

Gemeinde Babensham



BEBAUUNGSPLAN "BABENSHAM SÜD II"

BEGRÜNDUNG

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

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

7. Immissionsschutz

8. Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

9. Zusammenfassung

Anhang: Luftbilder, Strukturdaten Babensham, Fotos

1 Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Planung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von neuen Wohnflächen, da in Babensham ein großer Bedarf an Einzel- und Doppelhausgrundstücken für familiengerechtes Wohnen besteht.

Ziel, Zweck und Wirkung der Planung

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von neuem Baurecht und die Ergänzung des Ortsbildes mit einer angemessenen Begrünung und Durchgrünung, mittels Bäume und Sträuchern.

Die Planung sichert die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Babensham:

- sie legt die Vorgaben für die städtebauliche Gestalt der straßennahen Bebauung fest (§ 1 Abs. 6 BauGB), und berücksichtigt auch eine zur vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung
- mit der Planung wird der Ortsbereich am Riepertshamer Berg 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 Bebauungsplans erfolgt im regulären Verfahren mit Umweltbericht und Eingriffsermittlung.

Die vorgesehene Festlegung des Geltungsbereichs entwickelt die vorhandene Siedlungsstruktur weiter. Das Plangebiet ist im wesentlichen Umfang durch die vorhandene Bebauung geprägt (Anschluss an den Bebauungsplan Babensham Süd). Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung steht in unmittelbarem Siedlungszusammenhang.

Somit zielt die Planung darauf ab, diesen Bereich im Süden von Babensham weiterzuentwickeln.

3 Innenentwicklung

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. In Babensham stehen mögliche Grundstücke oder ähnliche Potenziale (Brachflächen, Baulücken, etc.) nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Einzelgrundstücke sind vorhanden, jedoch veräußern die Grundstückseigentümer diese wegen Eigenbedarf nicht. Notwendige Baulandausweisungen müssen deshalb teilweise auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Bauland begründet werden.

4 Bestand und Bewertung

4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am Riepertshamer Berg am südlichen Ortsrand von Babensham und hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

Im Osten grenzt das Areal an die Wasserburger Str., im Süden an das bestehende Baugebiet (Bebauungsplan Babensham Süd), im Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen und im Norden erstreckt es sich bis zum Mühlbach. Zwischen der künftigen Bebauung und dem Mühlbach befindet sich die Ausgleichsfläche.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Babensham Süd II" umfasst die Flurnummern 336 Tfl. und 337 Tfl., Gemarkung Penzing.

