

Gemeinde Babensham



BEBAUUNGSPLAN "SO ENERGIEGEWINNUNG"

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

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

Büro Wasserburg:
Schmidzeile 14
83512 Wasserburg a. Inn
Tel.: +49 (0)8071 - 50055

E-Mail: architekten@jocher.com

GRÜNORDNUNG

Müller Landschaftsarchitekten

Regine Müller, Dipl. Ing. (FH)
Landschaftsarchitektin

Finkenstraße 14 ½
85665 Moosach
Tel.: +49 (0)8091 - 7766

E-Mail:
mueller-landschaftsarchitekten@t-online.de

INHALT

- 1 Strukturdaten**
- 2 Anlass der Planung**
- 3 Verfahren**
- 4 Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde**
- 5 Lage und Größe des Planungsgebietes**
- 6 Planungsrechtliche Situation**
 - 6.1 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
 - 6.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP), Flächennutzungsplan
 - 6.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung
 - 6.3.1 Einwohnerentwicklung
 - 6.3.2 Gewerbeentwicklung
 - 6.3.3 Entwicklung des Sondergebietes
 - 6.3.4 Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen
 - 6.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
 - 6.5 Denkmalschutz
 - 6.6 Schutzgebiete
 - 6.7 Boden / Grundwasser
 - 6.8 Vorbelastungen
 - 6.8.1 Altlasten
 - 6.8.2 Immissionen / Lärm
 - 6.8.3 Schallschutz
 - 6.8.4 Starkregenereignisse
- 7 Planungsziele**
- 8 Planungsinhalt**
 - 8.1 Städtebauliches Konzept
 - 8.2 Art der baulichen Nutzung
 - 8.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 8.4 Baukörper
 - 8.5 Baugestaltung
 - 8.6 Wohneinheiten
 - 8.7 Abstandsflächen
 - 8.8 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten
 - 8.9 Dächer
 - 8.10 Solaranlagen
 - 8.11 Einfriedungen
 - 8.12 Abgrabungen und Aufschüttungen
 - 8.13 Werbeanlagen
- 9 Grünordnungskonzept**
- 10 Ver- und Entsorgung**
 - 10.1 Wasserversorgung
 - 10.2 Abwasserbeseitigung
 - 10.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung
 - 10.4 Energieversorgung
 - 10.5 Müllbeseitigung
- 11 Verkehrliche Erschließung**
- 12 Klimaschutz**
- 13 Auswirkungen der Planung**
- 14 Flächenbilanz**
- 15 Umwelt**
 - 15.1 Umwelt- und Artenschutzrechtliche Belange
 - 15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 16 Beteiligte Fachingenieure**
- 17 Zusammenfassung**

Anhang Lageplan und Flächennutzungsplan

1 Strukturdaten

Die Gemeinde Babensham mit Ihren 78 Ortsteilen auf einer Fläche von 54,31 km² hat zum Stichtag 31.12.2019 eine Siedlungsfläche für Industrie- und Gewerbe von 0,4 % und für Wohnbaufläche 1,5%.

Einwohnerzahl: 3227 (Stand 31.12.2021, lt. LfStat)

Einwohnerentwicklung: seit 2010 von ca. 11,5 %

3.189 (Stand 31.12.2020, lt. LfStat)

3.186 (Stand 31.12.2019, lt. LfStat)

3.136 (Stand 31.12.2018, lt. LfStat)

3.095 (Stand 31.12.2017, lt. LfStat)

3.004 (Stand 31.12.2016, lt. LfStat)

2.999 (Stand 31.12.2015, lt. LfStat)

2.945 (Stand 31.12.2014, lt. LfStat)

2.913 (Stand 31.12.2013, lt. LfStat)

2.922 (Stand 31.12.2012, lt. LfStat)

2.913 (Stand 31.12.2011, lt. LfStat)

2.896 (Stand 31.12.2010, lt. LfStat)

Bevölkerungsprognose des LfStat für den Landkreis Rosenheim:

Stand 2022 263.900

(Vorausberechnung bis 2030) 270.200

(Vorausberechnung bis 2040) 275.100

Einstufung im Zentrale Orte-System: kein zentraler Ort

Gebietskategorie gemäß LEP: Allgemeiner ländlicher Raum (s. Karte 1 Raumstruktur)

Verkehrsanbindung: Babensham liegt an der St 2092 (Wasserburger Str. / Kraiburger, Str.)

