

# Gemeinde Babensham



## BEBAUUNGSPLAN "BABENSHAM SÜD II"

### 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  
E-Mail: [s.jocher@jocher.com](mailto:s.jocher@jocher.com)

Büro Wasserburg:  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 50055  
E-mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. Anlass und Ziele der Planung**

### **2. Verfahren**

### **3. Innenentwicklung / Strukturdaten Gemeinde Babensham / Flächenpotentiale**

### **4. Bestand und Bewertung**

- 4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes
- 4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage
  - Landesentwicklungsprogramm (LEP)
  - Regionalplan
  - Flächennutzungsplan
- 4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild
- 4.4 Verkehr und Erschließung
- 4.5 Technische Infrastruktur
  - 4.5.1 Wasserversorgung
  - 4.5.2 Abwasserbeseitigung
  - 4.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung
  - 4.5.4 Stromversorgung
  - 4.5.5 Müllbeseitigung
- 4.6 Denkmalschutz
- 4.7 Vorbelastungen

### **5. Bebauungsplankonzept**

- 5.1 Städtebauliches Konzept
- 5.2 Art der baulichen Nutzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung
- 5.4 Höhenentwicklung, Dachform
- 5.5 Baukörper
- 5.6 Bauliche Gestaltung
- 5.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
- 5.8 Verkehrliches Erschließungskonzept

### **6. Grünordnungskonzept**

### **7. Immissionsschutz**

### **8. Städtebauliche Daten, Flächenbilanz**

### **9. Zusammenfassung**

Anhang: Luftbilder, Strukturdaten Babensham, Fotos

## 1 Anlass und Ziele der Planung

### Anlass der Planung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von neuen Wohnflächen, da in Babensham ein großer Bedarf an Einzel- und Doppelhausgrundstücken für familiengerechtes Wohnen besteht.

### Ziel, Zweck und Wirkung der Planung

Die ortsplanerischen Zielsetzungen sind die Erweiterung der bestehenden Siedlungsstruktur, Schaffung von neuem Baurecht und die Ergänzung des Ortsbildes mit einer angemessenen Begrünung und Durchgrünung, mittels Bäume und Sträuchern.

Die Planung sichert die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Babensham:

- sie legt die Vorgaben für die städtebauliche Gestalt der straßennahen Bebauung fest (§ 1 Abs. 6 BauGB), und berücksichtigt auch eine zur vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung
- mit der Planung wird der Ortsbereich am Riepertshamer Berg fortentwickelt, indem die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum nahe der zentralen Versorgungsbereiche geschaffen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

## 2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im regulären Verfahren mit Umweltbericht und Eingriffsermittlung.

Die vorgesehene Festlegung des Geltungsbereichs entwickelt die vorhandene Siedlungsstruktur weiter. Das Plangebiet ist im wesentlichen Umfang durch die vorhandene Bebauung geprägt (Anschluss an den Bebauungsplan Babensham Süd). Die an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung steht in unmittelbarem Siedlungszusammenhang.

Somit zielt die Planung darauf ab, diesen Bereich im Süden von Babensham weiterzuentwickeln.

## 3 Innenentwicklung / Strukturdaten Gemeinde Babensham / Flächenpotentiale

Die städtebauliche Entwicklung hat vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen.

In Babensham stehen mögliche Grundstücke oder ähnliche Potenziale (Brachflächen, Baulücken, etc.) nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Einzelgrundstücke sind vorhanden, jedoch veräußern die Grundstückseigentümer diese wegen Eigenbedarf nicht.

Notwendige Baulandausweisungen müssen deshalb teilweise auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB muss die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Bauland begründet werden.

**Strukturdaten Gemeinde Babensham gemäß Demographie-Spiegel für Bayern  
Bayerisches Landesamt für Statistik, Heft 553**

**Einwohnerentwicklung bis 2033**

**Datenblatt 09 187 116 Babensham**

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	3 186	684	1 979	523
2020	3 190	690	1 960	530
2021	3 220	700	1 960	550
2022	3 240	720	1 960	560
2023	3 270	730	1 960	570
2024	3 290	730	1 970	590
2025	3 320	740	1 970	610
2026	3 340	750	1 960	630
2027	3 360	760	1 950	650
2028	3 390	770	1 940	680
2029	3 410	790	1 920	700
2030	3 430	790	1 910	730
2031	3 450	800	1 900	750
2032	3 470	800	1 890	780
2033	3 490	800	1 890	800

\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2033 wurden jeweils auf 10 Personen gerundet.  
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Die Gemeinde Babensham führt ein Flächenmanagement zur Erfassung der Innenentwicklungspotentiale.

