

Original

Gemeinde Halfing

Landkreis Rosenheim



7. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Gewerbegebiet Graben“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 01.08.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen.....	4
3. Flächennutzungsplan	5
4. Beschreibung des Planungsgebietes.....	6
5. Alternative zur Planung	7
6. Erschließung	8
7. Anlagen.....	8

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Halfing hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Graben“ beschlossen. Die S•A•K Ingenieurgesellschaft mbH, Sonntagshornstraße 19, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung beauftragt.

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

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

Die aktuelle Erweiterungsfläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt und im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die geplanten Vorhaben sind mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ökologisch besonders wertvolle Standorte sind nicht betroffen, und durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann der Eingriff natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden. Der ökologische Ausgleich wird im Bebauungsplanverfahren geregelt, welches im Fall des Gewerbebereichs parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Änderungsbereiche liegen in der Gemeinde Halfing, Landkreis Rosenheim. Die Gemeinde Halfing, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt etwa 20 km nordöstlich von Rosenheim. Die Gemeinde hat eine Fläche von 22,8 km², aufgeteilt in 22 Ortsteile, und eine Einwohnerzahl von etwa 2.770 die bis 2033 voraussichtlich auf 2.820 wachsen wird

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

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Graben“ Begründung, Fassung vom 01. August 2024

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing sind die Änderungsbereiche als landwirtschaftliche Flächen.

2.1. Notwendigkeit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

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

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

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

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

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

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

Für den Nachweis des Flächenbedarfs kann die folgende aktuelle Tabelle mit den bei der Gemeinde Halfing vorliegenden Anfragen zum Erwerb von Gewerbegrund herangezogen werden. Demnach werden derzeit ca. 3,4 – 3,7 ha Gewerbegrund in Halfing gesucht und die Nachfrage übersteigt somit bereits jetzt die Flächen um das Doppelte, die sich aus der vorliegenden Erweiterung des Gewerbegebietes Graben (ca. 1,55 ha) ergeben.

Anfragen Gewerbegrund Halfing

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

3. Flächennutzungsplan

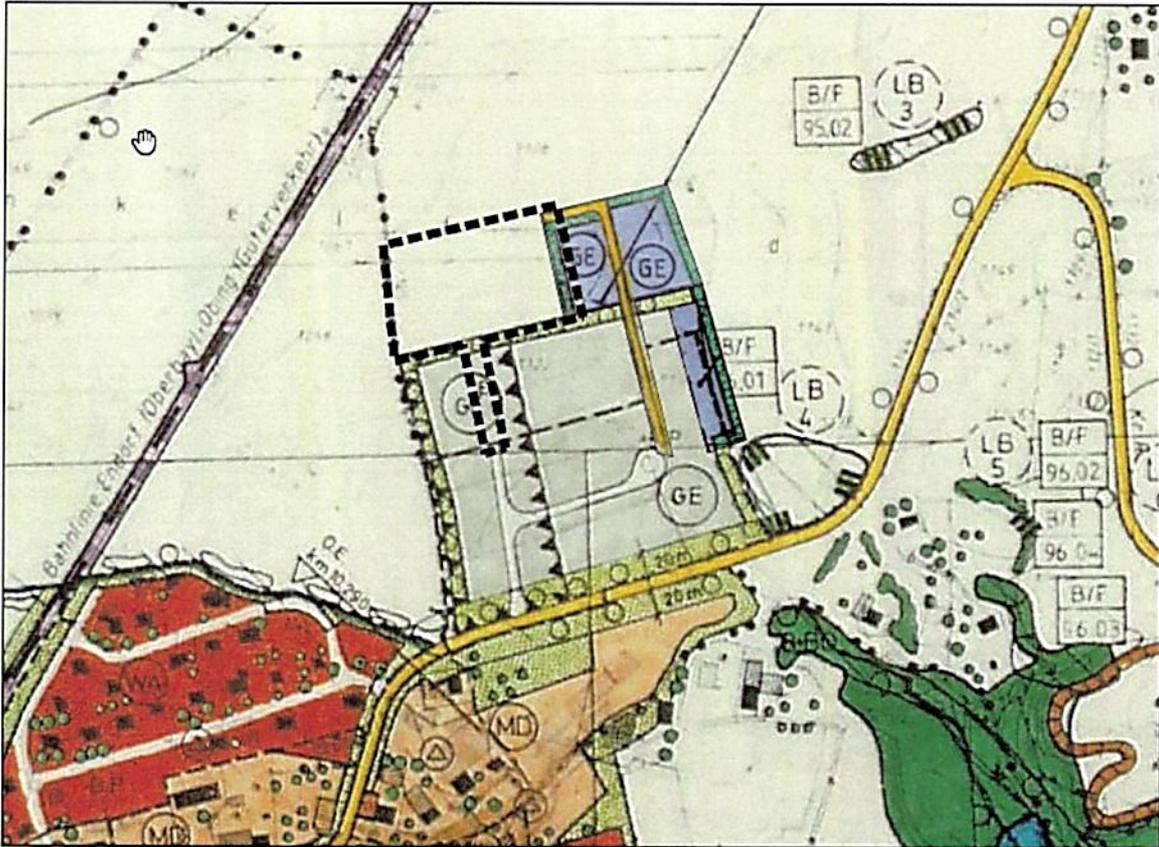
Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing ist die gegenständliche Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der dargestellte Geltungsbereich der Änderung soll künftig komplett als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt werden.