2 Anlass der Planung

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 (BHKW) 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.

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.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist, die bauplanungsrechtlichen Vorgaben für die Art und das Maß der Bebauung festzusetzen, da der Betrieb weitere Gebäude auf dem Areal errichten möchte.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Energiegewinnung“ wird eine langfristige, geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie z.B. eine weitere Bebauung des Grundstücks, Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen, etc.

Im Zuge des dringenden Bedarfs des Ausbaus regionaler Energieversorgung und somit der Schaffung von Energetischer Unabhängigkeit von überregionaler Energiezulieferung, ist das Vorhaben erforderlich und ziel führend.

3 Verfahren

Die Gemeinde Babensham hat in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 03.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „SO Energiegewinnung“ beschlossen. Das Architekturbüro Stephan Jocher, Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn wurde mit der Bauleitplanung beauftragt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 9 und § 10 BauGB mit integriertem Umweltbericht.

4 Flächenpotentiale / Aktivierungsstrategie der Gemeinde

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Mit der vorliegenden Planung kann bereits bestehende Bausubstanz genutzt und erweitert werden.

Die Gemeinde Babensham führt ein Flächenmanagement zur Erfassung der Innenentwicklungspotentiale. Eigentümer von Baulücken und Leerständen werden schriftlich gefragt, ob ein Interesse besteht, die Flächen zur Verfügung zu stellen. Die flurstücksbezogenen Daten der Flächen und Grundstücke mit Innenentwicklungspotential wurden erfasst. Der gewählte Bereich ist für eine bauliche Entwicklung geeignet, da es an einen erschlossenen Siedlungsbereich anschließt.

5 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden von Babensham an der Pfarrer-Gaigl-Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "SO Energiegewinnung" umfasst folgende Flurstücke: 471 Tfl., 471/1 und 471/2 Tfl., alle Gemarkung Babensham. Auf den angrenzenden Fl.-Nr. 474/8 und 471/2 befinden sich Wohngebäude.



Luftbild, Quelle: Bayernatlas

6 Planungsrechtliche Situation

6.1 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) ist Babensham als "Allgemeiner ländlicher Raum" ausgewiesen.

Karte 1 Raumstruktur

Regionalplan Region Südostoberbayern

Anlage zur Sechsten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Südostoberbayern

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Altötting, den 05. Mai 2020

gez. Erwin Schneider
Landrat
Verbandsvorsitzender

Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.06.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

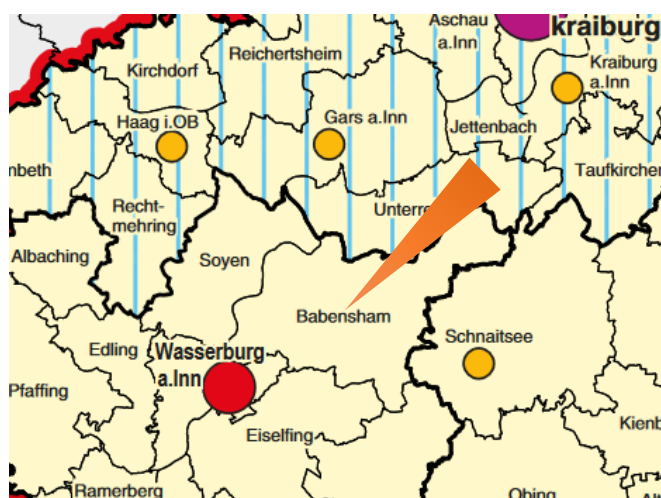
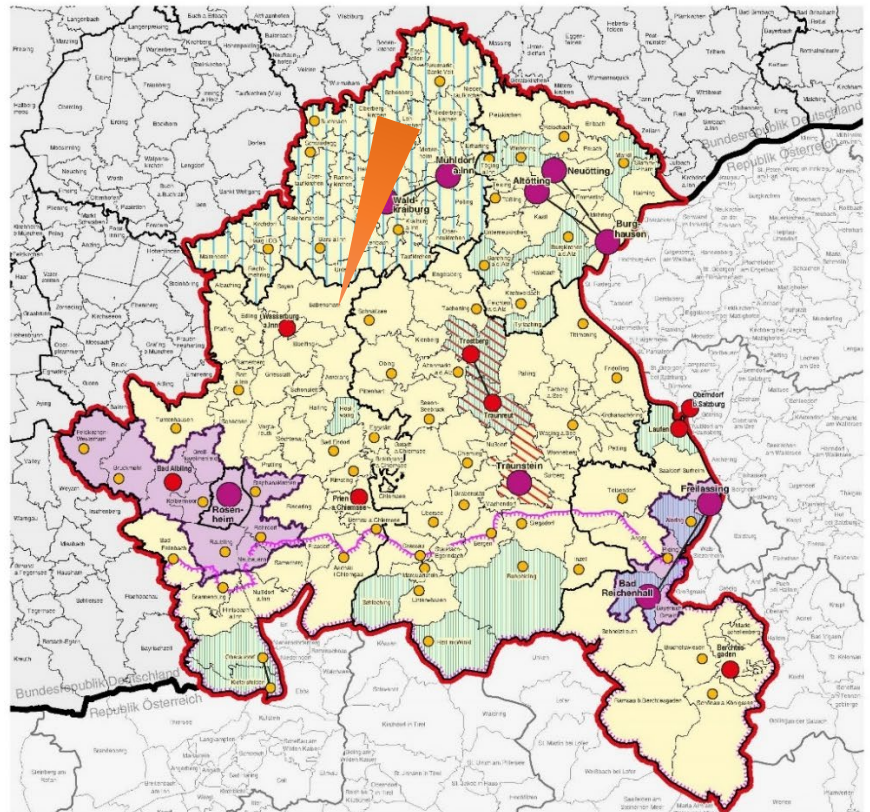
- Oberzentrum
Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Mittelzentrum
Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet
- Verdichtungsraum
- Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (2), Anhang 3
Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.
- Grenze der Region