Nach Zusammenstellung aller in Betracht kommenden Innenbereichsgrundstücke wurden Daten und Informationen zu den einzelnen Flächen ausgewertet, insbesondere was den aktuellen Wissensstand zu Verkaufsbereitschaft, Nutzung und Zukunftsplanung durch die einzelnen Eigentümer betraf. Grundstückseigentümer, von denen nach Kenntnis der Gemeindeverwaltung bekannt war, dass keine Verkaufsbereitschaft besteht bzw. die Grundstücke für Kinder oder eigene Bauvorhaben zurückgehalten werden, wurden für die Befragung nicht berücksichtigt. Ebenfalls kamen Flächen für die Befragung nicht in Frage, welche nachweislich als gewerbliche Lagerflächen, als Streuobstwiesen, zur Tierhaltung oder sonstigen Nutzung zurückgehalten werden.

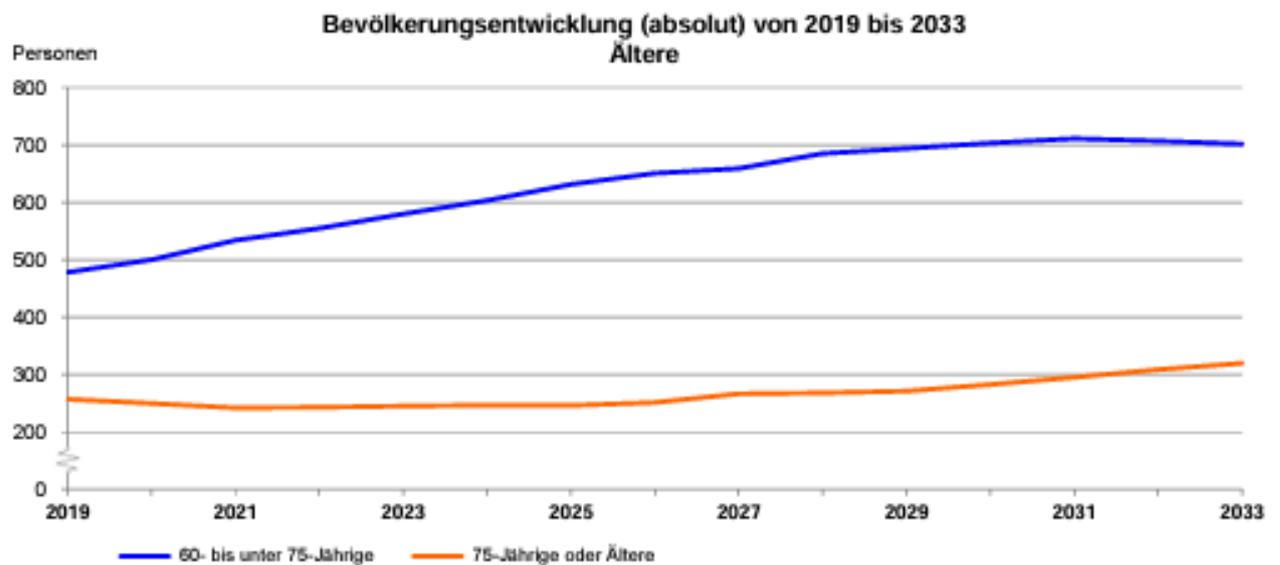
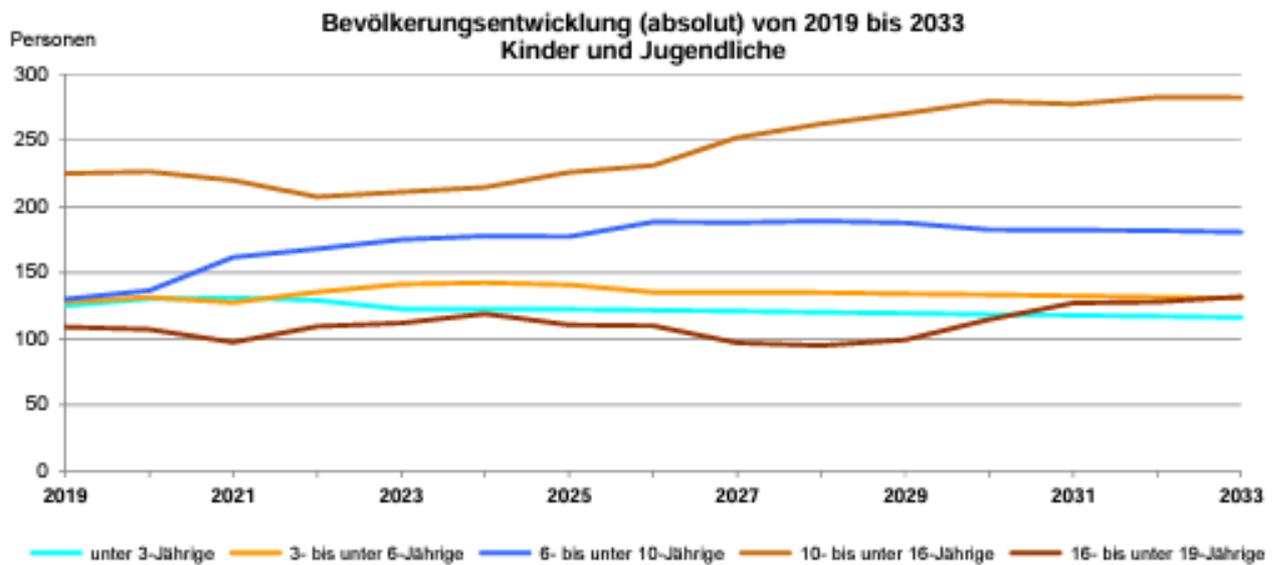
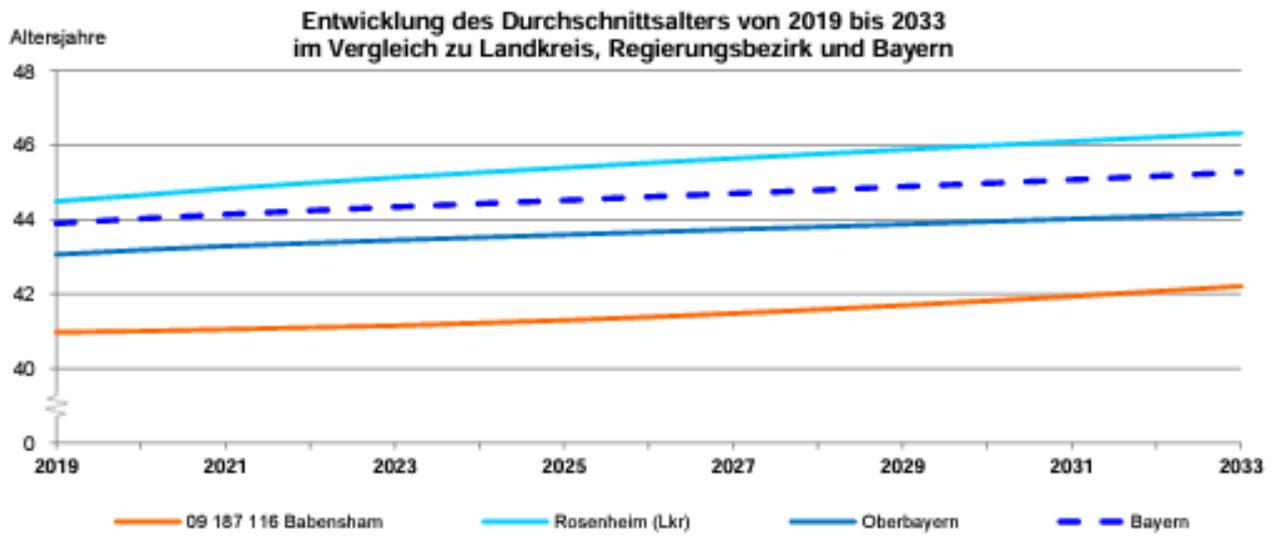
Als Ergebnis der Befragung zeigte sich, dass in der Gemeinde kurzfristig realisierbare Innenentwicklungspotentiale in keinem nennenswerten Maße zur Verfügung stehen.

