

# GEMEINDE BABENSHAM

## LANDKREIS ROSENHEIM

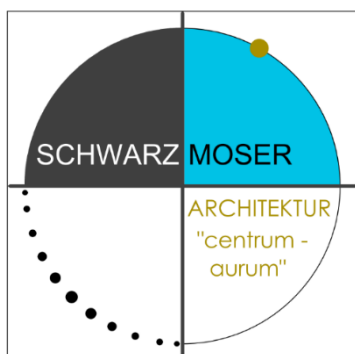


### BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET

„NEUDECK NORD-WEST“



#### Fertigungsdaten:

Satzung i.d.F.v.	26.01.2023
2. Fassung vom (Entwurf)	03.11.2022
1. Fassung vom (Vorentwurf)	08.09.2022

#### **Städtebauliche Planung:**

Christa Schwarzmoser Architektin  
Gumpolding 6 84428 Buchbach  
Tel: 08086/1664  
Mobil: 0179/8787590  
E-MAIL: [info@centrum-aurum.de](mailto:info@centrum-aurum.de)

#### **Integrierte Grünordnung:**

Regine Müller, Landschaftsarchitektin  
Finkenstraße 14 ½ 85665 Moosach  
Tel: 08091/7766  
E-MAIL:  
[mueller-landschaftsarchitekten@t-online.de](mailto:mueller-landschaftsarchitekten@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
3.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	
3.2.	Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen.....	4
3.3.	Regionalplan.....	6
3.4.	Flächennutzungsplan.....	7
3.5.	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	8
3.6.	Bodenschutz.....	9
<b>4.</b>	<b>Plangebiet.....</b>	<b>9</b>
4.1.	Lage.....	9
4.2.	Nutzungen.....	10
4.3.	Denkmäler.....	10
4.4.	Wasser.....	10
<b>5.</b>	<b>Planinhalte.....</b>	<b>11</b>
5.1.	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücke.....	12
5.4.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	12
5.5.	Bauliche Gestaltung.....	12
5.6.	Verkehr und Erschließung.....	13
5.7.	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....	14
5.8.	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	15
5.9.	Immissionsschutz.....	16
5.10.	Altlasten, Bodenschutz.....	17
5.11.	Bauliche Vorkehrungen.....	18
5.12.	Flächenbilanz.....	18
<b>6.</b>	<b>Alternativen.....</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung.....</b>	<b>19</b>
7.1.	Bodenrechtliche Voraussetzung.....	19
7.2.	Kosten für die Gemeinde.....	19

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Babensham hat in der Sitzung am 28.10.2021 beschlossen, südwestlich des Gemeindegebietes einen Bebauungsplan angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet aufzustellen.

In der vom Landratsamt Rosenheim am 22.03.2018 genehmigten 11. Änderung des Flächennutzungsplans i. d. F. vom 30.10.2017 wurde der Bereich des Bebauungsplanes als "Gewerbegebiet" (GE) dargestellt.

Ziel der Neuausweisung ist es, ergänzend zum bestehenden, mittlerweile vollständig bebauten Gewerbegebiet „Am Leitenfeld“ weitere Gewerbeflächen bereitzustellen, um die Betriebserweiterungen ansässiger Betriebe zu ermöglichen und um im Bedarfsfalle verlagerungswilligen bestehenden, sowie neu gegründeten Betrieben geeignete Flächen anbieten zu können.

Es gibt 17 konkrete Anfragen von Bauwerbern, weshalb eine Parzellierung des Baugebietes, zugeschnitten auf die jeweiligen Bauwerber bereits vorgenommen wurde.

Mit der Bebauungsplanung bekräftigt der Gemeinderat sein Ziel, Babensham auch langfristig nicht nur zu einem reinen Wohnstandort zu entwickeln, sondern auch nach seinen Möglichkeiten Rahmenbedingungen für den Erhalt und das Entstehen von Arbeitsplätzen im Ort zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung einer guten Grundstücksnutzbarkeit für die gewerblichen Nutzer die notwendige städtebauliche und gestalterische Ordnung im Baugebiet sowie die Einbindung in das ländlich geprägte Umfeld und die für den Eingriff erforderliche Kompensation sichern.

## 2. Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet liegt im Südwesten der Gemeinde Babensham an einem leicht nach Westen abfallenden Hang und grenzt im Osten unmittelbar an eine Waldfläche in Neudeck. Dies erfordert eine sorgfältige städtebauliche, gestalterische und grünordnerische Einbindung.

In Anlehnung an die bestehende Bebauung im Süden sollen 17 neue Bauparzellen entstehen. Durch die neue Ortsrandeingrünung und die Baumpflanzungen entlang der Straßen wird der derzeitige Ortsrand aufgewertet.

Um dem städtebaulichen Konzept und den darauf aufbauenden Festsetzungen Rechnung zu tragen sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Anpassung der Bebauung an die Topographie,
- Schaffen einer Eingrünung an den Rändern des Baugebietes,
- Sicherstellen einer gebietsinternen Begrünung,
- Sicherstellen einer gestalterisch in den Hang eingebundenen Dachlandschaft.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen für das Baugebiet so funktional und flexibel sein, dass sie den Bedürfnissen und Anforderungen der künftigen Nutzer Rechnung tragen. Dies geschieht insbesondere durch:

- ein Erschließungssystem, das eine breite Variabilität von Grundstücksgrößen erlaubt,
- eine klare, einfache verkehrliche Erschließung mit einer guten Anfahrbarkeit aller Grundstücke sowie

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die den Anforderungen unterschiedlichster Betriebe gerecht werden.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern (2020) sind rechtsverbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung.

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern ist die Gemeinde Babensham als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ ausgewiesen.

