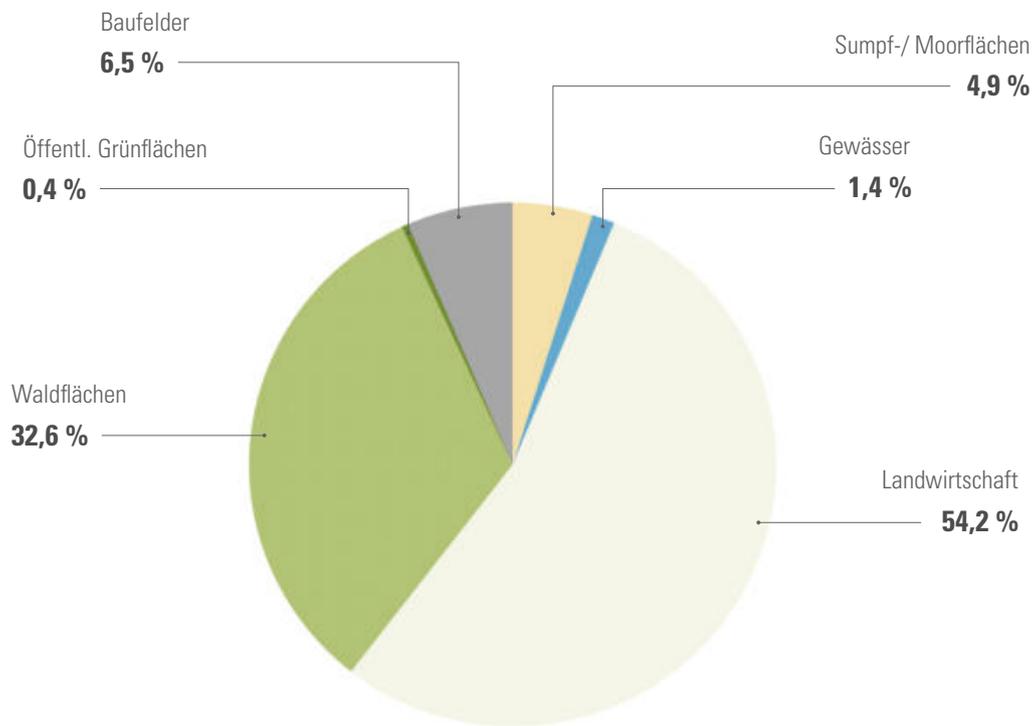


Abb. 34: Flächenanteile im Gemeindegebiet

Die Größte befindet sich am Halfinger Naturerlebnisweiher. Dieser liegt südlich des Kernortes und bietet ebenfalls einen hohen Freizeitwert für unterschiedliche Interessensgruppen.

2

EIN STECKBRIEF BESTANDSAUFNAHME DER GESAMTGEMEINDE

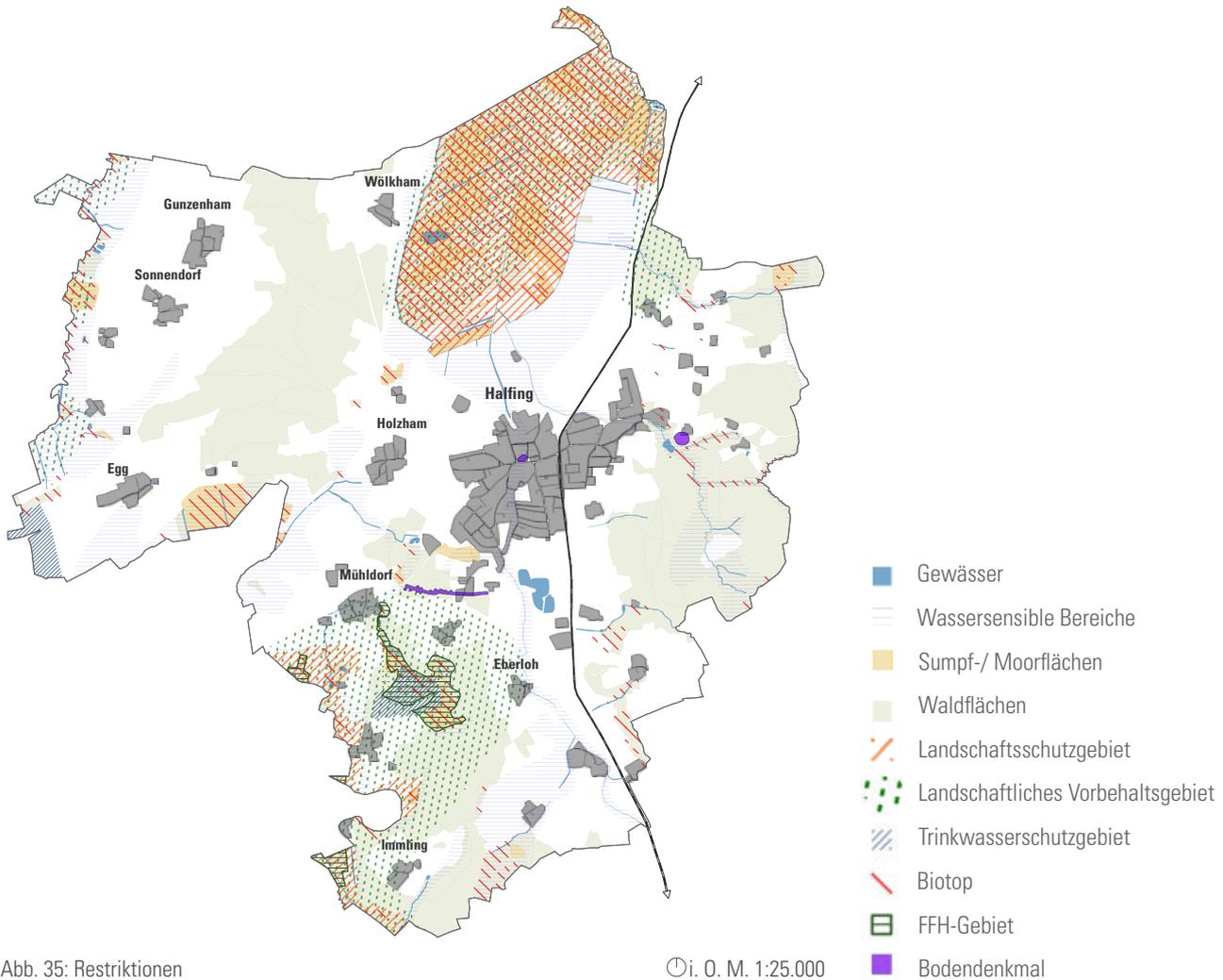


Abb. 35: Restriktionen

○i. O. M. 1:25.000

RESTRIKTIONEN

Restriktionen sind Einschränkungen, die die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde beeinflussen. Ein Teil geht von naturräumlichen Begebenheiten aus, andere ergeben sich aus realisierten menschlichen Planungen. Naturnahe Restriktionen sind unter anderem die Gewässer. Dazu zählen der Erlebnisweiher und die Bachläufe (Krebsbach, Halftinger Bach, Söchtenauer Achen, Zillhamer Achen, Altgraben etc.). Zudem ist eine große Fläche der Gemeinde als wassersensibler

Bereich ausgewiesen (ca. 779 ha), der sich ebenfalls restriktiv auf die räumliche Planung auswirkt. Diese Flächen befinden sich insbesondere im Bereich des Halftinger Freimooses, sowie entlang der zahlreichen Bachläufe. Ein Trinkwasserschutzgebiet befindet sich im Wald südlich von Mühdorf. Darüber hinaus liegen einige Sumpf- und Moorflächen im Gemeindegebiet.

Waldflächen als weitere naturnahe Restriktion verteilen sich über das gesamte Gemeindegebiet und nehmen ca. 723 ha in Anspruch. Sie bedecken

teilweise die Flächen der wassersensiblen Bereiche. Größere zusammenhängende Waldflächen umschließen die Ortschaft Halfting in allen vier Himmelsrichtungen. Wälder haben eine wichtige Funktion als Lebensraum für Fauna und Flora und wirken sich positiv auf das Klima aus.

Das Waldstück, das sich im nördlichen Bereich des Gemeindegebiets bis zum Zillhamer See zieht, ist als Landschaftsschutzgebiet mit zahlreichen Biotopflächen ausgewiesen



Abb. 36: Halfinger Badesee



Abb. 37: Blick von der Wasserburger Str. in Richtung Süden

und als landschaftliches Vorbehaltsgebiet geschützt. Ein weiteres landschaftliches Schutzgebiet befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde und umgibt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) zwischen den Ortsteilen Mühldorf, Eberloh und Immling. Insgesamt sind ca. 25 % der Gemeindefläche als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Des Weiteren wirken einige Biotopbereiche restriktiv. Diese Flächen sind hochwertige Natur- und Landschaftsräume, die besonders schützenswert sind und zur Sicherung

der Arten- und Pflanzenvielfalt beitragen. Sie befinden sich zu großen Teilen in direkter Nähe zu den Gewässern, Waldflächen sowie zu den Sumpf- und Mooregebieten.

Menschengemachte Restriktionen ergeben sich in Bereichen von Bodendenkmälern. Hierbei handelt es sich um geschützte Bereiche an denen sich potenziell unterirdische, archäologisch wertvolle Funde befinden können und deren Flächen daher unter Denkmalschutz stehen. Weitere Restriktionen

sind Flächen mit gültigem Bebauungsplan oder bestehende Verkehrswege, wie beispielsweise das Gleisbett der Chiemgauer Lokalbahn.

2

EIN STECKBRIEF BESTANDSAUFNAHME DER GESAMTGEMEINDE

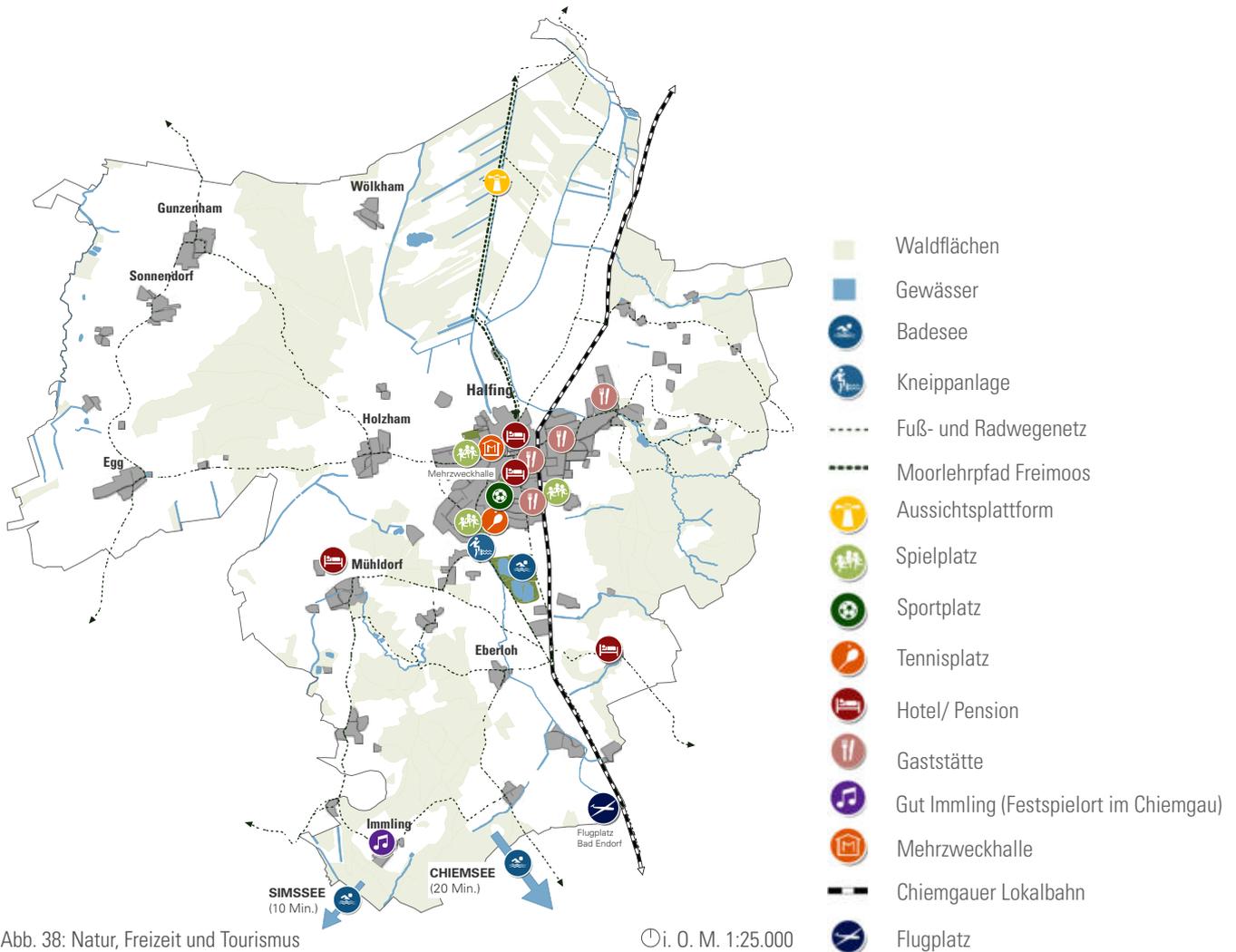


Abb. 38: Natur, Freizeit und Tourismus

© i. O. M. 1:25.000

NATUR, FREIZEIT & TOURISMUS

Vielfältige Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Gemeinde Halfing. Sie konzentrieren sich vorwiegend im Hauptort oder führen von dort aus in den attraktiven Landschaftsraum.

Natur und Freizeit

Die Vielzahl an Gewässern und Waldflächen rahmen die Siedlungsflächen der Gemeinde und ermöglichen Aufenthaltsqualität in der Natur- und Kulturlandschaft sowie verschiedene Freizeitaktivitäten. Ein Badesee befindet

det sich direkt im Gemeindegebiet, daneben eine Kneippanlage. Weitere Badeseen sind der Simssee und der Chiemsee, die mit dem Auto in 10 bzw. 20 Minuten erreichbar sind, mit dem Fahrrad jeweils in unter eine Stunde.

Die Chiemgauer Lokalbahn führt durch das Gemeindegebiet und hat eine Haltestelle in Halfing. Mit ihren historischen Lokomotiven verkehrt sie an Sonn- und Feiertagen während der Sommersaison und verbindet den Kernort im Süden mit Bad Endorf und

führt nach Norden, über das historische Stampfbetonviadukt des Todtmannstals durch Amerang nach Obing.

Der attraktive Landschaftsraum ist von einem dichten Fuß- und Radwegenetz durchzogen und wird dadurch für Einwohner und Besucher erlebbar. Der 6,7 km lange Moorlehrpfad Freimoos, der im Norden aus Halfing heraus in Richtung Zillhamer See durch den Moorkomplex führt, ergänzt dieses Angebot. Eine Aussichtsplattform betont den Blick in den attraktiven Landschaftsraum. Das



Abb. 39: Spielplatz am Freizeitweg



Abb. 40: Badesee Halfing

Moos ist sowohl Landschaftsschutzgebiet als auch Biotop und unterliegt somit besonderen Vorschriften, welche die Qualität und Artenvielfalt sichern sollen.

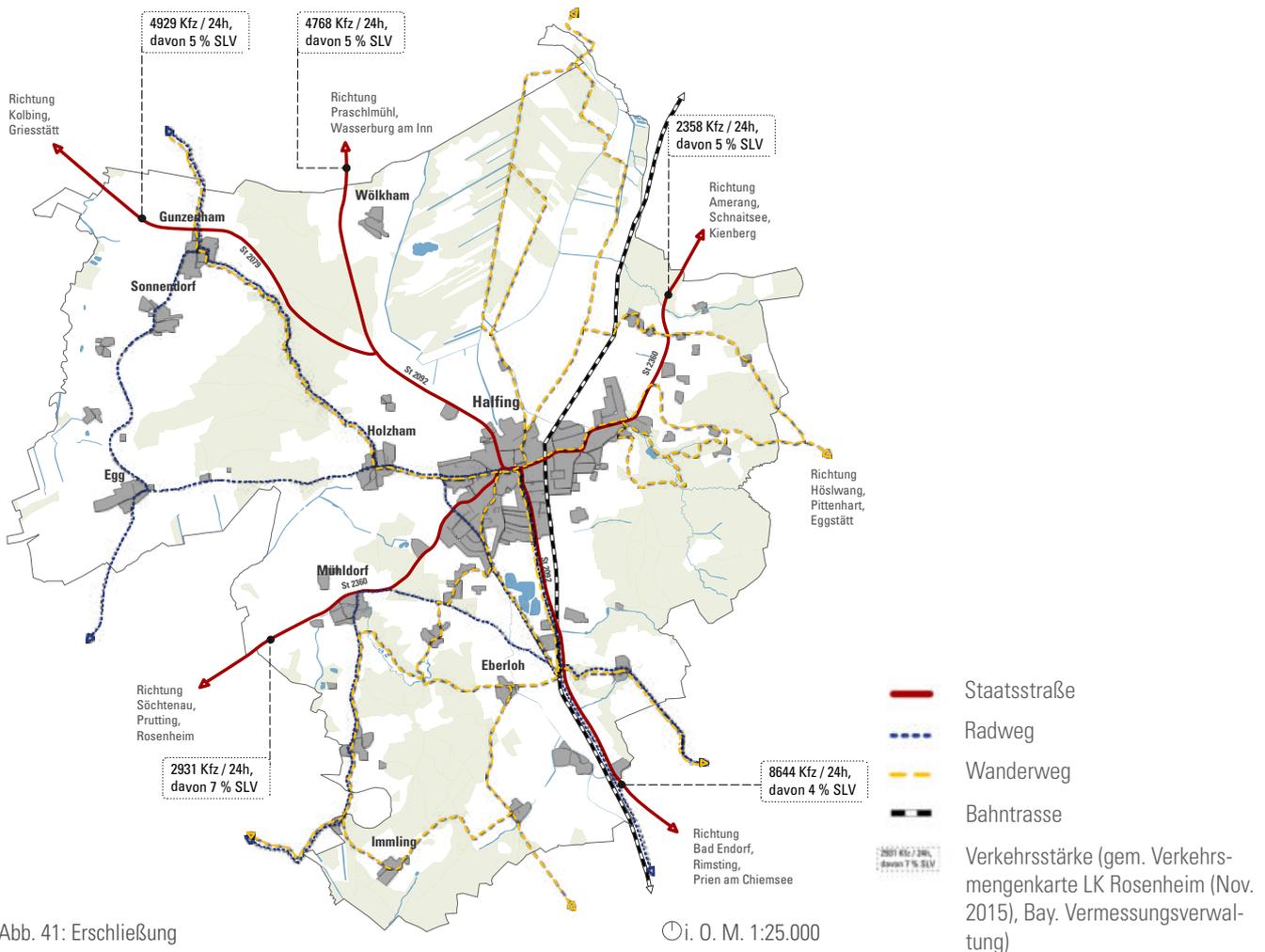
Tourismus

In Halfing befinden sich insgesamt acht Betriebe der Beherbergung und der Gastronomie. Neben vier Gaststätten und zwei Übernachtungsmöglichkeiten in Halfing selbst, befinden sich mit dem Kiasnhof und dem Stettner Hof zwei weitere Pensionen im Gemeindegebiet.

Ein Sportplatz, ein Tennisplatz, drei Spielplätze sowie eine Mehrzweckhalle sind Bestandteile des Sport- und Freizeitangebotes der Gemeinde. Das Gut Immling ist ein bekannter Festspielort im Chiemgau mit Vorstellungen für ein Publikum jeden Alters. Die Akademie bietet Kindern und Jugendlichen die Möglichkeit bereits in jungen Jahren auf der Bühne zu stehen. Zahlreiche Vereine ergänzen zudem das Freizeitangebot in der Gemeinde.

2

EIN STECKBRIEF BESTANDSAUFNAHME DER GESAMTGEMEINDE



ERSCHLISSUNG

Das Gemeindegebiet ist über Staatsstraßen in das übergeordnete Erschließungsnetz eingebunden.

Der nächste Autobahnanschluss (A8) ist vom Hauptort der Gemeinde Halving aus ca. 20 Autominuten entfernt. Die Gemeinde liegt im Korridor zwischen den beiden in Ost-West-Richtung verlaufenden Autobahnen A8 und A94. Die nächsten Bundesstraßen sind die B15 im Westen sowie die B304, die nördlich des Gemeindegebiets nach Obing

und Wasserburg am Inn führt. Sie sind jeweils in ca. 10 Autominuten erreichbar.

Die Karte lässt erkennen, dass einige Staatsstraßen sternförmig aus dem Hauptort Halving heraus in die umliegenden Gemeinden führen. Am stärksten frequentiert ist die Staatsstraße 2092 in Richtung Bad Endorf mit knapp 9000 Fahrzeugen pro Tag (2015). Der Schwerlastverkehr ist auf allen Staatsstraßen moderat - jeweils zwischen 4% und 7% (2015).

Einige Höfe und Weiler sind nur über kleine Gemeindestraßen erreichbar.

Die Karte lässt zudem einige übergeordnete Rad- und Wanderwege erkennen, die durch das Gemeindegebiet Halving führen.

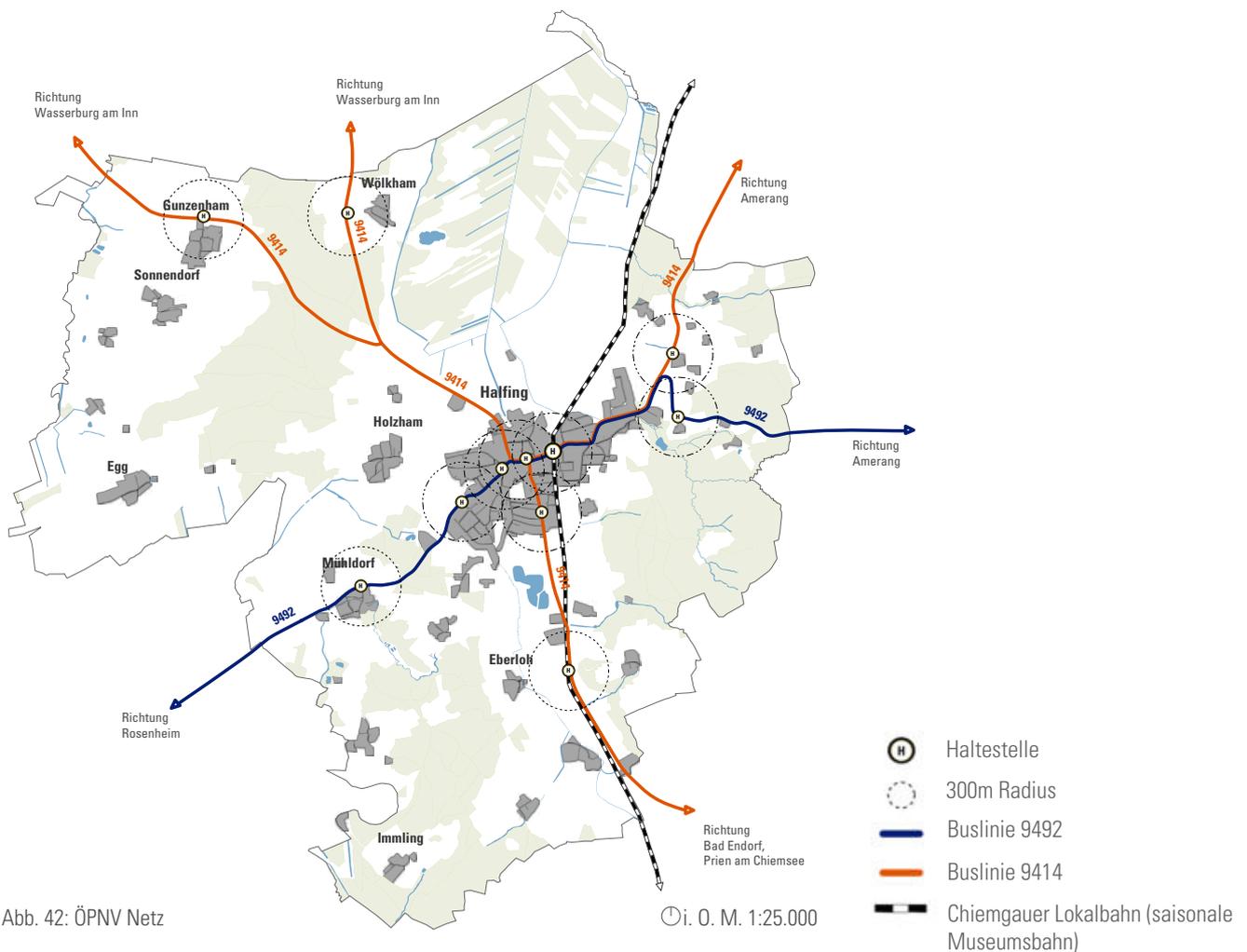


Abb. 42: ÖPNV Netz

ÖPNV NETZ

Die Gemeinde ist nicht in das Bahnnetz der Deutschen Bahn angeschlossen. Dennoch bietet die Chiemgauer Lokalbahn durch das Engagement des Vereins Chiemgauer Lokalbahn e.V. an Sonn- und Feiertagen die Möglichkeit einer Anbindung an das Bahnnetz.

Die beiden Buslinien 9492 und 9414 verkehren innerhalb Halftings und über das Gemeindegebiet hinaus.

Die Buslinie 9492 führt entlang der

Staatsstraße 2360 / RO 4 in Ost-West-Richtung und hält im Kernort, am Schloßberg und im Ortsteil Mühldorf. Sie führt im Norden bis nach Amerang und endet im Westen in Rosenheim.

