

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

# B A B E N S H A M

## 11. ÄNDERUNG      DECKBLATT

ÄNDERUNGS – FLÄCHEN

in **NEUDECK**,  
im westlichen Bereich  
für **GE**- Flächen



NORDEN

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - AUSSCHNITT**

**M 1 : 5000**

**GEMEINDE:      BABENSHAM**

**LANDKREIS:     ROSENHEIM**

**FERTIGUNGSDATEN:**

VORENTWURF      am    **27.04.2017**

ENTWURF              am    **10.08.2017**

Geändert              am

Festgestellt        i.d.F.v.    **30.11.2017**

PLANVERFASSER:

**THOMAS SCHWARZENBÖCK**  
**ARCHITEKT - STADTPLANER**

HERZOG-ALBR.-STR. 6 - 84419 SCHWINDEGG

TEL 08082 / 9420.6    FAX 08082 / 9420.7

E-MAIL                [info@schwarzenboeck.com](mailto:info@schwarzenboeck.com)

SCHWINDEGG, DEN

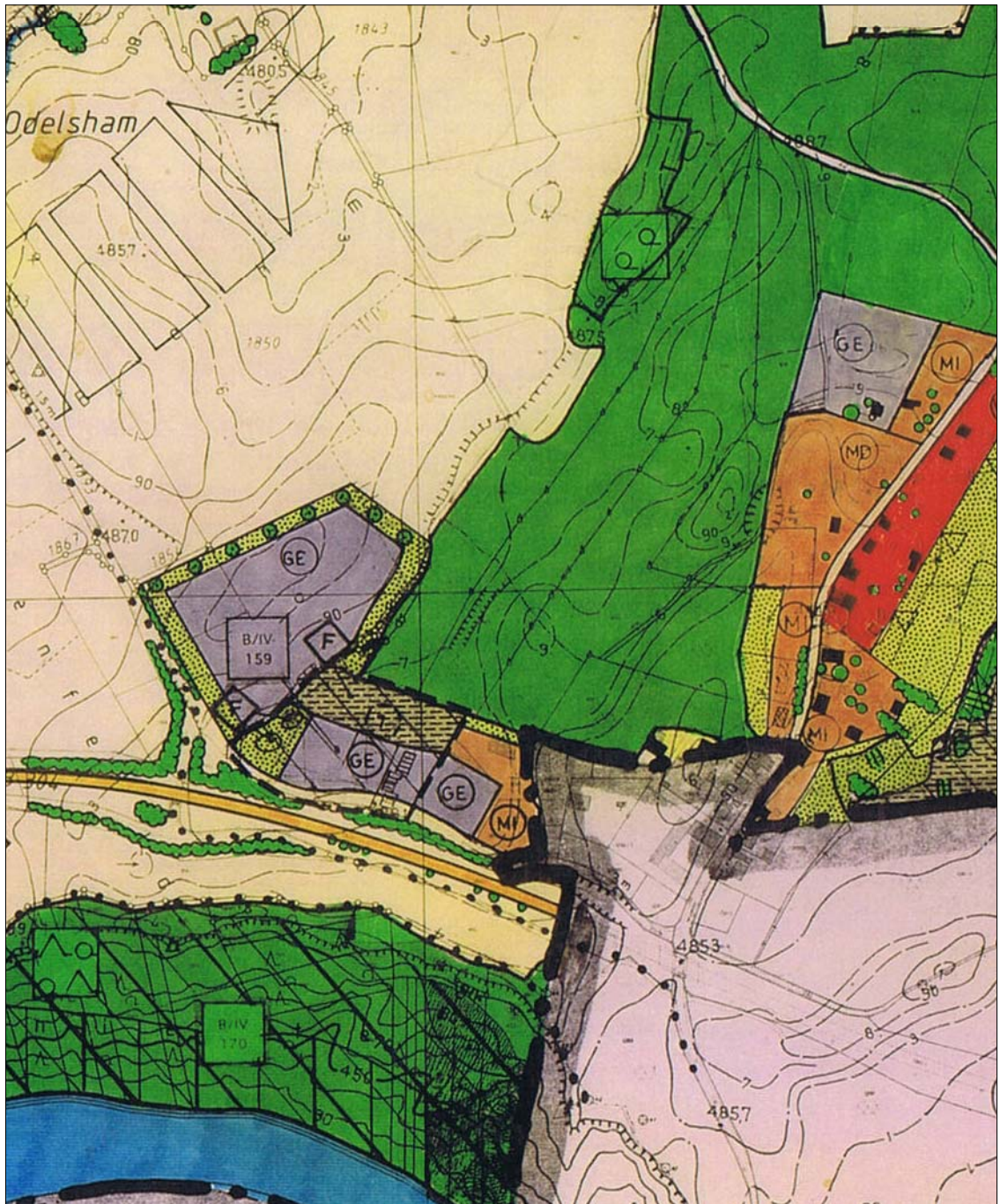
27.04.2017

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - GEMEINDE BABENSHAM

## BESTAND in PENZING - NEUDECK

M 1 : 5000

i. d. F. v. 03.08.2000



# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN - GEMEINDE BABENSHAM

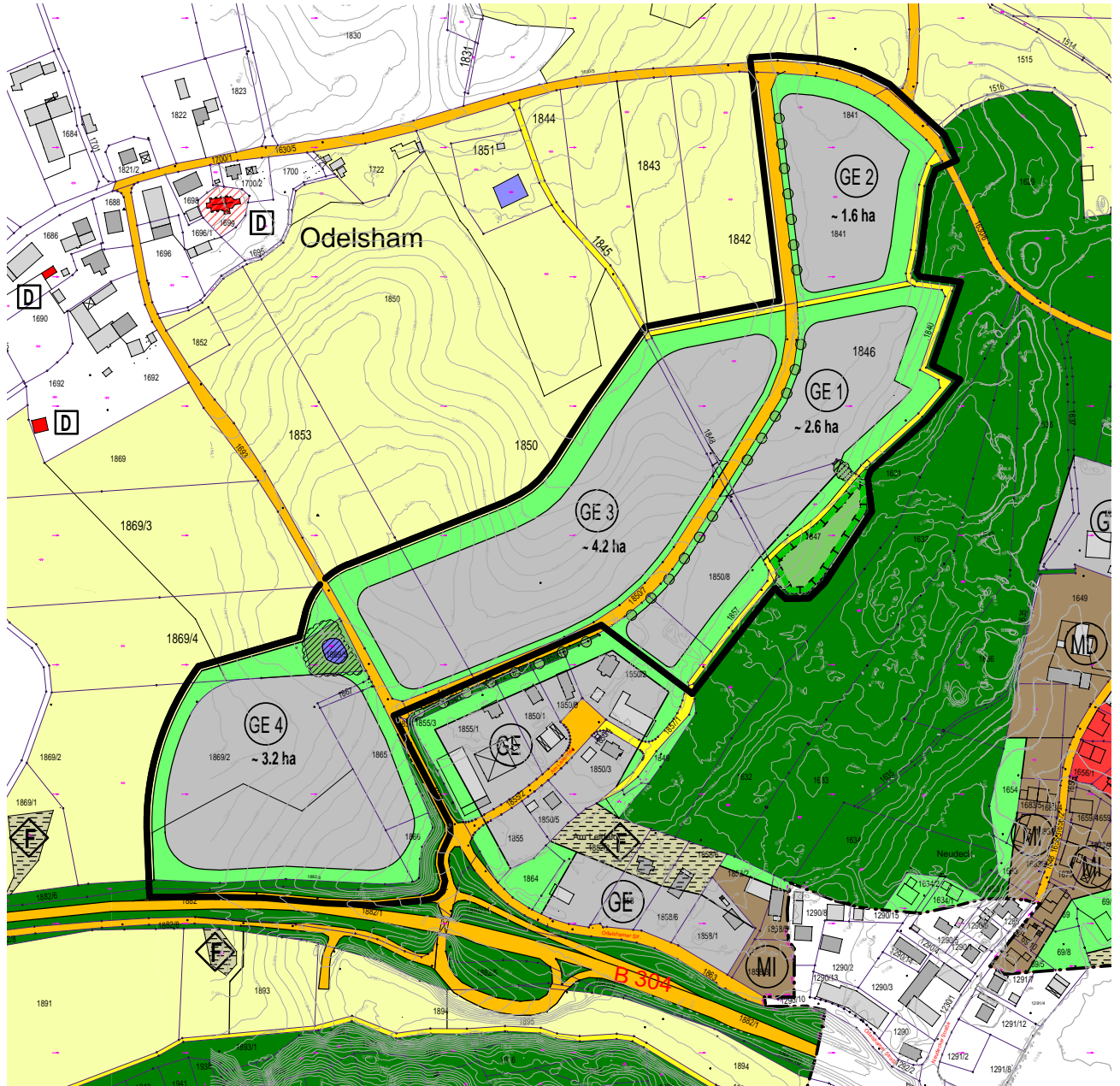
## 11. ÄNDERUNG

VORENTWURF v. **27.04.2017**

## DECKBLATT M 1 : 5000

ENTWURF v. **10.08.2017**

Festgestellt i.d.F.v. **30.11.2017**



### PLANZEICHEN - ERLÄUTERUNG



ÄNDERUNGSBEREICH



GEWERBEBEBIET § 8 BauNVO



SONSTIGE GRÜNFLÄCHE  
(SCHUTZSTREIFEN, für das ORTSBILD  
BEDEUTSAME GRÜN- und FREIFLÄCHEN)



FLÄCHE FÜR AUSGLEICHSMASSNAHMEN



NORDEN



STRASSENBEGLEITGRÜN ENTWICKELN,  
BÄUME ZU PFLANZEN



NATurnahe KLEINSTRUKTUREN,  
ZU ERHALTEN UND ZU SCHÜTZEN



# BEGRÜNDUNG

ZUR

## 11. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

**GEMEINDE: BABENSHAM**

**LANDKREIS: ROSENHEIM**

ÄNDERUNGS – FLÄCHEN