Die Flächennutzungsplanänderung und die Bebauungsplanaufstellung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Durch die Planung wird die landwirtschaftliche Fläche reduziert und die Gewerbefläche erhöht. Die Neuausweisung erfolgt angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet, so dass einer Zersiedelung entgegengewirkt wird.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Graben“
Begründung, Fassung vom 01. August 2024



Gültiger Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich

4. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nordöstlichen Teil des Hauptortes direkt an der Staatsstraße 2360. Der Erweiterungsbereich liegt auf den Flurstücken Nr. 1108/6, 1122 und 1122/1 der Gemarkung Halfing. Im Norden und im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden und im Westen wird es vom bestehenden Gewerbegebiet.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Aufstellungsplanes wurde der vorhandene Flächennutzungsplan verwendet.

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

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

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

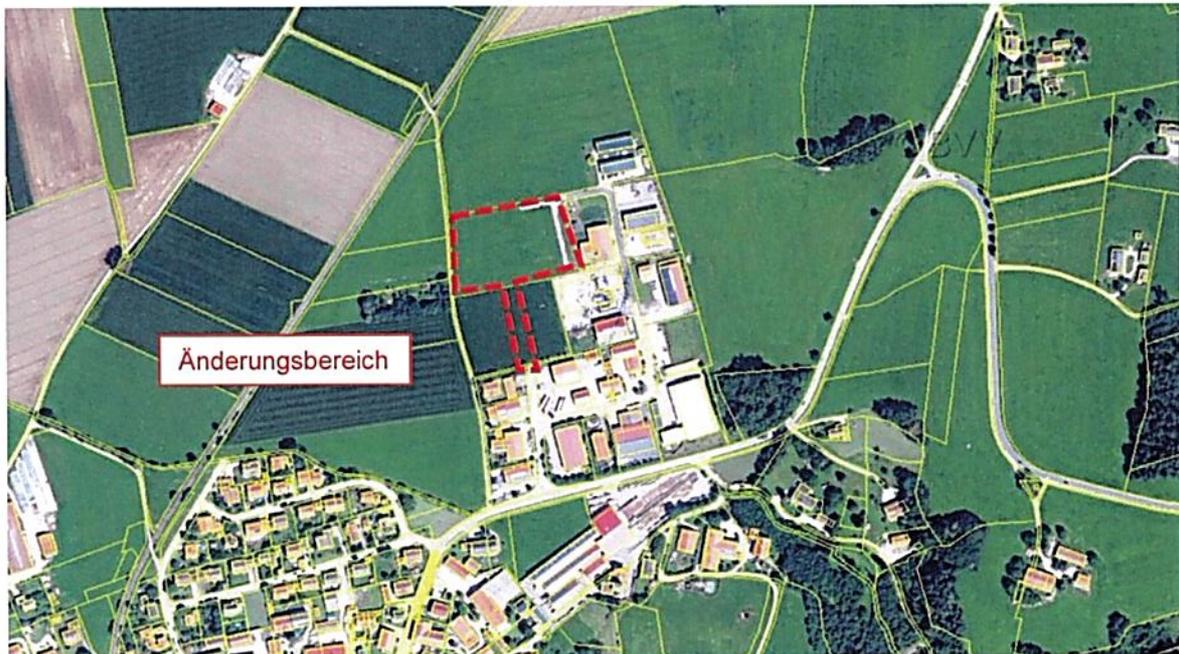
Das Gelände innerhalb des Erweiterungsbereiches ist weitgehend eben, mit Höhen zwischen 506 m ü. NHN im Nordwesten und 510 m ü. Normalhöhennull (NHN) im Südosten. Es sind

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Graben“ Begründung, Fassung vom 01. August 2024

keine Hinweise auf Geo- oder Überschwemmungsrisiken vorhanden und die Fläche ist auch nicht als wassersensibler Bereich registriert.



Ortsplan (Quelle Bayernatlas)



Luftbild (Quelle Bayernatlas)

5. Alternative zur Planung

Unter Punkt 2.1 ist ausführlich dargestellt, dass es derzeit keine sinnvollen Alternativen zur Planung gibt, die einen geringeren Eingriff ermöglichen würden. Denkbar wäre nur eine Nullvariante also den Verzicht auf die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen für die Gemeinde Halving was jedoch die Entwicklung der Gemeinde sowie der ortsansässigen Betriebe

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Graben“
Begründung, Fassung vom 01. August 2024

behindern würde. Also ist diese Alternative auch nicht mit den Zielen der Ortsentwicklung vereinbar.



6. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbebereiches erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen „Am Graben“ des bestehenden Gewerbegebietes. Die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bahnhofstraße/Staatstraße 2360. Die nächste Bushaltestelle bzw. der Bahnhof befinden sich in der Ortsmitte Halving etwa 700 m bzw. 8 Gehminuten entfernt. Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Straßennetz für das geplante Vorhaben ausreichend ist.

Die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen für die Erweiterungsflächen ist gewährleistet.

7. Anlagen

Umweltbericht des Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, in der Fassung vom 18. Oktober 2019.

Halving, 18. Dez. 2024
Gemeinde Halving


Regina Braun, 1. Bürgermeisterin



Ausgefertigt
am 19. Dez. 2024


Regina Braun
1. Bürgermeisterin
der Gemeinde Halving