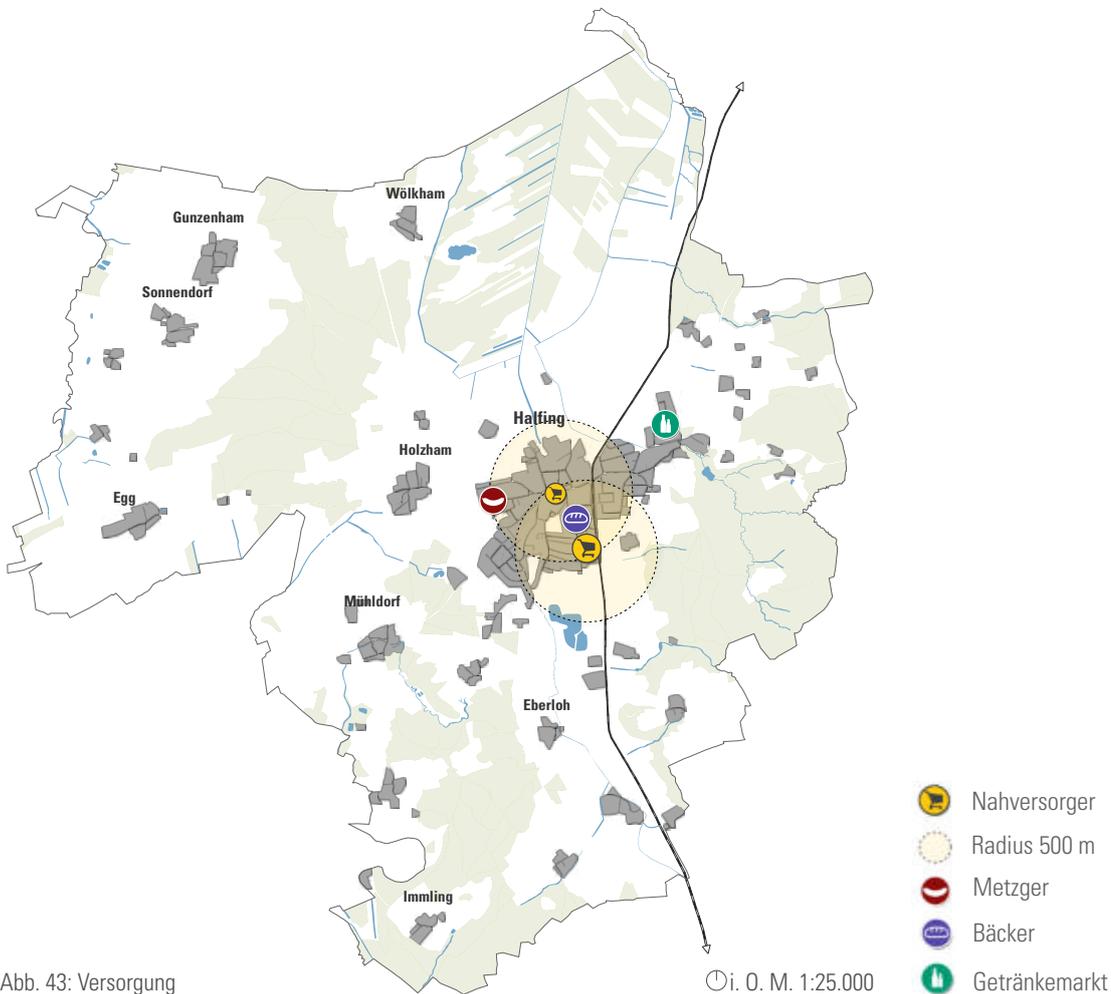
Die Linie 9414 führt in Nord-Süd-Richtung durch die Gemeinde und bindet einige Ortsteile, wie z. B. Gunzenham oder Wölkham an den Kernort an. Sie verbindet Halfting mit Wasserburg am Inn, Amerang sowie Bad Endorf und Prien am Chiemsee.

Viele der kleinen Ortschaften im

Gemeindegebiet sind nicht an das ÖPNV-Netz angebunden.

2

EIN STECKBRIEF BESTANDSAUFNAHME DER GESAMTGEMEINDE



VERSORGUNG

Das gesamte Versorgungsangebot der Gemeinde ist zentral im Kernort gebündelt.

Mit dem Edeka befindet sich ein großer Nahversorger im Süden an der Chiemseestraße (St 2092). Ein weiteres nur temporär geöffnetes Angebot befindet

sich im Brunnerhaus, direkt im Zentrum. Sie sind innerhalb eines 500m-Radius für einen Großteil der Bewohner des Kernortes fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nähe des Edeka Marktes befindet sich eine Bäckerei. Zudem liegen eine Metzgerei sowie ein Getränkemarkt im Kernort der Gemeinde.

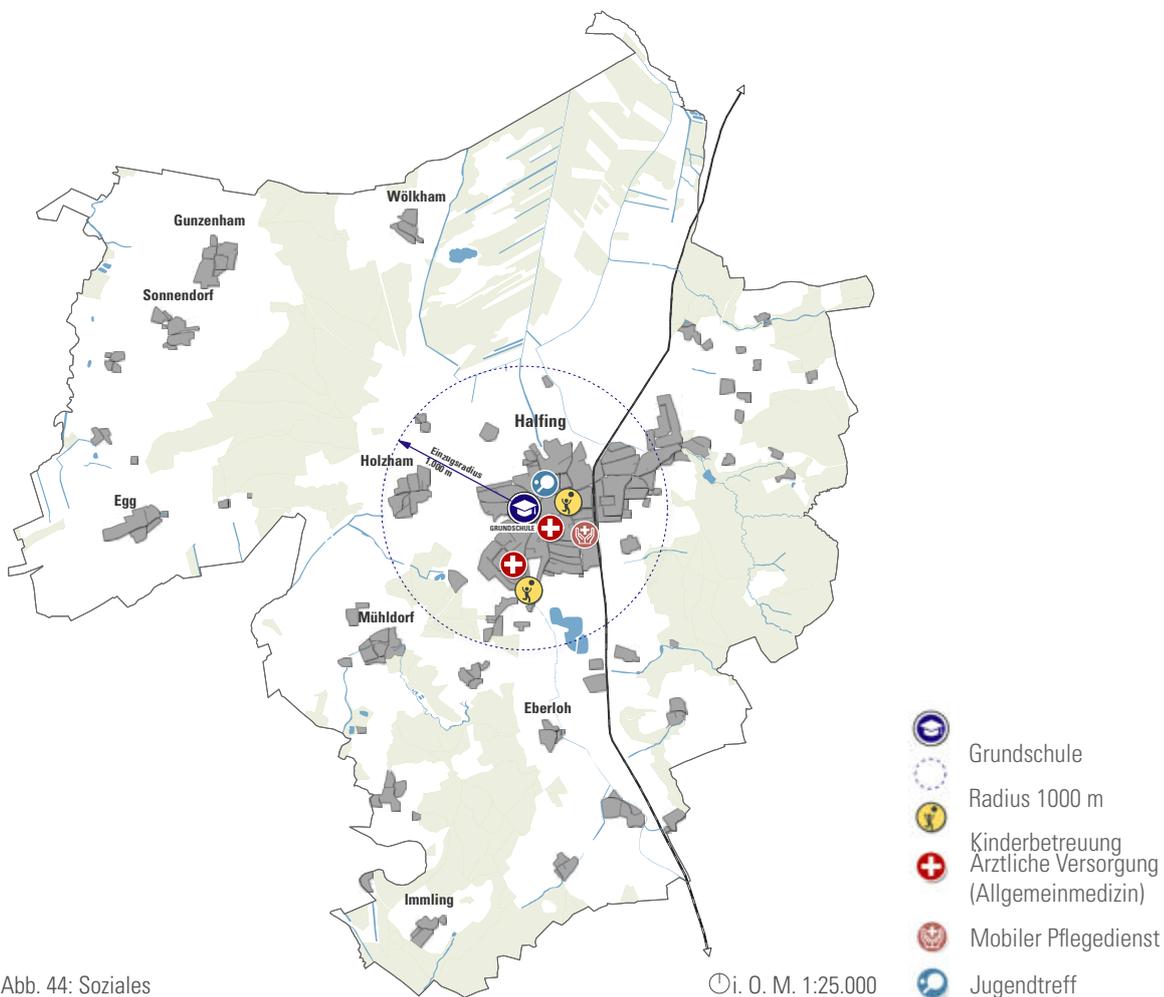


Abb. 44: Soziales

SOZIALES

Ebenso wie die Versorgung, ist auch die soziale Infrastruktur im Halfinger Kernort gebündelt. Dort befinden sich zwei Einrichtungen der Kinderbetreuung: das AWO Haus für Kinder im Süden, in der Nähe des Badesees und das Kind- und Familienzentrum in der Ortsmitte gegenüber der Pfarrkirche. Auch der mobile Pflegedienst hat einen Sitz in Halfing. Im Keller des Pfarrheims befin-

den sich Räumlichkeiten des Jugendtreffs mit Tischkicker, Billard und einer Kreativwerkstatt, die immer mittwochs geöffnet haben.* Des Weiteren ist auch die örtliche Bücherei, die im Rathausgebäude untergebracht ist, zentrumsnah gelegen.

Relativ zentral befindet sich zudem die Grundschule in der Rosenheimer Straße. Dort werden jeweils zwei Parallelklas-

sen pro Jahrgangsstufe unterrichtet.** Innerhalb eines 1000-m-Einzugsradius um das Schulgelände ist ein großer Bereich der Siedlungsfläche abgedeckt. Damit ist eine Erreichbarkeit auf kurzem Wege zu Fuß oder per Rad möglich. Die nächstgelegene Mittelschule befindet sich in Bad Endorf, weiterführende Schulen sind in Wasserburg am Inn, in Rosenheim oder in Prien am Chiemsee.*

* <https://www.halfing.de/>

**<http://www.gs-halfing.de/Kollegium.n288.html>

2

EIN STECKBRIEF

WOHNBAUFLÄCHENBEDARF DER GESAMTGEMEINDE

BERECHNUNGSMETHODE

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs für die Gemeinde Halfing gliedert sich in drei Schritte:

1. Auflockerungsbedarf bedeutet, dass Trendprognosen zufolge der Wohnbauflächenanspruch pro Einwohner zunehmen wird, gleichzeitig geht die Belegungsdichte von Wohneinheiten zurück. Die Grundlage für die Berechnung im ersten Schritt bildet die Annahme, dass die aktuelle Bevölkerungszahl auch zukünftig bestehen bleibt und die Haushaltsgröße bis zum Jahr 2028 jährlich um 0,5 % abnimmt.

2. Im zweiten Schritt wird, auf Grundlage des ersten Berechnungsschrittes, die für die Zukunft prognostizierte Bevölkerungszahl eingerechnet.

3. Im letzten Schritt wird der für die Zukunft errechnete Bedarf an Wohneinheiten in einen tatsächlichen Flächenbedarf (in Hektar) übertragen. Der Flächenbedarf ist abhängig von der Wahl der Gebäudetypologien und der damit einhergehenden städtebaulichen Dichte.

WOHNBAUFLÄCHENBEDARF

Aus den aktuellen Einwohnerzahlen und der Anzahl der Wohneinheiten (WE) lässt sich eine Einwohnerdichte von 2,31 Einwohnern pro WE errechnen (Zahlen aus dem Jahr 2017).

Aufgrund aktueller Trendentwicklungen (Zunahme der Single-Haushalte, steigender Flächenanspruch pro Kopf) ist in den 11 Jahren, 2007-2028, mit einer Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße (Einwohner je Wohneinheit) zu rechnen. Mit dem üblicherweise angenommenen Faktor 0,5 % ergibt sich eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,18 Einwohnern pro WE im Jahr 2028. Würde die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet konstant bleiben, müssten innerhalb der kommenden 15 Jahre somit 76 neue Wohneinheiten geschaffen werden - das entspricht 7 neuen Wohneinheiten pro Jahr. Geht man aber von einer Zunahme der Bevölkerung aus (prognostiziert wird ein Bevölkerungsanstieg von 2,1 % bis in das Jahr 2028), so werden insgesamt 103 neue Wohneinheiten benötigt, ca. 9 pro Jahr.

Es ist zu klären, ob diese 103 neuen Wohneinheiten in den Gebäudebestand bzw. in die bestehende Siedlungsfläche integriert werden können oder inwiefern weitere Baumaßnahmen nötig sind. Im Falle von Neubauten richtet sich der potenzielle Flächenbedarf nach der Bebauungstypologie und -dichte. Einfamilienhaussiedlungen haben eine sehr geringe Dichte. Demnach würden die benötigten Wohneinheiten mit entsprechender Erschließungsfläche ca. 6,0 ha in Anspruch nehmen. 80 % Einfamilienhäuser und 20 % Geschosswoh-

nungsbau würden 5,0 ha benötigen. Bei einer Bebauung hoher Dichte wären 3,4 ha notwendig (Berechnungsgrundlage siehe Grafik).

1. AUFLOCKERUNGSBEDARF

Wohnflächenansprüche pro Einwohner steigen /
Rückgang Belegungsdichte von Wohneinheiten

AUSGANGSLAGE

Einwohner (2017): **2.859** → Einwohner / WE : **2,31**
Anzahl Wohneinheiten (2017): **1.236**

ANNAHME JÄHRLICHE ABNAHME DER HAUSHALTSGRÖSSE UM 0,5 % BIS ZUM JAHR 2028

0,5% von 2,31 Einwohner / WE = 0,01155 → 0,01155x 11 Jahre = 0,13
Haushaltsgröße: 2,31 - 0,13 → Einwohner / WE : **2,18**

ANNAHME GLEICHBLEIBENDE BEVÖLKERUNG BIS 2028

>> Wohneinheitenbedarf bis 2028: (2.859 / 2,18) - 1.236 = **76 neue WE**<<

Auflockerungsbedarf: 7 neue WE pro Jahr

2. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Bevölkerungsprognose

PROGNOSE BEVÖLKERUNGSZUNAHME VON 2,1 % UND JÄHRLICHER ABNAHME DER HAUSHALTSGRÖSSE UM 0,5%

Einwohner (2028): **2.920** → Einwohner / WE : **2,18**

>> Wohneinheitenbedarf bis 2028: (2.920 / 2,18) - 1.236 = **103 neue WE**<<

ca. 9 neue WE pro Jahr

3. STÄDTEBAULICHE DICHTEN

Tatsächlicher Flächenbedarf: Wie viel Fläche wird für die Realisierung der 103 WE bis 2028 benötigt?

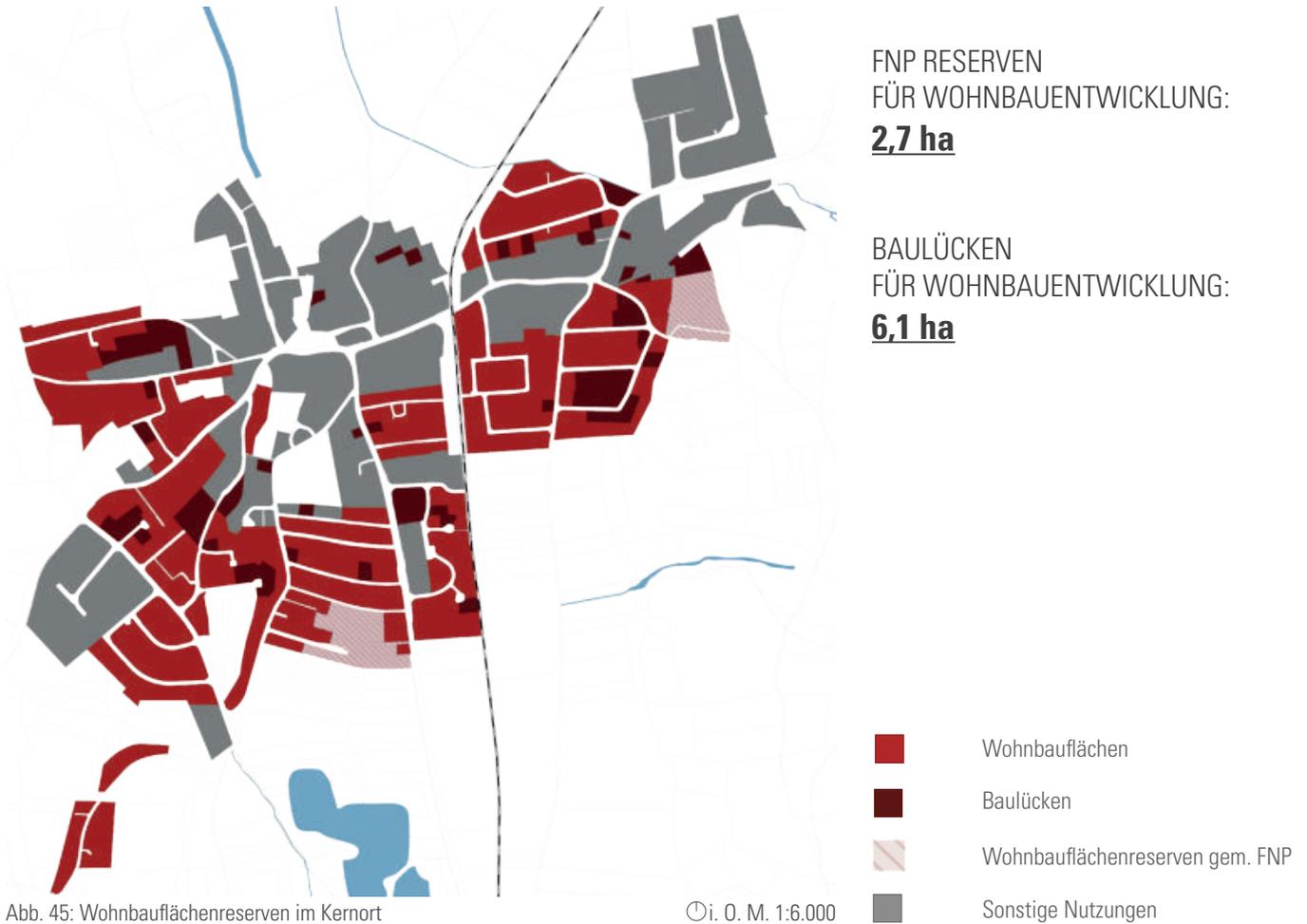
GERINGE DICHTEN	MITTLERE DICHTEN	HOHE DICHTEN
100 % freistehende Einfamilienhäuser	80 % freistehende Einfamilienhäuser 20 % Geschosswohnungsbau	50 % freistehende Einfamilienhäuser 30 % Reihen- / Doppelhäuser 20 % Geschosswohnungsbau
5,2 ha + 15 % Erschließung = ca. 6,0 ha	4,3 ha + 15 % Erschließung = ca. 5,0 ha	3,8 ha + 15 % Erschließung = ca. 3,4 ha

Berechnungsgrundlage:

	Freist. EFH	Doppelhaushälfte	Reihenhaus	Geschosswohnungsbau
Nettobauland	500 m ²	350 m ²	230 m ²	90 m ²
GFZ	0,4	0,5	0,7	1,2

2

EIN STECKBRIEF FLÄCHENRESERVEN DER GESAMTGEMEINDE



WOHNBAUFLÄCHENRESERVEN

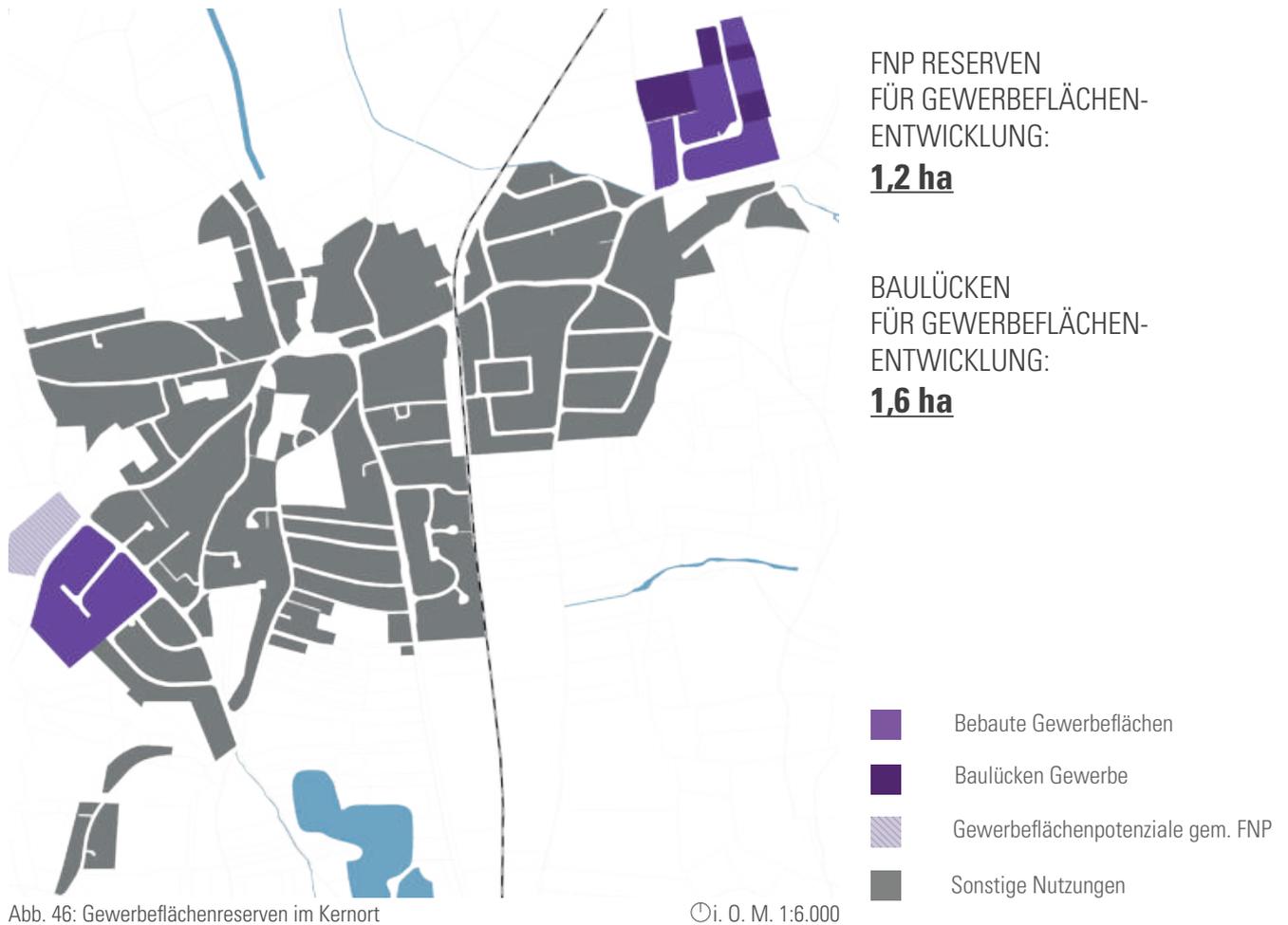
Im Kernort Halfing stehen nach Ausweisungen des Flächennutzungsplanes 2,7 ha zur weiteren Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Die Flächen grenzen im Süden und im Osten an die bestehende Wohnbebauung an.

Des Weiteren wurden anhand der aktuellen Flurkarte die unbebauten Grundstücke aufgenommen und kartiert. In Halfing steht demnach ca. 6,1 ha erschlossenes Bauland zur Verfügung, das vorrangig zur baulichen

Umsetzung des ermittelten Wohnbauflächenbedarfs herangezogen werden soll. Voraussetzung für die Entwicklung dieser Flächenreserve ist die Mitwirkungsbereitschaft der vielen Eigentümer*innen.

Insgesamt stehen im Kernort somit Flächenreserven im Umfang von ca. 8,8 ha zur Verfügung. Diese decken den ermittelten Wohnbauflächenbedarf, der bis in das Jahr 2028, je nach Bebauungsdichte, maximal 6,0 ha beträgt.

Ziel ist es, die innerörtlichen Flächenpotenziale zu aktivieren und somit langfristig eine Innenentwicklung der Außenentwicklung vorzuziehen.



GEWERBEFLÄCHENRESERVEN

Anhand der aktuellen Flurkarte wurden die bebauten und unbebauten Gewerbeflächen kartiert. Sie konzentrieren sich an zwei Stellen des Siedlungsrandes im Kernort.

Die Gewerbefläche im Süd-Westen ist vollständig bebaut. Der Flächennutzungsplan sieht jedoch eine mögliche Erweiterung von 1,2 ha vor.

Die Gewerbefläche, die nord-östlich an die Wohnbebauung anschließt, ist

noch nicht vollständig genutzt. Bereits erschlossene Flurstücke (Baulücken) mit einer Fläche von insgesamt 1,6 ha stehen hier für eine weitere gewerbliche Entwicklung zur Verfügung.





3

ORTSKERN GEBIET DER VU

- Historische Entwicklung
- Räumlicher Bestand
- Gebäudezustand
- Gebäudenutzungen
- Grün- und Freiflächen
- Anbindung und Erschließung
- Eigentumsstruktur
- Geschossigkeit
- Bauliche Dichte
- Ortsbild

3

ORTSKERN I GEBIET DER VU HISTORISCHE ENTWICKLUNG

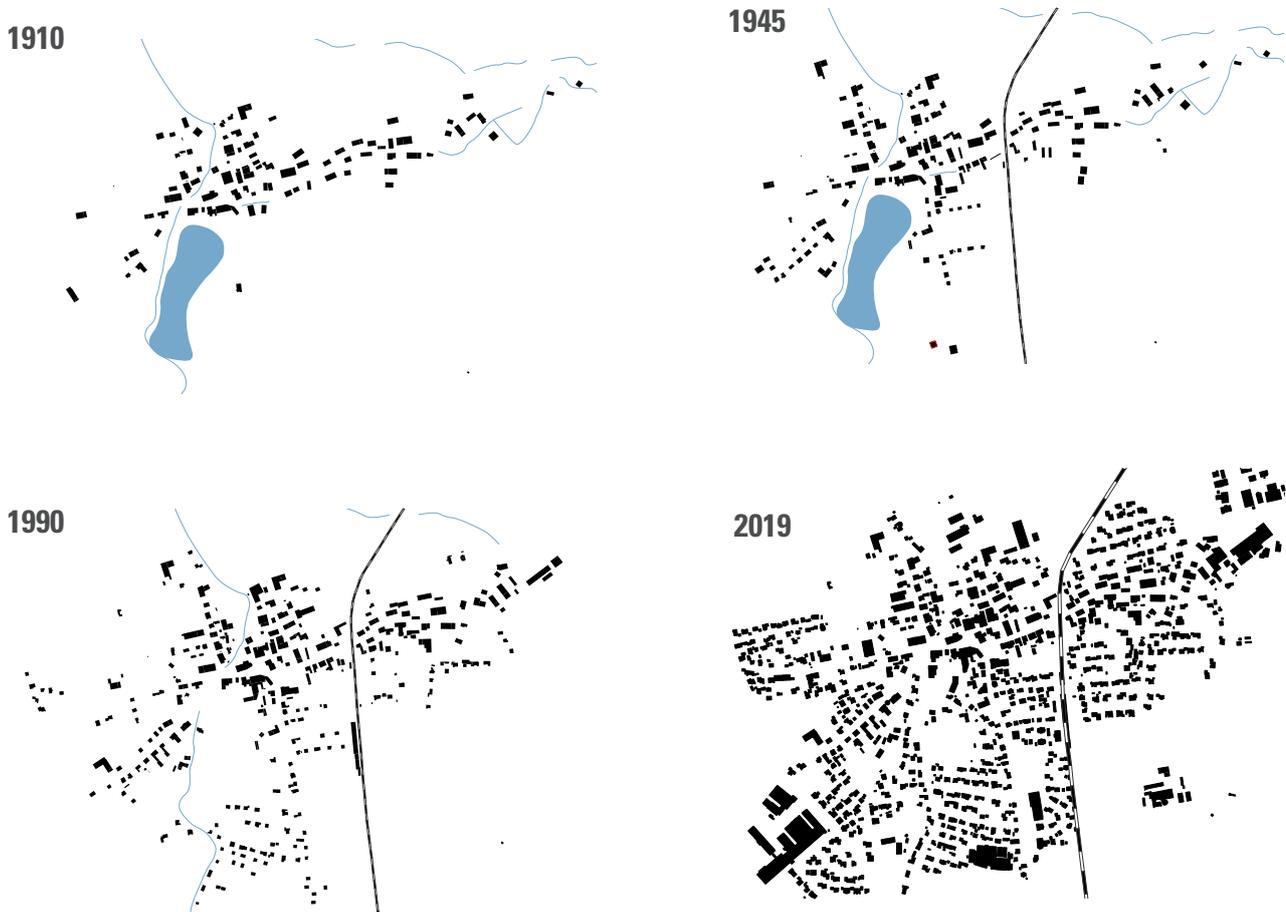


Abb. 47: Schwarzpläne der baulichen Entwicklungen

Der Name der Gemeinde Halfing (vormals „Hadoluinga“) lässt sich auf einen Sippenanführer mit dem Namen Hadolf zurückführen.*

In der Vergangenheit war das heutige Gemeindegebiet Teil der Ostflanke des Inngletschers. Heute zeugt nur noch das Halfinger Freimoos mit seinen Seen (Wölkhamer-, Zillhamer- und Ameranger See) davon.* Ab Mitte des 19. Jahrhunderts wurde der Moorkomplex systematisch entwässert. So sollte Kulturland gewonnen und die Gefahr

durch jährliche Hochwasserereignisse verhindert werden. Hierfür wurde das Gebiet parzelliert und anschließend trockengelegt. Zum Teil wurde auf diesen Flächen Torf abgetragen, aufgeforstet oder Streuwiesen sowie Weideflächen angelegt.**

Prähistorische Funde deuten auf eine frühe Besiedelung des Gebietes hin. Beispielsweise zeugen Überreste der ehemaligen römischen Heerstraße in der Nähe des Ortsteils Irlach von der Besetzung des Alpenvorlands.*

Erstmals urkundlich erwähnt wurde Halfing im Jahr 928 n. Chr., als der Salzburger Erzbischof die Ortschaft gegen zwei Orte bei Landshut tauschte.