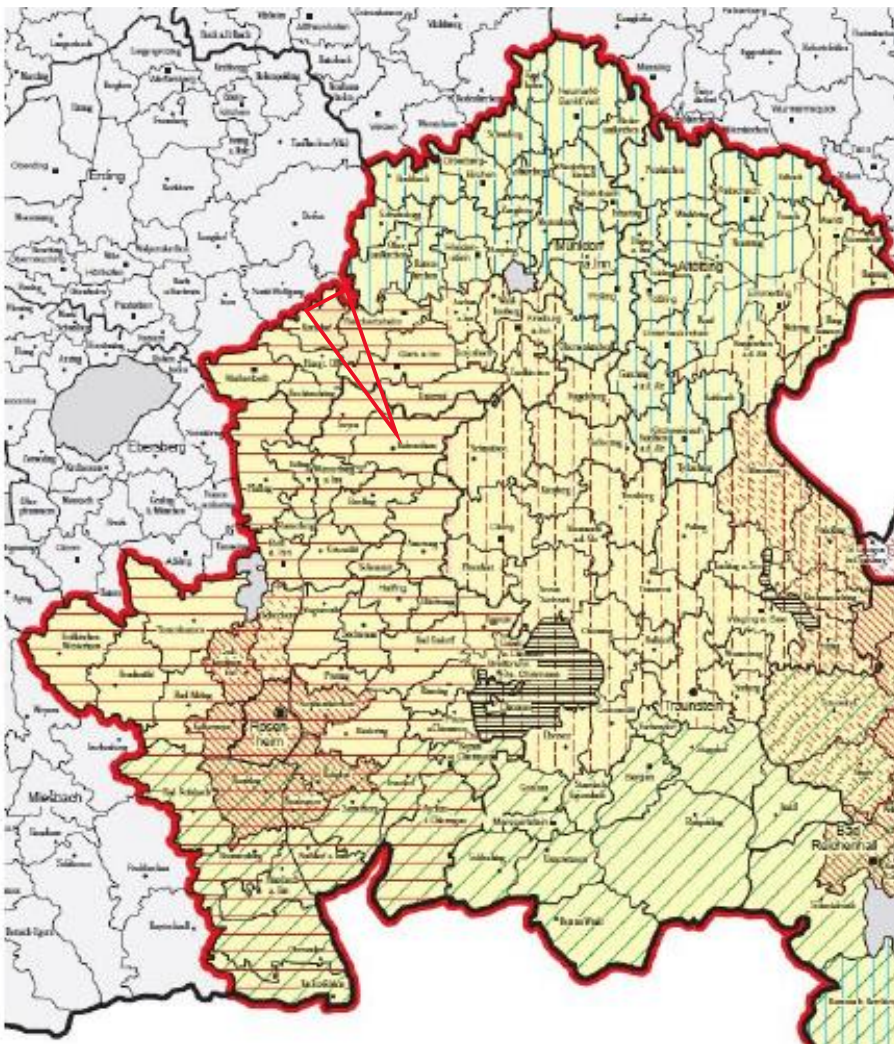


Abb. 1: Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 1a Raumstruktur, Gebietskategorien, Stand 2000

Das gegenständliche Vorhaben entspricht dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich der Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

- G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
  - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und

- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5)

Auch wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden, das Anbindegebot wird durch die Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbestandortes befolgt.

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3)

Vollumfänglich wird das Vorhaben dem Grundsatz zur Wirtschaftsstruktur gerecht:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. (5.1)

### 3.2 Begründung zum Bedarf neuer Siedlungsflächen

Da das Ziel LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ das erfordert, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt werden, nicht erfüllt wird, erfolgt nachfolgend der Nachweis zum Bedarf neuer Siedlungsflächen.

#### 3.2.1 Strukturdaten der Gemeinde:

Babensham ist ein nicht-zentraler Ort im Norden des Landkreises Rosenheim. Die Gemeinde hatte mit Stand 30.06.2019 1326 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (SVB1). Im Zeitraum von 2014 bis 2019 nahm die Zahl der Beschäftigten von 1165 auf 1326, nahm also um 161 Beschäftigte zu. Dies entspricht einem Zuwachs von rd. 12,2 %. Die Gemeinde blieb damit weit hinter dem durchschnittlichen Wachstum des Landkreises Rosenheim von 61,5 % zurück. Auch absolut betrachtet ist die Zahl der Arbeitsplätze im Vergleich mit den anderen Landkreisgemeinden in Babensham niedrig.

Es überrascht daher nicht, dass Babensham mit einer Einwohnerzahl von 3186 (Stand 31.12.2019) eine Auspendlergemeinde ist, also aufgrund fehlender Arbeitsplätze ein hoher Anteil der arbeitenden Bevölkerung nicht in der Wohngemeinde arbeitet, sondern auspendelt.

Vor dem Hintergrund dieser Zahlen ist es der Gemeinde ein Anliegen, die Zahl der Arbeitsplätze im Ort zu erhöhen und damit das Missverhältnis von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abzumildern. Sie steht damit auch im Einklang mit dem Ziel B VI Z 2.3 des Regionalplans München, Stand 01.04.2019.

#### 3.2.2 Bestehende Flächenpotenziale:

Flächenpotenziale für gewerbliche Nutzungen in Gewerbe- oder Mischgebieten sind in der Gemeinde nicht mehr vorhanden. Im bestehenden Gewerbegebiet im Hauptort Babensham sind alle Grundstücke bebaut, gleiches gilt für das bestehende Gewerbegebiet „Am Leitenfeld“.

Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Potenziale der Innenentwicklung, die eine dem gegenständlichen Vorhaben vergleichbare bauliche Entwicklung zulassen würden, sind ebenfalls nicht vorhanden.

Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche gedeckt werden.

Die Gemeinde nutzt dafür eine Fläche, die bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Diese Ausweisung, die im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgte, diente der Gemeinde als langfristige Flächen-

reserve für den Fall, dass das südlich angrenzende Gewerbegebiet unmittelbar vollläuft. Dieser Fall ist mittlerweile eingetreten und die Gemeinde möchte die östliche Hälfte der Reservefläche nun mittels verbindlicher Bauleitplanung für eine Bebauung vorbereiten. Die herangezogenen Flächen sind aufgrund der Bodenbevorratung der Gemeinde Babensham verfügbar.

### 3.2.3 Gewerbeflächenbedarf:

Aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung der Region Rosenheim im Allgemeinen und der Anbindung an die Bundesstraße B304 im Besonderen geht die Gemeinde auch in den kommenden Jahren von einer Nachfrage nach Gewerbeflächen in verkehrsgünstiger Lage aus. Die B 304 als wichtige überörtliche Verbindung zwischen München und der Staatsgrenze bietet dafür gute Standortvoraussetzungen. Zudem hat die Gemeinde bereits siebzehn konkrete Grundstücksinteressenten für die Bauparzellen.

