

GEMEINDE BABENSHAM



12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ÄNDERUNGSFLÄCHEN IN BABENSHAM

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER



STEPHAN JOCHER .

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24
E-mail: architekten@jocher.com
www.jocher.com

23.07.2020, Entwurf 22.10.2020

Inhalt

- 1 Planrechtliche Voraussetzungen
- 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung
- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

Anhang

Orthofoto mit dem Umgriff der 12. Flächennutzungsplanänderung

1 Planrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Babensham besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Rosenheim vom 03.08.2000 Az: IV/R-610-1/2 C70-15/000 genehmigten Flächennutzungsplan.

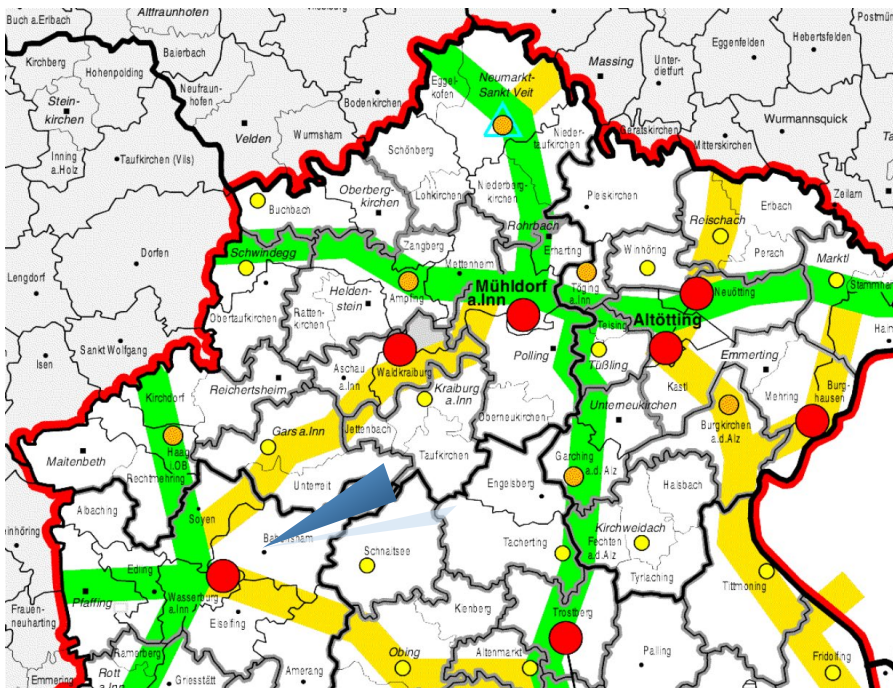
Dieser wurde bisher insgesamt 12-mal geändert, alle bisherigen Änderungen erfolgten außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches.

Für den Änderungsbereich enthält der Flächennutzungsplan i.d.F.v. 03.08.2000 den rechtswirksamen Planstand.

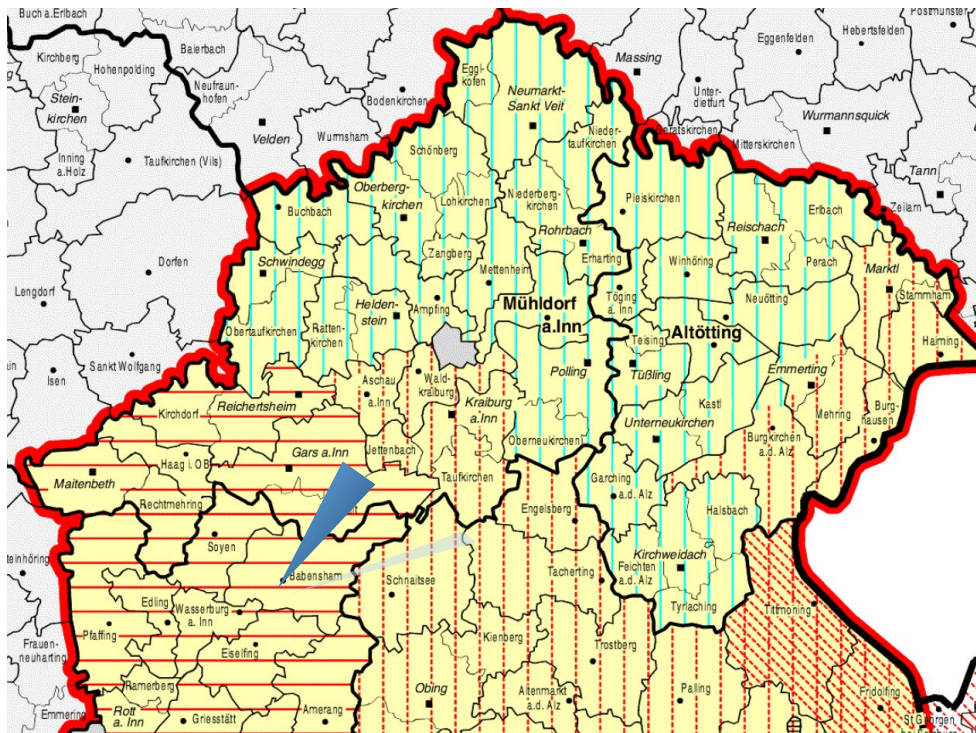
2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

Die Gemeinde Babensham liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim.

Sie gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern. In der Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbandes grenzt Babensham an die Stadt Wasserburg (Mittelzentrum) und an die gelb dargestellte "Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung".



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



3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung

Im Dezember 2012 hat das LRA- Rosenheim für die Fläche im Norden von Babensham (Fl.-Nr. 471 Tfl.) eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Maschinenhalle mit Werkstatt und Heizraum sowie einem Hackschnitzelbunker im KG erteilt. Die Anlage wurde einige Jahre später um ein Holzvergaser-Klein-Blockheizkraftwerk mit 95 kW Nennwärmeleistung erweitert.

