

Gemeinde Babensham



BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOCHFELD II" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER.

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher, Dipl. Ing. FH
Architekt u. Stadtplaner

Büro Penzberg:
Karlstrasse 11
82377 Penzberg
Tel.: +49 (0)8856 – 8054450
E-Mail: s.jocher@jocher.com

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 50055
E-mail: architekten@jocher.com

23.07.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziele der Planung

2. Verfahren

3. Innenentwicklung

4. Bestand und Bewertung

- 4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
 - Landesentwicklungsprogramm (LEP)
 - Regionalplan
 - Flächennutzungsplan
- 4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
- 4.4 Verkehr und Erschließung
- 4.5 Technische Infrastruktur
 - 4.5.1 Wasserversorgung
 - 4.5.2 Abwasserbeseitigung
 - 4.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung
 - 4.5.4 Stromversorgung
 - 4.5.5 Müllbeseitigung
- 4.6 Denkmalschutz
- 4.7 Vorbelastungen

5. Bebauungsplankonzept

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Höhenentwicklung, Dachform
- 5.5 Baukörper
- 5.6 Bauliche Gestaltung
- 5.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 5.8 Verkehrliches Erschließungskonzept

6. Grünordnungskonzept

- 6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

7. Immissionsschutz

8. Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

9. Beteiligte Fachingenieure

10. Zusammenfassung

Anhang

- A Luftbild
- B Fotos

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung:

In der Gemeinde Babensham und den dazugehörigen Ortsteilen sind nur geringfügig unbebaute Grundstücke mit Wohnbaurecht vorhanden bzw. sind diese dem Markt weitgehend entzogen. Um dennoch in angemessenem Maße Bauland zur Verfügung stellen zu können, um es gerade jungen Familien und Einheimischen zu ermöglichen, sich am Ort anzusiedeln bzw. dauerhafte Bleibeperspektiven zu ermöglichen, wird in verträglichem Umfang neues Bauland ausgewiesen. Somit soll eine nachhaltige und vitale Entwicklung erreicht werden.

Ziel, Zweck und Wirkung der Planung

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von neuem Baurecht unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Bauweise und die Ergänzung des Ortsbildes mit einer angemessenen Begrünung und Durchgrünung, mittels Einzelbäumen und Gehölzgruppen (Ortsrandeingrünung).

Die Planung sichert die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Babensham im Ortsteil Bärnham:

- die Planung legt die Vorgaben für die städtebauliche Gestalt der straßennahen Bebauung fest (§ 1 Abs. 6 BauGB), sie berücksichtigt auch eine zur vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung
- mit der Planung wird der Ortsbereich fortentwickelt, indem die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum nahe der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hochfeld II“ erfolgt mit einer integrierten Grünordnungsplanung. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

3. Innenentwicklung

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. In Bärnham stehen mögliche Grundstücke oder ähnliche Potenziale (Brachflächen, Baulücken, etc.) nicht zur Verfügung. Einige Einzelgrundstücke (sh. Luftbild gemäß Anlage) sind vorhanden, jedoch veräußern die Grundstückseigentümer diese nicht. Somit müssen die notwendigen Baulandausweisungen auf zum Teil landwirtschaftlich genutzten Flächen am Ortsrand erfolgen.

Gemäß §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Bauland begründet werden.