## 3.3 Regionalplan

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

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

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

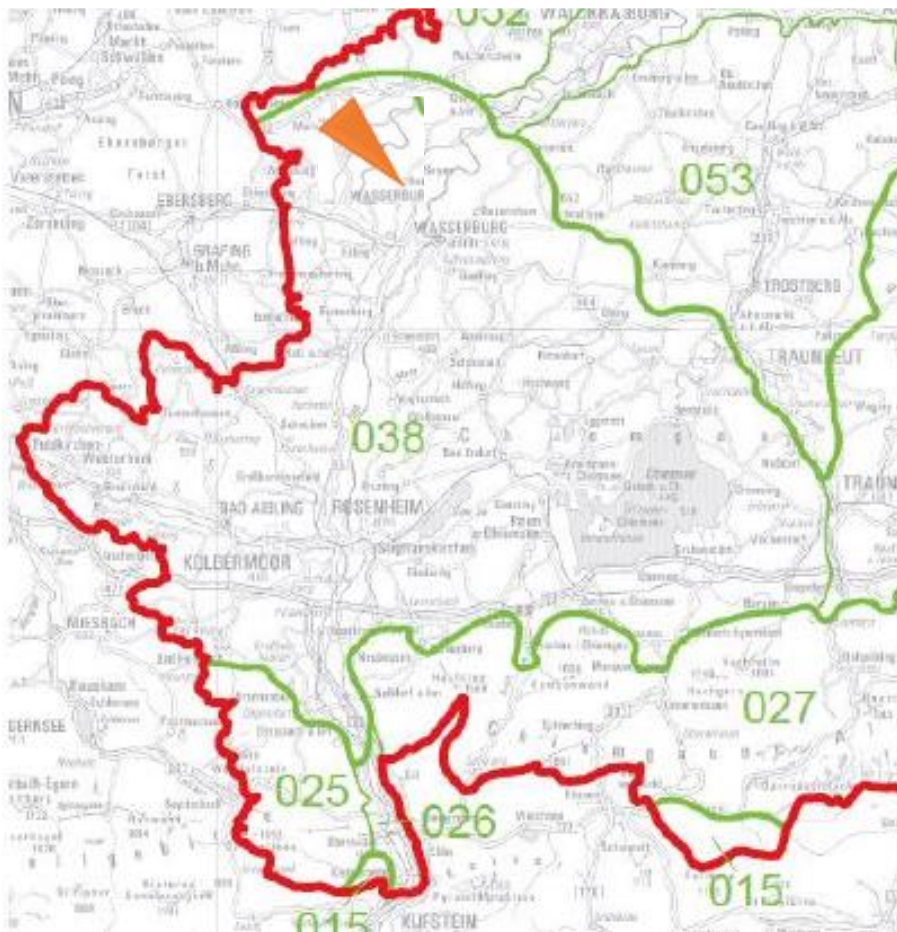


Abb.2: Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Begründungskarte, Stand 2000

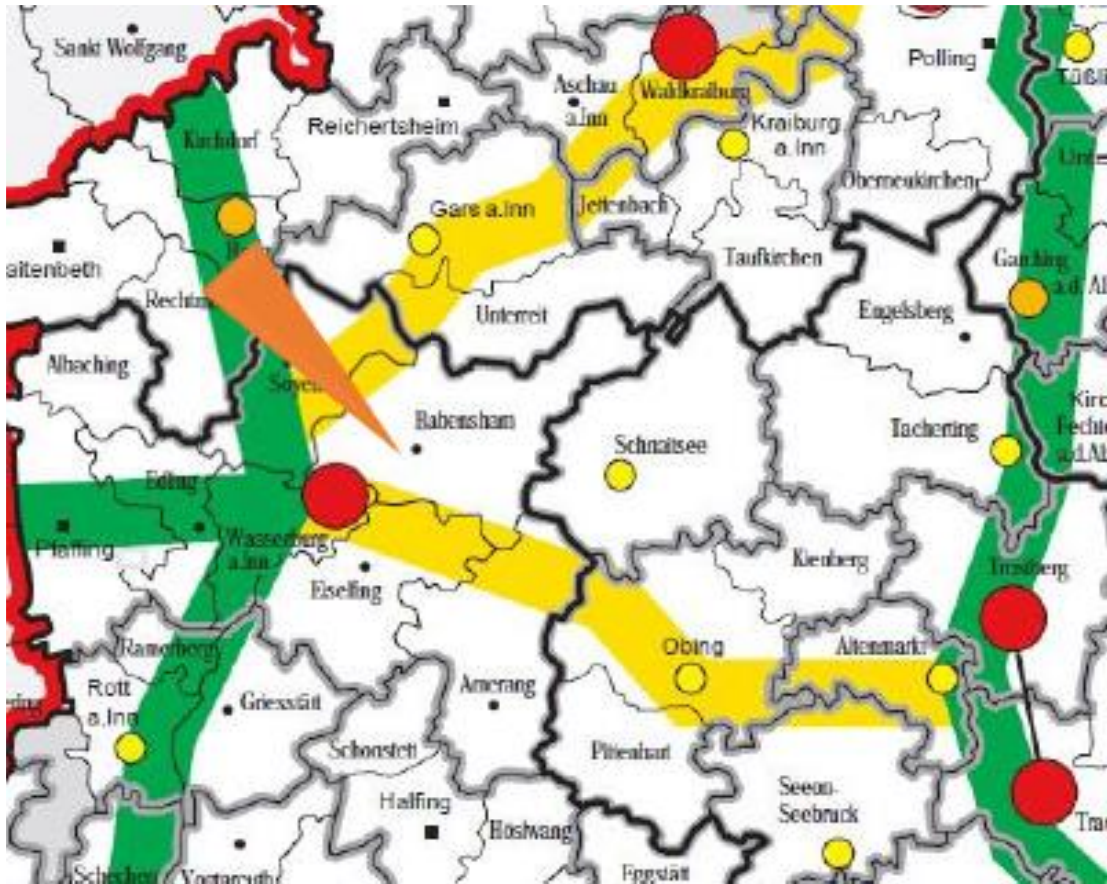


Abb.3 Quelle: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südostoberbayern, Stand 2000 Karte 1 Raumstruktur mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

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

Das Vorhaben erfüllt die folgenden Ziele und Grundsätze des Regionalplans München, Stand 01.04.2019:

Kapitel B II Siedlung und Freiraum:

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemein gültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Kapitel B VI Wirtschaft und Dienstleistungen:

G 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

G 2.2 Insbesondere im ländlichen Raum sollen Missverhältnisse von Arbeitsplätzen im Vergleich zur Bevölkerungsstärke abgemildert werden.