Zusätzliche Darstellungen

- Staatsgrenze
- Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
- Gemeindegrenzen
- Zusammengehörige Gebietsteile

Maßstab 1 : 500 000

Bearbeiter: Regionsbeauftragte für die Region Südostoberbayern
 Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1
 Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
 Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geobase.bayern.de)



Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Pfeil)

Babensham liegt nahe dem Mittelzentrum Wasserburg a. Inn, sowie der Grundzentren Gars und Schnaitsee sowie angrenzend an die Region mit besonderem Handlungsbedarf.

6.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern

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

Die Gemeinde Babensham liegt im nördwestlichen Bereich des Landkreises Rosenheim und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern.

Die Karte 2 des Regionalplans (Siedlung und Versorgung) zeigt, dass das Plangebiet zentral in Babensham liegt und von überdurchschnittlicher Bedeutung für die Region ist. Die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Unternehmen, als unerlässliche Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktoren Bayerns, sollen erhalten und verbessert werden. Einer Abwanderung wirtschaftsaktiver Bevölkerung durch den Strukturwandel soll entgegen gewirkt werden.

Zudem enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan Ziele zum Schutz von Umwelt und zum sparsamen Flächenverbrauch.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist das Areal bereits wie folgt ausgewiesen:

Sondergebietsfläche für Energiegewinnung zum Betrieb eines Biomasseblockheizkraftwerkes mit dazugehörigen Lagergebäude und Lagerflächen, sowie einer Betriebsleiterwohnung.

Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt.

Die Gemeinde stellt einen qualifizierten Bebauungsplan auf, welcher aus zwei Teilen besteht:

A_Bebauungsplan mit Planzeichnung und Satzungstext

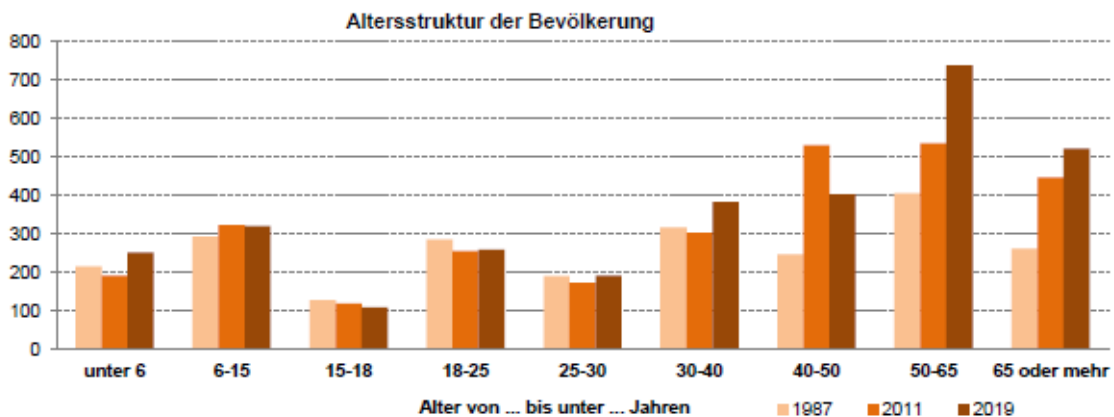
B_Umweltbericht mit Ausgleichsflächenermittlung und Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen