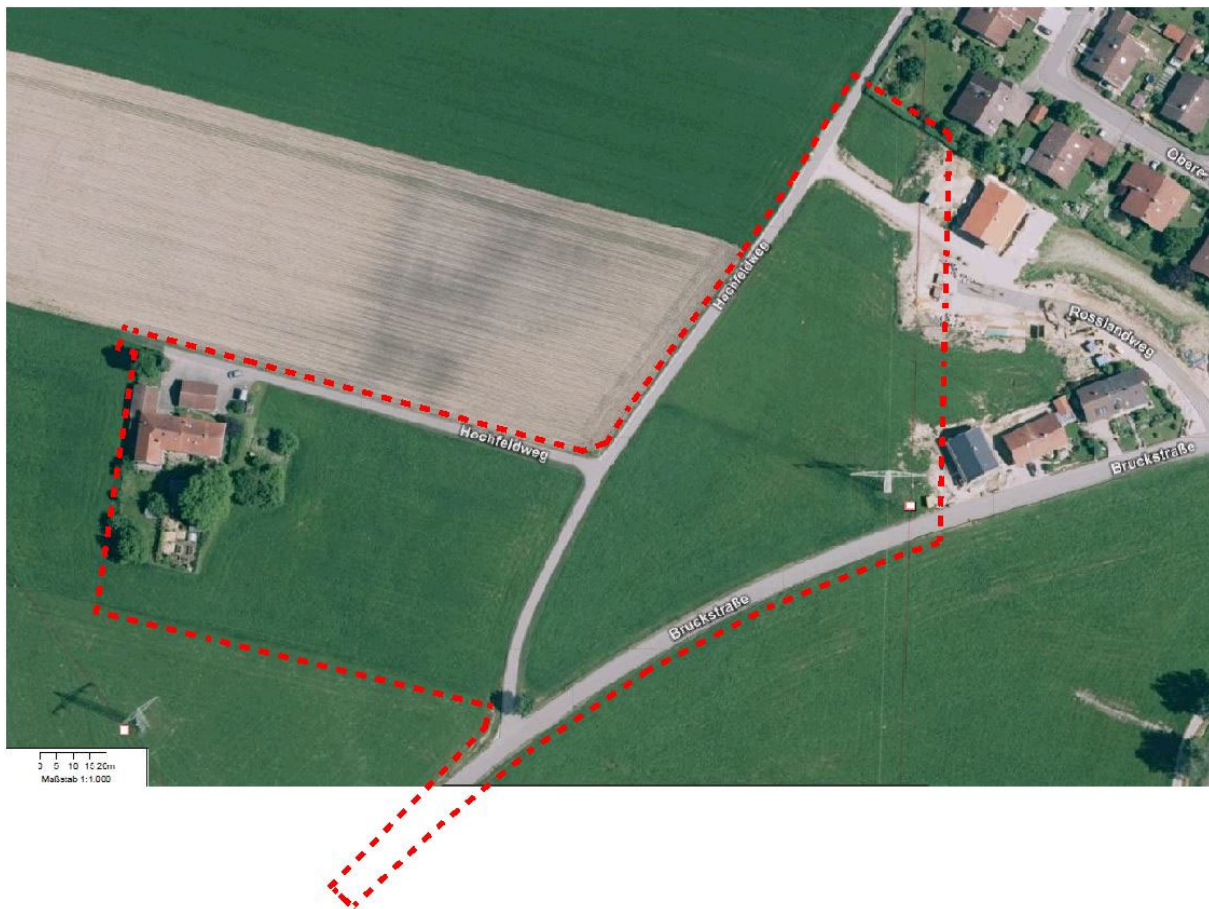
Wie bereits erläutert, bestehen derzeit keine weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten. Das gewählte Areal ist für eine bauliche Entwicklung geeignet, da es an einen erschlossenen Siedlungsbereich anschließt.

4. Bestand und Bewertung

4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hochfeld II" im Ortsteil Bärnham, umfasst die Fl.-Nr. 628 Tfl., 629-633, 634 Tfl., 674 Tfl., 675, 675/1, 675/2, 676. Gemarkung Penzing.

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Bärnham, nordwestlich der Bruckstraße und hat eine Größe von ca. 2,4 ha.