Z 2.3 Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen.

G 2.4 Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet südlich der B 388 wird durch das Vorhaben nicht berührt.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE 1, GE2 und Teilbereich von GE3) dargestellt (siehe Abb.). Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

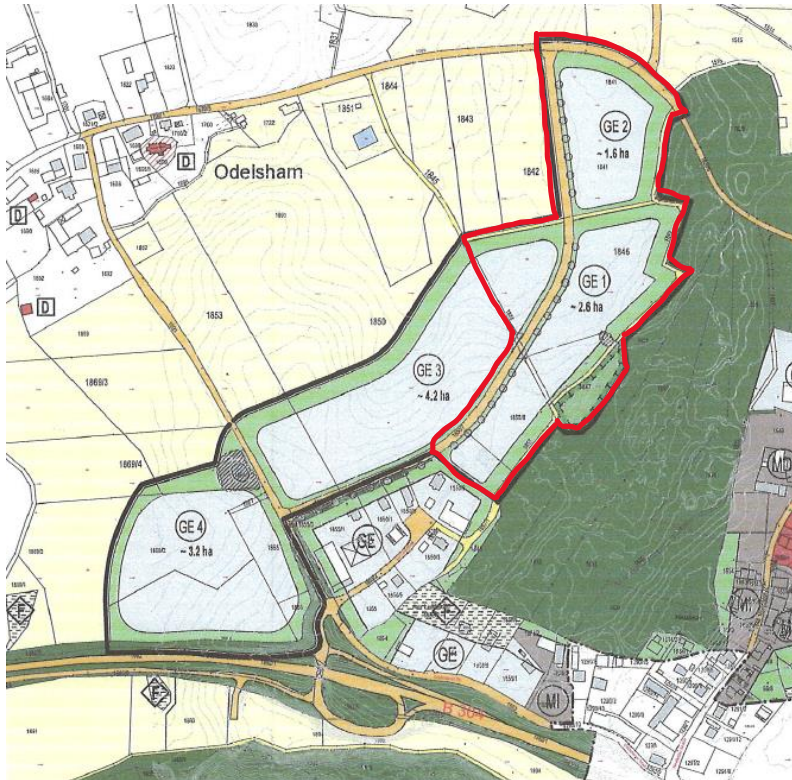


Abb. 4 Ausschnitt aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gemeinde Babensham

### 3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen oder Schutzgebietsausweisungen (z.B. Wasserschutzgebiete, Landschafts- und Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken (z.B. geschützte Biotope, Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

### 3.6 Bodenschutz

Aus § 1a Abs.2 BauGB ergeben sich besondere Anforderungen an den Bodenschutz.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen hat die Gemeinde geprüft, welche Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung bestehen. Flächenpotenziale dieser Art sind nicht vorhanden.

Daraus resultiert, dass im Gemeindegebiet keine adäquaten Flächen zur Verfügung stehen. Der vorhandene Bedarf kann demnach nur durch die Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.



## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im süd-westlichen Gemeindegebiet von Babensham, westlich des Ortsrandes vom Ortsteil Neudeck und hat eine Fläche von insgesamt ca. 6,35 ha.



Abb 5: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 08.07.2022

Es wird begrenzt vom Gewerbegebiet „Am Leitenfeld“ und der B 304 im Süden, von den Leitenwäldern der Innschleife im Osten, der Gemeindestraße Odelsham-Penzing im Norden und im Westen und im Südwesten geht das Änderungsgebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Es beinhaltet die Grundstücke mit der Flurnummer 1841, 1850/7, 1846, 1847, 1850/8, 1857/1, eine Teilfläche von 1850/2, 1850/7, 1845, 1840 und 1848, Gemarkung Penzing.

Das Plangebiet liegt in einem gleichmäßigen Westhang. Die Höhendifferenz im Gebiet beträgt auf einer Breite von ca. 230 Metern rd. 7 Meter. (niedrigster Punkt 482,00 m ü NN, höchster Punkt 489,00 m üNN.)

### 4.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Hindurch führt eine bestehende Gemeindestraße in Nord-Süd-Richtung.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist keine Bebauung vorhanden. Eine kleine Baumgruppe liegt am Waldrandbereich im Osten.

### 4.3 Denkmäler

#### 4.3.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet.

Ungeachtet dessen wird nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evt. zu Tage tretenden Bodenfunden hingewiesen.

#### 4.3.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

### 4.4 Wasserwirtschaft

#### 4.4.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Nach Bodenbohrungen wird ab einer Tiefe von ca. 1,5 bis 2 Meter Grundwasser erwartet.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

#### 4.4.2 Hochwasserschutz

Hochwassergefahrenflächen, festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Es liegt auch nicht in einem wassersensiblen Bereich.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Die gesamten baulich genutzten Flächen sind als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die allgemein zulässigen Nutzungen sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze als unselbstständige Anlagen zulässiger Betriebe und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

#### 5.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1- Betriebswohnen). Betriebsbezogene Wohnungen werden als Ausnahmen im Rahmen einer Ermessensentscheidung genehmigt.

Sollten im Bauantrag Wohnungen vorgesehen werden, muss dieser das Genehmigungsverfahren nach Art. 64 BayBO durchlaufen und kann **nicht** im Genehmigungsfreistellungsverfahren nach Art. 58 BayBO abgehandelt werden.