6.3 Belange der Raumordnung und Landesplanung

Angemessenheit der Flächenneuausweisung

6.3.1 Einwohnerentwicklung

09 187 116 Babensham



Gemäß Statistik nimmt die Zahl der Bevölkerung zu. Die sich dadurch ergebenden Herausforderungen für die Siedlungsentwicklung auch in den umliegenden Ortsteilen von Babensham ist zu berücksichtigen.

6.3.2 Gewerbeentwicklung

Der Standort des ansässigen familiären Energieversorgungsbetriebs ist für Babensham und seine zahlreichen Ortsteile sehr günstig und ebenso wichtig. Er dient auch der Aufrechterhaltung der Energieversorgung der Bevölkerung gerade unter den derzeit weltwirtschaftlich schwierigen Gegebenheiten und Versorgungsengpässen.

Bestehende Betriebe sind am Ort zu halten, um Anwohnern u.a. Verdienstmöglichkeiten zu schaffen, Arbeitsplätze zu sichern, Perspektiven aufzuzeigen und auch einer Abwanderung entgegenzuwirken.

6.3.3 Entwicklung des Sondergebiets

Der bestehende Betrieb mit Wohngebäude muss sich an die künftigen Erfordernisse anpassen und in angemessenen Dimensionen unter Berücksichtigung der Umgebung erweitern können.

6.3.4 Nachweis der Anwendung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen

Im Planungsgebiet kann die Erschließung (Straße, Wasserleitung, SW-Kanal) über den Bestand erfolgen. Durch die Nutzung der bestehenden Erschließungsanlagen kann ein Neubau von Anlagen auf das erforderliche Maß reduziert werden.

6.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Anhöhe. Das Terrain fällt zu allen Seiten hin ab und hat somit eine weithin sichtbare Außenwirkung.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die nordseitige Eingrünung verbessert und auch die neue Ausgleichsfläche im Osten wertet den Hang auf. In den neuen Garagen- und Lagergebäuden können Container und Bigboxen abgestellt werden. Dies wirkt sich positiv auf das Ortsbild aus.

6.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt zu verständigen.

6.6 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich sind keine kartierten Biotope oder sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete vorhanden.

6.7 Boden / Grundwasser

Ein Bodengutachten wurde nicht erstellt, die Erkundung des Baugrundes obliegt dem Bauherrn.

Im Bebauungsplan wird auf den Schutz des Oberbodens sowie dem Umgang mit Grundwasser hingewiesen.

6.8 Vorbelastungen

6.8.1 Altlasten

Im Planungsgebiet sind bislang keine Altlasten bekannt.

6.8.2 Immissionen / Lärm

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchsemissionen müssen ebenfalls geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

6.8.3 Schallschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt an Wohngebiete (WA) an.

Gemäß Bericht Nr. M117140/05 der Müller-BBM GmbH vom 29.04.2020 liegen die erzeugten Beurteilungspegel der Holzvergaser-Anlage an den gewählten Immissionsorten sowohl tags als auch nachts unter den Immissionsrichtwerten. Die nötigen Arbeitsvorgänge werden nur tagsüber getätigt. Während der Nachtzeit (22:00 – 06:00 Uhr) sind nur das BHKW und das Trocknungsgebläse in Betrieb. Bei einem Austausch oder einer Erweiterung der BHKW-Anlage sind die zulässigen Immissionsrichtwerte zu überprüfen.

6.8.4 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 diesbezüglich Hinweise aufgeführt.

7 Planungsziele

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, die Schaffung von neuem Baurecht unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauweise mit einer angemessenen Begrünung mittels Einzelbäumen und Gehölzgruppen.

