

Gemeinde Babensham



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "WÜRMERTSHAM SÜD"

Gem. BauGB § 13 b im beschleunigten Verfahren

PLANVERFASSER

JS
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

22.03.2018

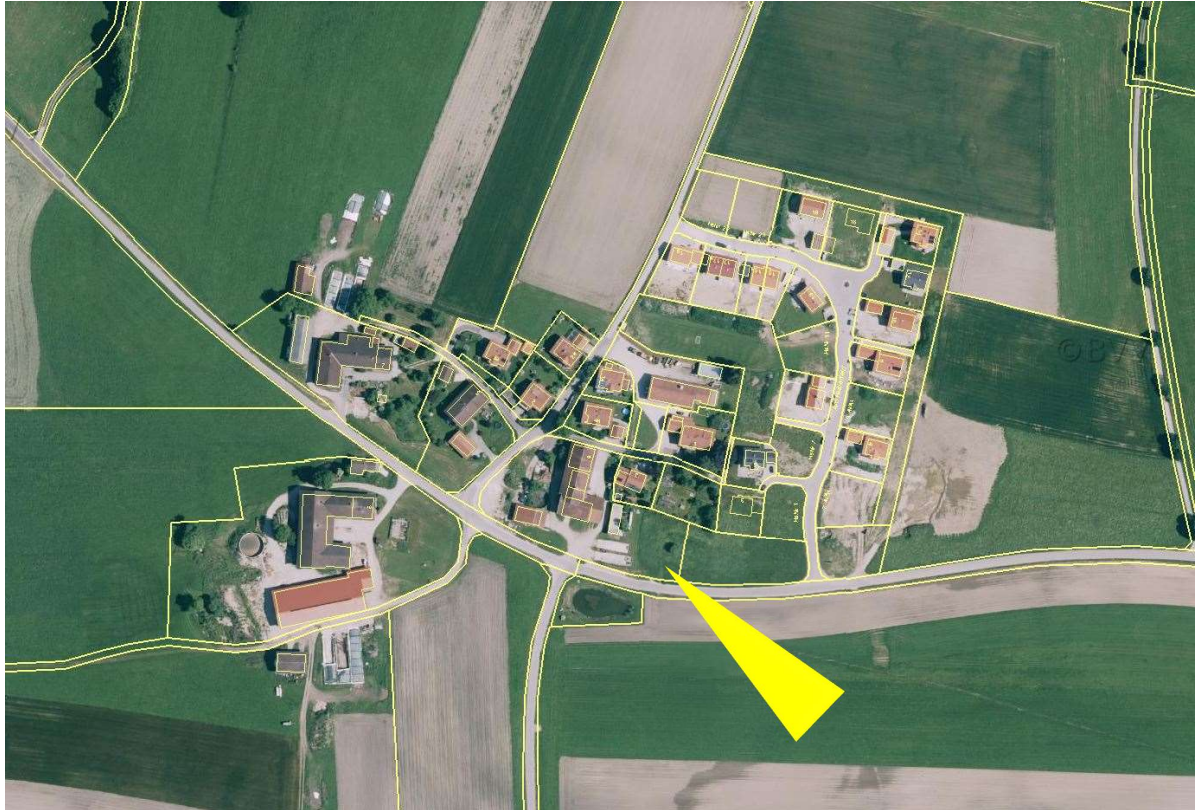
INHALT

- 1 Planungsgebiet
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Topographie
 - 1.3 Verkehr und Erschließung
 - 1.4 Angrenzende Bebauung
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3 Regionaler und überregionaler Planungsbezug
- 4 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
 - 4.1 Siedlungsentwicklung
 - 4.2 Grünordnerische Ziele
- 5 Städtebauliches Konzept
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 6 Grünordnungskonzept
 - 6.1 Begrünung des Plangebietes
 - 6.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze
 - 6.3 Boden und Wasserhaushalt
 - 6.4 Vegetation und Baumbestand
 - 6.5 Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen
- 7 Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Wasserversorgung
 - 7.2 Abwasserbeseitigung
 - 7.3 Stromversorgung
 - 7.4 Müllbeseitigung
- 8 Verfahren
- 9 Städtebauliche Daten (Information)