Erforderlich ist ein funktionaler Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung zum jeweiligen Betrieb, die Betriebsnähe je nach Funktion der Wohnung, sowie die Angemessenheit der Wohnung zu Art und Größe des Betriebs, d.h. die Zweckbestimmung dieser Wohnungen muss entsprechend ausgerichtet sein. Erforderlich ist ein schlüssiges Betriebskonzept, dass die Zulassung einer solchen Wohnung rechtfertigt, wobei eine umfassende Bewertung aller Umstände erforderlich ist.

Weiterhin muss eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen. Dies kann bei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal zu bejahen sein, wenn es wegen der Art des Betriebes oder zur Wartung von Betriebseinrichtungen oder aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein muss.

- 5.1.3 Aufgrund der Lage des Gebiets abseits des Hauptortes Babensham und der eher ungünstigen Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus sind auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
- 5.1.4 Eine Einzelhandelsnutzung ist Bereich des Gewerbegebiets unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Verkaufsflächen, die dem Hauptnutzungszweck untergeordnet sind, also etwa der Verkaufsraum eines Elektrofachgeschäftes. Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart (GE) kann es sich ausschließlich um Verkaufsstätten handeln, die die Schwelle von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten. In jedem Falle stellt die Gemeinde durch die starke Beschränkung der Flächen, auf denen Einzelhandel zulässig ist sicher, dass keine Einzelhandelsagglomeration im Sinne des LEP- Ziels 5.3.1 i.d.F. der Änderungs-VO vom 21.02.2018 entstehen kann. Als Eigentümerin der Grundstücke kann sie durch eine entsprechende Veräußerungsstrategie auch wirksam für eine Einhaltung der Beschränkung Sorge tragen.
- 5.1.5 Dem landschaftlich geprägten Standort Rechnung tragend sind Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Abfälle, Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen unzulässig.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Gebäude, Grundstücksgröße

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die maximal zulässige Grundflächenzahl, die maximal zulässige Geschossflächenzahl, über die maximal zulässige Wandhöhe, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximale Firsthöhe und Dachneigung festgelegt.

Mit der Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,53 GRZ wird eine großzügige Überbauung der Grundstücke ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt, dass die Versiegelung des Grundstücks durch bauliche Anlagen sowie, in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO, Stellplätze und Zufahrten begrenzt wird. Durch die 50%ige Überschreitungsmöglichkeit der GRZ für Stellplätze etc. entsteht eine maximale Gesamtversiegelung von 79,5 % der Grundstücksfläche.

Die Festsetzung der maximalen Geschossflächenzahl, der maximalen Zahl der Vollgeschosse, sowie der maximalen Wandhöhen und Dachneigungen begrenzt die im Gebiet entstehenden Baukörpervolumina und stellt eine geordnete Höhenentwicklung im Baugebiet sicher.

Durch die Obergrenzen können entweder gewerbetypische eingeschossige Gebäude mit hoher Geschosshöhe oder zweigeschossige Baukörper entstehen. Eine potentiell dreigeschossige Bebauung, die durch geschickte Ausnutzung der Hanglage entstehen könnte, möchte die Gemeinde explizit verhindern.

Durch die Festlegung einer maximalen Firsthöhe von 11 m stellt die Gemeinde zudem sicher, dass die Gebäudehöhe insgesamt limitiert ist.

Maßgeblich für die Gebäudehöhe ist die maximal zulässige Wandhöhe und der untere Bezugspunkt, von dem aus sie gemessen wird.

Die Höhenkoten orientieren sich an der geplanten Erschließungsstraße und sind in der Höhe über Normalhöhennull (NHN) so gewählt, dass sie mindestens 25 cm oberhalb des Niveaus des Grundstücksanschlusses an die Erschließungsstraße liegen.

Die als Anlage beigefügten Geländeschnitte zeigen beispielhaft Gebäude innerhalb der Bauparzellen im Gelände. Es handelt sich dabei um eine schematische Darstellung. Tatsächlich werden aufgrund der festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte Gebäude nicht in der dargestellten Größe entstehen.

Analog zur Höhenbegrenzung für Gebäude nimmt die Gemeinde auch eine Höhenbegrenzung für freistehende Außenregale vor. Diese dürfen insgesamt eine Höhe von max. 6 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Um eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke sicherzustellen, wird eine Mindestgrundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im Gebiet ist ausschließlich offene Bauweise zulässig. Dadurch wird die Baukörperlänge im Grundsatz auf maximal 50 m Länge begrenzt. Eine größere Länge ist als Ausnahme zugelassen, wenn eine Gliederung der Fassade erfolgt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch Baugrenzen festgelegt. Mit Blick auf eine möglichst große Flexibilität für die künftigen Nutzer sind die Baugrenzen großflächig angelegt.

### **5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Da die Gemeinde keine Stellplatzsatzung hat, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze vom Bauwerber anhand der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStV) zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Aus gestalterischen Gründen sind größere Stellplatzflächen durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern. Dies trägt auch zur Verschattung und Verminderung der Aufheizung befestigter Flächen bei.

### **5.5 Bauliche Gestaltung**

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind Ausdruck des Gestaltungswillens der Gemeinde Babensham. Sie dienen zur Wahrung eines ansprechenden Gesamteindrucks des Siedlungsbildes, der angesichts der Lage des Baugebietes einige Bedeutung besitzt. Die Gestaltungsfestsetzungen bilden einen Rahmen, der den Anforderungen des öffentlichen Wohls Rechnung trägt, gleichzeitig aber dem einzelnen Bauherrn Gestaltungsspielraum belässt.

Die Festsetzung der Dachform, der Hauptfirstrichtung und der maximalen Dachneigung stellt eine geordnete, dem Gelände angepassten Dachlandschaft und Bauhöhenentwicklung sicher.

Die Festsetzungen zu zulässigen Fassaden- und Dachmaterialien soll einen gestalterischen Zusammenhang des Baugebietes herstellen bzw. dem Ortsbild abträgliche Baukörpergestaltungen verhindern.

## **5.6 Verkehr und Erschließung**

### **5.6.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird über die ca. 800 Meter entfernte B304 sichergestellt. Das bestehende Gewerbegebiet „Am Leitenfeld“ ist unmittelbar über Zufahrten über diese 304 zu erreichen.

Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße sichert die Erschließung des künftigen Gewerbegebietes.