8 Planungsinhalt

8.1 Städtebauliches Konzept

In Anknüpfung an die vorhandene Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Ortsgefüge wird das bestehende Areal geringfügig erweitert.

8.2 Art der baulichen Nutzung

Das Areal wird als „Sondergebiet (SO) Energiegewinnung“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Die Fläche kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bebaut werden.

Auf dem Areal befindet sich das Betriebsgebäude mit Blockheizkraftwerk (BHKW), Lagerflächen- und Gebäude für das Heizmaterial, Reststoffe, Container, sowie Kraftfahrzeuge für den Betrieb, Stellplätze und eine Wohnbebauung mit Garten für den Betriebsleiter.

Das Vorhaben entspricht somit auch dem Ziel des Landesentwicklungsprogramms Ziff. 6.2.1 und dem Ziel des Regionalplans B V 7.1 wonach erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu entwickeln sind.

8.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der festgesetzten max. Wandhöhe bestimmt. Die Festsetzung der Wandhöhe ist aus städtebaulicher Sicht wichtig, um eine notwendige Höhenbegrenzung für die Gebäude festzulegen.

Der für das Sondergebiet festgesetzte Faktor für die GRZ von 0.5 wird als angemessen und gebietsverträglich betrachtet. Im Hinblick auf die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt ein angemessener Freiraum, der nicht versiegelt wird.

Festgesetzt ist eine max. Wandhöhe bezogen auf festgesetzte Höhenbezugspunkte.

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

8.4 Baukörper

Die Form der Baukörper ergibt sich aus den Nutzungsanforderungen.

8.5 Baugestaltung

Die Gebäude sollen sich in das Ortsbild einfügen, deshalb werden Festsetzungen zu den Oberflächen getroffen und ortsuntypische Materialien nicht zugelassen.

Es soll auch darauf geachtet werden, dass die Dachflächen nicht durch Aufbauten optisch verunstaltet werden und dass Müll nur in definierten Bereichen gelagert werden darf. Diesbezüglich sind Festsetzungen getroffen worden.

8.6 Wohneinheiten

Im „SO Energiegewinnung“ ist das Wohnen des Betriebsleiters mit Familie zulässig.

8.7 Abstandsflächen

Die Regelungen des Art. 6 BayBO gelten unverändert, um den Anforderungen an Belichtung, Belüftung und dem vorbeugenden Brandschutz gerecht zu werden.

8.8 Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten

Die Lage von Garagen / Carports für Traktoren etc. ist auf dem Grundstück festgesetzt. Die Stellplatzsatzung der BayBO regelt die Anzahl der erforderlichen Stellplätze, diese müssen im Bauantrag nachgewiesen werden.

Private Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen, wenn die Funktion ausreichend gewährleistet wird.

8.9 Dächer

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

Für Nebengebäude werden auch Pultdächer zugelassen. Diese können auch mit Blech eingedeckt oder mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden.

Unbeschichtete Bleche dürfen aus ökologischer Sicht nicht verwendet werden, da Schwermetalle durch Ausspülung in das Dachabflusswasser gelangen können und die Anreicherung im Boden deutlich erhöht wird.

8.10 Solaranlagen

Photovoltaik- und thermische Solaranlagen sind für eine nachhaltige Energiegewinnung sinnvoll. Diese sind jedoch nur parallel zur Dachfläche zulässig, um eine gestalterisch hochwertige Dachlandschaft zu gewährleisten.

8.11 Einfriedungen

Es sind Einfriedungen zu wählen, welche optisch nicht dominieren, wie z.B. Maschendrahtzäune, Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Kombinationen von Beiden. Auf den Abstand vom Zaun zum Erdreich von mind. 10 cm ist zu achten, damit Kleinsäugetiere wie z.B. Igel unten durchwandern können und bei Ihrer Nahrungssuche nicht behindert werden.

8.12 Abgrabungen und Aufschüttungen

Da das natürliche Gelände möglichst nicht verändert werden soll, sind Aufschüttungen oder Abgrabungen im ebenen Gelände nicht zulässig. Im hängigen Gelände sind unvermeidliche Geländemodellierungen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Dies muss bei der Bauvorlage exakt dargestellt werden.