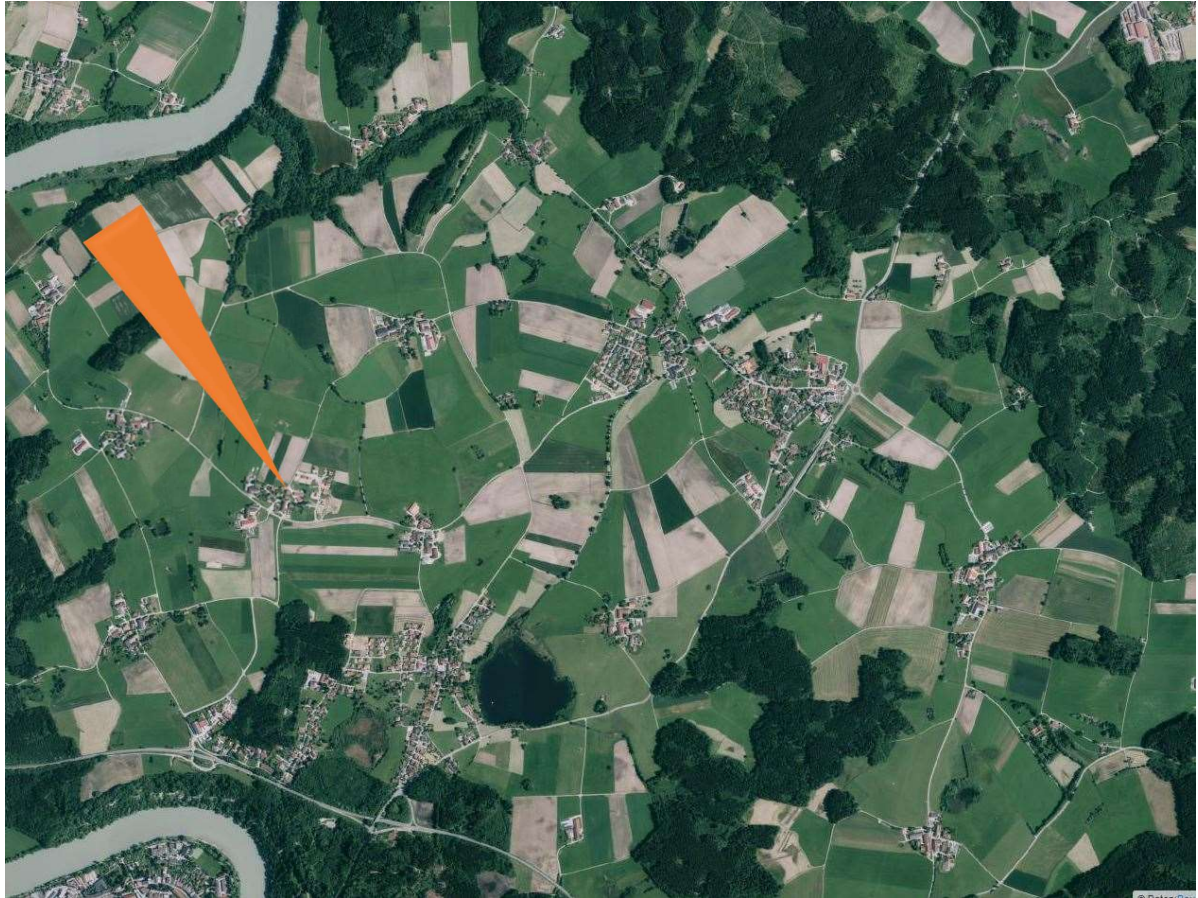
1 Planungsgebiet

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Würmertsham Süd" umfasst die Fl.-Nr. 1356 Gemarkung Babensham, sowie einen Teilbereich der Gemeindestraße.