Zudem handelt es sich bei den bestehenden Flächen im Innenbereich größtenteils um landwirtschaftliche Flächen die dem Betriebsvermögen zugeordnet sind.

Das gewählte Areal ist für eine bauliche Entwicklung geeignet, da es an einen erschlossenen Siedlungsbe- reich anschließt.

Die Gemeinde Babensham umfasste im Jahr 2023 gemäß den Angaben des Bayerischen Landesamts für Statistik 3.270 Einwohner. In den kommenden 10 Jahren wird Babensham weiter anwachsen.

**Noch Graphiksammlung 09 187 116 Babensham**



**Demographische Indikatoren 09 187 116 Babensham****Bevölkerung**

Bevölkerung insgesamt	2019	3 186
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	3 340
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	3 490

**Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent**

Insgesamt	9,5
unter 18-Jährige	16,4
18- bis unter 40-Jährige	-2,8
40- bis unter 65-Jährige	-5,6
65-Jährige oder Ältere	53,2

**Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 für Kinder und Jugendliche in Prozent**

unter 3-Jährige	-7,1
3- bis unter 6-Jährige	2,2
6- bis unter 10-Jährige	39,0
10- bis unter 16-Jährige	25,5
16- bis unter 19-Jährige	20,9

**Bevölkerungsveränderung 2033 gegenüber 2019 für Ältere in Prozent**

60- bis unter 75-Jährige	46,7
75-Jährige oder Ältere	24,3

**Weitere Indikatoren**

Durchschnittsalter in Jahren	2019	41,0
	2033	42,2
Jugendquotient	2019	39,6
	2033	48,8
Altenquotient	2019	27,4
	2033	44,3
Gesamtquotient	2019	67,0
	2033	93,1
Billeteer-Maß	2019	-0,5
	2033	-0,5

**Hinweise zu den Indikatoren:**

- Jugendquotient: Anzahl 0- bis 19-Jährige je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.  
 Altenquotient: Anzahl 65-Jährige oder Ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren.  
 Gesamtquotient: Summe von Jugend- und Altenquotient, zu interpretieren als Anzahl der Personen im nichterwerbsfähigen Alter je 100 Personen im erwerbsfähigen Alter.  
 Billeter-Maß: Differenz der jungen (0 bis unter 15 Jahre) zur älteren (50 Jahre oder älter) Bevölkerung, bezogen auf die mittlere (15 bis unter 50 Jahre) Bevölkerung.

Entsprechend dem demographischen Wandel in vielen Industrieländern, zeigt sich auch in Babensham eine Zunahme der älteren Bevölkerung. Der Anteil der 30 bis 40-Jährigen in Kombination mit den 6 bis 15-Jährigen zeigt die Bemühungen der Gemeinde um günstigen Wohnraum und dass die Gemeinde für Familien attraktiv ist.

Um in der Gemeinde ein differenziertes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen bereit stellen zu können, wurden in den letzten Jahren in den ortskernnahen Bereichen von Babensham neue Siedlungsgebiete ausgewiesen und bestehende Siedlungen nachverdichtet. Direkt im Ortskern wurden gerade 2 Wohngeschäftshäuser gebaut. Die gemeindeeigene Kommunale Wohnbaugesellschaft mbH hat ein zentrales Grundstück im Hauptort Babensham erworben, welches künftig als Service-Wohnen genutzt werden soll. Von seitens der Gemeinde wird derzeit aber auch der Bau von Wohnungen im Rahmen der Wohnbauförderung geprüft.

Allerdings bleibt festzustellen, dass gerade im ländlichen Raum bei der älteren und vielfach noch in gewachsenen familiären oder nachbarschaftlichen Strukturen verhafteten Bevölkerung trotz vorhandenem altersgerechtem Wohnraumangebots vielfach der Wunsch besteht, so lange wie möglich in den heimischen und vertrauten vier Wänden zu verbleiben. Hierfür besteht mit der Hilfsbereitschaft der Einzelnen, den kirchlichen Einrichtungen und den privaten Pflegediensten vor Ort ein umfangreiches soziales Netz.