### **5.6.2 Innere Verkehrserschließung**

Als Zufahrt in das Baugebiet dient die in Nord-Süd-Richtung verlaufende bestehende Gemeindestraße. Ein 5 Meter breit begrünter Mehrzweckstreifen entlang der Straße kann Stellplätze aufnehmen. Von dieser aus wird der östliche Bereich des Baugebietes durch eine neu geplante 9,00 Meter breite Ringstraße (Straßenspanne) erschlossen.

Parzelle 1 und 3 werden durch eine kurze Zufahrt von Norden her erschlossen. Eine kurze Straße erschließt im nord-östlichen Bereich die Parzelle 4. In diesem Straßenbereich sind auch die Entwässerungsleitungen für Parzelle 3 und 4 untergebracht.

Parzelle 14 wird über eine 5 Meter breite Straße erschlossen. Hier besteht nur eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Die Feuerwehr kann die Baugrundstücke ungehindert erreichen. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird hingewiesen.

### **5.6.3 Fuß- und Radverkehr**

Mit einer durchschnittlichen Breite von 3,80 Metern führt ein Feldweg entlang des Waldrandes. Dieser dient zur Bewirtschaftung der Waldflächen und ebenso als Erholungs- und Radweg. Er stellt eine wichtige Nord-Süd-Verbindung dar. Ebenso verbindet ein Feldweg den Weg am Waldrand mit der Hauptstraße und gliedert dadurch das Baugebiet. Im Nord-Westen des Baugebietes führt ein Weg ab Parzelle 14 in die freie Landschaft.

Diese Wege werden mit der Zweckbestimmung Wirtschaftsweg festgesetzt und sind öffentlich.

### **5.6.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Ein direkter Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr besteht nicht.

### **5.6.5 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung**

Ein Anschluss an die zentrale Wasserversorgung ist vorgesehen, die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Anlage.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über neu im Gebiet zu verlegende Kanäle.

Die Kapazität der Kläranlage ist hierfür ausreichend bemessen und die Erschließung somit gesichert.

### **5.6.6 Oberflächenwasserbeseitigung, Regenrückhaltung**

Aufgrund des großflächigen Planungsgebietes wurde eine 3-stufige Entsorgung des Niederschlagswassers festgelegt.

Nach Bodengutachten ist innerhalb des Baugebietes eine Versickerung möglich.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, soll in Stufe 1 zu einem Drittel auf dem eigenen Grundstück in einer offenen Mulde versickern werden.

In Stufe 2 soll ein weiteres Drittel auf dem Grundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung eingeleitet werden.

Das letzte Drittel der undurchlässigen Fläche und des Drosselabflusses aus der privaten Rückhaltung (verzögert) wird in das Sickerbecken im südwestlichen Bereich des Baugebietes abgeleitet.

Vor der Einleitung in das Becken wird ein Absetzbecken aus Beton errichtet. Das Becken wird beim Zulauf mit Wasserbausteinen befestigt. Das Becken ist für das 10-jährige Regenerignis bemessen. Wird dieses überschritten und steigt der Wasserspiegel über den normalen springt der Notüberlauf an. Das Becken hat eine Sohlfläche von 1.200 m<sup>2</sup> (Oberfläche 1.270 m) und einen Stauraum von 760 m<sup>3</sup>. Die Böschungen (1:2) werden mit einem Humus-Sand-Gemisch hergestellt.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Bewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwasser-nutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

#### 5.6.7 Energieversorgung, Telekommunikation, Abfallbeseitigung

Die Stromgrundversorgung erfolgt durch den Energierversorger E.ON Energie Deutschland GmbH. Ein Leitungsnetz ist im Baugebiet noch nicht vorhanden. Eine Gas- und Fernwärmeversorgung besteht nicht. Hinsichtlich der Abfallentsorgung, für die der Landkreis zuständig ist, gilt die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises.

### 5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

#### 5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Das neue Gewerbegebiet mit insgesamt 17 Parzellen und einem Regenrückhaltebecken entsteht auf bisher landwirtschaftlich genutzten, strukturarmen Flächen. Es grenzt im Süden an ein bestehendes Gewerbegebiet an, das entlang der Gemeindeverbindungsstraße mittlerweile gut eingegrünt ist. Diese Eingrünung wird im neuen Gewerbequartier weitergeführt, mit einer Baumreihe auf 5 m breitem Wiesenstreifen. Im weiteren Verlauf der Straße liegen neben der Fahrbahn sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Der 5 m breite Wiesenstreifen bleibt daher im Quartier zunächst ohne Bäume und Sträucher. Außerhalb, weiter im Norden, stehen dann Bäume und Sträucher in einem weiteren Abstand voneinander. Die Leitungen müssen vor Wurzeln und die Bäume im Falle von Reparaturen an den Leitungen vor Abgrabungen geschützt werden. Sämtliche öffentlichen Grünstreifen, einschl. der Fläche des Sichtdreieckes werden als artenreiche Blumenwiese hergestellt, sodass insgesamt ein durchgängiges, grünes Wiesenband von Nord nach Süd durch das Quartier führen wird. Insgesamt binden die Bäume und Sträucher zusammen mit dem Wiesenband das Quartier gut in die Landschaft ein.

Die Eingrünung mit Bäumen verläuft, westl. der Gemeindeverbindungsstraße weiter um das neue Quartier herum. Im Südwesten werden mittel- bis langfristig keine weiteren Gewerbeflächen ausgewiesen, daher sind hier zusätzlich zu den Bäumen, noch Sträucher als Quartierseingrünung zu pflanzen.

Das Regenrückhaltebecken wird mit standortgerechter Wiesenmischung begrünt und extensiv gepflegt. Das eingefriedete Grundstück ist ca. 2000 m<sup>2</sup> groß und schließt im Süden direkt an die landwirtschaftlichen Wiesen an. Sie bietet daher auch einen geeigneten Rückzugsraum für Insekten und Kleinsäugetiere.

Das Quartier grenzt im Osten an einen Wald mit wertvollen Einzelbäumen (Eichen) an und einem vorgelagertem, ca. 5 m breiten, öffentlichen Wirtschaftsweg. Dieser bleibt als Wirtschafts- Rad- und Fußweg erhalten, wird aber auf das notwendige Maß reduziert, sodass ein zusätzlicher Wiesenstreifen entlang der Privatgrundstücke entstehen kann.