Luftbild

- 1.2 Topographie
Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von m üNN.
- 1.3 Verkehr und Erschließung
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Gemeindestraße im Süden und über die bestehende Zufahrt zum Anwesen Würmertsham 4.
- 1.4 Angrenzende Bebauung
Im Norden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohngebäude, im Osten grenzt eine Streuobstwiese (Ausgleichsfläche), im Süden liegt die Gemeindestraße und im Westen liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle.



Orthofoto

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

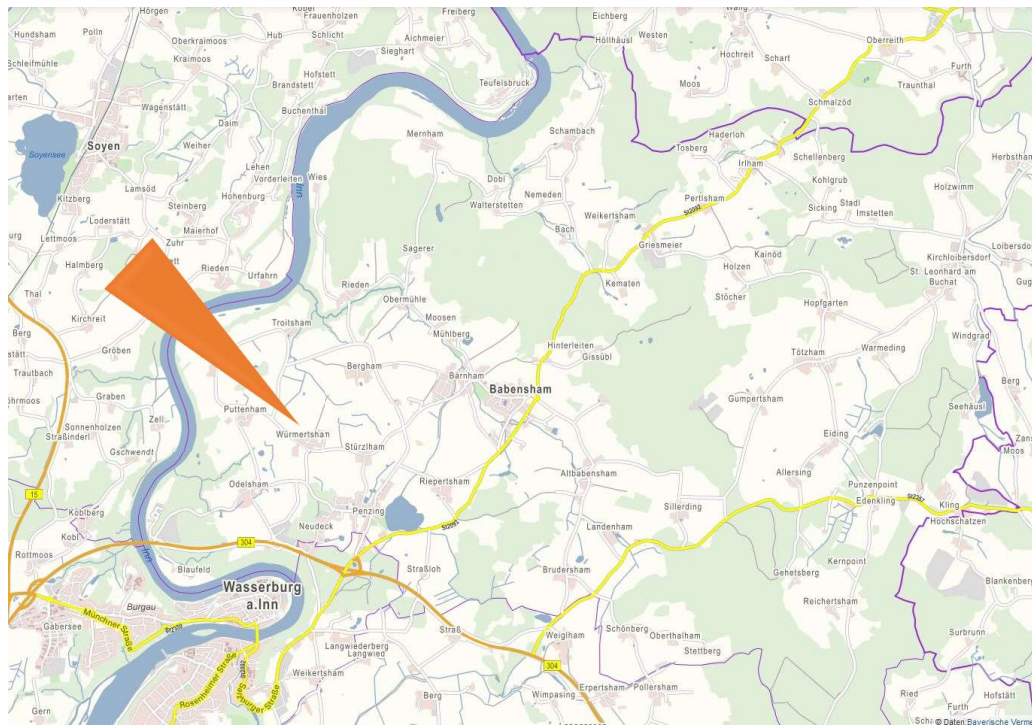
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Babensham ist das Plangebiet als Dorfgebiet MD ausgewiesen.