Im 18. Jahrhundert war Halfing mit 53 Anwesen die größte Ortschaft im westlichen Chiemgau. Knapp die Hälfte dieser Anwesen gehörte zur Hofmarksherrschaft Schloss Forchteneck bis das Lehen 1731 per Schenkung an das Kloster Seeon überging.* Diese Herrschaft der Benediktinerabtei Seeon, die im Jahr 1803 zu Ende ging, ist noch heu-

1930



Abb. 48: Bahnhofstraße um 1930

1950



Abb. 49: Sengmüller Weiher um 1950

1948

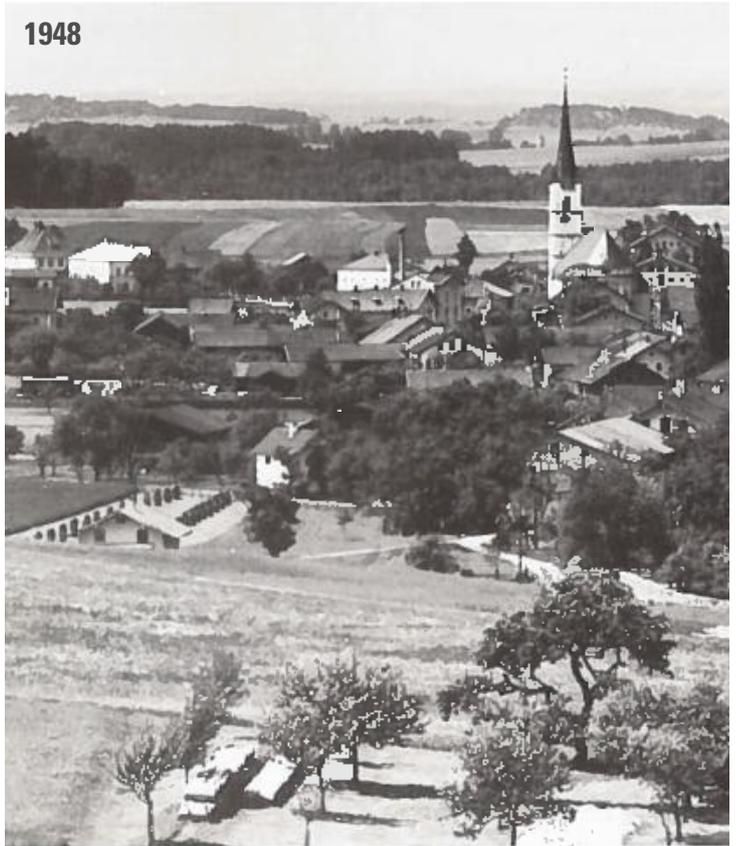


Abb. 50: Halfing von der Löwenmühle aus gesehen

te im Gemeindewappen in Form eines Seerosenblatts sichtbar.***

Als Vorläufer der heutigen Gemeinde entstand im Jahr 1808 der Steuerdistrikt Halfing. 1818 erhielt Halfing mit dem Gemeindecodex schließlich die Selbstverwaltung. Heute ist die Gemeinde Halfing namensgebender Teil der Verwaltungsgemeinschaft Halfing, zu der auch die Gemeinden Höslwang und Schonstett gehören.*

ORTSBILD

Historische Gebäude prägen seit Jahrhunderten das Ortsbild Halfings. Die kath. Pfarr- und Wallfahrtskirche Mariä Himmelfahrt wurde 1432 geweiht und Anfang des 18. Jahrhunderts nach Unwetterschäden saniert. Weitere städtebaulich prägende Gebäude sind der Stallteil mit Bundwerk-Obergeschoss in der Bahnhofstraße 32 sowie der benachbarte Stadel mit Bundwerk und überbautem Getreidekasten aus dem 19. Jahrhundert. Des Weiteren ein Stadel in der Moosstraße 10 sowie

das denkmalgeschützte Pfarramt an der Rosenheimer Straße mit seinem zweigeschossigen Walmdach, das um 1890 erbaute Kaufhaus Brunner oder das Gemeindehaus (ehemals „Geyer-Bäck“).****

*<http://www.halfing.de/Geschichte.n26.html>

**www.alpen-moorallianz.eu/178/?detail=26

***<http://www.halfing.de/Gemeindecodex.n27.html>

****Denkmalliste für Halfing (PDF) beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (PDF; 128 kB) http://geodaten.bayern.de/denkmal_static_data/externe_denkmalliste/pdf/denkmalliste_merge_187139.pdf

3

ORTSKERN I GEBIET DER VU RÄUMLICHER BESTAND

Lage im Gemeindegebiet

Das ca. 16 ha große Untersuchungsgebiet liegt im Kernort der Gemeinde Halfing und erstreckt sich insbesondere entlang der Wasserburger Straße und der Bahnhofstraße, die von Norden nach Osten durch den Ort führen. Im Zentrum befindet sich der Kirchplatz. Der Bahnhofpunkt sowie einige zentrale Bushaltestellen liegen ebenfalls im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung.

RÄUMLICHER BESTAND

Im Kartenausschnitt sind Gebäudestrukturen unterschiedlicher Größe erkennbar. Die baulichen Strukturen im Ortszentrum und insbesondere im Verlauf der Bahnhofstraße treten im Bezug auf Größe und Baumasse hervor, verglichen mit den kleinteiligeren Gebäuden in den Einfamilienhausgebieten im Süden und Osten.

Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Die Gebäude sind teilweise traufständig, teilweise giebelständig zur Straße hin ausgerichtet: die Bebauung, die südlich an die Bahnhofstraße angrenzt, ist einheitlich traufständig zur Straße ausgerichtet. Westlich der Wasserburger Straße wenden sich die Gebäude vermehrt giebelständig dem Straßenraum zu. Auf den übrigen Straßenseiten im Untersuchungsgebiet lässt sich keine eindeutige Regel erkennen.

Es befinden sich ca. 85 Nebengebäude im Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen und eine ähnlich hohe Anzahl an Hauptgebäuden.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich neben einem hohen Anteil unbebauter Flächen auch ein großer Teil an versiegelten Flächen.

Raumprägende Einzelbäume befinden sich teilweise entlang der Straßenzüge sowie im Bereich privater, einsehbarer Freiflächen.



○ i. O. M. 1:2.500

Abb. 51: Räumlicher Bestand

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|--------------------------|
|  | Gebäude |  | Öffentliche Grünfläche |
|  | Private versiegelte Flächen |  | Raumprägende Einzelbäume |
|  | Private Grünfläche | | |

3

ORTSKERN I GEBIET DER VU GEBÄUDEZUSTAND

Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist sehr unterschiedlich.

Für die Bewertung des äußeren Gebäudezustands nach Augenschein wurden folgende Kriterien zur Beurteilung und Evaluierung herangezogen:

- Gute Bausubstanz: keine oder nur sehr geringe Mängel (sanierter Altbau oder Neubau).
- Bausubstanz mit geringen Mängeln: Modernisierungsbedarf, energetische Maßnahmen, Wärmeschutz.
- Bausubstanz mit erheblichen Mängeln: veraltete oder defekte Fenster/Türen, starke Mängel an - Fassade/Dach (z. B. Risse, die das Tragverhalten beeinträchtigen, undichtes Dach).

Im Bereich um den Kirchplatz sowie im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße östlich der Bahntrasse, weisen die Gebäude eine sehr gute Bausubstanz auf. Auffällig sind jedoch auch die Mängel an einigen baulichen Strukturen, beispielsweise das Reismühl-Areal an der Wasserburger Straße / Chiemseestraße, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Weitere Gebäude weisen eine Bausubstanz mit geringen Mängeln auf - darunter auch die Gebäude gegenüber der Pfarrkirche.

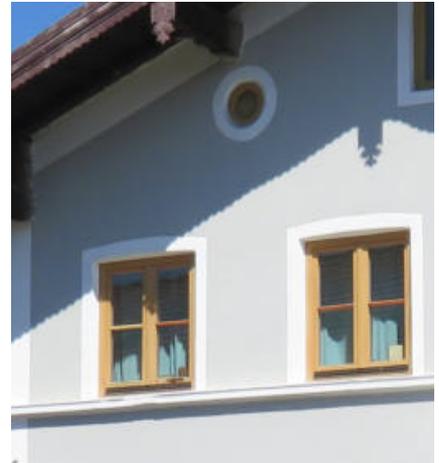


Abb. 52: Gute Bausubstanz



Abb. 53: Geringe Mängel



Abb. 54: Erhebliche Mängel



⊙ i. O. M. 1:2.500

Abb. 55: Gebäudezustand

- Gute Bausubstanz
- Gebäude mit geringen Mängeln
- Gebäude mit erheblichen Mängeln

3

ORTSKERN | GEBIET DER VU GEBÄUDENUTZUNG

NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ist vielfältig. Sie verdeutlicht die Rolle des Ortes als Kleinzentrum. Neben einigen kleinteiligen Wohngebäuden, insbesondere im Norden und am südlichen Rand des VU-Bereichs, befinden sich entlang der Wasserburger Straße und im zentrumsnahen Bereich der Bahnhofstraße auch einige Nichtwohnnutzungen, wie beispielsweise Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Einrichtungen des Gemeinbedarfs befinden sich in nächster Nähe zur Pfarrkirche bzw. schließen in südwestlicher Richtung an — Beispiele hierfür sind der Verwaltungssitz der Gemeinde, das Pfarrheim und die Grundschule. Drei gastronomische Betriebe sind ebenfalls im Halfinger Ortszentrum gebündelt.

Im Ortskern gibt es nur wenige leerstehende Hauptgebäude. Diese befinden sich überwiegend auf dem Reismühlgelände. Zwei weitere (Teil-) Leerstände in zentraler Lage sind an der Wasserburger Straße 2a festzustellen sowie am östlichen Ortsausgang an der Bahnhofstraße 36.



Abb. 56: Gastronomie



Abb. 57: Einzelhandel



Abb. 58: Gemeinbedarf



⊙ i. O. M. 1:2.500

Abb. 59: Gebäudenutzungen

- | | |
|--|--|
| ■ Einzelhandel | ■ Gemeinbedarf |
| ■ Dienstleistung | ■ Wohnen |
| ■ Gastronomie | ■ Leerstand |
| ■ Gewerbe | ■ Nebengebäude |

3

ORTSKERN I GEBIET DER VU GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

PRIVATE UND ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN

Der Grünflächenanteil im Untersuchungsgebiet beträgt ca. 41 %. Der Großteil der Freiflächen befindet sich im Privateigentum. Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen selbst gibt es kaum öffentliche Grünflächen. Lediglich rückseitig des Rathauses sowie entlang der Bahntrasse befinden sich vereinzelt öffentliche Grünflächen. Besonders positiv fällt der große Baumbestand auf, der sich nahezu homogen über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Im Umfeld des Bachweges ist er besonders dicht.

Auffällig ist auch der Anteil an Pflasterflächen, insbesondere im Umfeld des Kirchplatzes, aber auch in Bereichen privater Freiflächen.

Der Sportplatz schließt im Süden an das Untersuchungsgebiet an. In der Gemeinde Halfing gibt es 3 Spielplätze, die allerdings nicht innerhalb des Umgriffs der vorbereitenden Untersuchung liegen.

VERSIEGELUNGSGRAD

Entlang der Haupteinfahrtsstraßen und im gesamten Untersuchungsgebiet lässt sich ein hoher Versiegelungsgrad feststellen, insgesamt sind ca. 59 % der Flächen versiegelt. Der Asphaltanteil sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Freiflächen ist hoch. Versiegelung bedeutet, dass Oberflächen betoniert, asphaltiert, gepflastert, anderweitig befestigt oder schlichtweg

bebaut sind. Damit gehen wichtige Bodenfunktionen verloren: das Regenwasser kann nicht versickern und somit nicht die Grundwasservorräte auffüllen. Die Kanalisation könnte bei Starkregenereignissen überlastet werden und zu örtlichen Überschwemmungen führen. Zudem wird das Kleinklima negativ beeinflusst und die natürliche Bodenfruchtbarkeit geht verloren.



⌚ i. O. M. 1:2.500

Abb. 60: Versiegelungsgrad



○ i. O. M. 1:2.500
 Abb. 61: Grün- und Freiflächen

- | | | | | | |
|--|------------------------|--|--------------------------------------|--|----------------|
| | Ackerfläche | | Private Grünfläche | | Schotterfläche |
| | Öffentliche Grünfläche | | Private asphaltierte Freiflächen | | Baumbestand |
| | Friedhof | | Öffentliche asphaltierte Freiflächen | | Sportplatz |
| | Sportflächen | | Pflasterflächen | | |

3

ORTSKERN I GEBIET DER VU ANBINDUNG UND ERSCHLIESSUNG

MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

Die durch das Untersuchungsgebiet verlaufenden Staatsstraßen werden stark vom MIV genutzt und führen zu hohen Verkehrsbelastungen. Die St 2092 verbindet den Kernort Halfing in nord-westlicher Richtung mit Wasserburg am Inn und in südlicher Richtung über Bad Endorf nach Prien am Chiemsee. Die St 2360 führt nach Nord-Osten durch Amerang und an Schnaitsee vorbei.

ÖPNV

Die Bushaltestellen der Buslinien 9414 und 9492, mit Verbindungen über die Gemeindegrenzen hinaus, liegen zentral entlang der Staatsstraße. Eine Haltestelle der Chiemgauer Lokalbahn schließt östlich, in nächster Nähe an den Umgriff der Vorbereitenden Untersuchungen an.

RUHENDER VERKEHR

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein größerer öffentlicher Parkplatz rückseitig des Verwaltungsgebäudes der Gemeinde, sowie weitere vereinzelte Stellplatzflächen im Straßenraum an der Wasserburger Straße, am Kirchplatz und am Bahnhof. Ungeordnetes, privates Parken sowie größere zusammenhängende private Parkplatzflächen befinden sich insbesondere im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

RADVERKEHR UND GEHWEGE

Baulich angelegte Gehwege im Untersuchungsgebiet befinden sich fast durchgängig beidseitig entlang der Staatsstraßen (Wasserburger Straße, Bahnhofstraße, Rosenheimer Straße und Chiemseestraße). Die Holzamer Straße ist eine der wenigen Gemeindestraßen, die von einem baulichen Gehweg begleitet wird.



○ i. O. M. 1:2.500

Abb. 62: Anbindung und Erschließung

- | | |
|--|---|
|  Bushaltestelle |  Informelle Fußwege |
|  Staatsstraße |  Öffentlicher Parkplatz |
|  Gemeindestraße |  Öffentl. Stellplätze im Straßenraum |
|  Baulicher Gehweg |  Privates Parken |

Eigentumsstruktur der Flächen

Die Eigentumsstruktur der Flächen im Untersuchungsgebiet der Gemeinde Halfing ist sehr homogen. Ein sehr großer Teil der Flächen im Halfinger Untersuchungsgebiet befindet sich in Privatbesitz (89 %). Lediglich im Bereich der Abzweigung in die Rosenheimer Straße und im Bahnhofsumfeld befinden sich Flächen im Eigentum der Gemeinde. Auf der Fläche an der Abzweigung Rosenheimer Straße befindet sich der Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Halfing. Die Pfarrkirche und das nördlich angrenzende Flurstück sind im Eigentum der Kirche.

**EIGENTUMSSTRUKTUR DER ER-
SCHLISSUNGSSACHSEN**

Die Staatsstraßen St2092 und St2360, die den Halfinger Ortskern queren, befinden sich im Eigentum des Freistaats Bayern. Hierzu zählen die Wasserburger Straße, die Rosenheimer Straße, die Chiemseestraße und die Bahnhofstraße. Die parallel verlaufenden Gehwege gehören der Gemeinde, ebenso wie die abzweigenden Straßen: Kirchplatz, Bachweg, Moosstraße, Irlacher Straße sowie Holzhamer Straße. Der Bereich der Bahnhofstraße, in dem die Bahntrasse die Straße kreuzt, ist im Eigentum der Deutschen Bahn.



⊙ i. O. M. 1:2.500

Abb. 63: Eigentumsstruktur

■ Freistaat Bayern

■ Gemeinde

■ Deutsche Bahn

■ Kirche

■ Privat

3

ORTSKERN I GEBIET DER VU GESCHOSSIGKEIT

ANZAHL DER GESCHOSSE

Die Geschossigkeiten im Untersuchungsgebiet sind moderat. Die Gebäude weisen maximal drei Vollgeschosse auf. Die höchsten Gebäude konzentrieren sich entlang der Wasserburger Straße und der Bahnhofstraße, insbesondere im Bereich um die Pfarrkirche, dem höchsten Gebäude in der Ortschaft.

Die Nebengebäude sind vorwiegend eingeschossig, weisen eine geringe Traufhöhe von ca. 3 m auf und sind meist zur Straßenseite abgewandt.

Die zweigeschossigen Gebäude, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, sind vorwiegend Einfamilienhäuser und dienen der Wohnnutzung. Sie verteilen sich gleichmäßig über das Untersuchungsgebiet.

3

ORTSKERN I GEBIET DER VU BAULICHE DICHTEN (GFZ)

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Die GFZ errechnet sich aus dem Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse zu der Fläche des Grundstücks (Anteil überbaute Fläche bezogen auf das Gesamtgrundstück) nach §20 Abs. 2 BauNVO. In der Berechnung wurden weder unterbaute Flächen noch versiegelte Zufahrten und Nebengebäude berücksichtigt. Es handelt sich daher lediglich um eine „einfache“ überschlägige GFZ. In der dargestellten Karte werden vier Kategorien unterschieden.

Die Dichte im gesamten Untersuchungsgebiet ist relativ moderat. Eine GFZ über 0,9 konzentriert sich lediglich insbesondere im zentralen Bereich an der Wasserburger Straße und um die Pfarrkirche sowie auf einzelnen Grundstücken im östlichen Bereich der Bahnhofstraße.

Zu den am dichtesten bebauten Flächen gehören neben der Pfarrkirche u. a. der Hotel-Gasthof Kern und die Raiffeisenbank sowie einige Wohnhäuser. Diese befinden sich insbesondere am nördlichen Ortseingang entlang der Wasserburger Straße.

Die Fläche des Verwaltungsgebäudes hat eine GFZ im Bereich zwischen 0,3 bis 0,59, was dem großflächigen Parkplatz geschuldet ist. Eine ähnliche GFZ hat das Reismühlgelände. Für eine zentrale Fläche in der Ortsmitte ist diese Dichte sehr gering. Durch Maßnahmen

der Nachverdichtung sollte für dieses Gelände eine GFZ von 0,8 oder 0,9 in Erwägung gezogen werden.

Die Bebauungsdichte nimmt zum Siedlungsrand hin ab. Im Bachweg weisen einige Flächen eine sehr geringe Dichte mit einer GFZ von unter 0,3 auf, ebenso wie um den Bahnhofsteilpunkt.

3

ORTSKERN I GEBIET DER VU ORTSBILD

ORTSBILD

Neben den Baudenkmalern (Pfarrkirche, Pfarrheim, Rathhausturm sowie das Gebäude an der Bahnhofstraße 32) prägen weitere Gebäude das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets. Sie befinden sich vorwiegend um den Kirchplatz und im weiteren Verlauf der Bahnhofstraße, entlang der Moosstraße sowie teilweise entlang der Wasserburger und Rosenheimer Straße, die die Eingänge zum Ortszentrum bilden.

Insbesondere die vorspringenden Raumkanten im Bereich der Kirche und gegenüber des Kirchplatzes wirken ortsbildprägend, da sie die Form und den Charakter des öffentlichen Raumes bestimmen. Auch die beiden zentralen Freiflächen im Umfeld des Kirchplatzes sind Teil des Ortsbildes.

Die Karte stellt ebenfalls für das Ortsbild bedeutende Blickbeziehungen heraus, die in die umliegende Landschaft bzw. auf die identitätsstiftende Pfarrkirche führen.



Abb. 66: Markante Gliederung durch Giebelständigkeit



Abb. 67: Wichtige Blickbeziehung Ortsmitte



⊙ i. O. M. 1:2.500

Abb. 68: Ortsbild

- | | | | |
|-----|-----------------------------|---|-------------------------------------|
| —/— | Ortsbildprägende Raumkanten | ● | Ortsbildprägende Bäume |
| □ | Baudenkmal | ▨ | Ortsbildprägender öffentlicher Raum |
| ■ | Ortsbildprägende Gebäude | ▶ | Blickbeziehungen |





4

STÄRKEN & SCHWÄCHEN

Stärken Ortskern
Schwächen Ortskern

RÄUMLICH-GESTALTERISCHE STÄRKEN

Zu den Stärken zählen insbesondere die zahlreichen ortsbildprägenden Gebäude, denn sie tragen zur Identität und Einzigartigkeit des Ortskerns Halfing bei. Fast die Hälfte aller Gebäude im Untersuchungsgebiet zählt zu dieser Kategorie. Sie befinden sich vorwiegend auf Privatgrundstücken. Dazu gehört unter anderem auch die Pfarrkirche, die als Baudenkmal von der Geschichte des Ortes zeugt ebenso wie das Pfarrhaus an der Rosenheimer Straße. Ein weiteres Baudenkmal befindet sich im östlichen Bereich der Bahnhofstraße an der Hausnummer 32. Auch das zentrumsnahe Gebäude der ehemaligen Reismühle prägt die Ortsmitte maßgeblich.

Ein raumprägender Baumbestand zieht sich bandartig in Ost-West-Richtung durch das Untersuchungsgebiet. Zwei weitere prägende Baumgruppen befinden sich am nördlichen und süd-westlichen Ortseingang (Wasserburger Straße und Rosenheimer Straße) sowie am Wegrand gegenüber des Lagerhauses. Des Weiteren befinden sich einige private Grünflächen mit hoher landschaftlicher Qualität im Ortszentrum Halfing. Beispiele hierfür sind die Grünfläche südlich des Bachwegs sowie der Grünzug, der von Süden in das Untersuchungsgebiet führt. Grünflächen halten wichtige Sichtachsen frei

und stellen Blickbezüge her. Hierdurch werden historische, identitätsstiftende Gebäude wie die Pfarrkirche in ihrer Wahrnehmung gestärkt. Weitere bedeutende Sichtbeziehungen ergeben sich entlang der Holzhamer Straße und der Rosenheimer Straße - jeweils im Bereich der Eingänge zum Ortszentrum.

FUNKTIONALE STÄRKEN

Fünf Betriebe stärken das gastronomische Angebot im Ortskern Halfing und stellen eine große funktionale Qualität dar, ebenso wie das zentral gelegene (temporäre) Versorgungsangebot. Die einzelnen Angebote konzentrieren sich insbesondere im Bereich des Kirchplatzes.

Eine weitere funktionale Stärke ist die Grundschule, die sich im Süden des Untersuchungsgebietes zwischen Rosenheimer Straße und Schulstraße befindet. Durch ihre zentrumsnahe Lage ist sie für viele Schulkinder des Hauptortes Halfing fußläufig erreichbar.

Auch die Anzahl an unterschiedlichen Freizeitangeboten zählt zu den funktionalen Stärken. Ein Beispiel hierfür ist der Sportplatz südlich des Untersuchungsgebietes.

Des Weiteren ist der Haltepunkt der Chiemgauer Lokalbahn, der vom Ortszentrum in wenigen Gehminuten erreichbar ist, sehr positiv zu bewerten. Die

Bahnanbindung fördert einerseits den Tourismus im Ort, andererseits ermöglicht sie den Halfingern am Wochenende zwischen Bad Endorf und Obing zu verkehren. Die bestehende Trassenführung hat zudem das Potential zukünftig für den ÖPNV nutzbar gemacht zu werden.

Sowohl die funktionalen als auch die räumlich-gestalterischen Stärken verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Eine Konzentration lässt sich in der Ortsmitte im Bereich der Pfarrkirche und der ehemaligen Reismühle erkennen. Diese Qualitäten gilt es zukünftig zu sichern und zu stärken.