Auf den privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen einheitliche und durchgängige Strukturen zu entwickelt, mit denen eine größere ökologische Wirksamkeit erreicht werden kann. Es werden Flächenanteile bis max. 20 % der Grundstücksfläche dafür verwendet. So wird am Waldrand eine breite, mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzende Eingrünung festgesetzt.

An der internen Erschließungsspanne sind die Baumpflanzungen auch auf Privatgrund durchzuführen, um damit ein einheitliches Straßenbild zu erhalten.

Insgesamt werden durch die festgesetzten Maßnahmen strukturreiche Randzonen entwickelt, sowie eine Durchgrünung im Quartier und eine Verzahnung mit den umliegenden Flächen hergestellt. Der Waldrand wird aufgewertet, die alten Eichen am Waldrand werden nicht gefährdet.

#### 5.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

siehe Umweltbericht

#### 5.7.3 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Es wurde keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die landwirtschaftlichen Flächen sind strukturarm. Die Ackerbrache, die auf Grund vorliegender Planung i.J. 2022 entstanden ist, liegt nahe am Wald, wodurch auszuschließen ist, dass sich Feldlerchen oder Kiebitze niedergelassen haben. Die Wiesen werden intensiv bewirtschaftet. Der Waldrand mit seinen Bäumen wird nicht beeinträchtigt. (s. Umweltbericht)

### 5.8 Klimaschutz, Klimaanpassung

Ein Großteil der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen wird durch die neue Nutzung versiegelt.

Eine Folge davon wäre, dass das Regenwasser nicht mehr vom Boden aufgenommen wird und abgeleitet werden muss. Um dem entgegenzuwirken, wurde eine 3-stufige Entsorgung des Niederschlagswassers festgelegt (s. Pt. 5.6.6). Ziel dabei ist es, das Regenwasser vor Ort zu halten und großflächig im Quartier zu versickern, bzw. zeitverzögert in das Regenrückhaltebecken abzuleiten. Das Bodengutachten hat für die Grundstücke und die ausgewiesene Stelle des Regenrückhaltebeckens eine gute Sickerfähigkeit des Bodens bescheinigt.

Eine andere Folge wäre, dass sich die versiegelten Flächen stark aufheizen. Hier sollen die durchgrüneten, breiten Korridore für eine gute Durchlüftung und Abkühlung des Quartiers sorgen. Grundsätzlich ist das Quartier Nord-Süd ausgerichtet. Die Westwinde treffen auf die Schmalseite des Quartiers und führen auf kurzer Strecke die aufgewärmte Luft in Richtung Wald.

Bäume werden die versiegelten Flächen zunehmend beschatten und kleinklimatisch wirksam.

Die Gemeinde beabsichtigt vertraglich fest zu setzen, dass der Strom für den Eigenbedarf mit Fotovoltaik-Anlagen auf dem eigenen Gebäude erzeugt werden muss. Dies darf im B-Plan nur empfohlen nicht aber festgesetzt werden, daher regelt die Gemeinde diese zusätzliche Forderung vertraglich.

Die kommunale Nachhaltigkeitsbeauftragte führt eine Informationsveranstaltung durch, um den Bauwerbern Möglichkeiten für nachhaltige Bauweisen aufzuzeigen und zu empfehlen.

## 5.9 Immissionsschutz

### 5.9.1 Untersuchung:

In der Umgebung des Plangebietes bestehen bereits die Gewerbegebiete Neudeck-Südwest I und II sowie Neudeck Nord. Zudem sieht der Flächennutzungsplan (11. Änderung) mögliche Gewerbegebietserweiterungen (GE 3 und GE 4) vor. Im entfernteren Umfeld des Bebauungsplangebietes besteht schutzbedürftige Wohnbebauung in den Ortsteilen Odelsham, Würmertsham und Neudeck. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren ist eine Geräuschkontingentierung gemäß der DIN 45691 für das geplante GE-Gebiet „Neudeck Nord-West“ durchzuführen. Die Geräuschvorbelastung durch die genannten weiteren Gewerbeflächen ist hierbei zu berücksichtigen.

### 5.9.2 Untersuchungsergebnisse:

Geräuschkontingentierung Gewerbegebiet Neudeck Nord-West:  
Aufgrund der großen Abstände des geplanten Gewerbegebietes Neudeck Nord-West zu der schutzbedürftigen Wohnbebauung wurden die Emissionskontingente in der Form festgelegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. In diesem Fall entsteht durch das geplante Gewerbegebiet kein relevanter zusätzlicher Immissionsbeitrag. Auf eine detaillierte Ermittlung bzw. Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die bestehenden Gewerbegebiete sowie die möglichen Erweiterungen gemäß FNP kann diesem Fall verzichtet werden.

Für die Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes Neudeck Nord-West wurden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 in Höhe von tags 58 bis 63 dB und nachts 43 bis 48 dB ermittelt. Zudem wurde ein Zusatzkontingent in Höhe von 3 dB in Richtung der Immissionsorte im Süden, Westen und Norden.

Durch die genannten Emissionskontingente inkl. Zusatzkontingent wird den anzusiedelnden Betrieben ein ausreichend hohes Emissionsvermögen zur Verfügung gestellt. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zudem werden gemäß Punkt 2.1.2 der Bebauungsplansatzung Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze ausgeschlossen.

Auf allen Teilflächen des geplanten Gewerbegebietes wird durch die genannten Emissionskontingente typischen Gewerbebetrieben (u.a. produzierende und verarbeitende Betriebe sowie Handwerksbetriebe) im Regelfall ein ausreichend hohes Emissionskontingent zur Verfügung gestellt.

Die Teilflächen GE 1 bis 4 sowie GE 14 sind im Sinne der aktuellen Rechtsprechung (BVerG 4 CN 8/19 vom 29.06.2021, BayVG 2 N 21.184 vom 29.03.2022) insbesondere aufgrund des nachts erhöhten Emissionskontingentes (LEK  $\geq$  50 dB nachts inkl. Zusatzkontingent) bei typisierender Betrachtungsweise dazu geeignet, jeden



nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieb im Sinne von § 8 BauNVO aufzunehmen.