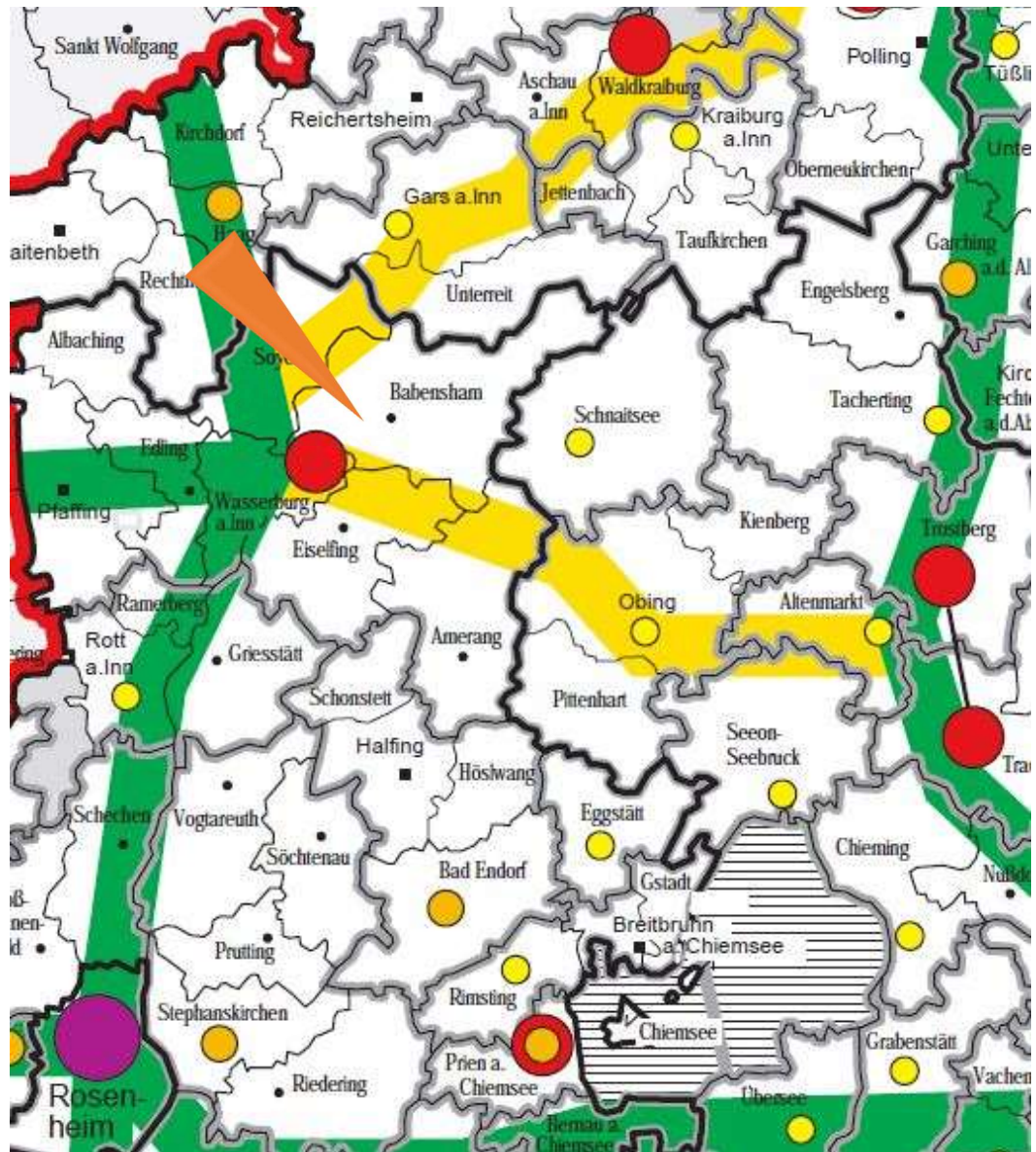
Der Flächennutzungsplan wird geändert.