**in NEUDECK,**  
im westlichen Bereich  
für **GE-** Flächen

### 1.) Allgemein, Grund u. und Ziele der Planänderung

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 (FNP).

Dieser wurde bisher insgesamt 10-mal geändert,

alle bisherigen Änderungen erfolgten außerhalb des jetzigen Änderungsbereiches. Die Änderungen Nr. 1-9 sind abgeschlossen, genehmigt u. rechtskräftig, die 10. Änderung ist derzeit im Verfahren nach §§ 3.2, 4.2 BauGB.

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

Mehrere konkrete Anfragen für Gewerbegrundstücke im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Am Leitenfeld“ am westlichen Ortsrand von Neudeck und die Tatsache, dass in den vorhandenen Gewerbegebieten der Gemeinde Babensham bereits alle Grundstücke veräußert sind, erfordern zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung die Neuausweisung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Babensham.

Ziel der Neuausweisungen der Gewerbeflächen ist die Sicherung und Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und die Schaffung ortsnaher Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde.

Da für Gewerbeflächen in Babensham erheblicher Bedarf besteht, ist die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die Änderungsflächen bieten sich aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbeansiedlung „Am Leitenfeld“ und wirtschaftlich realisierbarer Erschließung mit guter Anbindung an die B 304 für die Entwicklung gewerblicher Flächen in der Gemeinde an.

Um die planerischen Grundlagen für eine in Abschnitten geplante Erweiterung von Gewerbeflächen westlich von Neudeck zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht zu beeinträchtigen, sieht sich die Gemeinde veranlasst, durch diese erneute Änderung den Entwicklungstendenzen gerecht zu werden.