Auf allen Teilflächen können zur Sicherstellung der Einhaltung der Emissionskontingente Schallschutzmaßnahmen für die anzusiedelnden Betriebe erforderlich sein.

#### 5.9.3 Anmerkung:

- Zur Prüfung der Verträglichkeit von anzusiedelnden Betrieben in Bezug auf schutzbedürftige Nutzungen (Büros, Betriebswohnungen) innerhalb des Gewerbegebietes sowie im direkt angrenzenden Gewerbegebiet Neudeck-Südwest II entfalten die Emissionskontingente keine Wirkung. Hier ist gegebenenfalls der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) eingehalten werden.

Betrachtung der gewerblichen Gesamtgeräuschsituation:

Zur Verdeutlichung der gewerblichen Gesamtgeräuschsituation wurde zudem eine Summenbetrachtung aller relevanten Gewerbeflächen im Untersuchungsbereich durchgeführt. Hierzu wurden die Emissionen folgender Gebiete addiert:

- Emissionskontingente inkl. Zusatzkontingent des geplanten Gewerbegebietes „Neudeck Nord-West“
- Die Bebauungspläne der bestehenden Gewerbegebiete Neudeck-Südwest I und II sowie Neudeck Nord (Busunternehmer) enthalten keine Beschränkungen in Form von Emissionskontingenten oder anderweitigen Auflagen zum Lärmschutz. Basierend auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurden für diese Vorbelastung hilfsweise Emissionskontingente LEK in Höhe von 60 dB tags und 45 dB nachts angesetzt. Hierdurch werden die möglichen Emissionen tags abgedeckt, nachts ist aufgrund der zahlreichen Wohnnutzungen innerhalb bzw. am Rand dieser Gewerbegebiete ohnehin kein bzw. nur sehr eingeschränkter Betrieb möglich.
- Der Flächennutzungsplan (11. Änderung) sieht mögliche großflächige Gewerbegebietserweiterungen (GE 3 und GE 4) vor. Für diese mögliche Zusatzbelastung wurden hilfsweise Emissionskontingente LEK in Höhe von 60 dB tags und 45 dB nachts angesetzt. Der Vergleich der berechneten Summenpegel mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm zeigt an allen Immissionsorten der umliegenden schutzbedürftigen Wohnbebauung weiterhin deutliche Unterschreitungen zwischen 3 und 12 dB(A). Somit ist auch die gewerbliche Gesamtgeräusch-situation als unkritisch einzustufen.

#### 5.9.4 Fazit:

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Neudeck Nord-West“ in der Gemeinde Babensham.

## 5.10 Altlasten, Bodenschutz

### 5.10.1 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht

gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

#### 5.10.2 Vorbeugender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zudem wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung oder besonders empfindlichen Böden eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden mit Verwertungskonzept" empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV) maßgeblich.

#### 5.11 Bauliche Vorkehrungen

Im Osten des Baugebietes wird im Abstand von 25 Metern parallel zur Waldgrenze eine Baumfallgrenze festgelegt, da hier eine abstrakte Gefahr besteht.

Bei Errichtung eines Gebäudes innerhalb dieses Bereiches, in dem sich Personen über mehrere Stunden statisch an einem Platz aufhalten könnten, ist die Dachkonstruktion so zu konstruieren, dass diese einem Baumschlag widerstehen könnte, sodass die sich im Gebäude befindlichen Personen nicht zu Schaden kommen.

Die Gefahr eines Baumfalls minimiert sich aufgrund der Windrichtung (West-Ost), da sich das Waldgebiet im Osten des geplanten Baugebietes befindet.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wird durch die Gemeinde eine Haftungsfreistellung für den an grenzenden Waldbesitzer erfolgen.

#### 5.12 Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst etwa 6,35 ha. Davon sind im Einzelnen

- Gewerbebauflächen:	4,30 ha
- Verkehrsflächen:	1,21 ha
- Öffentliche Grünflächen:	0,59 ha
- Regenrückhaltung	0,18 ha

### 6. Alternativen

Alternative Standorte wurden aufgrund der Tatsache, dass es sich beim gegenständlichen Geltungsbereich um die einzige im Flächennutzungsplan enthaltene gewerbliche Entwicklungsfläche handelt, nicht geprüft. Der nordwestliche Teil dieser Gewerbeflächendarstellung dient weiterhin als Flächenreserve.

## 7. Verwirklichung der Planung

### 7.1 Bodenrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde ist Grundstückseigentümerin von den Parzellen 1 – 15 und wird die Bauparzellen nach der Vermessung an die Bauwerber veräußern. Die Parzellen 16 und 17 sind im Privatbesitz.

Eine Realisierung der Baumaßnahmen ist in den nächsten Jahren zu erwarten.

### 7.2 Kosten für die Gemeinde

Sämtliche Erschließungsanlagen werden von der gemeindeeigenen Wohnbau-gesellschaft KWB mbH erstellt.

Kosten entstehen durch die Herstellung der Erschließung - d.h. für den Grunderwerb, den Straßenausbau, die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, sowie den Flächenankauf und die Bepflanzung der Ausgleichsflächen.

Die Kosten für die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung werden ent-sprechend den gemeindlichen Satzungen grundstücksweise abgerechnet.

Für die übrigen Erschließungsanlagen wird von den künftigen Eigentümern eine Erschließungspauschale pro m<sup>2</sup> Grundstücksgröße erhoben.

Buchbach, den 26.01.2023

Babensham, den .....

Entwurfsverfasserin:

Gemeinde:

\_\_\_\_\_  
Christa Schwarzmoser  
Architektin

\_\_\_\_\_  
Josef Huber  
1. Bürgermeister

### Anlagen:

1. Immissionsschutztechnisches Gutachten, Schallschutztechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Bebauungsplan Gewerbegebiet „Neudeck Nord-West“ der Gemeinde Babensham, Schallschutz gegen Gewerbegeräusche, Bericht Nr.: 222076/2 vom 29.07.2022, Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartGmbH
2. Baugrunderkundung vom Ing. Büro Chrystal Geotechnik vom 25.04.2022