Räumlich-g

Funktional

⊙ i. O. M. 1:2.500

Abb. 69: Stärken im Ortskern

Räumlich-gestalterische Stärken

-  Ablesbare Geschichte (Denkmal)
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Private Grünflächen mit hoher landschaftlicher Qualität
-  Öffentlicher Straßenraum mit Aufenthaltsqualität
-  Raumpprägender Baumbestand
-  Wichtige Blickbeziehungen

Funktionale Stärken

-  Gastronomisches Angebot
-  Zentrales Versorgungsangebot
-  Zentralgelegene Grundschule
-  Sportplatz
-  Chiemgauer Lokalbahn

**RÄUMLICH-GESTALTERISCHE
SCHWÄCHEN**

Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche Gebäude mit Erhaltungsmängeln. Einige dieser defizitären Gebäude befinden sich entlang der Staatsstraßen, beispielsweise das Gebäude der ehemaligen Reismühle und das Brunnerhaus. Hinzu kommen in diesem Bereich und an den südlich angrenzenden Flurstücken städtebauliche und strukturelle Mängel.

Des Weiteren weisen einige der öffentlichen Räume erhebliche Gestaltungs-mängel auf. Dies betrifft insbesondere die Straßenraumgestaltung der Wasserburger Straße, die Straßenzüge des Bachwegs und der Moosstraße sowie den östlichen Bereich der Bahnhofstraße. Auch die Gestaltung einiger an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Freiflächen lassen einen Aufwertungsbedarf erkennen.

Die Staatsstraßen sowie die Bahntrasse sind zudem räumliche Zäsuren bzw. Barrieren, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

FUNKTIONALE SCHWÄCHEN

Eine wesentliche funktionale Schwäche im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung ist der Leerstand einiger Gebäude in zentraler Lage. Da Leerstände oftmals mit einem mangelnden Gebäudezustand einhergehen, wirken sich vor

allem Leerstandshäufungen negativ auf das Ortsbild aus.

Drei große untergenutzte Flächen stellen eine weitere funktionale Schwäche im Ortskern dar. Eine der Flächen befindet sich nördlich des Bachwegs, eine weitere westlich des Bahnhalt-punktes. Die dritte untergenutzte Fläche liegt direkt an der Bahnhofstraße in zentraler Lage.

Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf den Staatsstraßen und durch deren kurvige Wegeführungen entstehen an mehreren Stellen gefährliche Kreuzungen. Insbesondere die Stellen an denen Bachweg, Holzhamer Straße und Chiemseestraße von der Wasserburger Straße abzweigen sind für Fußgänger und Radfahrer besonders gefährlich. Auch die Abzweigung Bahnhofstraße - Waldweg / Oberweg scheint unübersichtlich.

Eine weitere funktionale Schwäche im Untersuchungsgebiet stellt die hohe Lärmbelastung, die von den Staatsstraßen ausgeht, dar. Durch den Tagesausflugsverkehr ist sie an den Wochenenden besonders hoch, unter der Woche durch den Schwerlastverkehr. Die Wohnqualität, insbesondere der direkt angrenzenden Bebauung, ist dadurch erheblich beeinträchtigt.

Entlang der Bahntrasse befindet sich das alte Lagerhaus, das bereits vor eini-

gen Jahren um ein weiteres Lagerhaus erweitert wurde. Aufgrund der Erweiterung dieses Standortes hat sich das Verkehrsaufkommen deutlich erhöht und wirkt sich negativ auf die angrenzenden Wohnbebauungen aus. Diesen Nutzungskonflikt gilt es zukünftig zu lösen.

Die dargestellten Schwächen sind Anhaltspunkte für Interventionen zugunsten einer positiven Entwicklung des Halfinger Ortskerns. Räumlich konzentrieren sie sich im Bereich entlang der Wasserburger Straße und im Bereich um das Reismühlgelände.



○ i. O. M. 1:2.500
 Abb. 70: Schwächen im Ortskern

Räumlich-gestalterische Schwächen

- Gebäude mit Erhaltungsmängeln
- Hoher Versiegelungsgrad
- Städtebauliche und strukturelle Mängel
- ▲ Barriere Bahn
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
- ▲ Verkehrsbarriere

Funktionale Schwächen

- ||| Leerstand
- Untergenutzte Fläche
- ▲ Gefährliche Kreuzung
- (((Hohe Lärmbelastung
- ▲ Nutzungskonflikt

4

STÄRKEN & SCHWÄCHEN ORTSKERN

STÄRKEN



Abb. 71: Ortsbildprägendes Gebäude | Wasserburger Straße



Abb. 72: Gute soziale Infrastruktur | Rosenheimer Straße



Abb. 73: Identitätsstiftendes Gebäude | Rosenheimer Straße



Abb. 74: Natur und Landschaft | Naturerlebnisweiher



Abb. 75: Einzelhandelsangebot im Ort | Holzhamer Straße



Abb. 76: Hochwertige Gestaltung öffentlicher Räume | Kirchplatz

SCHWÄCHEN



Abb. 77: Gestaltungs- und Erhaltungsmängel | Wasserburger Straße



Abb. 78: Gestaltungsmängel | Holzhamer Straße



Abb. 79: Gestaltungs- und Erhaltungsmängel | Wasserburger Straße



Abb. 80: Gestaltungs- und Erhaltungsmängel | Leerstand | Reismühlgelände



Abb. 81: Nutzungskonflikt | Lagehausstraße



Abb. 82: Verkehrssicherheit | Wasserburger Straße



1

P

P

Schulstraße

Ilbacher Straße

Am Hirschwang

Zur Reismühle

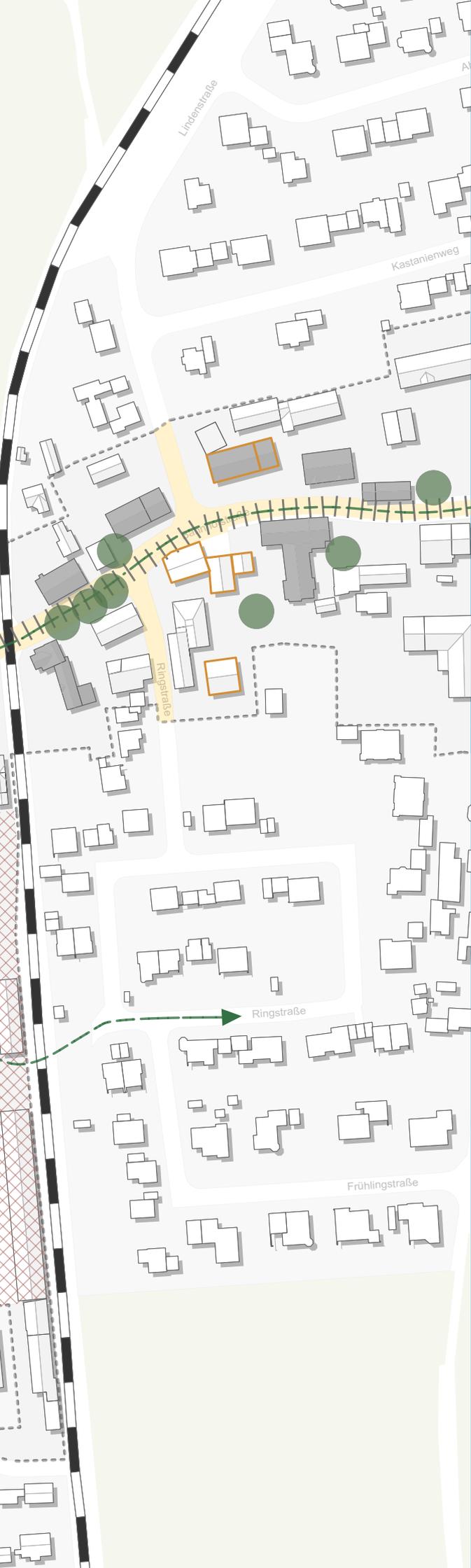
Kirchplatz

Moosstraße

Comenstraße

Falleronstraße

Hartseestraße



5

LEITBILD

Kernort
Ortskern

**RÄUMLICH-
GESTALTERISCHE ZIELE****Wohnen im Bestand sichern und entwickeln**

Die Sicherung und nachhaltige Entwicklung der Wohnstandorte im gesamten Gemeindegebiet ist ein wesentliches Entwicklungsziel, dem in den kommenden Jahre Rechnung getragen werden soll. Entsprechend der Wohnraumnachfrage sollen bestehende Gebäude umgenutzt bzw. bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Zudem sollen leerstehende Gebäude revitalisiert, energetisch optimiert und für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden.

Viele der sanierungsbedürftigen Gebäude im Kernort befinden sich in Privateigentum. Im Hinblick auf die Umsetzung des Entwicklungszieles kommt daher insbesondere dem privaten Engagement der Bürger*innen eine zentrale Bedeutung zu.

Flächenpotenziale aktivieren

Um der Nachfrage nach bezahlbarem und sozial-differenziertem Wohnraum gerecht zu werden, ist es notwendig Wohnbauflächen zu entwickeln. Neben einzelnen Baulücken betrifft dies noch unbebaute oder untergenutzte Flächen innerhalb der vorhandenen Siedlungsstruktur. Dabei ist eine sorgfältig abgestimmte Entwicklung von Flächenpotenzialen besonders wichtig: Einerseits um eine Streubebauung bzw.

einen Flächenverbrauch auf der grünen Wiese zu vermeiden, andererseits um die Nutzungsdichte im Ort zu erhöhen, die vorhandene Erschließungsinfrastruktur zu nutzen und „kurze Wege“ für die Erledigungen des täglichen Bedarfs zu fördern. Der Fokus der Flächenentwicklung liegt somit in der Innenentwicklung. Neben einem nachhaltigen Flächenmanagement ist auch die Wahl der Bautypologien von entscheidender Bedeutung. Sie trägt dazu bei, den dörflichen Charakter Halfings auch zukünftig zu erhalten.

Hochwertige Landschaftsräume entwickeln, vernetzen und sichern

Innerhalb des Halfinger Gemeindegebietes und in der gesamten Region befindet sich eine Vielfalt an hochwertigen Landschaftsräumen. Ein wichtiges Ziel ist es, die Verknüpfung der Siedlungsstrukturen mit der Landschaft auszubauen sowie deren Erlebbarkeit und Freizeitwert zu steigern.

Das Halfinger Moos liegt im nördlichen Teil des Gemeindegebietes und bietet heute bereits durch den gestalteten Moorlehrpfad und den Aussichtsturm eine hohe Qualität. Der Landschaftsraum „Halfinger Freimoos“ soll zukünftig durch verschiedene landschaftsplanerische Interventionen in Teilbereichen besser erlebbar gemacht werden. Dies kann zur Wertschätzung und somit zum Schutz der Landschaft

Räumlich-gestalterische Ziele

-  Wohnen im Bestand sichern und entwickeln
-  Städtebauliche Aufwertung zentraler Flächen zur Stärkung der Ortsmitte
-  Flächenpotenziale aktivieren
-  Ortsrandeingrünung
-  Hochwertige Landschaftsräume entwickeln, vernetzen und sichern
-  Kulturlandschaft sichern und entwickeln
-  Ortszufahrten gestalterisch aufwerten
-  Ortseingänge sichtbar machen

Funktionale Ziele

-  Ortszentrum stärken
-  Vollversorger sichern
-  Qualifizierung der Gewerbestandorte
-  Verlagerung Gewerbe
-  Sport-, Freizeitbereiche und Naherholung sichern und entwickeln
-  Rad- und Fußwegenetz sichern und ausbauen
-  Wichtige Wegeverbindungen qualifizieren
-  Chiemgauer Lokalbahn stärken
-  Verkehr ortsverträglich integrieren. Ortskern verkehrlich entlasten
-  Zentrales Parkplatzangebot sichern und ausbauen

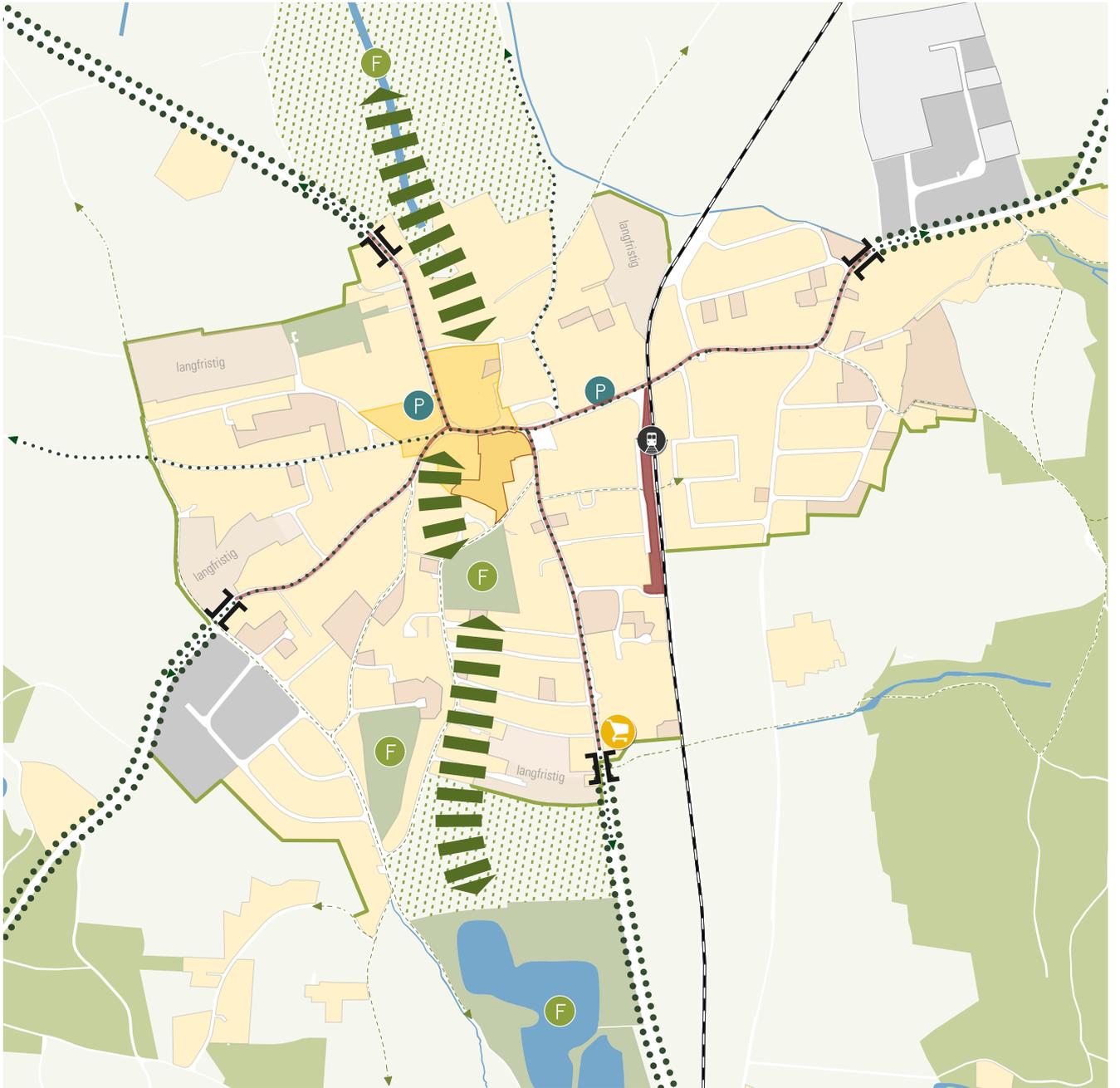


Abb. 83: Leitbild Kernort

beitragen sowie den Erholungswert für die Bewohner*innen und Besucher*innen steigern. Hierzu könnte u. a. auch die Integration des Moores in das übergeordnete regionale Rad- und Wanderwegenetz beitragen.

Einen weiteren attraktiven Landschaftsraum bietet das Ufer des Naturerlebnisweihers im Süden des Kernortes, der zukünftig weiter gestärkt werden soll.

In einer gesamtheitlichen Betrachtung der hochwertigen Landschaftsräume ist es das Ziel eine grüne Verbindung in Nord-Süd-Richtung zu entwickeln, die das Halfinger Freimoos mit dem Naturweiher vernetzt. Der Grünzug passiert dabei Teile der Halfinger Kulturlandschaft (landwirtschaftlich genutzte Flächen) und durchquert das Ortszentrum im Bereich des Kirchplatzes und des Reismühlgeländes. Die Betonung und Stärkung dieser Grünachse soll in zukünftige Planungen miteinbezogen werden.

Kulturlandschaft sichern und entwickeln

Die Siedlungsstruktur des Kernortes ist zu allen Seiten von großzügigen Landschaftsräumen gerahmt. Ein Großteil dieser Flächen ist eine hochwertige Kulturlandschaft, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt wird. Diese Flächen sollen gesichert und nachhaltig entwickelt werden. Ziel ist es, die

Siedlungsflächen sorgfältig in die Landschaft zu integrieren, Ortsränder zu gestalten und sanfte Übergänge in die Landschaft herzustellen.

Ortszufahrten gestalterisch aufwerten

Ein weiteres Ziel ist es, die Ortszufahrten, die als Visitenkarte und Aushängeschild der einzelnen Ortschaften dienen, zu stärken und zu gestalten. Durch verschiedene verkehrs- und landschaftsplanerische Interventionen soll an geeigneten Stellen eine Verringerung der Geschwindigkeiten erreicht werden. Im Kernort betrifft dies vor allem die räumlich-gestalterische Aufwertung der Staatsstraßen Wasserburger Straße, Rosenheimer Straße, Chiemseestraße und Bahnhofstraße.

FUNKTIONALE ZIELE

Ortszentrum stärken

Um das Ortszentrum zu stärken wird eine Mischung aus Wohnen, gastronomischem Angebot, Dienstleistungen und Einzelhandel im zentralen Bereich angestrebt. Die vorhandenen Angebote sollen hierfür bewahrt, gestärkt und weiterentwickelt werden. Zudem ist es das Ziel die Halfinger Ortsmitte als Treffpunkt für Menschen unterschiedlicher Alters- und Interessensgruppen zu etablieren und sowohl das Gemeinschaftsgefühl als auch die Dorfidentität zu stärken.

Auch die soziale Infrastruktur trägt zu einer gestärkten und funktionierenden Ortsmitte bei. Hierzu zählt neben der Grundschule und den Kindergärten auch die Sicherstellung der ärztlichen Versorgung. Gleichzeitig muss die Gemeinde vor dem Hintergrund des demographischen Wandels auf den Bedarf einer immer älter werdenden Bevölkerung reagieren. Ziel ist es, Betreuungs- und Pflegeangebote bedarfsgerecht zu entwickeln. Der Kernort und sein Ortszentrum übernimmt hierbei eine zentrale Funktion für das gesamte Gemeindegebiet, da dort heute bereits viele Angebote der sozialen Infrastruktur räumlich gebündelt sind.

Nahversorgung sichern

Der Erhalt der Nahversorgung in der Gemeinde ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von besonderer Bedeutung. Die Bewohner*innen Halfings sollen auch zukünftig die Möglichkeit haben, sich auf kurzem, fußläufigen Weg mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgen zu können.

Um diesem Ziel gerecht zu werden soll das Angebot der Lebensmittelversorgung im Gemeindegebiet gesichert und gestärkt werden. Insbesondere der bestehende Nahversorger am südlichen Ortseingang ist zu erhalten (z. B. attraktives Angebot regionaler Produkte, Bündelung weiterer Nutzungen am Standort etc.).

Qualifizierung der Gewerbestandorte

Bestehende örtliche Gewerbebetriebe sollen gesichert werden. Sie dienen den Bewohner*innen als Arbeitsplatz und sichern die Gewerbesteuererinnahmen der Gemeinde.

Hierfür ist es notwendig, die bestehenden Standortfaktoren zu stärken (Bestandspflege) und durch weitere zu ergänzen. Beispielsweise könnte geprüft werden, inwieweit der Gewerbestandort nördlich der Bahnhofstraße im Kernort mit einer Busanbindung ausgestattet werden kann.

Um neue Gewerbebetriebe anzusiedeln bedarf es der Mobilisierung hochwertiger Gewerbeflächenpotenziale, die möglichst gut angebunden sind und alle Anforderungen an die technische Infrastruktur erfüllen. Hierzu gehört insbesondere der Glasfaserausbau, LTE, die Anbindung an das Nahwärmenetz etc. Die neuen Gewerbeflächen sollen landschaftsverträglich und zugunsten einer Minimierung des Flächenverbrauchs mit angemessener Dichte integriert werden.

Auch eine nachhaltige und energieeffiziente Entwicklung der Gewerbegebiete wird angestrebt. Dies könnte beispielsweise durch die Nutzung industrieller Abwärme erfolgen, die zur Beheizung von Gebäuden in unmittelbarer Nähe herangezogen werden kann.

Verlagerung Gewerbe

Ein weiteres Entwicklungsziel ist es, nach Prüfung der einzelnen Gewerbeansiedelungen ggf. auch Standortverlagerungen in Betracht zu ziehen. Dadurch können Nutzungskonflikte behoben und die nachbarschaftliche Wohnumfeldqualität entsprechend gesteigert werden. Hierfür soll beispielsweise der Bereich westlich der Bahntrasse näher untersucht werden, wo derzeit die Wohnumfeldqualität von Lärm- und Staubemissionen des Lagerhauses beeinträchtigt wird.

Rad- und Fußwegenetz sichern und ausbauen / Wichtige Wegeverbindungen qualifizieren

Die Gemeinde Halfing soll besser in das überregionale Fuß- und Radwegenetz eingebunden werden. Hierbei sind die Wegeverbindungen zwischen den Ortschaften besonders wichtig. Ihnen kommt sowohl hinsichtlich der Gestaltung als auch der zeitlichen Umsetzung eine höhere Bedeutung zu.

Gleichzeitig soll die Erschließung in den Landschaftsraum verbessert werden. Hierfür ist der Ausbau wichtiger regionaler Verbindungen notwendig, die über das Gemeindegebiet hinaus gehen. Auch eine Nord-Süd-Verbindung zwischen Freimoor und Badensee soll geprüft und in das Gesamtkonzept integriert werden.

Des Weiteren kann eine anschauliche Beschilderung des Wegenetzes, ergänzt durch Informationen zu landschaftlichen Besonderheiten, die Nutzung der Wege zusätzlich aktivieren und fördern. Ein weiteres Ziel ist es, die Barrierefreiheit sicherzustellen, um allen Altersklassen die Zugänglichkeit in die Landschaft zu ermöglichen.

Mobilitätsknoten aktivieren und stärken / ÖPNV-Anbindung verbessern

Um die einzelnen Ortschaften in der Region zukünftig besser miteinander zu vernetzen sollen die räumlichen Verknüpfungen stärker ausgebaut und verbessert werden. Ein wichtiges Ziel ist es das ÖPNV-Angebot auszubauen. Da nicht jeder Haushalt am motorisierten Individualverkehr teilnehmen kann ist es besonders wichtig den ÖPNV im ländlichen Raum zu stärken, damit jeder in der Gemeinde selbstbestimmt mobil ist und am gesellschaftlichen Leben teilhaben kann.

Ziel ist es, sowohl das Busnetz als auch die Taktungen auszubauen und die Anbindung an die angrenzenden Ober- und Mittelzentren (Rosenheim und Wasserburg am Inn) zu stärken. Um zukunftsfähig und nachhaltig zu planen soll des Weiteren auf alternative Mobilitätsangebote umgestiegen werden. Neben der Verbesserung des ÖPNV können weitere Mobilitätsange-

bote etabliert werden, z. B. Mitfahr-
bänke, Bürgerbus (ein ehrenamtlich
gefahrener Rufbus), Bikesharing, eine
gut ausgebaute Infrastruktur für E-Mo-
bilität etc.

Der Bahnhof im Ortskern der Gemein-
de Halfing soll zukünftig zum Mobi-
litätsknoten werden. Hierfür ist es
notwendig die fußläufige Anbindung
zu stärken sowie die Erreichbarkeit mit
den Buslinien auszubauen. Neben der
Gestaltung des Bahnhofs kann auch
die Ausgestaltung weiterer wichtiger
Mobilitätsknotenpunkte erfolgen, bei-
spielsweise auch durch die Etablierung
von Ridesharing-Angeboten.

Sport-, Freizeitbereiche und Naher- holung sichern und entwickeln

Zur Attraktivitätssteigerung der
Gemeinde für junge Menschen sollen
die vorhandenen Freizeitangebote vor
Ort gesichert und ausgebaut werden.
Bereits kleine Interventionen tragen
dazu bei, Orte hohen Freizeitwerts mit
Alleinstellungsmerkmal vielfältig, indi-
viduell und ortsspezifisch zu gestalten.

Nachhaltige Energie fördern

Ein weiteres Entwicklungsziel ist es,
nachhaltige Energie zu fördern und
eine autonom und eigenständig grüne
Energie in der Gemeinde zu produzie-
ren. Dies kann durch unterschiedliche
Betreiber / Eigentümer- und Genos-
schaftsstrukturen entstehen sowie

durch die Nutzung unterschiedlicher
Energiequellen erfolgen.

Verschiedene fließende und stille
Gewässer befinden sich im Halfinger
Gemeindegebiet. Es soll überprüft wer-
den inwieweit diese zur Energiegewin-
nung herangezogen werden können.

Ein weiteres Ziel kann in diesem Zusam-
menhang auch die Umweltbildung sein.
Die lokale Erzeugung nachhaltiger
Energie hat eine Vorbildfunktion für die
jüngere Generation.

Verkehr ortsverträglich integrieren

Ein funktionales Entwicklungsziel ist es,
den Ortskern verkehrlich zu entlasten,
den Zubringerverkehr zu integrieren
und insbesondere auch die Verkehrs-
sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
zu erhöhen. So sind beispielsweise
sichere Querungsmöglichkeiten in das
Gesamtkonzept zu integrieren.

Zentrales Parkplatzangebot sichern und ausbauen

Ein Großteil der Bewohner*innen im
Gemeindegebiet ist auf den privaten
PKW angewiesen. Je nach Parkplatz-
bedarf soll das zentrale Parkplatzange-
bot gesichert und räumlich konzentriert
werden. Auf qualifizierte fußläufige
Anbindungen der Parkplatzflächen ist
zu achten. Hierzu gehört auch die Aus-
stattung mit einem geeigneten Ange-
bot an E-Ladesäulen. In Halfing betrifft
dies beispielsweise die Parkplätze im

Bereich des Verwaltungsgebäudes
sowie an der Bahnhofstraße gegenüber
des Bahnhofsteppes.

**RÄUMLICH-GESTALTERISCHE
ZIELE****Gebäude mit Sanierungsbedarf qualifizieren**

Baufällige Gebäude sollen saniert werden. Dies betrifft v. a. die baulichen Strukturen entlang der Wasserburger Straße und am Kirchplatz, die durch ihre zentrale Lage das Erscheinungsbild der Ortschaft in besonderem Maße prägen. Die Herausforderung dieses Entwicklungsziels wird darin bestehen, die betroffenen Privateigentümer zu mobilisieren.