Diesbezüglich beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom **27.04.2017** die **11.** Änderung des Flächennutzungsplanes und beauftragte das Architekturbüro Th. Schwarzenböck, Schwindegg mit der Ausarbeitung.

**Von der 11. Änderung sind ausschließlich betroffen:**

GE- Änderungsbereiche nördlich der Bundesstraße B 304:

Die Änderungsflächen für die geplanten Gewerbeflächen befinden sich am westlichen Ortsrand von Neudeck, sie werden begrenzt vom Gewerbegebiet „Am Leitenfeld“ und der B 304 im Süden, einer Waldfläche im Osten, der Gemeindestraße Odelsham-Penzing im Norden, im Westen und im Südwesten geht das Änderungsgebiet in die freie Kulturlandschaft über.

Bereich südlich der Bundesstraße B 304:

Der ursprünglich von der Gemeinde beabsichtigte Änderungsbereich am südlichen Ortsrand von Neudeck liegt auf einem Plateau über der Bundesstraße und wird derzeit als Containerlager für Flüchtlinge genutzt.

Aufgrund fehlender Anbindung gemäß Ziel 3.3 des LEP wird diese Fläche komplett aus der 11. Änderung des FNP herausgenommen.

In allen übrigen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Erläuterungsbericht/Begründung seine Gültigkeit.

**2) Der Entwurf zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht folgende Planänderungen vor:**

**a) GE- Änderungsbereiche nördlich der B 304, westlich von Neudeck:**

Der Änderungsbereich nördlich der Bundesstraße B 304 beinhaltet die Grundstücke mit den FI-Nrn. 1840, 1841, 1846, 1847, 1848, 1850/8, 1857, 1865, 1866, 1867, 1869/5 und Teilflächen der FI-Nrn. 1693, 1845, 1850, 1850/2, 1850/7, 1853, 1869/2, 1869/4 u. 1882/6 der Gemarkung Penzing.