3 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

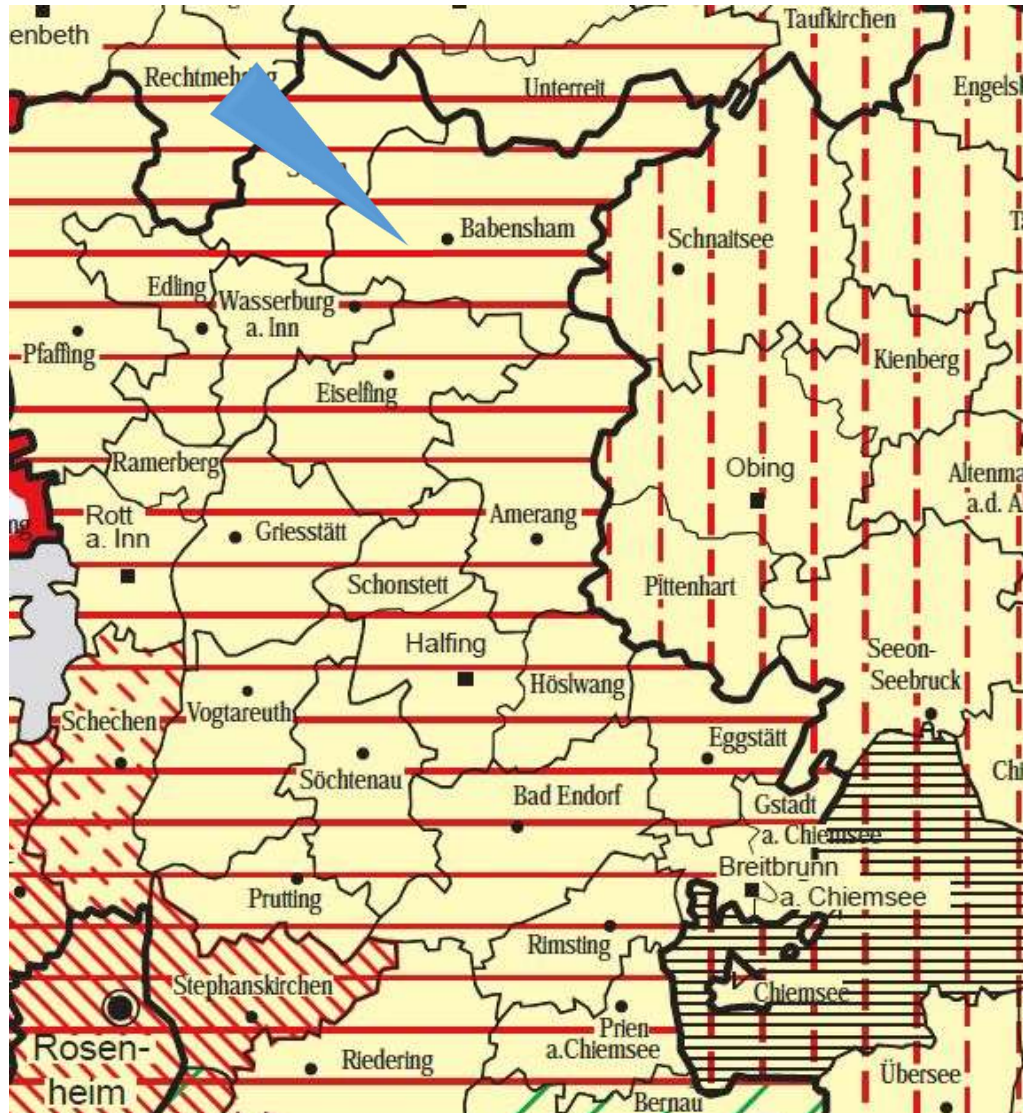
Würmertsham gehört zur Gemeinde Babensham, liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Südostoberbayern.



Die Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern zeigt, dass die Gemeinde von der gelb dargestellten "Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung" umschlossen wird.



In der Karte "Gebietskategorie" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern ist der Bereich Babensham als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.



4 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Anlass der Planung:

Die Gemeinde Babensham beabsichtigt auf der Fl.-Nr. 1356 die bestehende Bebauung z.T. festzuschreiben und im Osten des Grundstücks mit einem Mehrfamilienhaus die Bebauung zu schließen. Die Parzelle soll mit einer Ortsrandeingrünung gemäß Flächennutzungsplan den Ort in diesem Bereich abrunden.

Ziel, Zweck und Wirkung der Planung

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

- 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)

4.1 Siedlungsentwicklung

In der Gemeinde Babensham besteht gesteigener Bedarf an Bauland. Ziel ist es, zur Verfügung stehende Flächen einer Bebaubarkeit mithilfe der Bauleitplanung zuzuführen.

Die Siedlungsentwicklung soll folgenden Punkten gerecht werden:

- *Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen, entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten.*
- *Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig*
 - *die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung) in den Siedlungsgebieten genutzt und*
 - *flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.*
- *Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten.*
- *Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.*

Den Anforderungen der Landesentwicklungsplanung wird unter den derzeit ortsplanerischen Möglichkeiten hinsichtlich des Umgriffs und der Erschließung Rechnung getragen.