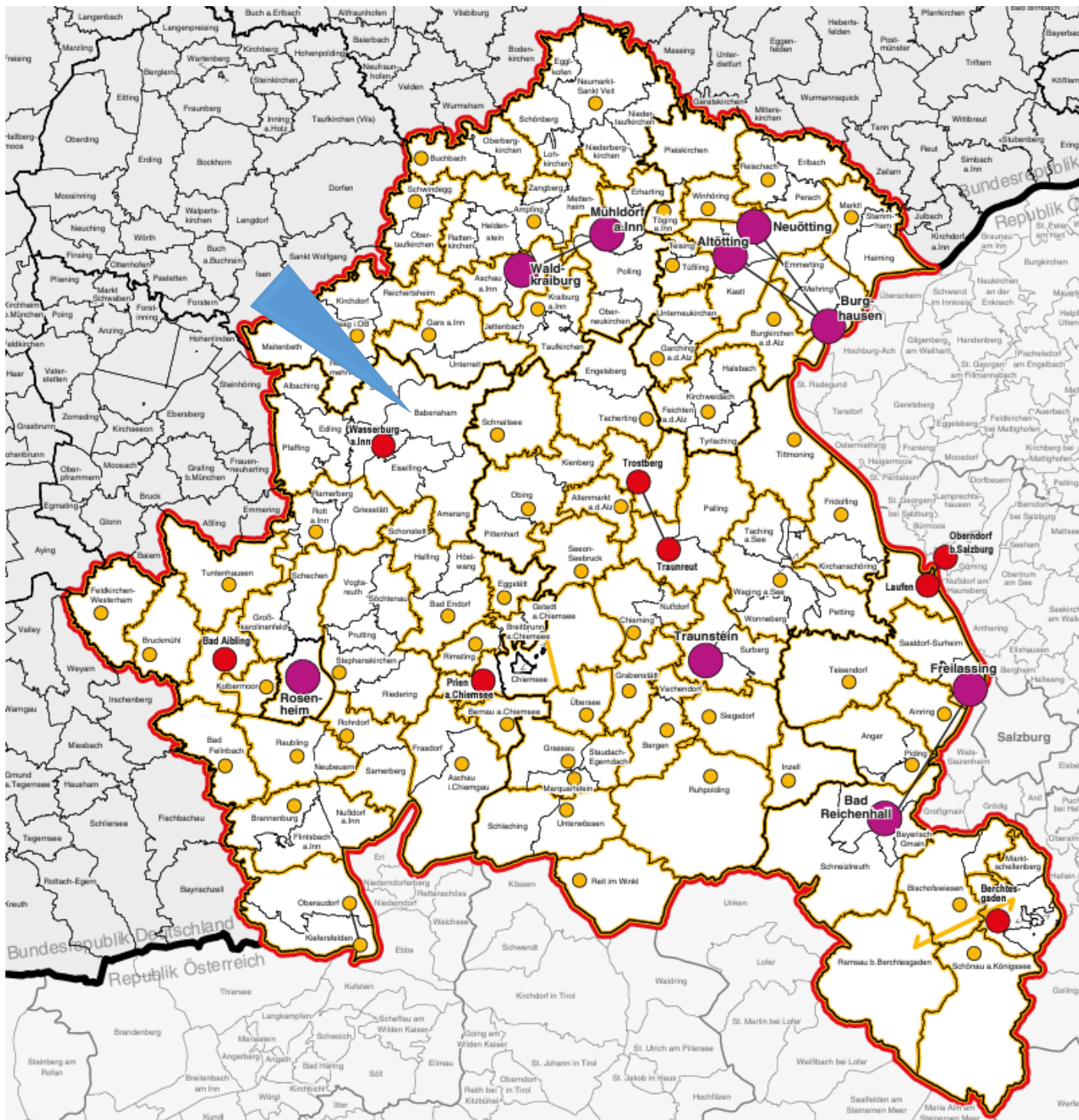


Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas

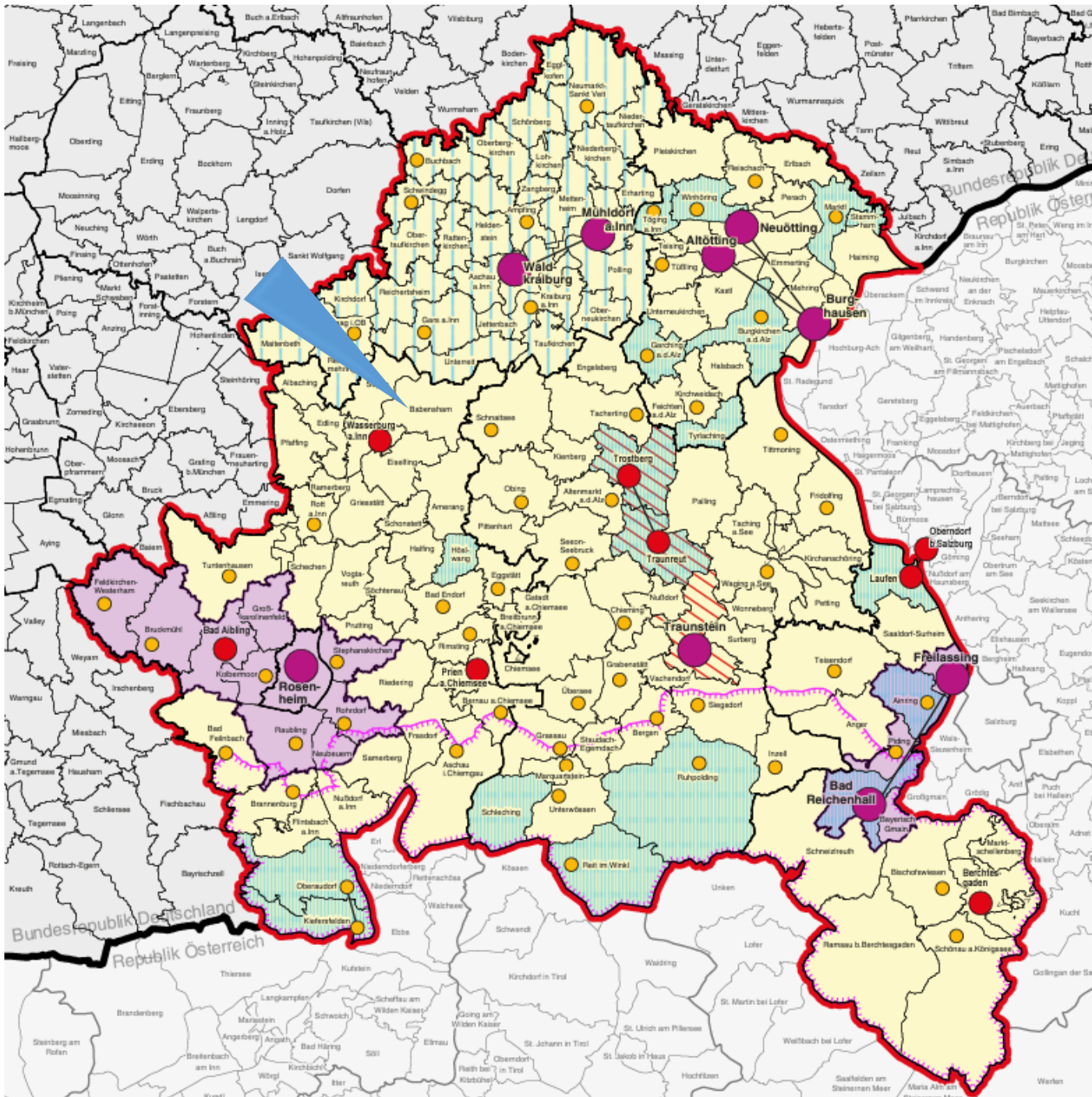
4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Babensham gehört zum Landkreis Rosenheim, zum Regierungsbezirk Oberbayern, sowie zur Planungsregion Südostoberbayern (Regionalplan 18) und liegt nah am Mittelzentrum Wasserburg a. Inn.



Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Nahbereiche der Zentralen Orte, Stand 05.05.2020 mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (Pfeil)