Die Baugenehmigung des BHKW, das als Anlage im Sinne des § 14 Abs. 3 BauNVO eingestuft wurde, erfolgte unter entsprechenden Auflagen unter dem AZ: BG-2014-574/Babensham am 24.02.16 durch das Landratsamt Rosenheim.

Aufgrund anwaltlicher Einwendungen eines Nachbarn bezüglich Lärmbeeinträchtigung durch Biomasseheizung und BHKW wurde vom Betreiber ein Lärmschutzgutachten beauftragt. Laut Messung der Müller- BBM vom 14.09.15 konnte die Einhaltung des Immissionsrichtwertes von 40 dB (A) nachts für ein Allgemeines Wohngebiet nachgewiesen werden.

Zahlreiche private und öffentliche Einrichtungen in Babensham wie Schule, Kirche, Rathaus, Bank usw. werden durch die Anlage mit Energie versorgt. Um den Energiebedarf decken zu können, ist eine zusätzliche Halle für Lagerung und Trocknung der Hackschnitzel erforderlich.

Da die Biomasseheizung Energie CO₂-neutral erzeugt, besteht neben den positiven Aspekten für die Belange des Umweltschutzes auch -unter anderem aus wirtschaftlichen Aspekten- ein berechtigtes Interesse der Allgemeinheit, dass der Betrieb der Anlage weiterhin und langfristig gesichert wird.

Im Anschluss an das bestehende und geplante Allgemeine Wohngebiet an der Pfarrer-Gaigl-Straße befindet sich im Osten auch die Grundschule mit Mehrzweckhalle und der Schulsportplatz.

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und zur Sicherung des Bestandes ist die Neuausweisung einer Sondergebietsfläche „Energiegewinnung“ zum Betrieb eines Biomasseblockheizkraftwerkes mit dazugehörigen Lagergebäuden, Lagerflächen und einer Betriebsleiterwohnung erforderlich.

In diesem Zug wird die übrige bestehende Wohnbebauung (Nachbaranwesen) in der nördlichen Pfarrer-Gaigl-Straße sowie u.a. der geplante und bereits genehmigte Dreispänner auf Fl.-Nr. 471 Teilfläche, Gemarkung Babensham mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) im Flächennutzungsplan überplant. Somit ist eine klare Trennung zwischen Wohnbebauung und Sondergebiet möglich.

Maßgebliches Ziel der 12. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Babensham ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Ortes.

Durch die Neuausweisung vom WA und der SO- Fläche ist die Sicherung und Stärkung vorhandener öffentlicher Einrichtungen und des Biomasseblockheizkraftwerkes sowie mögliche Erweiterungen und Neubauten auf freien Flächen für Wohnen und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gegeben.

Die weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit einer integrierten Grünordnungsplanung (Ortsrandeingrünung und inneren Grünstrukturen) wird das neue Baugebiet in die Kulturlandschaft gut einbinden. Ein harmonischer Übergang wird gewährleistet.

Die Gemeinde kommt ihrer planungsrechtlichen Verpflichtung nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die für den Eingriff ermittelten Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Regine Müller dargestellt.

4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich nördlich der Pfarrer-Gaigl-Straße in Babensham.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan sind die Änderungsflächen als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, diese werden zu einem Allgemeinem Wohngebiet (WA) und einem Sondergebiet (SO Energiegewinnung - Betrieb eines Biomasseblockheizkraftwerkes mit dazugehörigen Lagergebäuden und Lagerflächen sowie einer Betriebsleiterwohnung) ausgewiesen.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1,1 ha.

Davon entfallen

-ca. 5.410 m² als Allgemeines Wohngebiet

-ca. 3.460 m² auf das neu ausgewiesene Sondergebiet Energiegewinnung

-ca. 1.925 m² als Grün- und Pflanzflächen (Ortsrandeingrünung)

Die FNP-Änderung umfasst folgende Flurstücke:

Allgemeines Wohngebiet

471 Tfl., 471/2, 471/4, 474/2, 474/8, 474/9 Gemarkung Babensham

SO Energiegewinnung

Fl.-Nr. 471 Tfl., 471/1, Gemarkung Babensham

Grünfläche + Ortsrandeingrünung

471/0 Tfl., Gemarkung Babensham

Die Erschließung erfolgt über die Pfarrer-Gaigl-Straße. Die Anlieferung des Heizmaterials hat keine Auswirkungen auf den Schulverkehr, da die Anlieferungszeiten außerhalb von Schulbeginn und Schulschluss liegen.

Neue Siedlungsflächen sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Die Anbindung ist gegeben, die vorhandenen Potentiale der Straßenerschließung können genutzt werden und somit wird auch eine wirtschaftliche Bauweise ermöglicht.

Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden durch diese Bauleitplanung im Änderungsbereich nicht berührt.

Zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes kann durch textliche und zeichnerische Festsetzungen in der weiterführenden Bauleitplanung eine umgebungsorientierte Baugestaltung und Höhenentwicklung sowie eine landschaftsverträgliche Einbindung des Baugebietes gewährleistet werden.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege sind im Umweltbericht beschrieben und berücksichtigt.

Durch eine ortsplanerisch verträgliche weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit Randeingrünungen ist ein harmonischer Übergang zur freien Kulturlandschaft gewährleistet.

Ausgefertigt

Gemeinde Babensham, den

Josef Huber, 1. Bürgermeister

Anhang
Orthofoto mit dem Umgriff der 12. Flächennutzungsplanänderung



BABENSHAM