

# **GEMEINDE BABENSHAM**

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gem § 10 (4) BauGB

zum

### **Bebauungsplan “ Neudeck Nord-West ”, i.d.F.v. 26.01.2023**

Ausweisung von Gewerbeflächen

---

#### **1. Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat der Gemeinde Babensham hat in der Sitzung vom 28.10.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Neudeck Nord-West“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, den Änderungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

In der Gemeinderatssitzung vom 08.09.2022 wurde der Vorentwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. In der Gemeinderatssitzung vom 03.11.2022 wurde der Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

#### **2. Ziel der Bebauungsplanausstellung**

Mit dieser B-Planaufstellung will die Gemeinde im nördlichen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes auf einer Fläche von ca. 7,2 ha ein neues Baugebiet mit 16 Parzellen schaffen.

Diese Bauleitplanung ist zur Deckung des dringlichen Bedarfs an Gewerbegrundstücken städtebaulich veranlasst. Mit Ausweisung des Baugebiets schafft die Gemeinde dringend benötigte Gewerbeflächen und kommt damit dem Wunsch der Bevölkerung nach Gewerbe-Bauflächen nach.

#### **3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange**

Der Umweltbericht der Landschaftsarchitekten Müller behandelt die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung dieser Bauleitplanung in Natur und Landschaft ausgehen.

Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild werden im Umweltbericht als mäßig, auf die Schutzgüter Oberflächengewässer und Grundwasser als gering beurteilt. Klima, Fauna, Flora, Mensch/Lärm und Mensch/Erholung haben keine Beeinträchtigungen und Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs 2 BauGB wurden Einwendungen der BUND geführt.

Bereits in seiner ersten Stellungnahme wurden umfangreiche Bedenken zum Standort und der Größe des gesamten Gewerbegebietes geäußert. Es wird in beiden Stellungnahmen insbesondere darauf hingewiesen, wie stark die biologische Funktionalität des Waldes beeinträchtigt wird und wie hoch der Eingriff in das ländlich geprägte Landschaftsbild sei.

Diese Bedenken werden durchaus geteilt, daher wurden Minimierungsmaßnahmen mit Eingrünungen oder auch die durchgängige und trennende Abpflanzung zum Wald festgesetzt. Der öffentliche Waldweg soll zudem signalisieren, dass zusätzliche Flächeninanspruchnahmen sofort wahrgenommen werden; dass Eingrünung und Grundstücksgrenze zu berücksichtigen sind.

Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie Ein- und Durchgrünung des Gebiets, werden diese Auswirkungen reduziert, die Umweltbelange wurden damit berücksichtigt.

### **3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden keine Äußerungen zur Planung abgegeben.

Bei den Behördenbeteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Informationen zur Planung eingegangen.

- Landratsamt Rosenheim, Ortsplanung

Die Ortsplanung kommentiert, dass es für die Festlegung von Wohnungsgrößen keine Rechtsgrundlage gibt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal ist im jeweiligen Einzelfall an den in § 8 Abs. 3 BauNVO bestimmten Kriterien (u.a. Betriebsgebundenheit und -notwendigkeit, sowie untergeordnete Grundfläche und Baumasse) zu messen. Dies wurde in die Planung übernommen.

Ebenso soll die Haftungsfreistellung für den Waldbesitzer vor Inkrafttreten des BPL gesichert sein.

- AELF Rosenheim

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sieht mit dieser Planung einen zu großen Flächenverbrauch.

Die Gemeinde Babensham ist sich der Problematik des Flächenverbrauches bewusst. Es gilt aber auch die Rahmenbedingungen für den Erhalt und das Entstehen von Arbeitsplätzen im Ort zu schaffen und Babensham auch langfristig nicht nur zu einem reinen Wohnstandort entwickeln zu lassen.

- LRA Kreisbrandrat

Die Brandschutzdienststelle bittet, den notwendigen Löschwasserbedarf, im Besonderen den Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle zum jeweiligen Objekt sowie die Leistungsfähigkeit (Grundsatz 48 cbm/h) zu beachten.

- Regierung von Oberbayern

Die Regierung von Oberbayern fordert einen Flächenbedarfsnachweis der Gemeinde. Dieser Nachweis wurde erbracht.

- Deutsche Telekom

Die Dt. Telekom wurde bezüglich Sicherheitshinweise auf vorh. Leitungen, Erdkabel sowie Bepflanzungsbeschränkungen zu Telekommunikationslinien, Trassen- und Terminplanung an das beauftragte Ing.-Büro verwiesen.

- WWA Rosenheim

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim macht auf Starkregen mit damit verbundenen Sturzfluten aufmerksam. Die Bauwerber werden hinsichtlich der Gefahren aus Starkniederschlägen durch die Gemeinde informiert.

33 % des anfallenden Oberflächenwassers wird auf dem Grundstück versickert. Aus den Baugrunduntersuchungen (3 Schürfe und 9 Bohrsondierungen mit Sickerversuchen), die über die gesamte Fläche des Baugebietes verteilt sind, ist ersichtlich, dass auf allen Grundstücken oberflächennah die vorgesehene Versickerung möglich ist. Zusätzlich werden 17 % des Oberflächenwassers auf dem Grundstück zurückgehalten (Rückhalteanlage, Gründach o.ä.). Auch diese Maßnahme ist bei allen Grundstücken möglich. Die restlichen 50 % des Oberflächenwassers werden zu Sickerbecken abgeleitet und dort ordnungsgemäß versickert.

Durch diese Maßnahmen ist eine ausgeglichene Wasserbilanz gewährleistet.

- Staatliches Bauamt Rosenheim

Das vom staatlichen Bauamt Rosenheim geforderte Anbauverbot trifft bei dieser Palnung nicht zu. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger gemäß der Verkehrslärmschutzrichtlinien (VLärmSchR 97) durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden können.

- Bayernwerk Netz

Das Bayernwerk Netz weist darauf hin, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt werden. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind noch Hinweise und Informationen zur geplanten Nutzung als GE, die bis auf die Stellungnahme des BUND 8S. Pkt.3) nur redaktionelle Änderungen der Planung erforderten.

#### **4. Ergebnis der Abwägung**

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass die beteiligten Behörden oder sonstiger Träger öffentlicher Belange keine maßgeblichen Einwände gegen die Planung hatten.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Gemeinderat der Gemeinde Babensham am 26.01.2023 den Bebauungsplan „Neudeck Nord-West“ i.d.F.v. **26.01.2023** als Satzung beschlossen hat.

Babensham, den .....

Gemeinde Babensham

Siegel

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