Raumkanten sichern und entwickeln

Die Ausbildung und Sicherung bedeutender Raumkanten trägt wesentlich zur Strukturierung und Identität des Ortsbildes bei.

In Halfing sind beispielsweise die Kubaturen der größtenteils traufständig zur Bahnhofstraße hin ausgerichteten Gebäude für das Ortsbild bedeutend und sollen daher erhalten werden.

Ortsbildprägende Bebauung erhalten

Historische und ortsbildprägende Gebäude sollen erhalten, saniert und leerstehende Gebäudeteile für neue Nutzungen aktiviert werden. Die Sicherung und Stärkung der ortsbildprägenden Gebäude ist ein zentrales Ziel,

um die Identität des Ortes zu bewahren. Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein hoher Anteil dieser wertvollen Bebauung, insbesondere im Umfeld des Kirchplatzes.

Städtebauliche Aufwertung zentraler Flächen zur Stärkung der Ortsmitte

Die Aufwertung zentraler Flächen kann wesentlich zur Stärkung des Ortsbildes und der Ortsmitte beitragen. Das Areal der ehemaligen Reismühle stellt hierbei ein großes Potenzial dar, das es zukünftig zu nutzen gilt.

Grünflächen entwickeln, aufwerten und erlebbar machen

Grünflächen, die ebenfalls zum Erscheinungsbild des Ortes beitragen, sollen hochwertig gestaltet werden. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiflächen zu stärken und Treffpunkte für die Dorfgemeinschaft zu schaffen. Grünflächen mit großem Potenzial sind zum einen der Vorbereich der Kirche und zum anderen die Grünfläche an der Chiemseestraße, Abzweigung Bahnhofstraße.

Öffentliche Räume gestalterisch aufwerten und sichern

Straßen, Wege und Plätze - als Orte des öffentlichen Lebens - sind ortsgerecht zu gestalten, um die Aufenthaltsqualität in diesen Räumen zu erhöhen.

Räumlich-gestalterische Ziele

-  Gebäude mit Sanierungsbedarf qualifizieren
-  Ortsbildprägende Bebauung erhalten und herausstellen
-  Städtebauliche Aufwertung zentraler Flächen zur Stärkung der Ortsmitte
-  Grünflächen entwickeln, aufwerten und erlebbar machen
-  Öffentliche Räume gestalterisch sichern und aufwerten
-  Vernetzung der Landschaft mit dem Ortskern
-  Ortsbildprägenden Baumbestand sichern
-  Ortseingänge gestalten
-  Aufwertung der Ortszufahrten

Funktionale Ziele

-  Ortszentrum stärken
-  Flächenpotenzial nutzen
-  Nutzungskonflikte entschärfen
-  Zentrale Wegeverbindungen qualifizieren
-  Verkehr ortsverträglich integrieren
-  Angebote für den ruhenden Verkehr sichern und entwickeln



⊙ i. O. M. 1:2.500

Abb. 84: Leitbild Ortskern

Die Staatsstraßen sollen hierbei in ein ganzheitliches Gestaltungskonzept integriert werden, ebenso wie diejenigen Platzflächen, die im Umfeld der Pfarrkirche an die Wasserburger Straße anschließen.

Erhöhung Durchgrünungsgrad

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen und zukunftsgerechten Siedlungsentwicklung sollte der Versiegelungsgrad reduziert und eine Durchgrünung gefördert werden.

Vernetzung der Landschaft mit dem Ortskern

Die räumlichen und visuellen Verbindungen in die attraktiven Landschaftsräume sollen betont und gestärkt werden. Wie bereits auf der Maßstabsebene des Kernortes erläutert, ist ein zentrales Ziel die landschaftliche Vernetzung des Halfinger Freimoos bis zum Badesees im Süden der Gemeinde zu stärken. Ein Teil dieser landschaftlichen Verknüpfung verläuft zentral durch die Ortsmitte. Diese gilt es gestalterisch zu betonen und insbesondere die Fuß- und Radwegeverbindungen auszubauen.

Ortsbildprägenden Baumbestand sichern

Einige prägende Bäume tragen bereits heute zu einem attraktiven Erschei-

nungsbild des Ortszentrums bei. Sie verlaufen vorwiegend in Ost-West-Richtung durch das Untersuchungsgebiet. Der ortsbildprägende Baumbestand soll auch zukünftig gesichert und in die weiteren Planungen für die Halfinger Ortsmitte integriert werden.

FUNKTIONALE ZIELE

Ortszentrum stärken

Die bereits heute vorhandene Mischung aus Wohnen, gastronomischem Angebot, Dienstleistungen und Einzelhandel im zentralen Bereich soll bewahrt und weiterentwickelt werden. Eine Aktivierung vorhandener Flächenpotenziale, in Form von Leerständen oder untergenutzten Flächen kann zur Belebung des Ortszentrums beitragen und es insbesondere als zentralen Wohnstandort stärken.

Reismühl-Areal entwickeln

Die Entwicklung untergenutzter Flächen trägt wesentlich zu einer Belebung der Ortsmitte bei. Beispielsweise sollten auf dem Gelände der ehemaligen Reismühle neue Nutzungen für verschiedene Ziel- und Altersgruppen in zentraler Lage etabliert werden. Um dem Flächenverbrauch entgegen zu wirken, soll eine angemessene Bebauungsdichte im Ortszentrum umgesetzt werden, die durch einen qualitätvollen

Grünraum ergänzt wird. Dadurch wird die Außenentwicklung auf der „Grünen Wiese“ vermieden.

Verlagerung Lagerhaus

Insbesondere in zentralen Lagen sind Nutzungskonflikte zu entschärfen, um einen friedvolles Miteinander der Bewohner*innen zu gewährleisten. Die Verlegung des Lagerhauses soll in diesem Zusammenhang als Ziel verfolgt werden. Für die angrenzende Wohnbebauung, die durch den Lieferverkehr derzeit negativ beeinträchtigt wird, kann somit die Wohnumfeldqualität verbessert werden.

Zentrale Wegeverbindungen qualifizieren

Die Verbindungen und Blickbeziehungen in die attraktiven Landschaftsräume, zwischen den einzelnen Ortsteilen sowie innerhalb des Ortskerns sollen betont und gestärkt werden. Hierzu trägt beispielsweise eine Optimierung der fußläufigen Erreichbarkeit bei, insbesondere im Verlauf der Bahnhofstraße und der Wasserburger Straße. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sind zudem Möglichkeiten zur Umsetzung der Barrierefreiheit stärker zu nutzen.

Verkehr ortsverträglich integrieren

Die Staatsstraßen im Ortskern der Gemeinde weisen aktuell ein sehr hohes Verkehrsaufkommen auf. Dieses gilt es zukünftig zu reduzieren, um die Wohnumfeldqualität im Ortszentrum zu stärken.

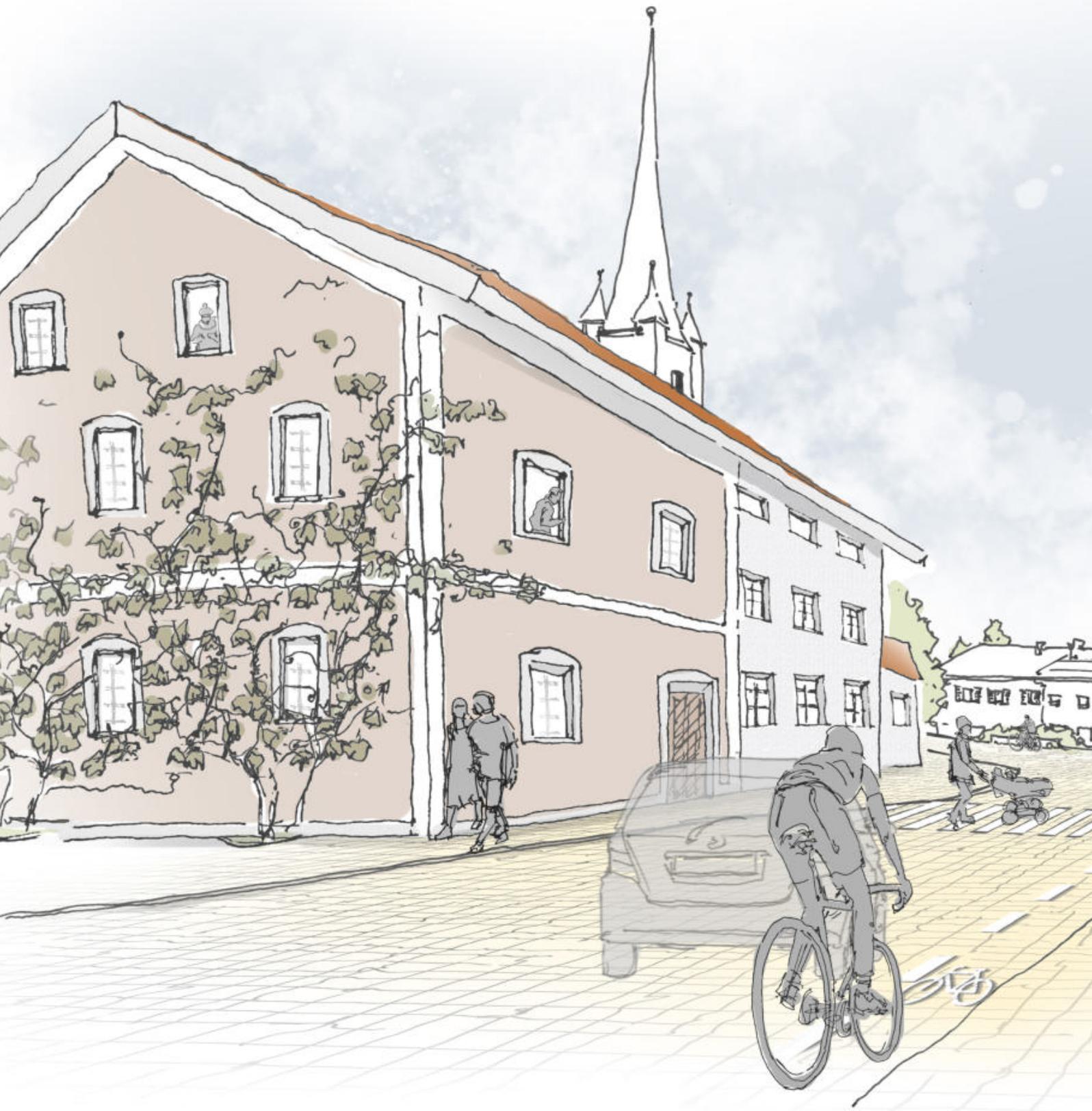
Gleichzeitig stellen die Staatsstraßen räumliche Barrieren dar, die zukünftig entschärft werden sollen damit der öffentliche Raum für den Fuß- und Radverkehr eine höhere Qualität erhalten kann. Gefährliche Knotenpunkte sollen entschärft werden, beispielsweise durch die Integration von Querungsmöglichkeiten. Durch neue Querungsmöglichkeiten können wichtige Orte verknüpft und neue räumliche Verbindungen hergestellt werden.

Angebote für den ruhenden Verkehr sichern und entwickeln

Um ungeordnetes Parken im Straßenraum zu verhindern sind je nach Stellplatzbedarf ausreichend Parkmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen. Geordnetes Parken ist aktuell im rückseitigen Bereich des Verwaltungsgebäudes sowie im Bereich des Sparkassengebäudes vorhanden.

Nach einer Ermittlung des aktuellen und zukünftigen Stellplatzbedarfes sollen die vorhandenen Parkplätze gemäß einem Stellplatzkonzept gesichert oder

ggf. weiterentwickelt werden. Insbesondere im rückwärtigen Bereich des Verwaltungsgebäudes besteht das Potenzial qualitativen öffentlichen Raum zu schaffen.





6

PROJEKTE

Kernort
Ortskern

PROJEKTE

Die für die Gesamtgemeinde vorgeschlagenen Projekte gliedern sich in folgende sechs Handlungsfelder:

- Nachverdichtung und Flächenentwicklung (NF)
- Gewerbe, Einzelhandel und Versorgung (GV)
- Gemeinbedarf und Soziales (GS)
- Grün- und Freiraum (GF)
- Verkehr und Mobilität (VM)
- Energie und Klimaschutz (EK)

NACHVERDICHTUNG UND FLÄCHENENTWICKLUNG

- NF 1** Mobilisierung von Baulücken und Revitalisierung von Leerständen
- NF 2** Wohnquartier „Seeblick“
- NF 3** Siedlung Samerweg
- NF 4** Wohnquartier Lagerhausstraße

GEWERBE, EINZELHANDEL UND VERSORGUNG

- GV 1** Gewerbeflächenentwicklung
- GV 2** Neuer Bauhof
- GV 3** Nahversorgung und gastronomisches Angebot
- GV 4** Marketing

GEMEINBEDARF UND SOZIALES

- GS 1** Dorfleben, Dorfidentität und Zusammenhalt
- GS 2** Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene
- GS 3** Betreuungsangebote für Kinder
- GS 4** Medizinische Grundversorgung
- GS 5** Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote für Senioren

GRÜN- UND FREIRAUM

- GF 1** Vernetzung Freimoos und Naturerlebnisweiher
- GF 2** Landschaftsbild
- GF 3** Grund- und Hochwasserschutz
- GF 4** Naturerlebnisweiher

VERKEHR UND MOBILITÄT

- VM 1** Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
- VM 2** E-Mobilität
- VM 3** Rad- und Wanderwegenetz
- VM 4** Beschilderung der Rad- und Wanderwege

ENERGIE UND KLIMASCHUTZ

- EK 1** Nachhaltige Energiegewinnung
- EK 2** Bürgerenergie

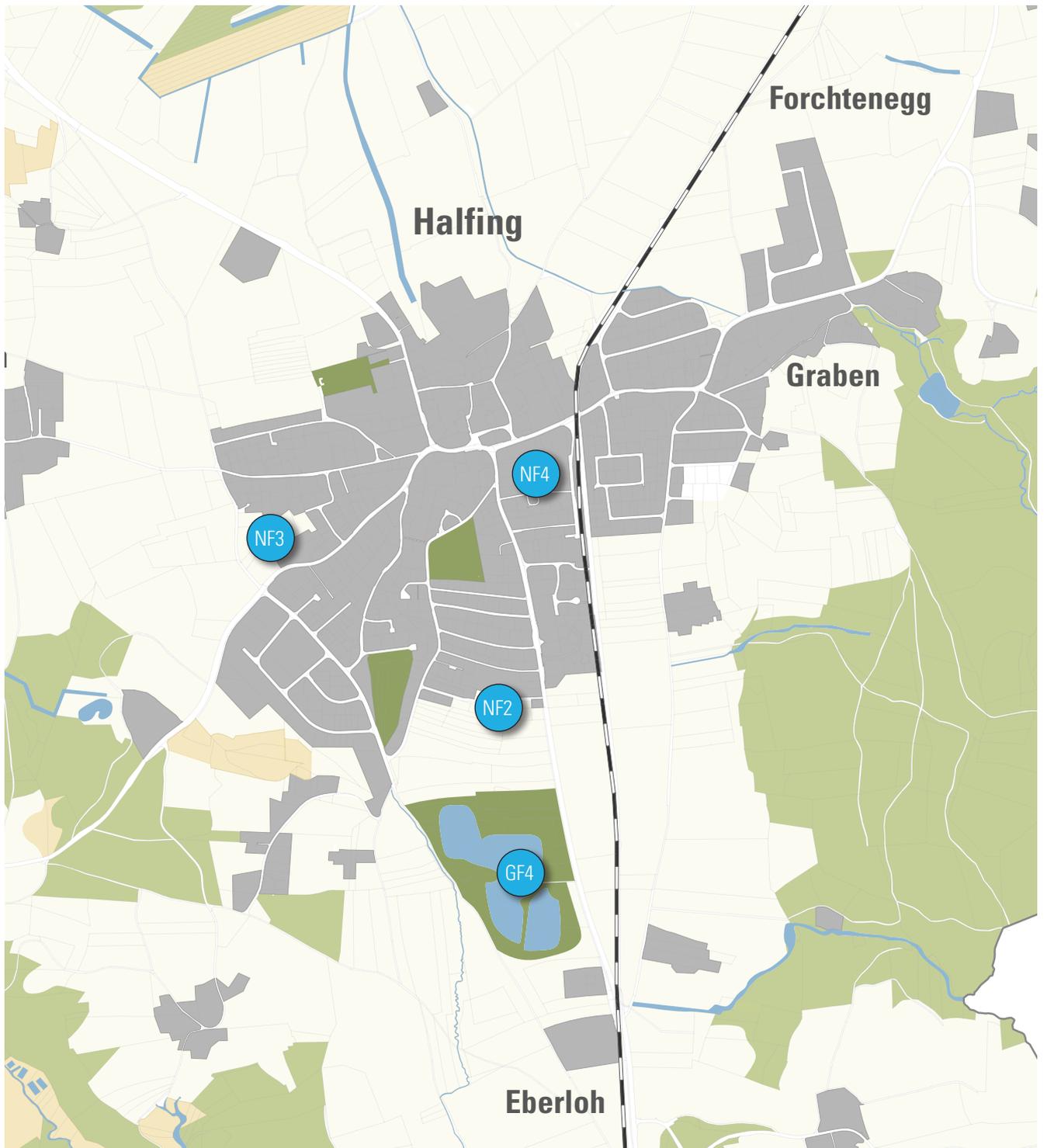


Abb. 85: Räumlich verortbare Projekte im Kernort

6

PROJEKTE PROJEKTÜBERSICHT ORTSKERN

PROJEKTE

Die für den Ortskern Halfing vorgeschlagenen Projekte gliedern sich in folgende drei Handlungsfelder:

- Ortsbild und Baukultur (OB)
- Gestaltungsoffensive Öffentlicher Raum (ÖF)
- Verkehrsflächen (VF)

ORTSBILD UND BAUKULTUR

- OB 1** Ortsbild kultivieren
- OB 2** Ehemalige Reismühle und Brunnerhaus

GESTALTUNGSOFFENSIVE

ÖFFENTLICHER RAUM

- ÖF 1** Gestaltung Dorfmitte
- ÖF 2** Grünfläche Kirchengrundstück
- ÖF 3** Festplatz
- ÖF 4** Öffentliche Räume im Bahnhofsumfeld
- ÖF 5** Beleuchtung im öffentlichen Raum
- ÖF 6** Barrierefreier öffentlicher Raum
- ÖF 7** Gestaltung Ortseingänge

VERKEHRSFLÄCHEN

- VF 1** Parkplätze im Ort
- VF 2** Innerörtliche Wegeverbindungen
- VF 3** Staatsstraßen

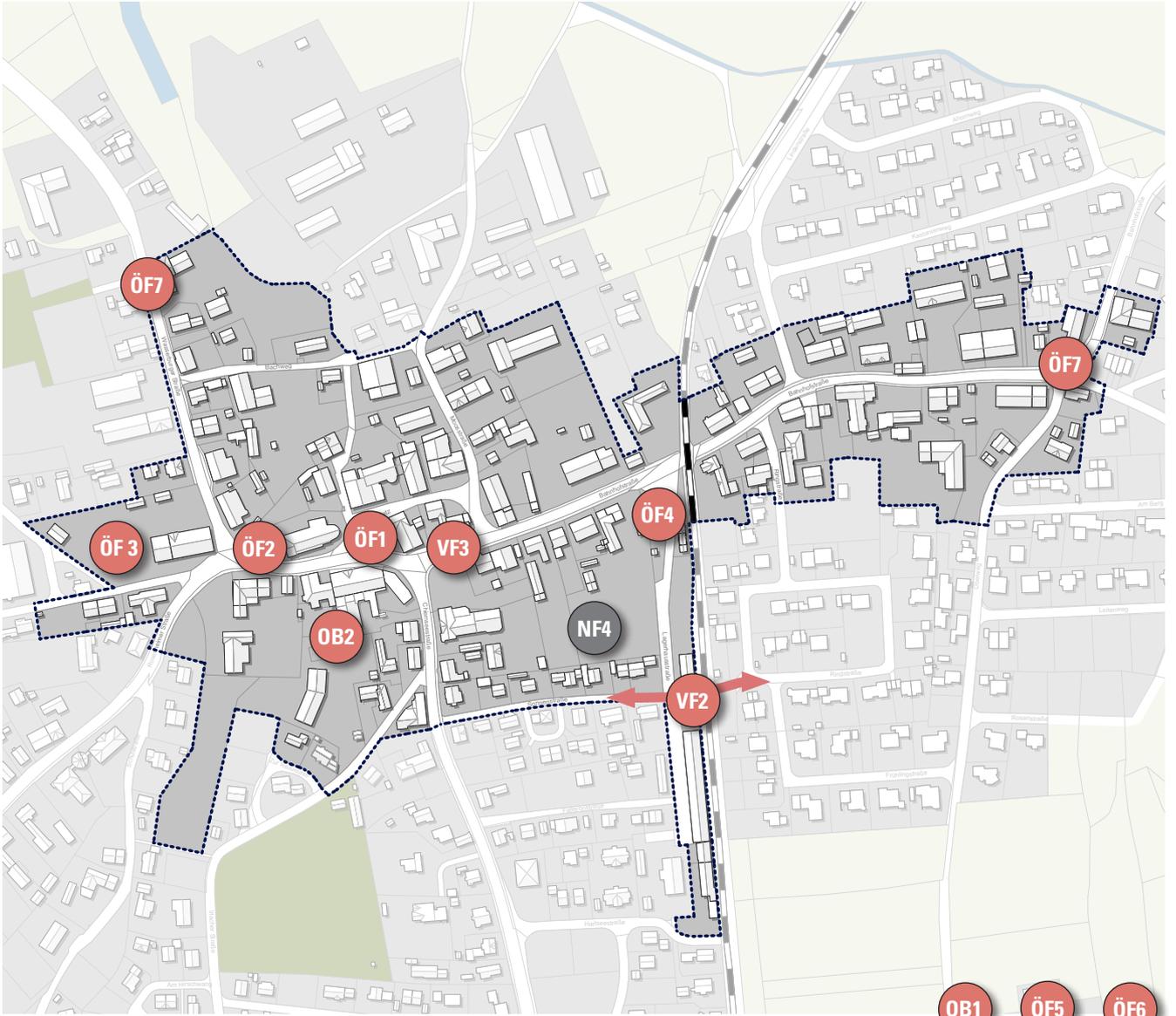


Abb. 86: Projekte im Ortskern

ÖB1 ÖF5 ÖF6

nicht verortbar

OB 2

EHEMALIGE REISMÜHLE

Die Sanierung und Reaktivierung der ehemaligen Reismühle kann einen wesentlichen Beitrag zur Belebung der Ortsmitte, zur Attraktivitätssteigerung des Ortsbildes sowie zur Stärkung des zentralen öffentlichen Freiraums beitragen.

Verkehr und Freiraum

Die Skizze visualisiert beispielhaft eine Sanierung des Reismühlgebäudes sowie eine Veränderung des Straßenquerschnitts, wodurch entlang der Reismühle ein Gehweg und Radweg möglich werden. Dies kann durch eine Verkleinerung der Fahrbahn umgesetzt werden oder ggf. durch eine Reduzierung der Platzfläche auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Des Weiteren kann eine angemessene Beleuchtung mit ortstypischen Lampen die Aufenthaltsqualität in der Halfinger Ortsmitte weiter steigern. Die Gestaltung des zentralen öffentlichen Freiraums sollte als Gesamtkonzept betrachtet werden. Die Platzgestaltung sollte im Zusammenhang mit der Umgestaltung und Verkehrsberuhigung der Hauptverkehrsstraße stehen.

Areal der ehemaligen Reismühle

Um über den Erhalt oder Abbruch der Reismühle entscheiden zu können, ist die Bausubstanz zu prüfen. Vorrangig

wird der Erhalt der historischen, ortsbildprägenden Bausubstanz empfohlen, sofern der bauliche Zustand es zulässt. Auf den folgenden Seiten sind drei städtebauliche Entwurfsvarianten in Form von Testskizzen dargestellt:

- Erhalt der historischen Bausubstanz,
- Abbruch als Chance einer städtebaulichen Neuausrichtung,
- Teilerhalt.

Nutzungen

Die Visualisierung zeigt Variante 1, in der die historische Bausubstanz erhalten werden kann. Vorstellbar wäre eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus, z. B. als „Wohnen für Alle in der Reismühle“. Es könnte geprüft werden, ob die Obergeschosse für altersgerechtes, barrierearmes Wohnen umgebaut werden können. Im Erdgeschoss, das sich in der Fassade als Sockel mit großflächigen Öffnungen ablesen lässt, wären öffentliche oder halb-öffentliche Nutzungen (Sondernutzungen) denkbar. Beispielsweise könnten Räumlichkeiten als Reismühlmuseum ausgebaut werden. Des Weiteren wäre auch die Unterbringung einer ambulanten Pflege oder andere Dienstleistungen z. B. eines Frisörsalons, denkbar. Auch Räumlichkeiten für die Etablierung des lokalen Handwerks sind vorstellbar.