8.13 Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Straßen- und Ortsbild, sowie auf die ländliche Umgebung sind Möglichkeiten von Werbeanlagen festgesetzt, sowie Arten aufgeführt, welche nicht zugelassen werden, weil Sie negative Auswirkungen auf die Umgebung implizieren.

9 Grünordnungskonzept

- Ortsrandeingrünung zur Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Begrünung / Durchgrünung
- Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden
- Alle neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nach Artenliste zu pflanzen.
- Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ausfall zu ersetzen.
- Um die angestrebte Qualität der Grünräume schnellst möglich zu erhalten, wurden Mindest-Pflanzqualitäten festgesetzt, sowie Pflanzpflicht und Fristsetzung.
- Festsetzungen zum Artenschutz gewährleisten die Abwendung von Schäden für Kleinstlebewesen, welche jedoch von großem Nutzen für ein funktionierendes Ökosystem sind.

Die Fläche erhält aufgrund der Festsetzungen einer naturnahen Ortsrandeingrünung eine ökologische Aufwertung.

10 Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Grundstücke werden über den Zweckverband zur Wasserversorgung mit Trinkwasser beliefert.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend der Nutzung sicherzustellen und im Bauantrag nachzuweisen.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

Auf den Umgang mit Niederschlagswasser auf dem Grundstück wird hingewiesen. Beim Bauantrag ist die Entwässerung nachzuweisen.

10.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die bayernwerk AG.

Die Telefonversorgung ist über die Telekom sichergestellt.

10.4 Energieversorgung

Zur Energieversorgung dient ein Holzvergaser-Klein-BHKW, um in der Region von Öl- und Gasimporten unabhängig zu werden. Der Einsatz von Solar- und Photovoltaikerelementen auf den Dächern wird aus Umweltschutzgründen empfohlen.

10.5 Müllbeseitigung

Die Restmüllbeseitigung ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Rosenheim sichergestellt.

11 Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Raiffeisenstr. / Pfarrer-Gaigl-Str. zum überplanten Areal.

Die Erschließung des Sondergebiets ist somit gegeben.

12 Klimaschutz

Durch die möglichen Gebäudestellungen werden gute Voraussetzungen für aktive und passive Nutzung von Solarenergie geschaffen (nachhaltige Energieerzeugung).

Die Festsetzung von sickerfähigen Belägen, kann die abzuleitende Regenmenge bei Starkregenereignissen reduzieren.

13 Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen wie folgt beschrieben werden:

Grünordnerische Einbindung der neuen Bebauung durch Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Grünlandes in bepflanztes artenreiches Grünland mit Gehölzgruppen und Baumpflanzungen.

14 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches	ca. 4.040 m ²
-----------------------------	--------------------------

davon:

Grundstücksgröße	ca. 2.440 m ²
------------------	--------------------------

Erschließungsstraße Bestand	ca. 1.150 m ²
-----------------------------	--------------------------

Eingrünung einschl.	
---------------------	--

Fläche für Rückhalt und Versickerung	ca. 450 m ²
--------------------------------------	------------------------

15 Umwelt

15.1 Umwelt und artenschutzrechtliche Belange

Die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange ist dem Umweltbericht von Müller Landschaftsarchitekten zu entnehmen.

15.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff und die Darstellung der Maßnahmen sind im Umweltbericht erläutert.

16 Beteiligte Fachingenieure

16.1 Bauleitplanung

Jocher Architekten + Stadtplaner
 Dipl.-Ing. Univ. Regina Linnerer
 Schmidzeile 14, 83512 Wasserburg a. Inn

16.2 Umweltbericht

Müller Landschaftsarchitekten
 Regine Müller, Landschaftsarchitektin
 Finkenstr. 14 ½, 85665 Moosach

17 Zusammenfassung

Die Gemeinde Babensham hat die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit gegeneinander gewissenhaft erhoben und dokumentiert, in ihrer Gesamtheit gegeneinander und untereinander abgewogen und dabei insbesondere auch alle umwelterheblichen Gesichtspunkte sorgfältig geprüft. Die sich aus der Planung ergebenden Konsequenzen sind vollinhaltlich dargestellt worden.

Unter Berücksichtigung aller Argumente für und gegen die Realisierung der Planung, kommt die Gemeinde Babensham zu dem Ergebnis, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form zu realisieren, da keine maßgeblichen Nachteile zu erwarten sind.