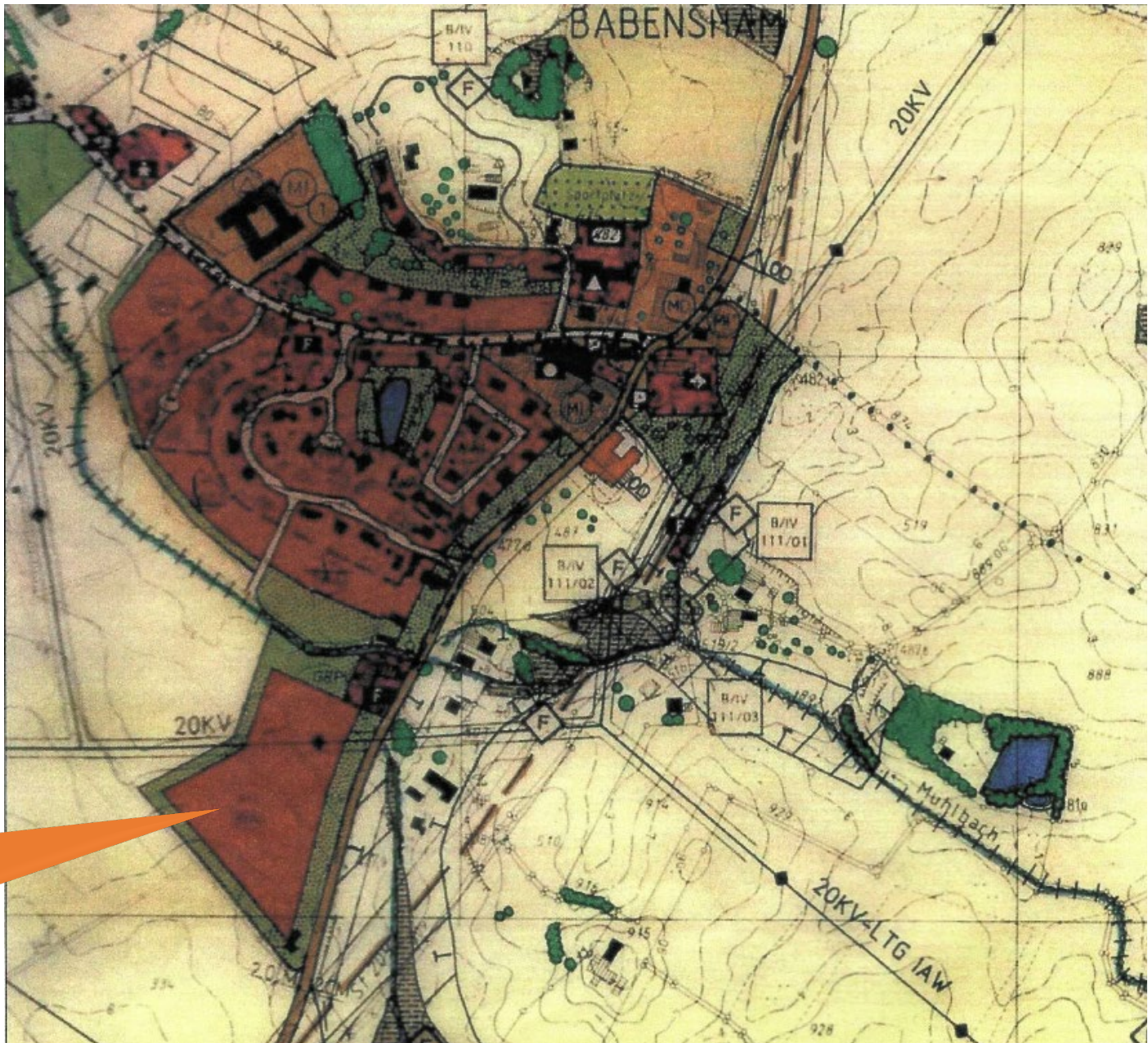
Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 1 Raumstruktur, Gebietskategorien, Stand 2000

Babensham liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

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

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.



4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 484,00 m üNN am südwestlichen Geltungsbereich und fällt bis auf ca. 473,00 m üNN zum nordöstlichen Geltungsbereich ab.

4.4 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird über die Wasserburger Str. im Osten erschlossen und bildet mit der Erschließungsstraße des bestehenden Baugebietes am Riepertshamer Berg eine Ringstraße. Im Westen befindet sich ein Wendehammer mit öffentlichen Stellplätzen für Besucher. Ein Geh- und Radweg führt über eine neu zu errichtende Brücke zu einem bestehenden Weg der zur Ortsmitte von Babensham führt.

Somit können infrastrukturelle Einrichtungen auf kurzem Wege auch fußläufig erreicht werden.

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 gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

4.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird nach Rückhaltung (bestehendes Regenrückhaltebecken) über einen Graben in den Mühlbach eingeleitet.

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 landwirtschaftliche Nutzung 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 und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen.