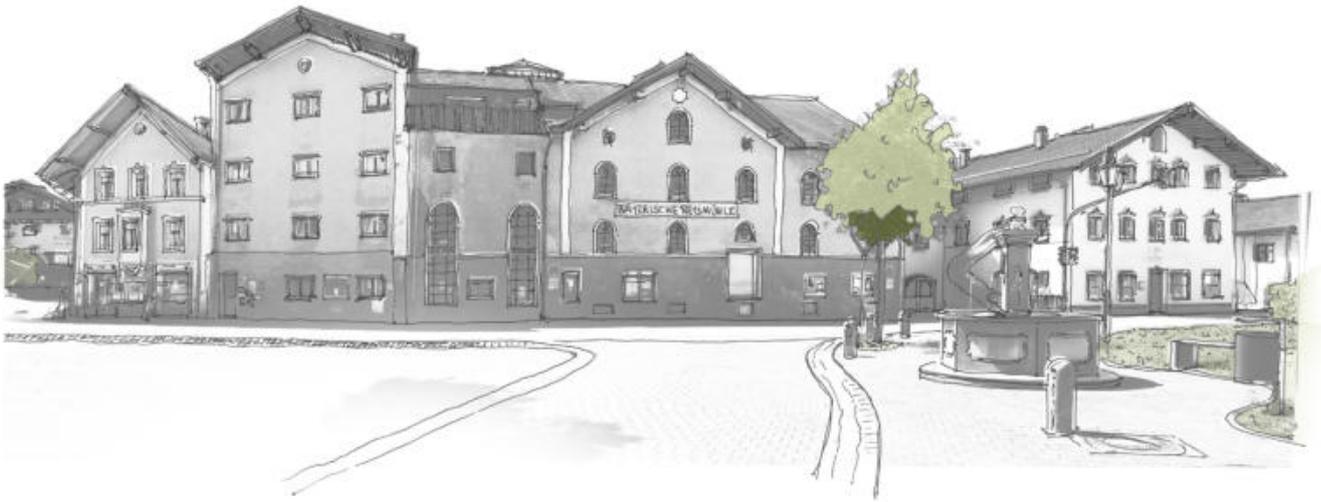


Abb. 87: Visualisierung der Reismühle vor der Intervention

Vorher



Abb. 88: Visualisierung der Reismühle nach der Intervention

Nacher

TESTSKIZZEN**REISMÜHLE UND SÜDLICHE
FLURSTÜCKE**

Das Gebäude der ehemaligen Reismühle befindet sich an einer zentralen Stelle im Halfinger Ortskern. Gleichzeitig ist es ein markanter Leerstand. Zusammen mit den südlich angrenzenden Flurstücken ergibt sich ein großes Potenzial zur innerörtlichen Nachverdichtung, das zeitnah genutzt werden sollte. Im Zuge des ISEK wurden exemplarisch verschiedene Entwurfsvarianten (Testentwürfe / Szenarien) erarbeitet:

Variante 1

Die Variante 1 sieht den Erhalt der Bestandsbebauung vor und visualisiert die Sanierung der Reismühle und des Brunnerhauses als identitätsstiftende und ortsbildprägende Gebäude. Durch die Zuführung mehrerer neuer Nutzungen (Mischnutzung) soll der Gebäudebestand reaktiviert werden. Beispielsweise könnte neuer Wohnraum für Jung und Alt entstehen (Mehrgenerationenwohnen), ergänzt durch halb-öffentliche Erdgeschossnutzungen, die zum öffentlichen Raum hin wirksam werden. Die aufgezeigte Neubebauung der südlichen Flurstücke schlägt exemplarisch eine nutzungsoffene, zwei- bis dreigeschossige Baustruktur vor.



Abb. 89: Variante 1



Abb. 90: Variante 2

Variante 2

Der zweite Testentwurf sieht den Abbruch der ehemaligen Reismühle vor, bei gleichzeitigem Erhalt des Brunnerhauses. Durch den Abbruch entsteht entlang der Wasserburger Straße die Möglichkeit eine neue Raumkante auszubilden. Ein geringes Abrücken von der Wasserburger Straße ermöglicht die Ausgestaltung eines breiten Gehwegs sowie eines Radwegs. Durch die städtebauliche Freistellung des Brunnerhauses nimmt das Gebäude eine wichtige Stellung ein. In den nutzungs-offenen Neubauten im rückwärtigen Bereich könnte z. B. neuer Wohnraum entstehen. Die gemeinschaftlich genutzten Freiräume können den Zusammenhalt der Bewohner*innen stärken.



Abb. 91: Variante 3

Variante 3

Die Variante 3 visualisiert den vollständigen Abbruch des Bestandes. Der Testentwurf setzt einen neuen Baukörper an die prägende Raumkante entlang der Wasserburger Straße. Hier sind ebenfalls Erdgeschossnutzungen denkbar, die den öffentlichen Raum beleben. Im rückwärtigen, südlichen ist exemplarisch eine verdichtete Einfamilienhausbebauung dargestellt (ein solch hoher Wohnanteil lässt sich jedoch aufgrund der aktuellen Gebietskategorie nicht realisieren).

TESTSKIZZEN**KIRCHENUMFELD**

Der westliche Vorplatz der Pfarrkirche einschließlich der angrenzenden Flurstücke, durch die auch die Zillhamer Achen fließt, könnten in einem Gesamtkonzept neu entwickelt und gestaltet werden. Auch die Aufwertung und Revitalisierung des leerstehenden Gebäudes an der Wasserburger Straße kann zu einer optischen und funktionalen Aufwertung der Zufahrt zur Ortsmitte Halfing, von der Rosenheimer Straße kommend, beitragen.

Städtebau und Freiraum

Voraussetzung für eine Umgestaltung ist die Abstimmung mit den Grundstückseigentümer*innen.

Wünschenswert an dieser exponierten Stelle in der Blickachse von der Rosenheimer Straße kommend wäre eine attraktive Gestaltung der Freiräume bzw. des Kirchenvorfeldes. Die Skizze zeigt beispielhaft eine bunte Blühwiese, in die auch das an dieser Stelle stehende Kriegerdenkmal integriert werden könnte.

Um die im Leitbild aufgezeigte Grünachse an dieser Stelle zu stärken, schlägt der Testentwurf eine stellenweise Freilegung der Zillhamer Achen als weiteres landschaftsarchitektonisches Verbindungselement vor, sofern dies hinsichtlich des Grund- und Hochwas-

serschutzes möglich ist. Durch die (Teil-) Freilegung könnte das Wasser zugänglich gemacht und durch Sitzgelegenheiten und eine attraktive, naturnahe Ufergestaltung ergänzt werden.

Gebäuderevitalisierung

Die Visualisierung zeigt die Aktivierung des Leerstandes an der Wasserburger Straße 2a mit einer ortsbildgerchten Gestaltung. Das Wohngebäude wurde exemplarisch zur Grünfläche hin ausgerichtet, um eine hohe Wohnumfeldqualität zu schaffen.

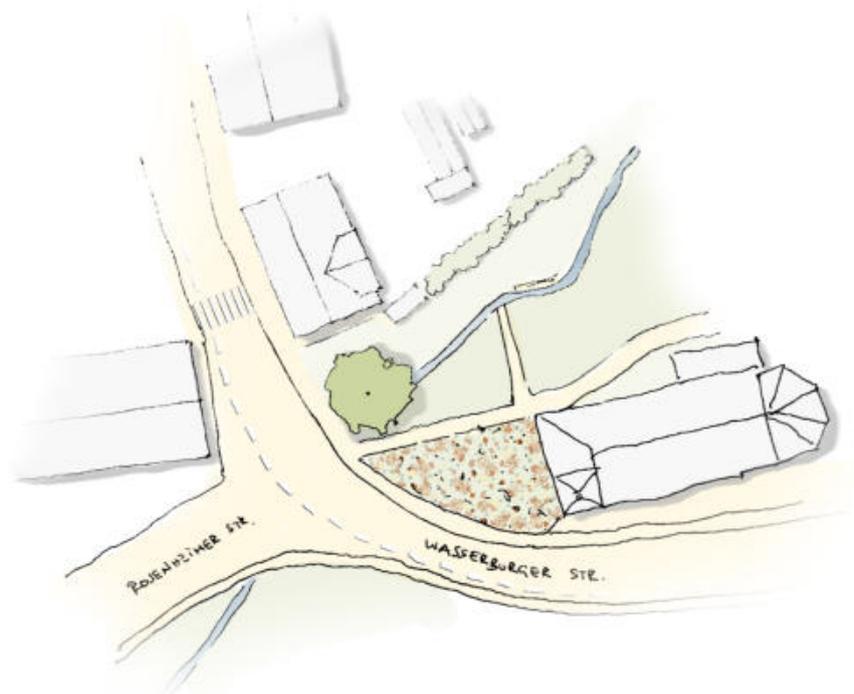


Abb. 92: Lageplanskizze - Umgestaltungsbeispiel | Wasserburger Straße



Abb. 93: Visualisierung vor der Intervention



Abb. 94: Visualisierung nach der Intervention

TESTSKIZZEN

WASSERBURGER STRASSE

Verkehr und Freiraum

Die Visualisierung und die Schnittdarstellung zeigen eine Neuaufteilung des Straßenquerschnittes zugunsten bisher benachteiligter Verkehrsteilnehmer (Fußgänger und Radfahrer). Dargestellt ist exemplarisch die Verbreiterung der Gehwege auf jeweils mindestens 2,5 m, ergänzt durch einen Schutzstreifen für Fahrradfahrer. In der dargestellten Beispielskizze bleibt inkl. dem einseitigen Schutzstreifen eine 7,1 m breite Fahrbahn. Neben der Veränderung des Straßenquerschnitts wird zudem die Anlage sicherer Querungsmöglichkeiten empfohlen sowie eine angemessene und ausreichende Beleuchtung des öffentlichen Raums.

Gebäuderevitalisierung

Außerdem ist in der Visualisierung die Aktivierung des Leerstandes an der Wasserburger Straße 2 dargestellt. Wünschenswert ist eine ortsbildgerechte Sanierung. Dies kann beispielsweise in der Fassadengestaltung durch die Aufnahme und Interpretation ortstypischer Motive erfolgen (Fassadengliederung, Fensterformate, Dachüberstand etc.). Auch eine Begrünung der Fassaden kann zu einem attraktiven, einladenden Ortsbild beitragen.

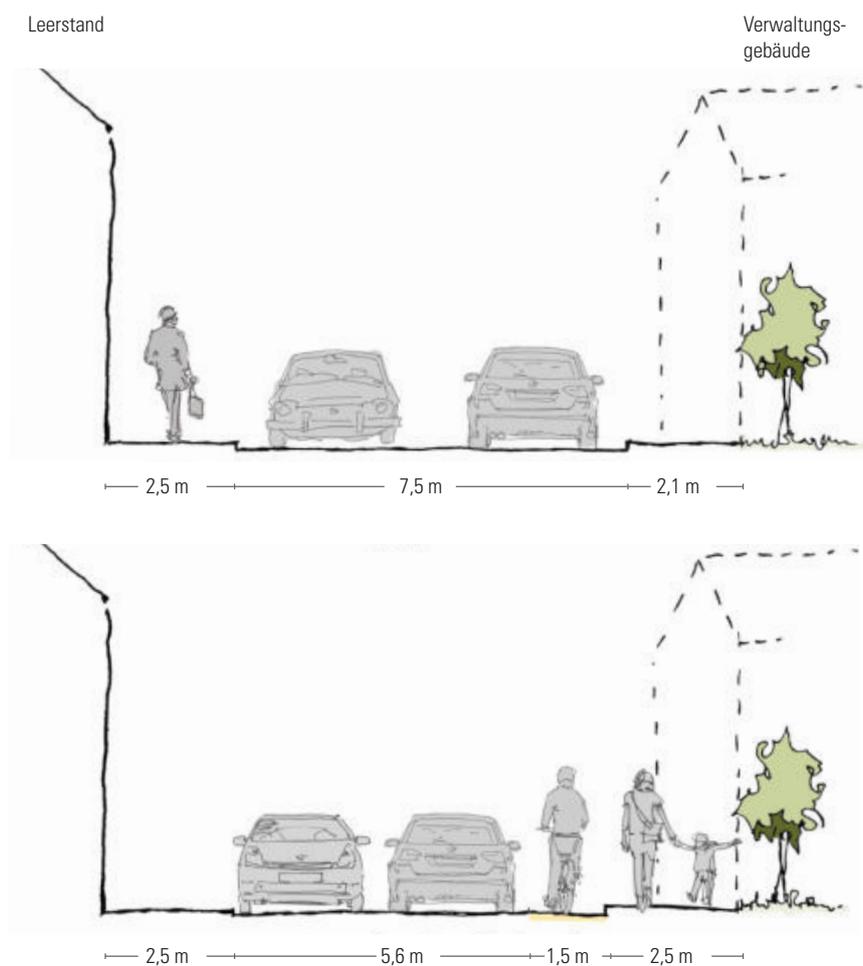


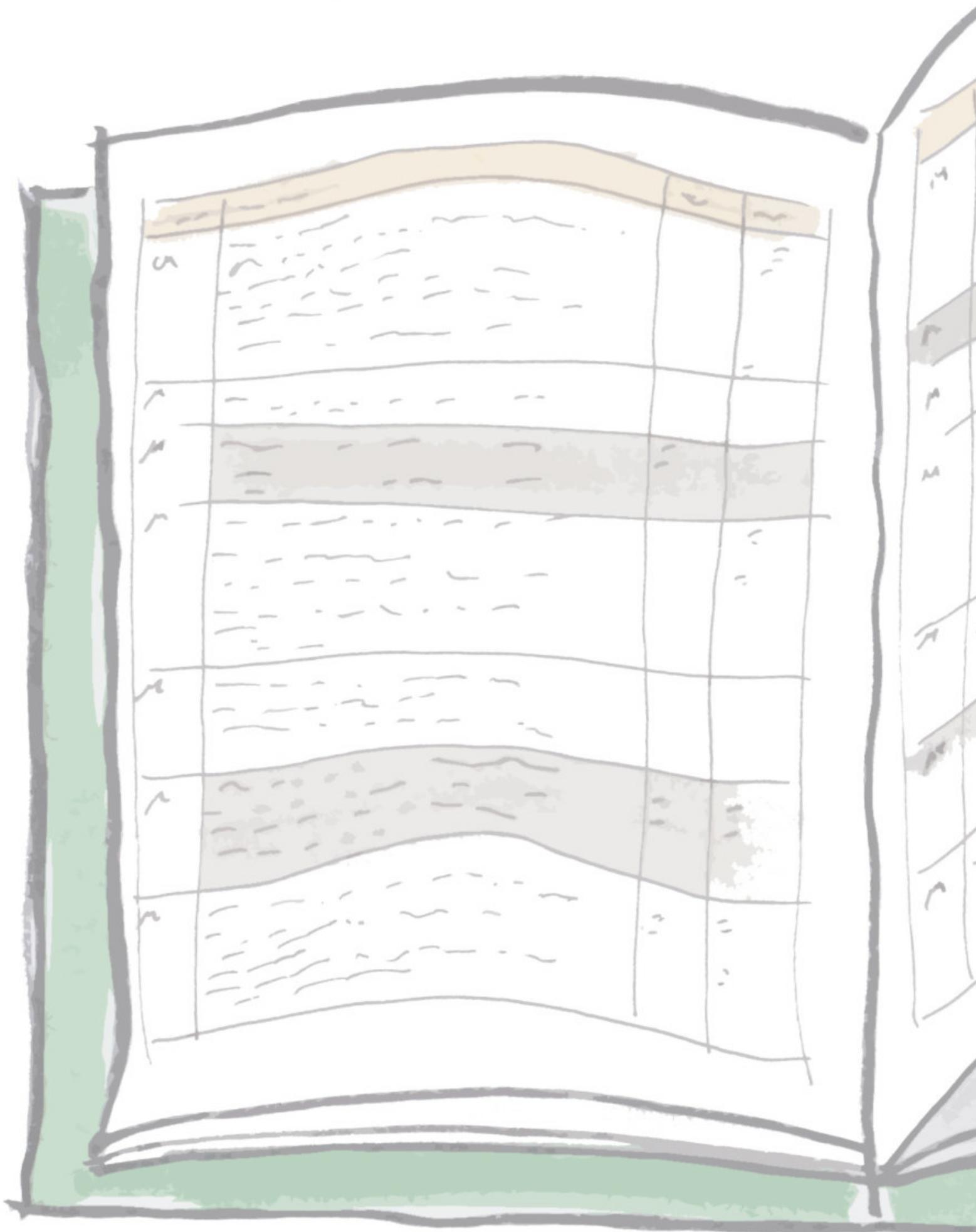
Abb. 95: Straßenquerschnitt Vorher - Nachher | Wasserburger Straße

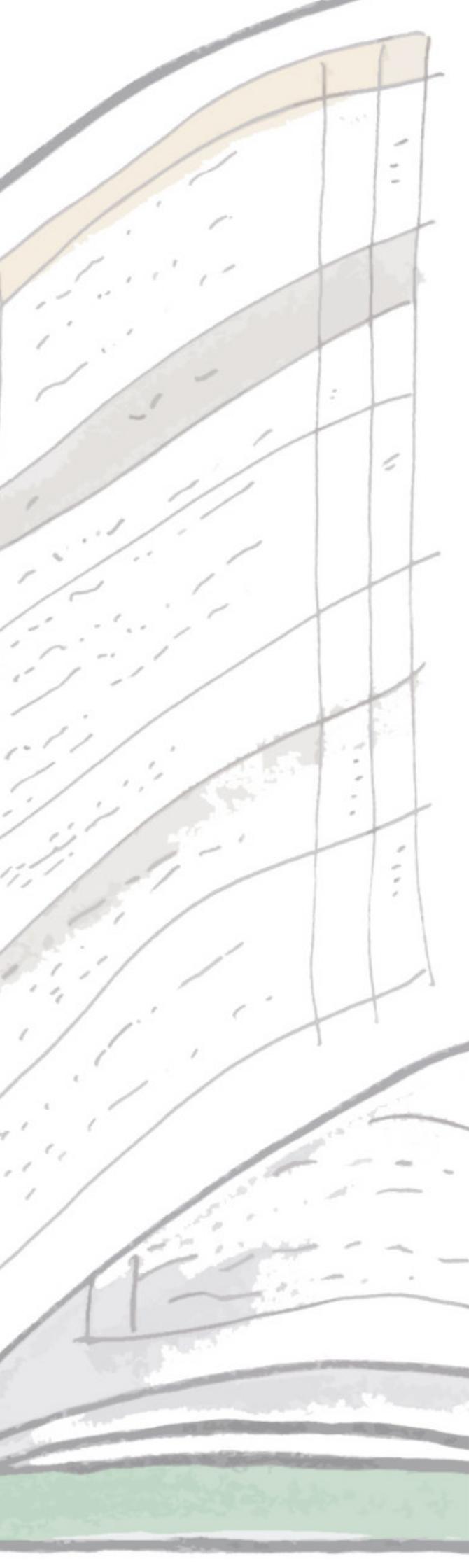


Abb. 96: Wasserburger Straße Bestand



Abb. 97: Visualisierung der Wasserburger Str. nach der Intervention





7

PROJEKT- UND MASSNAHMEN KATALOG

Erläuterungen
Kernort
Ortskern
Kostenberechnung

Art der Maßnahme

V = Vorbereitende Maßnahmen

O = Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen

B = Baumaßnahmen

S = Sonstige Maßnahmen

H = Handlungsempfehlung

Umsetzungszeitraum

kurzfristig (2023-2028): dringend erforderlich zur Erreichung der ISEK-Ziele

mittelfristig (2029-2034): erforderlich für die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes

langfristig (ab 2035): wünschenswerte Maßnahmen ohne zwingende Notwendigkeit

Priorität

Projekte von besonderer Bedeutung für die Ortsentwicklung, unabhängig von deren zeitlicher Umsetzbarkeit.

Kostenschätzung

Alle Kosten sind grobe Schätzungen und dienen der Orientierung. Sie sind auf 5.000 EUR aufgerundet.

Für Handlungsempfehlungen (H) wurden keine Kosten geschätzt. Die Baukosten für Neubau, Altbau bzw. Freianlagen werden nach BKI berechnet, zzgl. einem Regionalfaktor von 1,193 (LK Rosenheim).

Die Ermittlung der Planungskosten erfolgt nach HOAI 2021, inkl. 5 % Nebenkosten.

Die Leistungsphasen (LP) 1-2 beinhalten Kosten für die Grundlagenermittlung und Vorplanung. LP 3-5 sind die Planungskosten für Entwurfs-, Genehmigungs- und

Ausführungsplanung. Kosten der LP 6-8 bzw. 9 sind in den Berechnungen noch nicht enthalten.

Förderprogramme

StBau = Städtebauförderung

WiFö = Wirtschaftsförderung

LfAFö = Landesanstalt für Aufbaufinanzierung

KVB = Kassenärztliche Vereinigung Bayern

LFV = Landesfeuerwehrverband

KuLap = Kultur-Landschaftsprogramm

RZWas = Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben

DorfR (ALE) = Dorferneuerung (Amt für ländliche Entwicklung)

GVFG = Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz

WoFG = Wohnraumförderungsgesetz

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)	hohe Priorität				
NF	Handlungsfeld 1 - Nachverdichtung und Flächenentwicklung									
NF 1	Mobilisierung von Baulücken und Revitalisierung von Leerständen									
	Erstellung eines Brachflächen-, Baulücken- und Leerstandskatasters zur Mobilisierung vorhandener Innenentwicklungspotenziale <ul style="list-style-type: none"> Abfrage der Mitwirkungs-/ Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer Erfassung und Dokumentation von unbebauten Wohnbauflächen Erfassung und Dokumentation von Wohnungs- und Gebäudeleerständen Bereitstellung der Daten und Einrichten eines Immobilienportals z. B. auf der kommunalen Internetseite 	V	•			Erfahrungswerte	ca. 15 T EUR	StBau	Gemeinde Gemeinde- verwaltung	
	Vorkaufsrechtssatzung über wichtige, prägende Gebäude (§25, Abs. 1, Satz 1 BauGB)	H	•			-	-	-	Gemeinde Planer / Politik / Baujurist	
	Grundsatzbeschluss Innenentwicklung (§ 1a, Abs. 2, BauGB) <ul style="list-style-type: none"> Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale vorrangig nutzen, mit Grund und Boden sparsam umgehen gezielte Eigentümeransprache Instrumente des BauGB nutzen (z. B. Bauverpflichtung, allg. Vorkaufsrecht, Vorkaufsrechtssatzung, Sanierungssatzungen, etc.) Flächenerwerb durch die Gemeinde 	H	•			-	-	-	Gemeinde Politik	
NF 2	Wohnquartier „Seeblick“									
	Städtebauliche Machbarkeitsstudie / Erstellung eines Rahmenplanes für ein neues Wohnquartier „Seeblick“ Flurstücke (Flst.Nr. 531, 531/3, 532, 536, 536/1, 536/8, 536/9, 536/10, 536/11) <ul style="list-style-type: none"> Festlegung der baulichen Dichte und der unterschiedlichen Gebäudetypologien Festlegung der Wohnungsgrößen und geschätzte Anzahl an Wohneinheiten Anforderungen an die öffentliche Durchwegung Anforderungen an den ruhenden Verkehr Anforderungen an die öffentliche (und private) Freiraumgestaltung Ortsrandarrondierung / Gestaltung Übergang in die Landschaft 	V	•			Erfahrungswerte	ca. 5-10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer	
	Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Rahmenplans	V	•			HOAI 2021, II, Mittelsatz, LP 1 - 3 (ca. 0,8 ha)	ca. 10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer	
	Stufenweise Realisierung des Bauvorhabens und der Freianlagen <ul style="list-style-type: none"> ggf. Veräußerung einzelner Grundstücke (z. B. mit Bauverpflichtung) 	B	•			-	nach Umfang	StBau KfW	Gemeinde / Investo- ren Planer / Fachfirma	

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)	hohe Priorität				
NF 3 Siedlung Samerweg										
	Rahmenplan für ein neues Wohnquartier am Samerweg (Flst.Nr. 748, 748/8, 751, 751/2, 760) ggf. auch Teile der Flurstücke 748/1 und 784/14 <ul style="list-style-type: none"> Ermittlung der Mitwirkungs- / Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer 	V			•		Erfahrungswerte	ca. 10 T EUR	-	Gemeinde Eigentümer / Planer
	Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Rahmenplanes	V			•		HOAI 2021, II, Mittelsatz, LP 1 - 3 (ca. 2,3 ha)	ca. 20-25 T EUR	-	Gemeinde Planer
	Stufenweise Realisierung der Bauvorhaben und der Freianlagen <ul style="list-style-type: none"> nach Veräußerung der Grundstücke (z. B. mit Bauverpflichtung) 	B			•		-	nach Umfang	KfW	Eigentü- mer Planer / Fachfirma
NF 4 Wohnquartier Lagerhausstraße										
	Erstellung eines Rahmenplans für ein neues Wohnquartier an der Lagerhausstraße inkl. Grundstück des Lagerhauses nach dessen Verlagerung <ul style="list-style-type: none"> Ermittlung der Mitwirkungs- / Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer ggf. inkl. Fachgutachten (Immissionsschutz, Artenschutz etc.) Festlegung der bauliche Dichte und der unterschiedlichen Gebäudetypologien Festlegung der Wohnungsgrößen und geschätzte Anzahl an Wohneinheiten Anforderungen an die öffentliche Durchwegung Anforderungen an den ruhenden Verkehr, mögliche Geschwindigkeitsbegrenzungen oder Festlegung einer verkehrsberuhigten Zone Anforderungen an die öffentliche (und private) Freiraumgestaltung 	V	•				Erfahrungswerte	ca. 5-10 T EUR	StBau	Gemeinde Eigentümer / Planer
	Aufstellung des Bebauungsplans auf Grundlage des Rahmenplans	V	•				HOAI 2021, II, Mittelsatz, LP 1 - 3 (ca. 0,8 ha inkl. Lagerhaus)	ca. 10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
	Stufenweise Realisierung der Bauvorhaben und der Freianlagen <ul style="list-style-type: none"> ggf. Veräußerung einzelner Grundstücke (z. B. mit Bauverpflichtung) 	B	•				-	nach Umfang	KfW	Gemeinde / Eigentü- mer Planer / Fachfirma

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)	hohe Priorität				
GV	Handlungsfeld 2 - Gewerbe, Einzelhandel und Versorgung									
GV 1	Gewerbeflächenentwicklung									
	Erstellung eines Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes für das gesamte Gemeindegebiet als Grundlage zukünftiger Entscheidungen <ul style="list-style-type: none"> Bedarfsanalyse unter Berücksichtigung von Zukunftsprognosen und relevanter Zukunftstrends (z. B. Vertical Factory und geringerer Flächenbedarf pro Wertschöpfung) Abfrage der Zukunftseinschätzungen und -planungen der ansässigen Betriebe kontrolliertere Steuerung der Gewerbeentwicklung durch Definition von Entwicklungsschwerpunkten z. B. mögliche Potenzialflächen: Zur Löwenmühle (Flst.Nr. 285, 286, 286/7), Am Hinterbach (Flst.Nr. 465/5-7, 465/18, 973, 987/2, 969, 990), An der Hartseestraße (Flst.Nr. 486, 486/10, 487/9) ggf. Anpassung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans 	V	.				Erfahrungswerte	ca. 30 T EUR	WiFö	Gemeinde Planer
	Fachkräfteakquirierung und Förderung der Ausbildungs-offensive <ul style="list-style-type: none"> Verknüpfung mit entsprechenden übergeordneten Datenbanken z. B. des Landkreises oder der IHK Verbesserung der Beratung und Information über Jobangebote / Ausbildungsbetriebe (z. B. durch Schnuppertage / Workshops / praxisnahe Projekte in Kooperation mit Schulen, Teilnahme am GirlsDay etc.) 	H	.				-	-	WiFö	Gewerbe- treibende
	Netzwerkpflege <ul style="list-style-type: none"> Ausbau der Netzwerke auch über die Gemeindegrenzen hinaus (z. B. zu den Nachbargemeinden, in die Mittelzentren oder innerhalb des IHK-Bereichs) Etablierung gewerblicher Vereinsstrukturen 	H	.				-	-	WiFö	Gewerbe- treibende
	Erarbeitung eines Konzeptes für den Breitbandausbau zur Förderung hoher Übertragungsraten, einem flächendeckenden Mobilfunknetz und einer ausgebauten Telekommunikationsinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> ggf. überregionale / interkommunale Kooperation Einsatz neuer Technologien (Glasfaser, LTE etc.) 	H	.				-	-	LfAFö	Netzbe- treiber Gemeinde
GV 2	Neuer Bauhof									
	Erarbeitung der Eckdaten und Rahmenbedingungen für den neuen Bauhof <ul style="list-style-type: none"> Standortprüfung zur Ermittlung eines geeigneten Standorts Ermittlung der Mitwirkungs-/ Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer 	V	.				Erfahrungswerte	ca. 10-15 T EUR	-	Gemeinde Vermesser