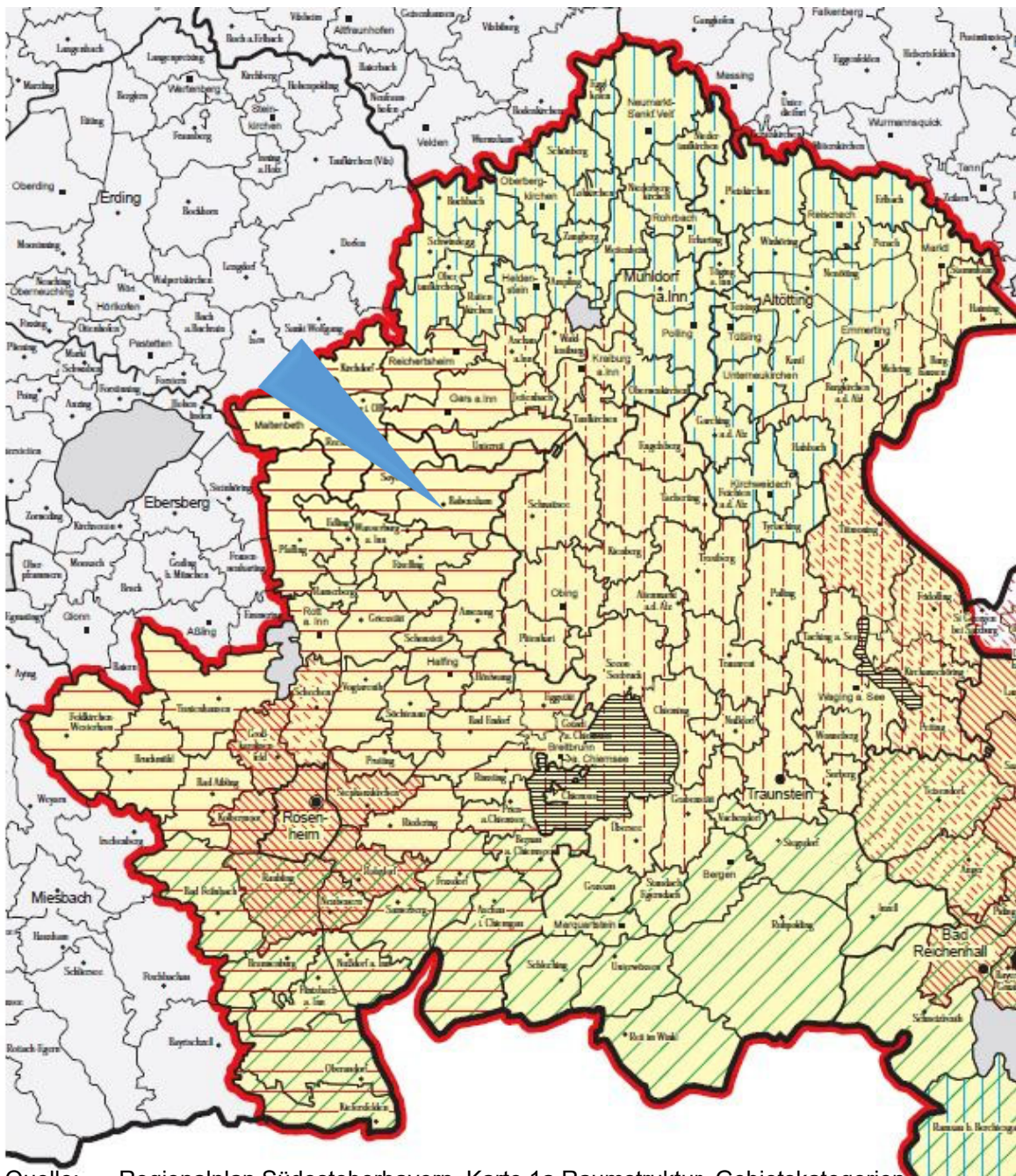
Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

Im Westen und im Osten grenzt das Plangebiet an bestehende Wohngebäude, im Süden und Norden grenzen landwirtschaftliche Grünflächen an.

4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Babensham / Bärnham als "ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.