5 Bebauungsplankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sollen 9 Einfamilienhäuser, 2 Doppelhäuser sowie auf Parzelle 1 ein Gebäude für den angrenzenden bestehenden Betrieb (nicht störender Gewerbebetrieb) mit max. 3 Wohneinheiten entstehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur am Riepertshamer Berg und entsprechend der Lage im Ortsgefüge wird das Baugebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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 eine GRZ von 0,3/0,4 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung von neuen zu versiegelnden Flächen entsprochen.

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

Um den Gebietscharakter des angrenzenden Wohngebietes zu berücksichtigen, sind weitere Festsetzungen getroffen worden.

5.4 Höhenentwicklung, Dachform

Die im Ort vorherrschende Dachform ist das Satteldach. Für die Baukörper im Geltungsbereich werden ebenfalls Satteldächer festgesetzt. Die Dacheindeckung folgt der regionalen Bautradition.

Dacheinschnitte und Dachgauben werden nicht zugelassen, da diese nicht typisch für die örtliche Dachlandschaft sind. Quergiebel werden zugelassen, wenn Sie die Festsetzungen im Bebauungsplan einhalten.

5.5 Baukörper

Die meisten Hauptbaukörper sind parallel zum Hang orientiert, da dieser teilweise sehr steil ist und die Baukörper sich somit besser in das Landschaftsbild einfügen.

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.

5.8 Verkehrliches Erschließungskonzept

Das Baugebiet nutzt z.T. bestehende Erschließungsstrukturen.

Die benötigten Stellplätze müssen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

6 Grünordnungskonzept

6.1 Begrünung des Plangebietes

Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als ökologische Aufwertung.

6.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze

Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

6.3 Boden und Wasserhaushalt

Anfallendes Oberflächen- und Dachwasser aus dem Baugebiet wird nach Rückhaltung in den Mühlbach eingeleitet. Die HQ 100-Linie ist im Plan dargestellt und wurde in der Planung berücksichtigt.

6.4 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 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote

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. 1,54 ha

davon:

Nettobauland ca. 0,90 ha

Erschließungsflächen öffentlich ca. 0,17 ha

Grünflächen mit Regenrückhalt ca. 0,18 ha

Ausgleichsfläche ca. 0,29 ha

9 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: 23.11.2023

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

Babensham, den

Josef Huber
1. Bürgermeister

Anhang



Abbildung: Babensham – Riepertshamer Berg, Pfeil kennzeichnet Lage Baugebiet
Quelle: bayernatlas



Abbildung: Babensham – Riepertshamer Berg Blickrichtung Westen

Quelle: bayernatlas

**Strukturdaten Gemeinde Babensham gemäß Demographie-Spiegel für Bayern
Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553**