Aufgestellt:	Gemeinde Babensham
Planung und Begründung:	Stephan Jocher Architekt u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH Schmidzeile 14 83512 Wasserburg a. Inn

Babensham, den

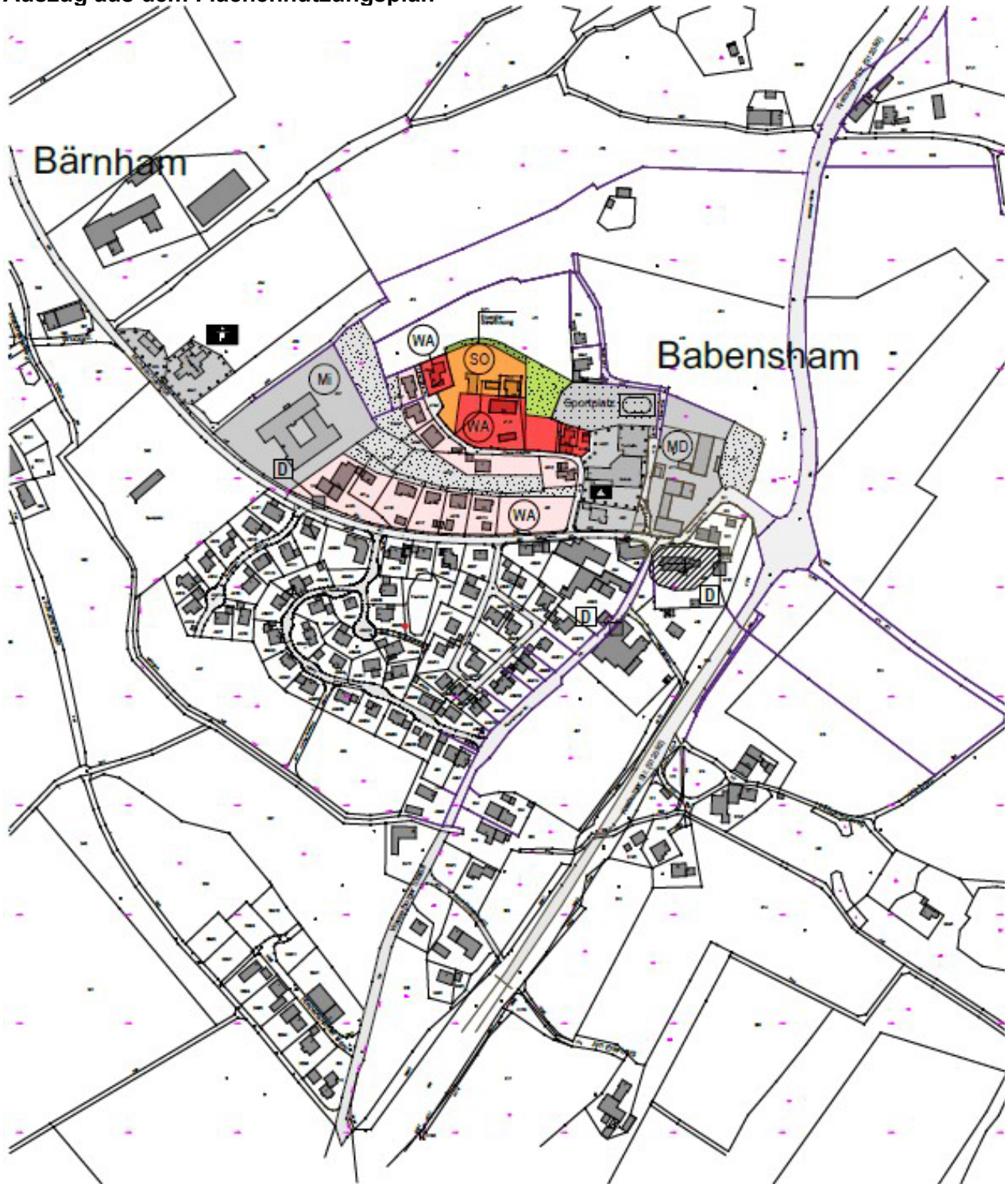
 Erster Bürgermeister Josef Huber

Anhang



Lage im Ort

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - GEMEINDE BABENSHAM
12. Änderung des Flächennutzungsplanes
Entwurf vom 22.10.2020