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)				
GV 3 Nahversorgung und gastronomisches Angebot									
	<p>Erhalt der bestehenden Nahversorger durch die Berücksichtigung folgender Erfolgsfaktoren</p> <ul style="list-style-type: none"> Bereitstellung regionaler und saisonaler Produkte in Kooperation mit lokalen Landwirten Integration von Zusatzleistungen bzw. Dienstleistungen Stärkung als sozialer Treffpunkt (z. B. durch eine Büchertauschplattform, Aufenthaltsbereiche etc.) Angebotsgestaltung (Kundenwünsche abfragen, differenzierte Öffnungszeiten) 	H		•		-	-	-	lokale Landwirte / Nahversorger / Bürgerinnen und Bürger
	<p>Bewahrung der gastronomischen ländlichen Kultur</p> <ul style="list-style-type: none"> Touristische Vermarktung durch Integration in überregionale Marketingstrategien (z. B. Einträge in Rad- und Wanderkarten bzw. Apps, Wegweiser in Abstimmung mit dem lokalen Beschilderungskonzept, attraktiver Internetauftritt etc.) Sicherstellung einer guten Erreichbarkeit der Gastronomiebetriebe (z. B. durch Anschluss an das Rad- und Wanderwegenetz, auch über die Gemeindegrenzen hinaus Einsatz regionaler Produkte und Qualitätssicherung 	H		•		-	-	-	Gastronomen
GV 4 Marketing									
	<p>Prüfung einer GemeindeApp</p> <ul style="list-style-type: none"> Informationstool Abstimmungstool Bereitstellung und Möglichkeit zur Einreichung von Dokumenten und Formularen an die Gemeinde „Digitales Rathaus“ Förderung nachbarschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements / Vereinswesen / Bildung von Arbeitskreisen Organisationstool für Festlichkeiten etc. 	H	•			Erfahrungswerte	ca. 5 T EUR	WiFö	Gemeinde App-Developer
	<p>Erarbeitung eines Marketingleitfadens ggf. in Zusammenarbeit mit den Gemeinden in der Region</p> <ul style="list-style-type: none"> z. B. zur Förderung der Neuansiedelung von Gewerbebetrieben zur Förderung der Dorfgemeinschaft und Stärkung des Vereinswesens zur Imageverbesserung etc. 	V	•			Erfahrungswerte	ca. 20 T EUR	WiFö	Gemeinde Planer

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)	hohe Priorität				
GS	Handlungsfeld 3 - Gemeinbedarf und Soziales									
GS 1	Dorfleben, Dorfidentität und Zusammenhalt									
	Erhalt bestehender Bürgerfeste, evtl. Etablierung neuer Festlichkeiten <ul style="list-style-type: none"> auch alters- und zielgruppenspezifische Festlichkeiten wöchentlich / monatlich wiederkehrender Events (z. B. Brettspiela-bende) jährlich wiederkehrende bzw. an Tradition gebundene Events (z. B. Dorrfest, Kirchweih, Maifest, Feuerwehrfest, Adventsmarkt etc.) 	H	.				-	-	-	Gemeinde Ehren- amtliche / Vereine
	Förderung ehrenamtlichen Engagements und nachbar-schaftlichen Zusammenhalts <ul style="list-style-type: none"> durch Anreize der Gemeinde durch Förderung der vorhandenen Vereine und Vermittlung von Neugruppierungen Prüfung einer Online-Nachbarschaftsplattform (vgl. nebenan.de) oder über die Website der Gemeinde bzw. einer möglichen GemeindeApp 	H	.				-	-	-	Gemeinde Ehren- amtliche / Vereine
	Etablierung eines zentralen Treffpunktes <ul style="list-style-type: none"> für verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen Ausbildung einer zentralen Ortsmitte 	H	.				-	-	StBau	Gemeinde Planer
GS 2	Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene									
	Förderung der Eigeninitiative von Jugendlichen für eine stärkere Heimatverbundenheit und Identifizierung mit dem Ort bzw. der Gemeinde <ul style="list-style-type: none"> Veranstaltung von eigenorganisierten Jugendevents (z. B. Open-Air, Plattenparty, Grillfest mit Lagerfeuer, „Reparaturcafé“, LAN-Party etc.) Zusammenarbeit von Vereinen Neugründung von Vereinen und Interessensgemeinschaften / Arbeitsgruppen 	H	.				-	-	-	Gemeinde Vereine / Jugendliche
	Schaffung von attraktiven Jugendbegegnungsstätten außerhalb des Vereinswesens <ul style="list-style-type: none"> öffentliche Sportanlagen (z. B. Basketballfeld, Bolzplatz, Volleyballnetz, Outdoor-Fitness, Dirtbike-Anlage, Leichtathletikplatz Standortprüfung (z. B. zwischen Angerweg und Holzhamer Straße) etc.) informelle Treffpunkte im öffentlichen Raum an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet bzw. in den unterschiedlichen Ortsteilen Ausstattung öffentlicher Räume mit einem kostenfreien WLAN-Angebot 	H	.				-	-	-	Gemeinde Planer

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)				
GS 3 Betreuungsangebote für Kinder									
	Prüfung eines Ausbaus der Kinderbetreuungsangebote <ul style="list-style-type: none"> Bedarfsermittlung durch Befragung der Bewohner und durch Auswertung statistischer Daten und Zukunftsprognosen zur Entwicklung der Einwohnerzahl- und -struktur Klärung der Zuständigkeit (Vereine, Ehrenamt, Kommune, kirchliche Träger etc.) 	V			.	Erfahrungswerte	ca. 10 T EUR	-	Gemeinde Planer
	Umsetzung des Studienergebnisses <ul style="list-style-type: none"> ggf. Standortprüfung für einen weiteren Kindergarten / Kinderkrippe (Integration in ehem. Reismühle prüfen) ggf. Erarbeitung eines architektonischen Gesamtkonzeptes ggf. bauliche Umsetzung des erarbeiteten Konzeptes (Gebäude und Freianlagen) 	V B			.		nach Umfang	-	Gemeinde Planer
GS 4 Medizinische Grundversorgung									
	Schaffung alternativer Angebote zur Sicherung der medizinischen Grundversorgung <ul style="list-style-type: none"> Räumliche Konzentration der ärztlichen Versorgung Sicherung einer guten ÖPNV-Anbindung zu den ärztlichen Versorgungsangeboten Ausbau von Angeboten der mobilen ärztlichen Versorgung (z. B. durch die Einrichtung eines Fahrdienstes) Einrichtung von Verteilungsstellen für Medikamente Ausbau der Fernbehandlung z. B. über das Internet Förderung von Neuniederlassungen von Ärzten im Gemeindegebiet (z. B. Zuschüsse, Umsatzgarantien, Gewährung von Darlehen oder pauschalen Fallzuschlägen etc.) Einrichtung von Notfallpraxen zur Entlastung der Ärzte im Notdienst Förderung der Aus- und Weiterbildung z. B. durch finanzielle Unterstützung oder durch Organisation und Koordination 	H			.	-	-	KVB	Gemeinde Planer
	„First Responder“ bzw. „Helfer vor Ort“ als Ergänzung der Rettungskette <ul style="list-style-type: none"> Förderung ehrenamtlichen Engagements Fortbildungen und Schulungen Bereitstellung der Gerätschaften durch die Gemeinde (ähnlich dem Konzept der freiwilligen Feuerwehr) 	H			.	-	-	LFV	Gemeinde Ehrenamtliche
GS 5 Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebote für Senioren									
	Erarbeitung eines Konzeptes für den Ausbau des Wohn-, Betreuungs- und Pflegeangebotes für Senioren <ul style="list-style-type: none"> Bestandsaufnahme Bedarfsanalyse Prüfung einer Erweiterung oder Kooperation mit bestehenden Einrichtungen Standortprüfung (Bestandsgebäude oder Potenzialflächen für Neubau) 	V			.	Erfahrungswerte	ca. 10 T EUR	-	Gemeinde Planer
	Umsetzung des erarbeiteten Konzeptes <ul style="list-style-type: none"> ggf. Standortprüfung für weitere Einrichtungen (mit zeitlicher Priorisierung) ggf. Erarbeitung eines architektonischen Gesamtkonzeptes ggf. bauliche Umsetzung des erarbeiteten Konzeptes (Gebäude und Freianlagen) 	V B			.	-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)	hohe Priorität				
GF	Handlungsfeld 4 - Grün- und Freiraum									
GF 1	Vernetzung Freimoos und Naturerlebnisweiher									
	Erstellung eines Gestaltungskonzepts zur Herstellung und Gestaltung einer landschaftsplanerischen Vernetzung zwischen Halfinger Freimoos und dem Naturerlebnisweiher <ul style="list-style-type: none"> Ausbau des vorhandenen Wegenetzes z. B. der Wald- und Wiesenwege Vegetation und Grünraumgestaltung Festlegung und Gestaltung von Aufenthaltsbereichen Vorschläge zu Mobiliar, Beschilderung und Beleuchtung Gestaltung des Landschaftsbandes im Übergang zur Siedlungsstruktur im Ortskern Prüfung und Integration einer stellenweisen Freilegung der Zillhamer Achen Beteiligung der Bürger*innen im Planungsprozess z. B. in Form einer Bürgerwerkstatt oder auch einer Jugendwerkstatt 	V	•				Erfahrungswerte	ca. 50 T EUR	-	Gemeinde Planer
	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes <ul style="list-style-type: none"> Beteiligung der Bürger*innen im Umsetzungsprozess 	B	•				-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma / Ehrenamt- liche
GF 2	Landschaftsbild									
	Förderung des Anbaus von Blühflächen und -streifen als Beitrag zur Belebung der Insektenpopulation auf landwirtschaftlichen Nutzflächen und zur Verbesserung des Landschaftsbildes (v. a. auch im Bereich des grünen Landschaftsbandes) <ul style="list-style-type: none"> Information und Beratung privater Eigentümer durch die Gemeinde hinsichtlich Fördermöglichkeiten z. B. in Form eines Informationsabends, Stammtisch zum Erfahrungsaustausch etc. auch hinsichtlich Fördermöglichkeiten der EU, des Bundes und des Landes (foerderdatenbank.de) Ernennung eines beratenden Ansprechpartners in der Gemeinde 	H	•				-	-	Kulap EU- Greening	Gemeinde Landwirte

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)				
GF 3 Grund- und Hochwasserschutz									
	Erstellung eines Hochwasserrisikomanagementplanes (Handlungsleitfaden für die Gemeinde) <ul style="list-style-type: none"> Bauleitplanung über die wasserwirtschaftlichen Aufgaben Gefahrenabwehr Öffentlichkeitsarbeit 	V	.			-	ca. 35 T EUR	RZWas	Gemeinde
	Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes <ul style="list-style-type: none"> Integrale Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzepte Innerörtlicher Hochwasserschutz Hochwasserrückhaltebecken Herstellung der Anlagensicherheit von kommunalen Stauanlagen Maßnahmen zum natürlichen Rückhalt im Gewässer in der Aue und auf Feuchthflächen Naturnahe Gewässerunterhaltung 	B	.			-	nach Umfang	RZWas	Wasserwirt- schaftsamt
GF 4 Naturerlebnisweiher									
	Erstellung eines Konzeptes zur Gestaltung des Naturer- lebnisweihers <ul style="list-style-type: none"> Ausbau der Angebote zur Badezeit, z. B. die Errichtung eines Stegs, einer schwimmenden Insel, einer Brücke, etc. Erweiterte zielgruppenspezifische Angebote z. B. Nichtschwim- merbereich und Liegeflächen / Aufenthaltsbereiche für Eltern mit Kleinkindern, Hundebesitzer, FKK-Bereich, ggf. Grillplätze, etc. Ausbau der Angebote für den Winter z. B. künstlich angelegte Eislauffläche 	V	.			Erfahrungswerte	ca. 25 T EUR	-	Gemeinde Planer
	Entwurfs- und Ausführungsplanung	V	.			-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer
	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes <ul style="list-style-type: none"> z. B. auch unter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger, ortsansäs- siger Vereine etc. in verschiedenen Workshop- und Beteiligungs- formaten 	B	.			-	nach Umfang	-	Gemeinde Planer / Fachfirma / Bürger

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)	hohe Priorität				
VM	Handlungsfeld 5 - Verkehr und Mobilität									
VM 1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)									
	Prüfung eines Ausbaus des Busnetzes <ul style="list-style-type: none"> gemeindeübergreifende Bedarfsanalyse, Analyse und Abgleich der vorhandenen und der nachgefragten Kapazitäten Prüfung von Alternativen in der Taktung und Linienführung (beispielsweise ob eine ergänzende Haltestelle im Gewerbegebiet oder gegenüber des Kirchplatzes sinnvoll ist) Kapazitäts- und Nachfrageerfassung Förderung / Motivation der Bürger*innen, das ÖPNV-Angebot vermehrt zu nutzen Förderung von Verbindungen zu zentralen Versorgungsstandorten sowie zu Kultur-, Freizeit und Bildungseinrichtungen Förderung von Verbindungen in die Tourismuszentren der Region Ausbau der Elektromobilität der ÖPNV-Busse 	H	.			-	-	nach Umfang	Gemeinde Gemeinde / Landratsamt	
	Erweiterte Ausstattung der Bushaltestellen sowie einheitliche attraktive Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> Gestaltung und Ausstattung der Unterstände (u. a. Prüfung der Errichtung eines Bushäuschens an der Haltestelle Chiemseestraße in Fahrtrichtung Bad Endorf) Sicherstellung der Barrierefreiheit Beleuchtung (in Abstimmung mit einem ganzheitlichen Beleuchtungskonzept) Beschilderung (in Abstimmung mit einem ganzheitlichen Beschilderungskonzept) Sicherstellung der Barrierefreiheit Kombination mit Fahrradverleih-Stationen (z. B. E-Bikes) oder weiteren multimodalen Verkehrsangeboten (z. B. E-Scooter) 	B	.			-	nach Umfang	Kommunalrichtlinie	Gemeinde Planer	
	Einführung von Mitfahrbänken an geeigneten Stellen im Gemeindegebiet <ul style="list-style-type: none"> Standortprüfung und Konzepterstellung Erstellung einer Karte der verschiedenen Standorte Marketing und Motivation der Bürger*innen 	B	.			Erfahrungswerte	ca. 5-10 T EUR	-	Gemeinde Planer / Bürgerinnen und Bürger	

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)				
VM 2 E-Mobilität									
	<p>Ausbau des Angebotes an Ladestationen für E-Bikes und Einrichtungen eines E-Bike-Verleihs (ggf. auch E-Scooter-Verleih)</p> <ul style="list-style-type: none"> Standortprüfung (Ziele bzw. bedeutende Orte im Gemeindegebiet z. B. in der Nähe von Gastronomie, Nahversorger, Einrichtungen der Kultur, Freizeit und Bildung etc.) Einführung einer App zur Verortung verfügbarer Lade- und Verleihstationen sowie zur digitalen Zahlungsabwicklung (z. B. Integration in eine GemeindeApp) Erstellung einer Karte 	H	.			-	Radstation mit 12 Leihrädern einmalig ca. 40 T EUR jährlich ca. 10 T EUR	Bike+Ride Offensive Kommunalrichtlinie	Gemeinde Planer
	<p>Regionaler Ausbau des Angebotes an Ladestationen für E-Autos</p> <ul style="list-style-type: none"> Standortprüfung Ladestationen bewusst an Ziele bzw. bedeutende Orte im Gemeindegebiet setzen (in der Nähe von Gastronomie, Nahversorger, Einrichtungen der Kultur, Freizeit und Bildung etc.) Integration in öffentliche Parkplatzflächen, insbesondere im Ortszentrum Halfing Einführung einer App zur Verortung verfügbarer Ladestationen sowie zur digitalen Zahlungsabwicklung (z. B. Integration in eine GemeindeApp) Erstellung einer Karte 	H	.			-	Ladestation mit 2 Ladepunkten (mind. 50 KW und 22 KW Leistung) ca. 60 T EUR		Gemeinde Planer
VM 3 Rad- und Wanderwegenetz									
	<p>Erarbeitung eines Wander- und Radwegeplans</p> <ul style="list-style-type: none"> Bestandsaufnahme Konzepterstellung auf Grundlage der Bestandsaufnahme: Verbesserungsmaßnahmen wie z. B. Lückenschluss im Wander- und Radwegenetz, Aufwertung von bestehenden Wander- und Radwegen z. B. Prüfung einer Radwegeverbindung von Sonnendorf / Gunzenham nach Halfing z. B. Prüfung einer Radwegeverbindung nach Amerang über vorhandene Feldwege durch das Moos z. B. Prüfung einer Radwegeverbindung nach Söchtenau z. B. Prüfung einer Radwegeverbindung nach Mühlendorf und bis Dingbuch (ggf. entlang der alten Kirchenwege von Egg, Sonnendorf und Gunzenham durch das Fahrtbichler Holz nach Halfing) Anschluss an die überregionalen Radwegeverbindungen (Einbindung der betreffenden Tourismusverbände) Prüfung einer verbesserten fußläufigen Zugänglichkeit des Freimooses Prüfung eines Ausbaus vorhandener Wald- und Wiesenwege Prüfung eines Rundwanderwegs durch das Gemeindegebiet Prüfung einer Einbindung in das regionale Wanderwegenetz bzw. einer Verbindung mit regionalen Wegen z. B. den Elektrizitäts- oder Kirchwegen, auch über die Gemeindegrenzen hinaus (Einbindung der betreffenden Tourismusverbände) Prüfung eines erweiterten Lehrpfads durch das Freimoos Einbindung von Rastplätzen oder bestehenden gastronomischen Angeboten Erarbeitung einer Prioritätenliste 	V	.			Erfahrungswerte	ca. 20 T EUR	GVFG Kommunalrichtlinie	Gemeinde Planer / Gastronomen / Vereine

7

PROJEKT- UND MASSNAHMENKATALOG KERNORT

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)	hohe Priorität				
VM	Handlungsfeld 5 - Verkehr und Mobilität									
	Stufenweise bauliche Umsetzung des Konzeptes zum Ausbau der Rad- und Wanderwege im Gemeindegebiet • Grundstückserwerb etc.	O B	.			-	nach Umfang	GVFG	Gemeinde Planer Fachfirma	
VM 4	Beschilderung der Rad- und Wanderwege									
	Erstellung eines einheitlichen Beschilderungskonzeptes auf Ebene der Gesamtgemeinde • Festlegung der Standorte („Weniger ist mehr“) • Gestaltungskonzept für ein einheitliches und attraktives Leitsystem (z. B. Wegweiser, Karte, App) mit Routen und Informationen zu Highlights in der Kulturlandschaft • ggf. überörtliche Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden / Tourismusverbänden etc.	V	.			Erfahrungswerte	ca. 25 T EUR	Kommunalricht- linie	Gemeinde Planer	
	Stufenweise Umsetzung des Beschilderungskonzeptes • Ersatz bestehender Schilder • Ergänzung durch neue Schilder an geeigneter Stelle	B	.			-	nach Umfang	Kommunalricht- linie	Gemeinde Planer / Fachfirma	

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)				
EK Handlungsfeld 6 - Energie und Klimaschutz									
EK 1 Nachhaltige Energiegewinnung									
	Machbarkeitsstudie für den Aufbau eines Nahwärmenetzes zur Nutzung der industriellen Abwärme des ansässigen produzierenden Gewerbes <ul style="list-style-type: none"> Abfrage der relevanten Informationen bei den Betrieben Konzeption unter Beteiligung der Eigentümer 	V	.			Erfahrungswerte	ca. 25 T EUR	WiFö KfW EEG	Gemeinde Planer / Gewerbe- treibende / Eigentümer
	Aufbau und Inbetriebnahme eines Nahwärmenetzes zur Nutzung der industriellen Abwärme	B	.			-	nach Umfang	WiFö KfW EEG	Gemeinde Gewerbe- treibende / Eigentümer
	Aufbau und Inbetriebnahme ggf. von zentrale Hackschnitzelheizungen	B	.			-	nach Umfang	WiFö KfW EEG	Gemeinde Gewerbe- treibende / Eigentümer
EK 2 Bürgerenergie									
	Förderung und Ausbau von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen <ul style="list-style-type: none"> Information und Beratung privater Eigentümer durch die Gemeinde hinsichtlich Fördermöglichkeiten Information und Beratung hinsichtlich der gestalterischen Ausführung (z. B. durch Erläuterungen in der örtlichen Bauvorschrift, die unterschiedliche Regelungen für die Anbringung von PV-Anlagen im Ortskern oder in Neubaugebieten festlegen könnte) Förderung einer genossenschaftlichen Finanzierung und Gewinnbeteiligung Einspeisung in das öffentliche Netz Erhöhung der kommunalen Wertschöpfung unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger 	H	.			-	-	NaStromE-För EEG	Gemeinde Eigentü- mer / Verwaltung

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)	hohe Priorität				
OB	Handlungsfeld 1 - Ortsbild und Baukultur									
OB 1	Ortsbild kultivieren									
	Überarbeitung der Gestaltungssatzung (nach Art. 81 BayBo) für ein attraktives Erscheinungsbild im Halbfinger Ortskern	V	.				Erfahrungswerte	20 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Baujurist
	Erstellung eines Gestaltungshandbuchs als Beratungsgrundlage der Privateigentümer (Sensibilisierung für eine ortsbildgerechte Gestaltung) <ul style="list-style-type: none"> Fassadengestaltung: Farbwahl, Fensterformate etc. Gestaltung von Werbemitteln Gestaltung einer Freiraummöblierung (Materialien, Leitdetails und Produkte) 	V	.				Erfahrungswerte	ca. 25 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
	Etablierung eines Kommunalen Förderprogrammes als Grundlage für die Vergabe von Fördermitteln an Privateigentümer (Anreizförderung für ortsbildgerechte Sanierungsmaßnahmen)	V	.				Erfahrungswerte	ca. 45 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
	Gestaltungsberatung z. B. durch die Beauftragung eines Sanierungsarchitekten zur Umsetzung der Inhalte aus dem Gestaltungshandbuch <ul style="list-style-type: none"> Beratung der Privateigentümer auf Grundlage des Gestaltungshandbuchs Ausarbeitung konkreter Gestaltungsvorschläge und Entwurfsvarianten 	V	.				Erfahrungswerte	ca. 15 T EUR / Jahr	StBau	Gemeinde Gemeinde- verwaltung / Planer
OB 2	Ehemalige Reismühle / Brunnerhaus									
	Erstellung eines Höhenaufmaßes für das Gebäude der ehemaligen Reismühle und Brunnerhaus <ul style="list-style-type: none"> Vermessung mit Höhenaufmaß Gelände und verformungsgerechtes Aufmaß (Grundrisse, mind. 3 Schnitte, alle Ansichten) 	V	.				Erfahrungswerte	ca. 10-15 T EUR	WoFG / StBau	Gemeinde Vermesser
	Erstellung eines statischen Gutachtens für das Gebäude der ehemaligen Reismühle und Brunnerhaus sowie eine Beurteilung der Bausubstanz der einzelnen Bauteile zum eventuellen Teilerhalt	V	.				-	nach Umfang	WoFG / StBau	Gemeinde Gutachter
	Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes auf der Grundlage der vorangegangenen Studien <ul style="list-style-type: none"> städtebauliche Neuordnung der der südlich angrenzenden Flurstücke (Flst.Nr.: 91/3-7, 91/9-10, 92) Erstellung von Entwurfsvarianten Abklärung der zu berücksichtigenden Hochwasserschutzmaßnahmen / Einschränkungen 	V	.				Merkblatt 51	ca. 25 T EUR	WoFG / StBau	Gemeinde Planer
	Entwurfs- und Ausführungsplanung	V	.				Auf Grundlage der Baukosten	nach Umfang	WoFG / StBau	Gemeinde Planer
	Realisierung der Bauvorhaben	B	.				-	nach Umfang	WoFG / StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
	Realisierung Freianlagen	B	.				*OB 2	ca. 1,1 M EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung			Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)				
ÖF	Handlungsfeld 2 - Gestaltungsoffensive Öffentlicher Raum								
ÖF 1	Gestaltung Dorfmitte								
	Erstellung eines Gestaltungskonzeptes für den Dorfplatz als zentrale Ortsmitte <ul style="list-style-type: none"> Erarbeitung von Leitdetails: Begrünung, Bodenbelag, Möblierung, Beleuchtung, Wasser als Gestaltungselement (z. B. Wasserlauf zum Weiher) Ggf. zur Verfügungstellung öffentlicher Toiletten 	V	.			Erfahrungswerte	10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
	Realisierung des Entwurfes	B	.			*ÖF 1	ca. 330 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
ÖF 2	Grünfläche Kirchemumfeld								
	Erstellung eines Konzeptes zur Gestaltung des Kirchenvorplatzes (am Ortseingang, von der Rosenheimer Straße kommend) <ul style="list-style-type: none"> Schaffung von Aufenthaltsqualität verkehrsberuhigende Maßnahmen ggf. Einbindung Kriegerdenkmal Stärkung der Biodiversität durch z. B. Blühwiesen 	V	.			Erfahrungswerte	5 T EUR	StBau	Kirche Planer
	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes	B	.			*ÖF 2	ca. 435 T EUR	StBau	Kirche
ÖF 3	Festplatz								
	Erstellung eines Konzeptes zur Gestaltung der Parkplatzfläche rückseitig des Rathauses (Teile des Flst.-Nr. 84) zum Festplatz <ul style="list-style-type: none"> Neugestaltung der Parkplatzflächen als „Grüner Parkplatz“ Steigerung der Aufenthalts- und Gestaltungsqualität Umgestaltung zum Platz mit zentraler Funktion, beispielsweise als temporären Festplatz, zur Stärkung der Dorfgemeinschaft und zur Stärkung der Ortsmitte 	V	.			Erfahrungswerte	10 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes	B	.			*ÖF 3	ca. 585 T EUR	StBau	Gemeinde