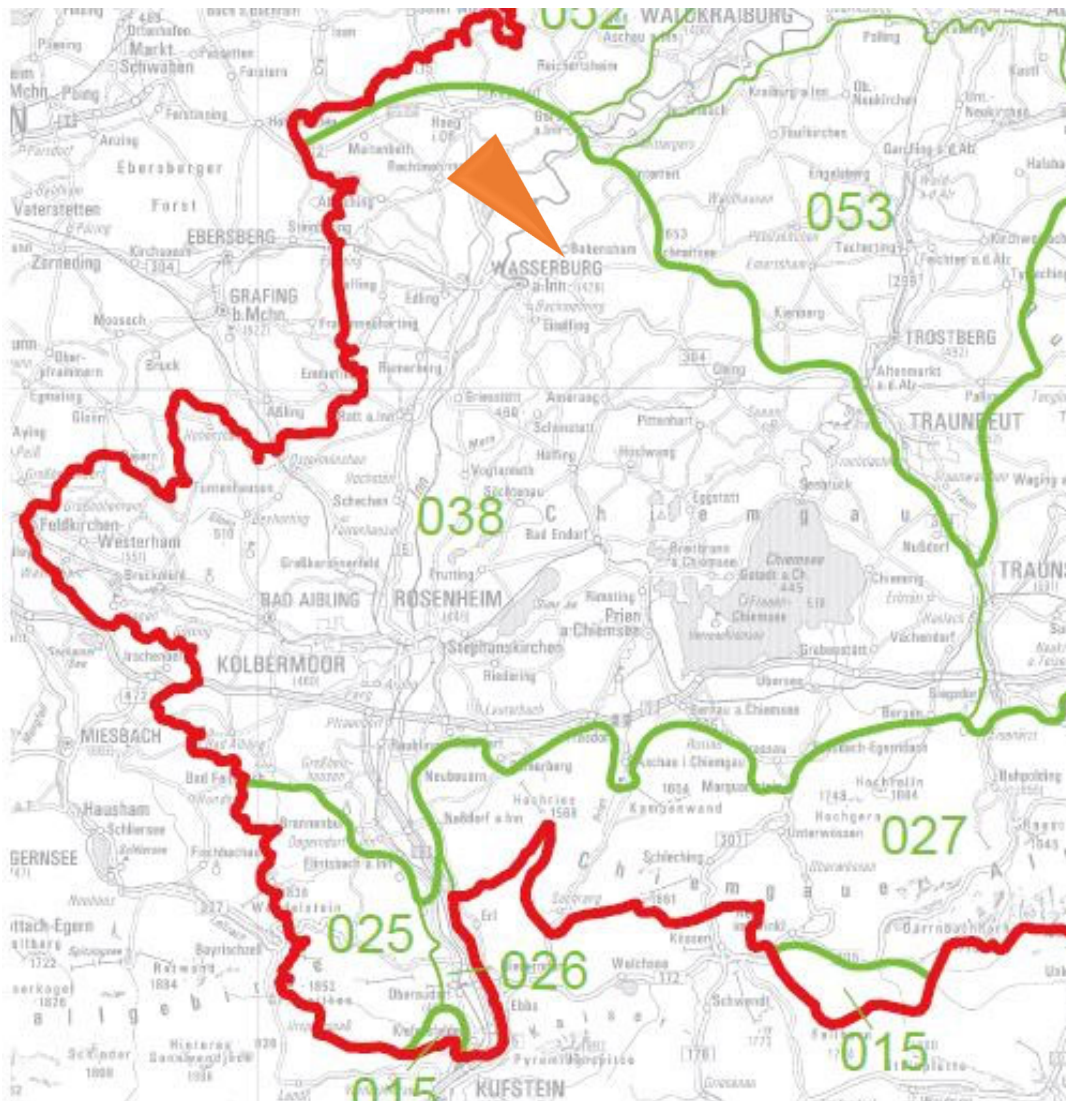


Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 1a Raumstruktur, Gebietskategorien, Stand 2000