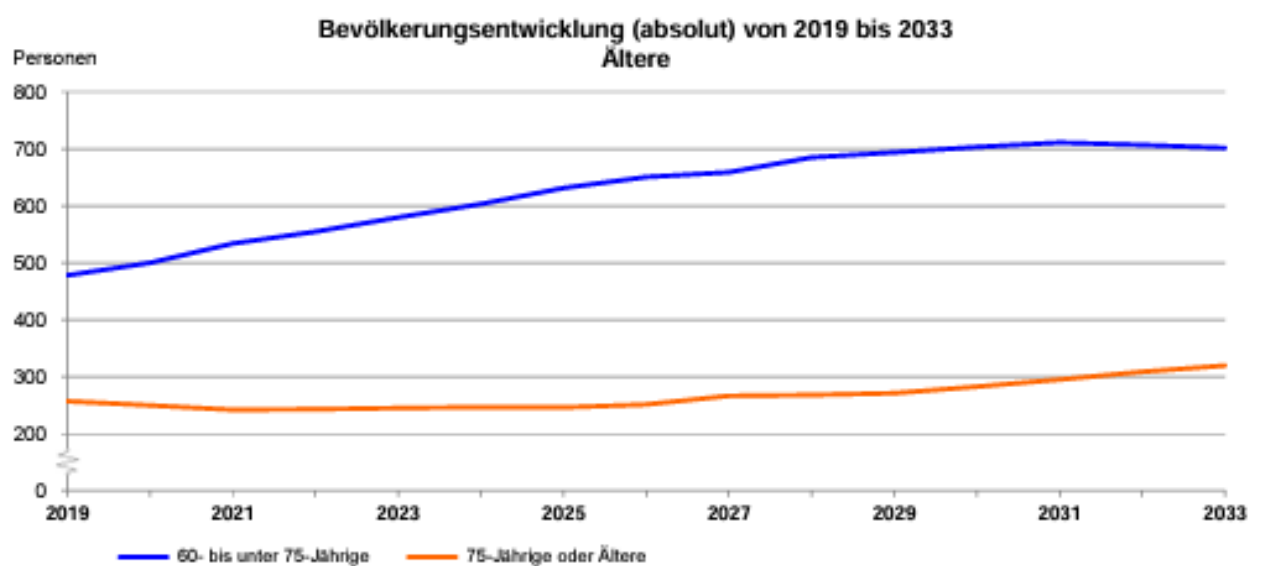
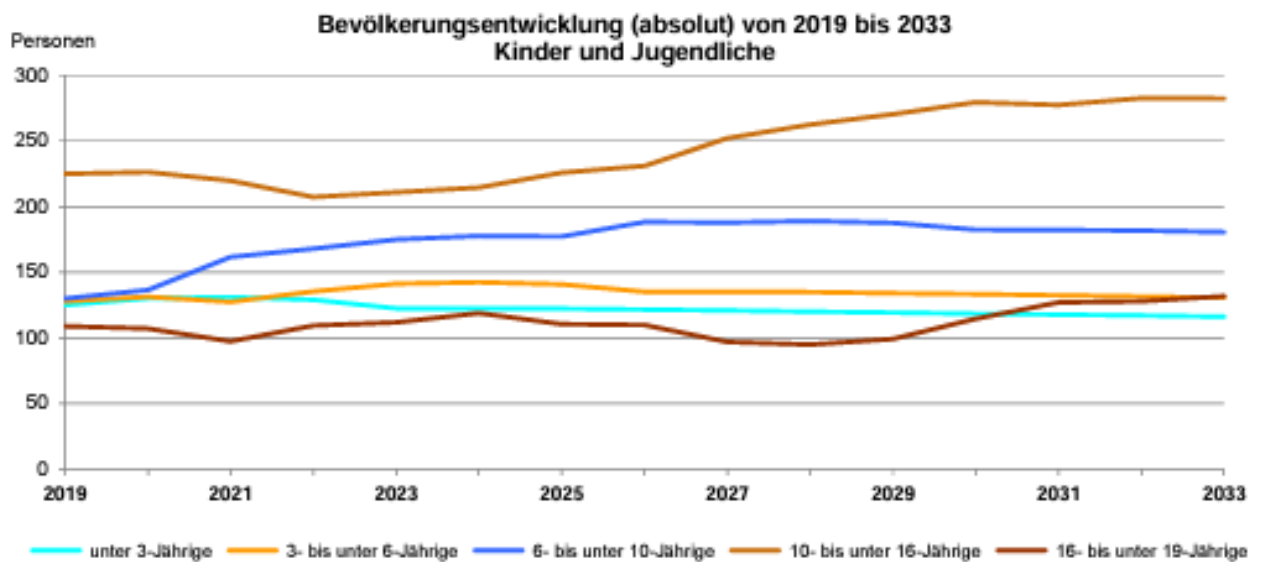
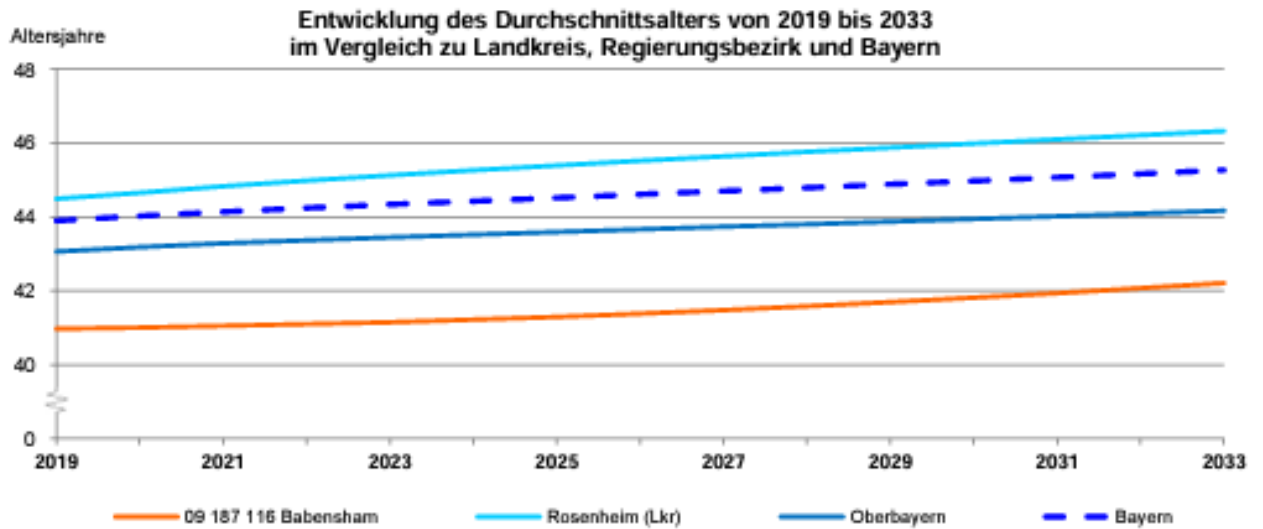
Einwohnerentwicklung bis 2033