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)	hohe Priorität				
ÖF	Handlungsfeld 2 - Gestaltungsoffensive Öffentlicher Raum									
ÖF 4	Öffentliche Räume im Bahnhofsumfeld									
	Konzept zur Aufwertung des öffentlichen Raumes Bereich des Bahnhofsumfeldes <ul style="list-style-type: none"> • Platzgestaltung und Gestaltung des Wartebereichs, z. B. durch Sitzmöglichkeiten • Gestaltung der angrenzenden Lagerhausstraße • Schaffung eines barrierefreien Zugangs zu den Gleisen durch einen durchgängigen und gleichmäßigen Bodenbelag • Anlage sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger (insbesondere im Bereich der Bahnhofstraße, die Teil der Staatsstraße ist) • Qualifizierung des Fußwegs entlang der Bahntrasse sowie Grünflächengestaltung • Entsiegelung und Neugestaltung der Parkplatzflächen als „Grüner Parkplatz“ mit Rasenpflaster und Baumpflanzungen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität • Schaffung eines Treffpunktes, z. B. durch die Etablierung eines Biergartens • Erweiterung der Stellplatzmöglichkeiten beidseitig der Fahrbahn (ggf. nach Bedarf, gemäß dem gesamtheitlichen Parkraumkonzept) • Erhalt der Unterstände für Fahrräder • Integration eines Fahrradverleihs • Einbindung von Ladeinfrastrukturen für E-Autos • Einbindung einer E-Bike-Station (Rent-a-Bike) • Einbindung einer Car-Sharing-Station • Einbindung einer Haltezone mit Mitfahrbank 	V					Erfahrungswerte	ca. 10 T EUR	StBau Bike+Ride Offensive Kommunalricht- linie	Gemeinde Planer Eigentümer (DB)
	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes	B					*ÖF 4	ca. 725 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 5	Beleuchtung im öffentlichen Raum									
	Erstellung eines ganzheitlichen Beleuchtungskonzeptes <ul style="list-style-type: none"> • Einsatz historischer, ortsbildprägender Laternen • Einsatz hocheffizienter, energiesparender Beleuchtungstechnik • ausreichende Beleuchtung aller Straßenzüge und Platzsituationen für Sicherheit im öffentlichen Raum • Vermeidung von Lichtverschmutzung 	V					Erfahrungswerte	ca. 30 T EUR	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes	B					-	nach Umfang	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma
ÖF 6	Barrierefreier öffentlicher Raum									
	Konzepterarbeitung zur barrierefreien Gestaltung <ul style="list-style-type: none"> • im öffentlichen Straßenraum (Gehwegbreiten, -steigungen und -beläge etc.), z. B. Gehwegabsenkung in der Bussardstraße vor dem Kindergarten • sichere Kreuzungen und Querungsmöglichkeiten • Zugänglichkeit öffentlicher Gebäude, Einzelhandels- und Dienstleistungsgebäude, der sozialen und ärztlichen Infrastruktureinrichtungen etc. 	V					Erfahrungswerte	ca. 15 - 20 T EUR	StBau	Gemeinde Planer
	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes	B					nach Umfang	nach Umfang	StBau	Gemeinde Planer / Fachfirma

Nr.	Handlungsfeld Schwerpunktbereich Maßnahmen	Art	Umsetzung				Berechnungs- grundlage	Kosten- schätzung (netto)	Finanzie- rung	Träger Akteure
			kurz (2023-2028)	mittel (2029-2034)	lang (ab 2035)	hohe Priorität				
ÖF 7 Gestaltung Ortseingänge										
	Aufwertung nördliche Ortszufahrt (Wasserburger Str.) • Stärkung der Ablesbarkeit des Ortseingangs (Übergang Siedlung - Landschaft)	0	•				*ÖF 7 Erfahrungswert: 1.500-3.000 €/ Baum, zweiseitige Pflanzung, ca. 100-150 m ein Baum alle 15 m	ca. 100 T EUR + ca. 30-45 T EUR (Baumpflanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma
	Aufwertung süd-westliche Ortszufahrt (Rosenheimer Str.) • Stärkung der Ablesbarkeit des Ortseingangs (Übergang Siedlung - Landschaft)	0	•				*ÖF 7 Erfahrungswert: 1.500-3.000 €/ Baum, einseitige Pflanzung, 250 m ein Baum alle 15 m	ca. 115 T EUR + ca. 30-45 T EUR (Baumpflanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma
	Aufwertung östliche Ortszufahrt (Bahnhofstraße) • Stärkung der Ablesbarkeit des Ortseingangs (Übergang Siedlung - Landschaft)	0	•				*ÖF 7 Erfahrungswert: 1.500-3.000 €/ Baum, zweiseitige Pflanzung, 100-150 m ein Baum alle 15 m	ca. 100 T EUR + ca. 30-45 T EUR (Baumpflanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma
	Aufwertung der südlichen Ortszufahrt (Chiemseestr.) • Stärkung der Ablesbarkeit des Ortseingangs (Übergang Siedlung - Landschaft)	0	•				*ÖF 7 Erfahrungswert: 1.500-3.000 €/ Baum, einseitige Pflanzung, 450 m ein Baum alle 15 m	ca. 95 T EUR + ca. 45-90 T EUR (Baumpflanzungen)	StBau GVFG	Gemeinde Planer / Fachfirma
VF	Handlungsfeld 3 - Verkehrsflächen									
VF 1	Parkplätze im Ort									
	Erstellung eines Parkraumkonzeptes • Bedarfsanalyse (unter Einbezug von Zukunftsprognosen und relevanter Zukunftstrends) • Prüfung einer Reduzierung oder Zusammenlegung • Prüfung der Möglichkeit temporärer Stellplätze (zu besonderen Anlässen die einen erhöhten Bedarf verursachen)	V	•				Erfahrungswerte	ca. 15 T EUR	-	Gemeinde Planer
VF 2	Innerörtliche Wegeverbindungen									
	Herstellung der fußläufigen Verbindung zwischen Sonnenstraße und Ringstraße (über das Grundstück des Lagerhauses) • Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft des Lagerhauseigentümers • Herstellung einer sicheren Querung der Bahngleise	0	•				*VF 2	ca. 60 T EUR	-	Gemeinde Eigentümer / DB / Planer / Fachfirma
FV 3	Staatsstraßen									
	Erstellung eines übergeordneten Konzeptes zur Verkehrsberuhigung der Staatsstraßen insbesondere im Halfinger Ortszentrum • Herstellung der Verkehrssicherheit • Einbindung entsprechender Behörden / Fachstellen	V					Erfahrungswerte	ca. 20 T EUR	GVFG	Gemeinde Behörden / Planer
	Entwicklung kurzfristig umsetzbarer Maßnahmen • kleine Eingriffe, die möglich werden ohne auf übergeordnete Behörden angewiesen zu sein, in deren Zuständigkeitsbereich die Staatsstraßen liegen • z. B. Prüfung, ob das Ortsschild von Bad Endorf kommend / und am Ortseingang Wasserburger Straße weiter nach draußen versetzt werden kann um den Verkehr frühzeitiger abzubremesen.	V					-	nach Umfang	GVFG	Gemeinde / Freistaat
	Stufenweise Umsetzung des Konzeptes	0					-	nach Umfang	GVFG	Gemeinde/ Freistaat Planer

Nachweise zur Kostenberechnung - Ortskern***OB 2 Ehemalige Reismühle / Brunnerhaus**

Realisierung Freianlagen

***ÖF 1 Dorfmitte**

Realisierung des Entwurfs

BDLA Kennwerte 2020 für hochwertige öffentliche Straßen- und Platzräume

347 €/m² x 940 m²

***ÖF 2 Grünfläche Kirchenumfeld**

Stufenweise Umsetzung des Konzeptes

BDLA Kennwerte 2020 für hochwertige Grün- und Parkanlagen

177 €/m² x 2440 m²

***ÖF 3 Festplatz**

Stufenweise Umsetzung des Konzeptes

BDLA Kennwerte 2020 für funktionale öffentliche Straßen- und Platzräume

195 €/m² x 3.000 m²

***ÖF 4 Öffentliche Räume im Bahnhofsumfeld**

Stufenweise Umsetzung des Konzeptes

BDLA Kennwerte 2020 für hochwertige öffentliche Straßen- und Platzräume

347 €/m² x 2.080 m²

***ÖF 7 Gestaltung Ortseingänge**

Aufwertung nördliche Ortszufahrt (Wasserburger Str.)

BDLA Kennwerte 2020 für funktionale öffentliche Straßen- und Platzräume

195 €/m² x 514 m²

Aufwertung süd-westliche Ortszufahrt (Rosenheimer Str.)

BDLA Kennwerte 2020 für funktionale öffentliche Straßen- und Platzräume

195 €/m² x 588 m²

Aufwertung östliche Ortszufahrt (Bahnhofstr.)

BDLA Kennwerte 2020 für funktionale öffentliche Straßen- und Platzräume

195 €/m² x 498 m²

Aufwertung südliche Ortszufahrt (Chiemseestr.)

BDLA Kennwerte 2020 für funktionale Straßen- und Platzräume

195 €/m² x 514 m²

***VF 2 Innerörtliche Wegeverbindungen**

BDLA Kennwerte 2020 für funktionale Straßen- und Platzräume

195 €/m² x 300 m²



8

AUSBLICK

Die nächsten Schritte
Vorschlag Sanierungsgebiet
Begründung und Verfahrenswahl
Kostenübersicht erster Maßnahmen
Maßnahmenplan
Möglicher Zeitrahmen



Mit der Beschlussfassung des ISEKs durch den Gemeinderat sind die ersten Schritte abgeschlossen. Im nächsten Schritt soll die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgen. Damit können zukünftig für den in Abb. 98 dargestellten Umgriff (16 ha) im Ortskern Fördergelder für Sanierungsmaßnahmen gewährt werden.

Basierend auf den Untersuchungen des ISEKs und der parzellenscharfen Untersuchung des VU-Gebiets wird der Umgriff gemäß nebenstehender Planzeichnung vorgeschlagen.

Erste Impulsprojekte müssen zeitnah angestoßen werden, da diese für die direkt beteiligten Akteur*innen, ebenso wie für die Bevölkerung ein Zeichen des Auftaktes darstellen. Daraus sollte sich die Umsetzung des Entwicklungskonzeptes verstetigen.

ÜBERSICHT DER ZUKÜNFTIGEN AUFGABEN

1. Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm

- » Beschluss des Gemeinderats
- » Aufnahmeantrag

2. Erarbeitung des ISEKs

- » Beauftragung Planungsbüro
- » Bestandsanalyse, Leitbildentwicklung, Projekt- und Maßnahmenkatalog, Zeit- und grobe Budgetplanung
- » Beschluss zur Billigung der Ergebnisse, Beauftragung der Verwaltung zur Verfahrensdurchführung

3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

durch den Beschluss einer Sanierungssatzung

- » ISEK ist Beurteilungsgrundlage, zügige Durchführung der Maßnahmen muss gesichert sein
- » Abstimmung der Verfahrenswahl (Eingriffswahl, Wirkungsintensität) und Gebietsabgrenzung mit der Regierung
- » Beschluss als Satzung durch den Gemeinderat und öffentliche Bekanntmachung

4. Umsetzung der Maßnahmen

- » Einrichtung einer Projektgruppe
- » Öffentlichkeitsbeteiligung (Werkstätten, Information, Presse)
- » Unterstützung durch ein externes Projektmanagement

5. Monitoring

- » Überprüfung der Sanierungswirksamkeit
- » Fortschreibung der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET



Ausgangsbedingungen

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts mit vorbereiteten Untersuchungen (ISEK mit VU) überprüft. Dabei sind städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen innerörtlichen Bereichs deutlich geworden. Die Ergebnisse des ISEKs mit VU können die Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen belegen. Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet sind in einer Planzeichnung dargestellt. Damit liegen für die Beurteilung des Sanierungsbedarfs ausreichende Unterlagen vor.

Städtebauliche Missstände und Empfehlung zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs.1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Durchführung sollte innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens von max. 15 Jahren abgeschlossen sein. Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Sanierungsbereich eine Verteilung struktureller Män-

gel und Funktionsschwächen unterschiedlicher Form. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes wird durch folgende Aspekte begründet:

Die städtebaulichen Missstände konzentrieren sich im Ortskern entlang der Wasserburger Straße, Bahnhofstraße und Chiemseestraße. Die öffentlichen Straßenräume weisen erhebliche Gestaltungsmängel auf. Dies betrifft insbesondere die Wasserburger Straße mit ihren angrenzenden Platzflächen, die Straßenzüge des Bachwegs und der Moosstraße sowie den östlichen Bereich der Bahnhofstraße. Des Weiteren wurden im Untersuchungsgebiet zahlreiche Gebäude mit Erhaltungsmängeln festgestellt. Besonders auffällig ist das Gelände der ehemaligen Reismühle und dem Brunnerhaus. Auf diesem Areal liegen neben den räumlich-gestalterischen Mängeln auch Funktionsmängel vor. Diese drücken sich in Form von Gebäudeleerständen und untergenutzten Flächen aus. Weitere funktionale Schwächen zeigen sich vor allem in der Lärmbelastung entlang der Staatsstraßen, wodurch die Wohn- und Lebensqualität geschwächt wird. Zudem lässt sich durch das hohe Verkehrsaufkommen und die mangelhaften Querungsmöglichkeiten in der Wasserburger Straße und der Chiemseestraße ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen feststellen.

Sanierungsziele

Im Rahmen der Sanierung sollen die festgestellten Mängel schrittweise beseitigt und der Ortskern belebt werden. Das Ortsbild soll gestalterisch aufgewertet, die innerörtlichen Verknüpfungen gestärkt und der Verkehr besser integriert werden.

Konkret lassen sich folgende Oberziele benennen:

- Ortsbildprägende Bebauung und Denkmäler sichern, aufwerten und somit die Identität des Ortes bewahren
- Stärkung der Ortsmitte durch Entwicklung zentraler Brachflächen (insbesondere Reismühl-Areal)
- Öffentliche Räume aufwerten und zentrale Platzbereiche zu Orten mit hoher Aufenthaltsqualität entwickeln
- Stärkung der Vernetzung zwischen Ortsmitte und hochwertigem Landschaftsraum
- Innerörtliche Grünflächen aufwerten und vernetzen
- Fuß- und Radwegenetz im Ortskern sichern und ausbauen
- Ortszufahrten als attraktive Visitenkarte gestalten
- Mischnutzung entlang der Staatsstraßen fördern und fußläufige Nahversorgung im Ortszentrum stärken
- Innenentwicklungspotenziale nutzen, um bezahlbaren Wohnraum zu

schaffen (klimagerecht und nachhaltig)

- Verkehrssicherheit im Untersuchungsgebiet verbessern und Verkehr ortsverträglich integrieren
- Angebote für den ruhenden Verkehr konzentrieren

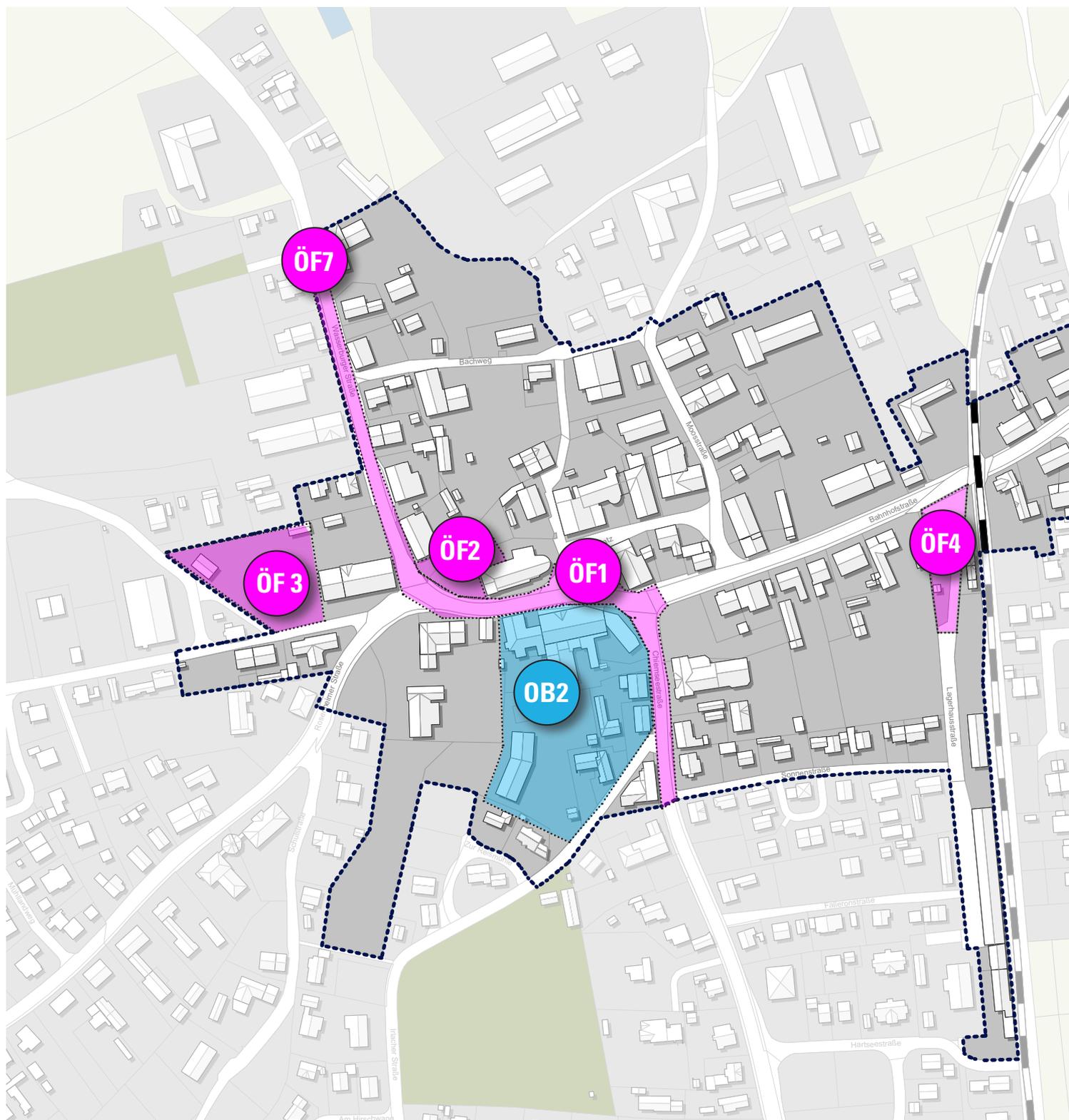
Unter Mitwirkung der Eigentümer*innen sollen die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden. Die im Leitbild formulierten räumlich-gestalterischen sowie funktionalen Ziele können unter Verwendung des strategischen Projekt- und Maßnahmenkatalogs erreicht werden.

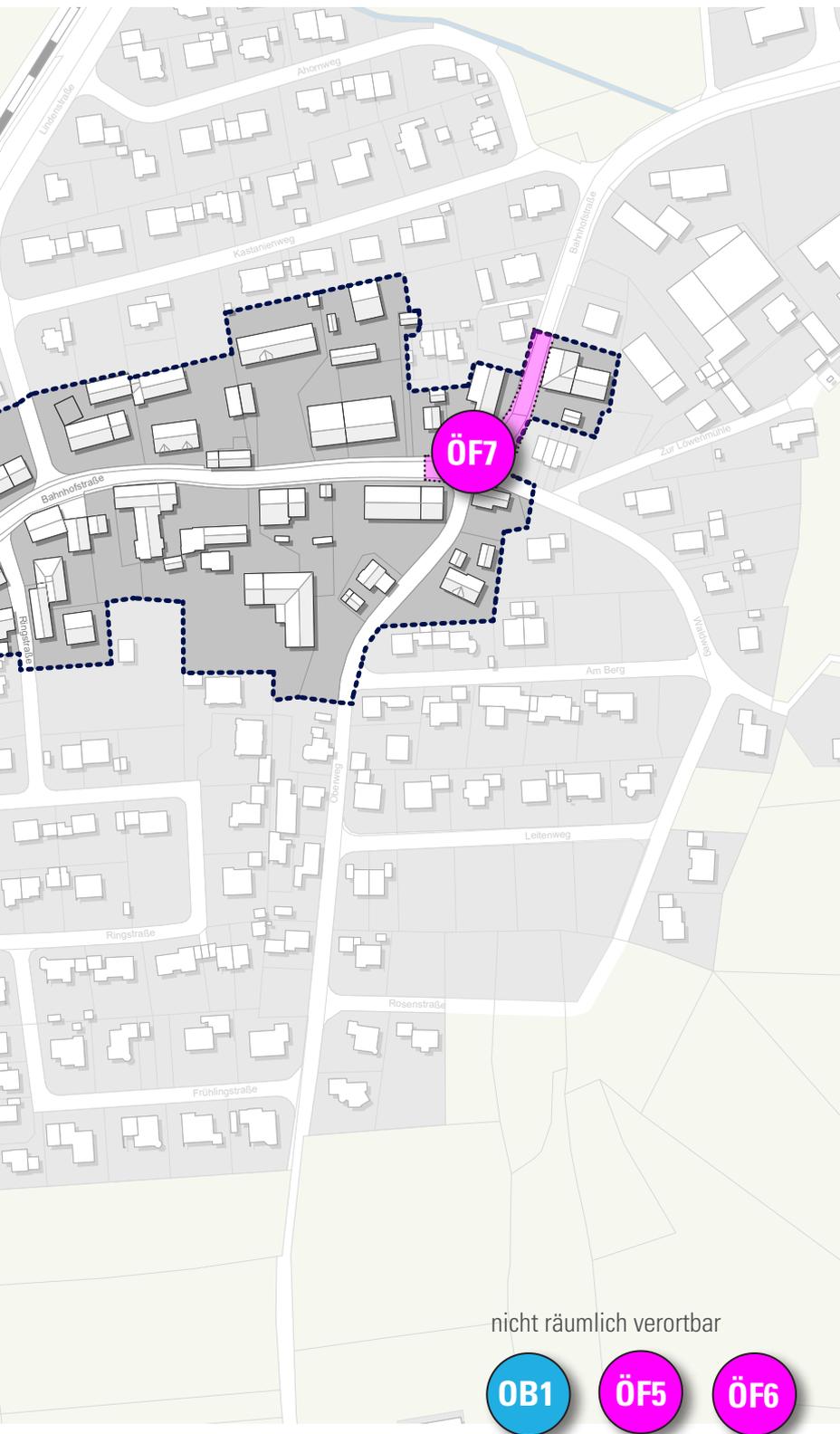
Die zentralen Projekte der Sanierung sind:

- Ehemalige Reismühle und Brunnerhaus
- Ortsbild kultivieren (Komm. Förderprogramm, Gestaltungshandbuch, Beratung)
- Gestaltung Dorfmitte
- Festplatz
- Straßenprofile/Gehwege/Querungen Staatsstraßen
- Gestaltung Ortseingänge

Aktueller Massnahmenplan

Im nachfolgenden Maßnahmenplan sind die im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet verorteten Projekte und Maßnahmen aufgeführt.





ORTSBILD UND BAUKULTUR

- OB 1** Ortsbild kultivieren
- OB 2** Ehemalige Reismühle und Brunnerhaus

GESTALTUNGSOFFENSIVE ÖFFENTLICHER RAUM

- ÖF 1** Gestaltung Dorfmitte
- ÖF 2** Grünfläche Kirchengrund
- ÖF 3** Festplatz
- ÖF 4** Öffentliche Räume im
Bahnhofsumfeld
- ÖF 5** Beleuchtung im öffentlichen Raum
- ÖF 6** Barrierefreier öffentlicher Raum
- ÖF 7** Gestaltung Ortseingänge

Abb. 99: Maßnahmenplan

QUELLENANGABEN

QUELLENVERZEICHNIS

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Regierungsbezirk Oberbayern (2021): Denkmalliste der Bau- und Bodendenkmäler.

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2018): Landesentwicklungsplan

BBSR (2019): Nachdenken über die Stadt von Morgen.

BBSR (2015): Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus

Europäische Metropolregion München (2019): <http://www.naturregion.eu/naturraum/grossraum-voralpen/alzplatte.html>, Zugriff Nov. 2019.

Gemeinde Halfing (2019): <https://www.halfing.de/>, Zugriff: Nov. 2019

Grundschule Halfing (2019): <https://www.gs-halfing.de>, Zugriff: Nov. 2019

Moorallianz in den Alpen (2019): Halfinger Freimoos, www.alpen-moorallianz.eu/178/?detail=26, Zugriff: Nov. 2019

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2020): Regionalplan

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Sofern im Bericht nicht anders angegeben, sind alle Zeichnungen und Fotoaufnahmen von der Schirmer | Architekten + Stadtplaner GmbH selbst oder auf Grundlage der angegebenen Quellen erstellt worden.

Die Kartengrundlage wurde zur Verfügung gestellt von: Gemeinde Halfing

Das Gemeindewappen wurde zur Verfügung gestellt von: Gemeinde Halfing

- Abb.1-4: BBSR (2015): Die Raumordnungsprognose 2035 nach dem Zensus
- Abb. 6: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2018): Landesentwicklungsplan
- Abb. 7: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2020): Regionalplan
- Abb. 8: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2020): Regionalplan
- Abb. 9: Gemeinde Halfing
- Abb.10-17: Eigene Darstellungen auf der Datengrundlage des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2019): GENESIS Online
- Abb.18-20: Eigene Darstellungen auf der Datengrundlage des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2019): Demographie-Spiegel für Bayern - Berechnungen bis 2031
- Abb. 21-24: Eigene Darstellungen auf der Datengrundlage der statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2011): Zensus 2011
- Abb. 25-26: Eigene Darstellungen auf der Datengrundlage des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2019:) GENESIS Online
- Abb. 27: Eigene Darstellung auf der Datengrundlage der statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2011: Zensus 2011
- Abb. 28-32: Eigene Darstellungen auf der Datengrundlage des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2019): GENESIS Online
- Abb. 41: Eigene Darstellung auf der Datengrundlage der Bay. Vermessungsverwaltung (2015): Verkehrsmengenkarte LK Rosenheim
- Abb. 47: Eigene Darstellungen auf der Datengrundlage des Bayernatlas
- Abb. 48: Gemeinde Halfing (2001): Halfing - wie es früher war, Heimatbilder aus der Vergangenheit, S.24
- Abb. 49: Gemeinde Halfing (2001): Halfing - wie es früher war, Heimatbilder aus der Vergangenheit, S.30
- Abb. 50: Gemeinde Halfing (2001): Halfing - wie es früher war, Heimatbilder aus der Vergangenheit, S.28