Regionalplan für die Region Südostoberbayern

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

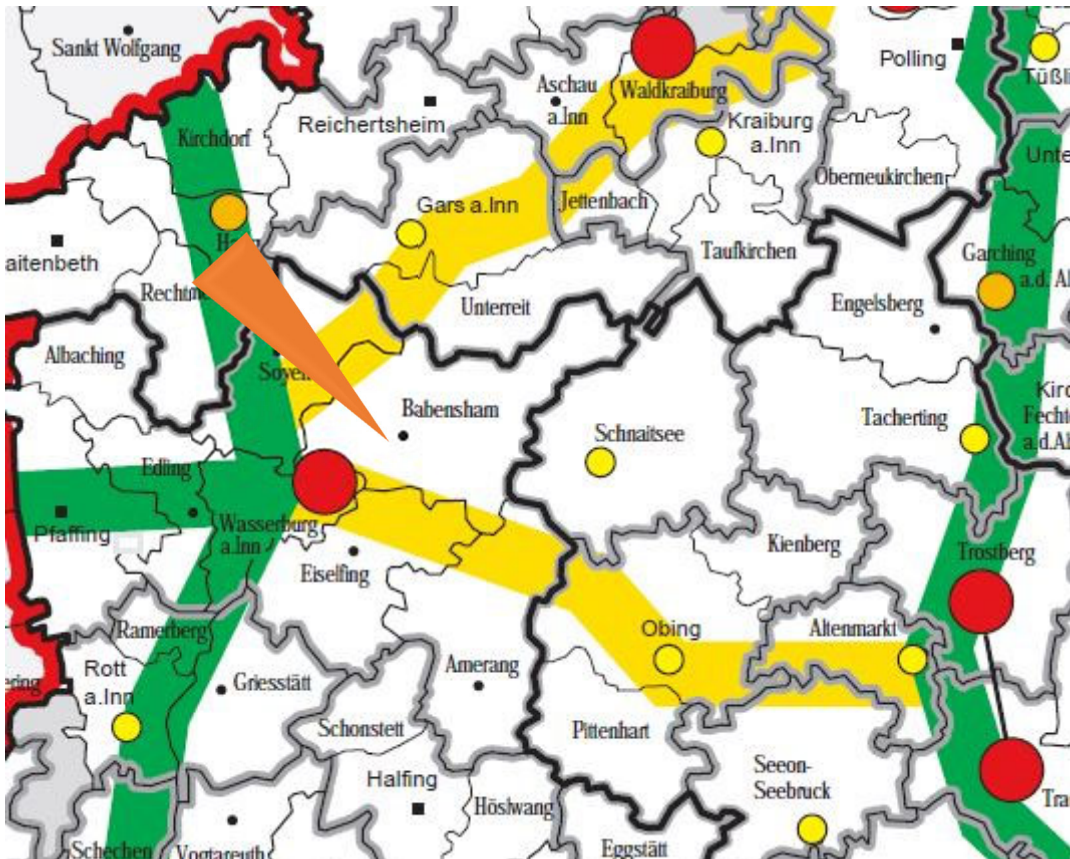
Bärnham gehört zur Gemeinde Babensham, liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Südostoberbayern (Regionalplan 18).



Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Begründungskarte, Stand 2000