Der Änderungsbereich gliedert sich in 4 Abschnitte.

Die **Fläche GE 1** hat inkl. Eingrünung eine Größe von **ca. 2,60 ha** und soll zeitnah im Anschluss an die FNP- Änderung mit B-Plan realisiert werden, da für die Flächen des neuen Baugebietes bereits konkrete Anfragen von mehreren Firmen vorliegen. Unter Anderem sind in diesem Bereich Flächen für die Erweiterung eines bestehenden Transport- und Tiefbaubetriebes erforderlich.

Die Flächen **GE 2** mit **ca. 1,60 ha**

Fläche **GE 3** mit **ca. 4,20 ha**

und Fläche **GE 4** mit **ca. 3,20 ha**

sollen in Abhängigkeit von der Nachfrage mittelfristig auf ca. 10 Jahre in 2-3 Abschnitten realisiert werden.

Der **Gesamt-Änderungsbereich GE 1–4** beinhaltet **ca. 11,60 ha**

Im Zuge dieser FNP-Änderung sollen diese Flächen als

### **Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**

ausgewiesen werden. Die Änderungsbereiche sind im rechtskräftigen F-Plan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, daher ist die neue Gebietsdarstellung als Gewerbefläche städtebaulich erforderlich.

**b) GE- Änderungsbereich südlich der B 304, südwestlich von Neudeck**

**entfällt!**

Der ursprünglich von der Gemeinde beabsichtigte Änderungsbereich südlich der Bundesstraße B 304 entfällt.

Aufgrund fehlender Anbindung gemäß Ziel 3.3 des LEP wird die Fläche komplett aus der 11. Änderung des FNP herausgenommen.

Der Bereich ist im rechtskräftigen F-Plan wie bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

**c) Standortwahl:**

Neue Siedlungsflächen sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) 3.3 (G), möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft.

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich auf Grund der Lage am westlichen Ortsrand von Neudeck, mit dem bereits vorhandenen Gewerbegebiet, um einen angebotenen Standort.

Bedingt durch die Lage können im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden vorhandene Potentiale der Straßenerschließung genutzt und wirtschaftliche Bauweisen ermöglicht werden.

Die Gemeinde setzt mit Neuausweisung dieser Flächen konsequent ihr städtebauliches Ziel der weiteren Entwicklung von Gewerbeflächen am westlichen Ortsrand von Neudeck fort.

Da Teilbereiche der Fläche GE 1 bereits im Eigentum der Gemeinde sind, ist als nächster Schritt die bauliche Nutzung der Grundstücke durch diese Bauleitplanung vorzubereiten.

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

Die im Umgriff befindlichen Bau- und Bodendenkmäler werden mit Planzeichen im zugehörigen Planwerk gemäß Planzeichenverordnung nachrichtlich übernommen (aus Denkmal-Atlas, Stand 23.12.2016). Auf die besonderen Schutzbestimmungen gemäß Art. 4–6 DSchG wird hingewiesen.

Sollte sich der Verdacht auf vorhandene Bodendenkmäler im Änderungsbereich im Zuge der weiterführenden Planung bestätigen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Artikel 7.1. BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen „Unteren Denkmalschutzbehörde“ zu beantragen ist.“

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

Schalltechnische Probleme durch die Gewerbeausweisung dürften wegen vorhandener gewerblicher Anschlussflächen und dem breiten Waldgürtel zur nächstgelegenen Wohnbebauung nicht zu befürchten sein.

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

Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind im nachfolgenden B-Plan-Verfahren nachzuweisen.

Durch eine ortsplanerisch verträgliche weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit einer Randeingrünung mittels „B-Plan mit integrierter Grünordnung“ ist ein harmonischer Übergang mit guter Einbindung des Baugebiets in die freie Kulturlandschaft zu gewährleisten.

#### **d) Alternative Standorte**

für Gewerbeflächen bieten sich in Babensham derzeit nicht an, da es sowohl in den Hauptorten Babensham und Penzing, als auch in anderen Ortsteilen der Gemeinde zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnbebauung käme.