Mit der vorliegenden Planung wird dem dringenden Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde nachgekommen.

4.2 Grünordnerische Ziele:

- Begrünung des Plangebietes mit neu gepflanzten Bäumen
- möglichst geringe Flächenversiegelung
- Anfallendes Oberflächen- und Dachwasser soll möglichst gering gehalten werden (durch versickerungsfähige Beläge und möglichst geringe Flächenversiegelung) und dem Naturkreislauf wieder zugeführt werden.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundfläche, der max. zulässigen Vollgeschosse, sowie die festgesetzte Wandhöhe bestimmt. Durch die festgesetzte Wandhöhe wird auf eine umgebungsorientierte Baugestaltung geachtet.

6 Grünordnungskonzept

- 6.1 Begrünung des Plangebietes
Ortsrandeingrünung im Süden durch Pflanzung von Bäumen.
- 6.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze
Die benötigten Stellplätze sind in Garagen und Stellplätzen gem. BayBO in den Bauvorlagen nachzuweisen.
Somit wird verhindert, dass Fahrzeuge auf den Erschließungsstraßen abgestellt werden und die Verkehrssicherheit gefährden.
Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.
- 6.3 Boden und Wasserhaushalt
Das Niederschlagswasser wird über den bestehenden Regenwasserkanal abgeleitet. Das bestehende Regenrückhaltebecken des Baugebietes Würmertsham kann mitbenutzt werden.
- 6.4 Vegetation und Baumbestand
Die Fl.-Nr. 1356 wird derzeit z.T. als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Erhaltenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.
- 6.5 Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen
Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:
- Nutzung eines bereits erschlossenen Bereichs
 - Festsetzung von Baugrenzen
 - Festsetzung einer Grundfläche als Höchstmaß
 - Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
 - Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen

7 Ver- und Entsorgung

- 7.1 Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.
- 7.2 Abwasserbeseitigung
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bestehenden gemeindlichen Schmutzwasserkanal.
- 7.3 Stromversorgung
Die Stromversorgung übernimmt die Bayernwerk AG.
- 7.4 Müllbeseitigung
Die Müllbeseitigung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim gesichert.

8 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan gem. § 13 b BauGB Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt.

Mit der BauGB-Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert, um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit Ihrem Innenentwicklungspotenzial an Ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Die gesetzliche Regelung enthält insbesondere folgende Voraussetzungen:

- Flächen schließen sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an
- Beschränkung auf Flächen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 10.000 m²
- Befristung bis zum 31.12.2019 (=späteste Frist für Aufstellungsbeschluss)

Die vorgesehene Festlegung des Geltungsbereichs entwickelt die vorhandene Siedlungsstruktur weiter.

Das Plangebiet umfasst 1 Bauparzelle und ist im wesentlichen Umfang durch die umgebende vorhandene Bebauung geprägt. Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung steht in unmittelbarem Siedlungszusammenhang.

Insoweit zielt die Planung darauf ab, diesen Bereich von Würmertsham fortzuentwickeln, wofür das Instrumentarium des § 13 b BauGB zur Verfügung steht.

Die allgemeine Vorprüfung wurde durchgeführt, mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist nicht zu rechnen.

9 Städtebauliche Daten (Information)

Größe des Geltungsbereiches	ca. 7.200 m ²
<u>davon:</u>	
Nettobauflächen	ca. 900 m ²
private Grünflächen	ca. 1.600 m ²
Ortsrandeingrünung	ca. 1.600 m ²
Erschließungsflächen öffentlich	ca. 1.500 m ²
Erschließungsflächen privat	ca. 1.600 m ²



Aufgestellt: Gemeinde Babensham

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher
Architekt u. Stadtplaner
Karlstr. 11
82377 Penzberg

Babensham, den

Josef Huber
1. Bürgermeister