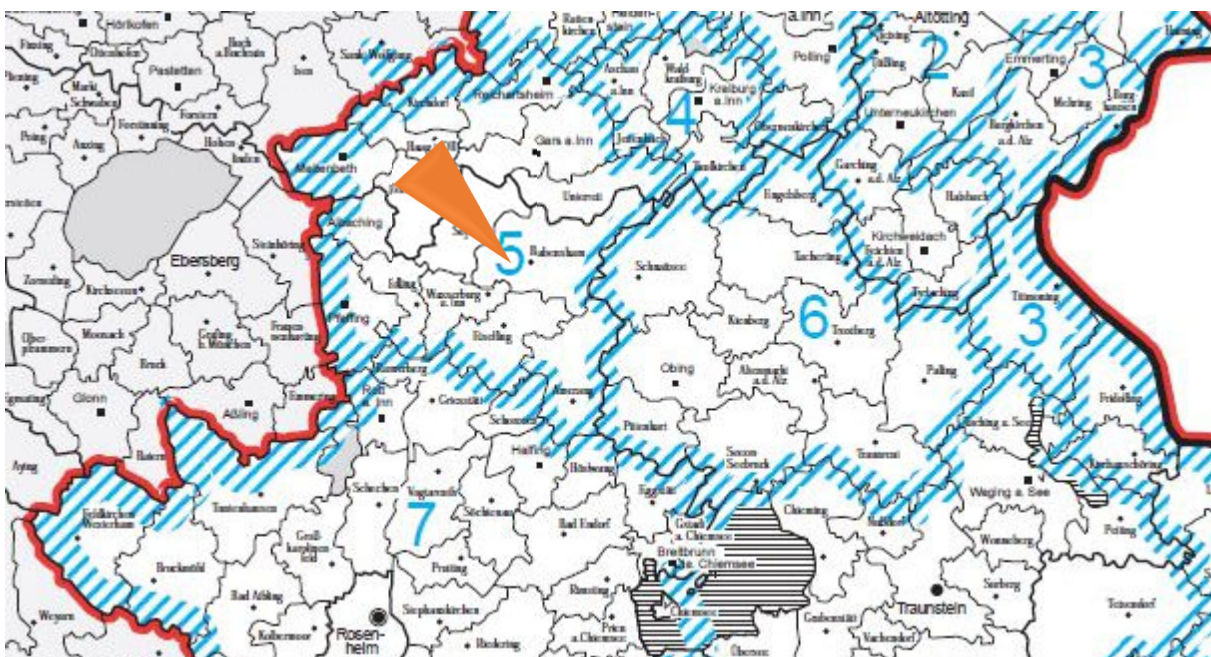
Das Plangebiet liegt nahe der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Mittelzentrum Wasserburg), sowie der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

1. Änderung des Bebauungsplanes „Hochfeld II“ Begründung



Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern, Stand 2000
Karte 1 Raumstruktur mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Im Verflechtungsbereich der Mittelzentren gehört Babensham / Bärnham zu Wasserburg a. Inn (5).



Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Babensham ist das Plangebiet zum Teil bereits als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB zu genügen, wird der Flächennutzungsplan wegen der fehlenden Teilfläche im Parallelverfahren geändert (13. Änderung des Flächennutzungsplanes, Änderungsflächen in Bärnham).



Auszug aus der 7. Änderung des Flächennutzungsplans, Gemeinde Babensham

4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 485,50 m üNN am nordwestlichen Geltungsbereich und fällt bis auf 477,0 m üNN zum südöstlichen Geltungsbereich ab.

Im Norden, Westen und Süden des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen, im Osten grenzt Wohnbebauung an. Durch einen Teilbereich des Planungsgebietes verläuft eine 110 KV-Leitung (oberirdisch).

4.4 Verkehr und Erschließung

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Bruckstraße, sowie am Hochfeldweg.

Der Hochfeldweg wird von der Bruckstraße aus bis zum Ende der Parzelle 19, sowie in Richtung Westen bis zur Parzelle 12 verbreitert. Im Bereich der Bestandsgebäude (Parzelle 12-14) wird die Straßenbreite beibehalten, hier wird lediglich der Oberbau erneuert und ein Einzeiler als Grundstücksabschluss eingebaut, da es sonst zu einer Unterschreitung der notwendigen Aufstellfläche vor den Garagen kommen würde.

Das Areal im Westen wird zusätzlich von einer Stichstraße mit einem Wendehammer erschlossen. In dem geplanten Grün-/Schotterrasenstreifen sollen die Versorgungsleitungen eingelegt werden.

Der Hochfeldweg Nord-Süd wurde im unteren Bereich zur Bruckstraße hin etwas verschoben, um den Verlauf des bestehenden Schmutzwasserkanals besser aufnehmen zu können und den Einbau weiterer Sparten zu vereinfachen. Die Fahrbahnbreite wurde auf 5,50 m festgesetzt.

Weitere Ausführungen zur Ausgestaltung der Erschließung sind im Umweltbericht erläutert. Durch die nördlich festgesetzte landwirtschaftliche Fläche wird eine Geh- und Radwegeverbindung hergestellt.