Das Entwicklungskonzept der Gemeinde sieht mittel- bis langfristig die weitere Entwicklung gewerblicher Bauflächen an der B 304 im Westen von Neudeck im Anschluss an den jetzigen Änderungsbereich in Richtung Odelsham vor. Künftige Wohnbauflächen hingegen sollen in den Hauptorten Babensham und Penzing im Anschluss an bereits vorhandene Wohnbebauung ausgewiesen werden.

Da auch in anderen größeren Ortsteilen der Gemeinde, wie z.B. Tötzhalm, wegen der bewegten Topographie und überwiegend vorhandener Wohnbebauung keine für Gewerbeausweisung geeigneten Flächen im Gemeindebereich vorhanden und verfügbar sind, bietet sich die Anschlussfläche an das bestehende Gewerbegebiet „Am Leitenfeld“ im Westen von Neudeck für die gewerbliche Weiterentwicklung der Gemeinde an.

Die Ausweisung der Gewerbeflächen im jetzigen Änderungsbereich gebietet alleine schon die kurze Verkehrsanbindung an die Bundesstraße B 304, wodurch der Straßenverkehr in den Ortsbereichen minimiert und wirtschaftlich vertretbar gestaltet werden kann.

#### **e) Erschließung, Entsorgung:**

Die geplanten Baugebietsflächen erhalten über vorhandene Gemeindestraßen und die vorhandene Anbindung an die Bundesstraße B 304 Anschluss an das überörtliche Wegenetz.

Die Versorgung mit Strom und Wasser sowie die Abwasserbeseitigung sind gewährleistet durch vorhandene Leitungsnetze. Dazu werden vorhandene Leitungen fortgeführt bzw. erweitert, die Netze sind so großzügig ausgelegt, dass der Änderungsbereich ohne Probleme angeschlossen werden kann.

Die Abfallentsorgung ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.

### **3.) Umweltbericht für die Änderungsbereiche:**

Der UB i.d.F.v. [30.11.2017](#) ist im Anhang der Begründung beigeheftet,

Die Maßnahmen zur Konfliktminderung sind Festlegungen, die im Zuge der weiterführenden Bauleitplanung übernommen werden.

Der UB wurde erstellt von

**der Landschaftsarchitektin Regine Müller, 85665 Moosach.**



#### 4) **Änderungen zum Entwurf laut GR-Sitzung v. 10.08.2017:**

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der TÖB nach § 4 (1) BauGB wurden in Planteile, Begründung sowie in den Umweltbericht eingearbeitet, soweit diese nicht im Rahmen der Abwägung abgehandelt werden konnten.

Änderungen im Text und Begründung sind in **blauer Schrift** hervorgehoben. Nördlich der B 304 wird im Planteil im nordwestl. Bereich der Umgriff der FNP-Änderung um ca. 2,50 ha (Teilflächen der Fl.Nrn. 1842 und 1843) reduziert Südlich der B 304 wird im Planteil der noch unberührte westliche Bereich (Teilflächen der Fl.Nrn. 1882/8 und 1893), der negative Einflüsse auf das FFH- Gebiet haben könnte, aus dem Änderungsbereich herausgenommen. Anstelle Mi-Fläche wird der verbleibende, um ca. 0,80 ha reduzierte Änderungsbereich als GE- Fläche dargestellt.

#### 5) **Änderungen lt. Feststellungsbeschluss v. 30.11.2017:**

Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und der TÖB nach § 4 (2) BauGB wurden in Plan, Text, Begründung und Umweltbericht eingearbeitet, soweit diese nicht im Rahmen der Abwägung abgehandelt werden konnten.

Im Planteil-Deckblatt, in der Begründung und im U-Bericht wurde Einwendungen der höheren Landesplanungsbehörde nachgekommen:

- Die ursprünglich vorgesehene Baufläche GE 5 südlich der B304 wird komplett aus der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes herausgenommen, da sie dem Anbindungsziel 3.3 des LEP widerspricht.

Geänderte bzw. ergänzte Textstellen sind in **blauer Schrift** hervorgehoben, ferner wurden die Verfahrensvermerke vervollständigt.

#### 6) **Weitere Bestandteile der 11. Änderung FNP, gesondert ausgefertigt:**

- Umweltbericht i.d.F.v. 30.11.2017

Schwindegg,

**Vorentwurf:** 27.04.2017

**Entwurf:** 10.08.2017

**Festgestellt i.d.F.v. 30.11.2017**

**Ausgefertigt:**

Der Entwurfsverfasser:

Babensham, den .....

.....  
Thomas Schwarzenböck  
Architekt, Stadtplaner

.....  
Josef Huber, 1.Bürgermeister