Datenblatt 09 187 116 Babensham

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 186	664	1 979	523
2020	3 190	690	1 960	530
2021	3 220	700	1 960	550
2022	3 240	720	1 960	560
2023	3 270	730	1 960	570
2024	3 290	730	1 970	590
2025	3 320	740	1 970	610
2026	3 340	750	1 960	630
2027	3 360	760	1 950	650
2028	3 390	770	1 940	680
2029	3 410	790	1 920	700
2030	3 430	790	1 910	730
2031	3 450	800	1 900	750
2032	3 470	800	1 890	780
2033	3 490	800	1 890	800

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Noch Graphiksammlung 09 187 116 Babensham



Demographische Indikatoren 09 187 116 Babensham

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	3 186
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3 340
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3 490

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent

Insgesamt	9,5
unter 18-Jährige	16,4
18- bis unter 40-Jährige	-2,8
40- bis unter 65-Jährige	-5,6
65-Jährige oder Ältere	53,2

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 für Kinder und Jugendliche in Prozent

unter 3-Jährige	-7,1
3- bis unter 6-Jährige	2,2
6- bis unter 10-Jährige	39,0
10- bis unter 16-Jährige	25,5
16- bis unter 19-Jährige	20,9

Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 für Ältere in Prozent

60- bis unter 75-Jährige	46,7
75-Jährige oder Ältere	24,3

Weitere Indikatoren

Durchschnittsalter in Jahren	2019	41,0
	2033	42,2
Jugendquotient	2019	39,6
	2033	48,8
Altenquotient	2019	27,4
	2033	44,3
Gesamtquotient	2019	67,0
	2033	93,1
Biliter-Maß	2019	-0,5
	2033	-0,5

Hinweise zu den Indikatoren:

- Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.
- Gesamtquotient: Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.
- Biliter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.



Gebäude Riepertshamer Berg 2



Blick auf Gebäude Riepertshamer Berg 2, 2a und 4 vom Parkplatz Feuerwehrhaus aus.



Blick auf das eingezäunte Regenrückhaltebecken



Blickrichtung Westen



Blickrichtung Süden vom Feuerwehrhaus aus



Nachbarbebauung - Wasserburger Str. 19, Babensham