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

4.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

4.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet, einschließlich der Straßen, wird über Regenwasserkanäle gesammelt, in ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 140 m³ geführt und von dort wird es in den Penzinger Bach eingeleitet.

Für die Einleitung des Oberflächenwassers in den Penzinger Bach wird ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung gestellt.

4.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die bayernwerk AG.

4.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim gesichert.

4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet

4.7 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Nutzung als Grün- und Ackerfläche lässt zudem auf keine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Immissionen / Lärm

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchsmissionen, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Diese können je nach Wetterlage auch in den Abendstunden, an Sonn- und Feiertagen auftreten. Im Bebauungsplan wird auf die Duldung dessen hingewiesen.

Starkregenereignisse

Um auf die immer häufiger auftretenden Starkniederschläge und damit verbundenen Sturzfluten zu reagieren und diesen vorzubeugen, da Starkregenereignisse flächendeckend überall auftreten können und voraussichtlich durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen werden, wurden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen.

Auf Parzelle 3 wird die FOK EG um 20 cm höher gesetzt, um bei möglichen Starkregenereignissen einer Überflutung vorzubeugen.

5 Bebauungsplankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sollen 17 neue Gebäude am südwestlichen Ortsrand entstehen. Durch die neue Ortsrandeingrünung und die Baumpflanzungen entlang der Straßen wird der derzeitige Ortsrand aufgewertet. Ein Teilbereich, u.a. innerhalb der Zone mit Baubeschränkung der Hochspannungsleitung, wird als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt, diese dient als Baulandreserve, da sie derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Die Lage der bestehenden Bebauung im Westen wird festgeschrieben. Die bestehenden Straßen (Hochfeldweg und Bruckstraße) dienen der Erschließung des Baugebietes. Eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit wird ergänzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden, vorhandenen und zukünftig geplanten Nutzungsstruktur wird das Baugebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Um das städtebauliche Entwurfskonzept in Bezug auf die Einzelhausparzelle zu sichern, wurden die Baufenster so gewählt, dass bis auf Parzelle 21 und 22 keine Doppelhäuser möglich sind.

Das WA ist als „Einheimischenmodell“ vorgesehen. Die vorhandene Infrastruktur kann den durch das Baugebiet verursachten (Mehr-) Bedarf decken. Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind auf kurzem Wege zu erreichen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, der max. zulässigen Vollgeschosse, sowie die festgesetzte Wandhöhe bestimmt.

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, der angestrebten Nutzungsstruktur und an der landschaftlichen Situation. Aus Gründen des Bodenschutzes wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung der versiegelbaren Flächen entsprochen.

Festgesetzt ist für die einzelnen Parzellen eine max. Wandhöhe bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

5.4 Höhenentwicklung, Dachform

Die im Ort vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Für die Baukörper im Geltungsbereich werden ebenfalls Satteldächer festgesetzt.

Die Festsetzung der Wandhöhe wird geändert, damit diese besser kontrolliert werden kann. Die festgesetzte Höhe von 4,75 m wird bis UK Dachsparren festgesetzt.

5.5 Baukörper

Die Mehrzahl der Hauptbaukörper sind aus städtebaulichen Gründen traufständig nach Süden und Südwesten orientiert. Somit wird aber auch die passive Nutzung der Solarenergie durch diese Gebäudeausrichtung optimal ermöglicht.

5.6 Bauliche Gestaltung

Die vorherrschenden Materialien im Ortsbild sind Putzflächen und Holz. Für die Außenwände der Gebäude wird somit als Oberfläche Putz in ruhiger Oberflächenstruktur und heller Farbe festgesetzt.

Außenwandverkleidungen sind in Holz ab dem 1. Obergeschoss zulässig, Balkone und Fensterläden sind ebenfalls in regionaltypischer Bauweise auszuführen und auch deren Farbe ist im Bebauungsplan festgesetzt.

5.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Lage der Garagen wird auf den Grundstücken festgeschrieben.

Stellplätze können individuell angeordnet werden, hierfür müssen im Bauantrag 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden.

Stellplätze, private Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO werden nicht zugelassen, da die Grundstücke nicht durch weitere Gebäude versiegelt werden und Nachbargrundstücke verschatten sollen.

5.8 Verkehrliches Erschließungskonzept

Das Baugebiet nutzt die bestehende Erschließung durch die Bruckstraße und den Hochfeldweg und baut diesen in einem Teilabschnitt für Begegnungsverkehr aus.

Zur Erschließung der Parzellen 1-3, sowie 8-10 wird eine Stichstraße vom Hochfeldweg mit einem Wendehammer gebaut. Die festgesetzten Stellplätze müssen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden. Neben dem Wendehammer werden drei öffentliche KFZ-Stellplätze errichtet, welche im Winter auch zum Lagern von Schnee gebraucht werden.

6. Grünordnungskonzept

Das Grünordnungskonzept wurde von der Landschaftsarchitektin Regine Müller erstellt und ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Planung, sowie textliche Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

6.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff sind in den Festsetzungen bestimmt und im Umweltbericht erläutert und dargestellt.

7 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde keine schalltechnische Untersuchung erstellt, da die vorhandenen Straßen nur wenig frequentiert werden. Immissionen die von den landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen sind zu dulden, insofern die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt.

8 Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 24.300 m ²
<u>davon:</u>	
Nettobauland	ca. 10.400 m ²
bestehende, bebaute Grundstücke	ca. 2.050 m ²
Erschließungsfläche Bruckstraße	ca. 2.150 m ²
Erschließungsflächen öffentlich	ca. 3.500 m ²
Landwirtschaftliche Grünfläche	ca. 6.200 m ²

9 Beteiligte Fachingenieure

9.1 Vermessung, Bestands- und Höhenkartierung

Die Aufnahme des Bestandes erfolgte durch das Ing.-Büro für Vermessung Angermaier & Günther, Eichbichlstr. 9, 83071 Stephanskirchen.

9.2 Erschließung und Entwässerung

Die Erschließungs- und Entwässerungsplanung erfolgte durch das Ing.-Büro Infra, Schießstattstraße 24, 83024 Rosenheim und wurde in den Plan eingearbeitet.

9.3 Natur und Landschaft

Die Bestandserfassung, Bewertung und Grünordnungsplanung wurde durch das Landschaftsarchitekturbüro Müller, Finkenweg 14 ¼, 85665 Moosach erstellt und in den Bebauungsplan übernommen.

9.4 Bodengutachten

Die Baugrunderkundung (Geotechnische Stellungnahme) erfolgte durch die crystal geotechnik GmbH, Schustergasse 14, 83512 Wasserburg a. Inn. Die Erkenntnisse aus dem Bericht Nr. B185399 vom 03.12.2018 wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

10 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der derzeitigen Regionalplan Fortschreibung einer nachhaltigen Regionalentwicklung hinsichtlich ökologischer und sozialer Belange abgestimmt und abgewogen.

Auf der Ebene der Regionalplanung wird das Konzept einer regionalen wirtschaftlichen Entwicklung mit den Umweltbelangen abgestimmt, sodass erhebliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht abzuleiten sind.

Die Ziele und Grundsätze des regionalen Wirtschaftskonzeptes entsprechen dem im LEP geforderten Leitgedanken eines „umweltgerechten Wohlstandes für Generationen“.

Dem Rahmen einer langfristig tragfähigen, sozial- und umweltverträglichen wirtschaftlichen Entwicklung in der Region wird Rechnung getragen.

Aufgestellt: 23.07.2020

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn

Grünordnung: Dipl.-Ing. (FH) Regine Müller
Landschaftsarchitektin
Finkenstr. 14 1/2
85665 Moosach

Babensham, den

Josef Huber
1. Bürgermeister



A_Luftbild von Bärnham, Quelle: google



B_Blick auf die Südspitze des Baugebiets, Hochfeldweg mündet in die Bruckstrasse



B_Blick auf das westliche Bestandsgebäude (Parzelle 12-14)