Mit der Ausweisung des Baugebietes „Babensham Süd II“ kann bei der Annahme von 1,5 Wohneinheiten pro Einzelhaus, 2 Wohneinheiten je Doppelhaus und 3 Wohneinheiten auf Parzelle 1 von einer Gesamtzahl von ca. 21 Wohneinheiten in dem Baugebiet ausgegangen werden. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 3 Personen pro Haushalt könnte somit im geplanten Baugebiet „Babensham Süd II“ ein Wohnraumbedarf von ca. 60 Einwohnern gedeckt werden.

Mit einer vollständigen Bebauung des Gebietes „Babensham Süd II“ ist bis 2029 zu rechnen.

Der Gemeinde liegen für die im Gemeindebesitz befindlichen und zur Grundstücksvergabe vorgesehenen Bauplätze sehr viele konkrete Interessensbekundungen vor, weit überwiegend von jungen Familien aus der Gemeinde bzw. den unmittelbaren Anliegergemeinden.

Großes Ziel der Gemeinde Babensham bleibt weiterhin der Erhalt eines aktiven Dorflebens.

So wurden in den vergangenen Jahren viele Projekte bereits umgesetzt:

- Sanierung der Kirche
- Mehrgenerationengarten
- Erweiterung des Kindergartens
- Neubau einer Kinderkrippe
- Neubau einer Gastküche mit Speisesaal für die Mittagsbetreuung auch von den Schulkindern
- Neubau von zwei Geschosswohnungsbauten für Bank und ärztliche Versorgung

In den kommenden 10-15 Jahren wird es in der Gemeinde Babensham einen Bedarf von Einfamilien- und Doppelhäusern mit ca. 110 Wohneinheiten geben. Diese könnten sich in folgende Ortsteile wie folgt aufteilen:

Babensham:	25 Wohneinheiten
Bärnham:	30 Wohneinheiten
Würmertsham:	15 Wohneinheiten
Schambach:	10 Wohneinheiten
Tötzham:	20 Wohneinheiten
Stadlern / Titlmoos:	10 Wohneinheiten

Für die Gemeinde ist es von Bedeutung die Siedlungsstruktur so zu verteilen, dass alle fünf ehemals selbständigen Gemeindeteile bedient werden, um so die gewachsenen Vereinsstrukturen wie z.B. die fünf Feuerwehren im Gemeindegebiet, zu erhalten.

Betrachtet man die Einwohnermeldedaten, ab dem Jahr 2014, so ergibt sich eine Steigerung von 3.104 Personen auf 3.479 Personen im Jahr 2023. Dies entspricht einer Wachstumsrate vom 12,1 % bzw. 1,21 % jährlicher Durchschnitt. Dieses Wachstum entspricht auch einem Gemeinderatsbeschluss vom 22.08.2002, in dem dieses Wachstum als vertretbar und integrierbar angesehen wurde. Auch ist gewährleistet, dass die Infrastruktur wie Wasser- u. Abwasserversorgung ohne drastische Folgekosten zu bewältigen ist. Aufgrund dieser Prognose will die Gemeinde Babensham weiter anwachsen und dies ist auch notwendig, um öffentliche Einrichtungen wie Schule, Kindergarten usw. auch künftig in der Gemeinde halten zu können.

Das Grundproblem der Flächengemeinde Babensham ist, dass sie bis in die 1970iger Jahre rein landwirtschaftlich geprägt war. Es war kein größerer Hauptort vorhanden und deshalb gibt es oftmals Probleme mit dem Anbindegebot. Aufgrund dessen bieten sich vornehmlich die oben genannten Ortsteile an, welche bereits in früheren Stellungnahmen genannt wurden. Naturräume, Starkstromleitungen und Gasleitungen erschweren aber auch hier die bauliche Entwicklung.

## **4 Bestand und Bewertung**

### **4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt am Riepertshamer Berg am südlichen Ortsrand von Babensham und hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

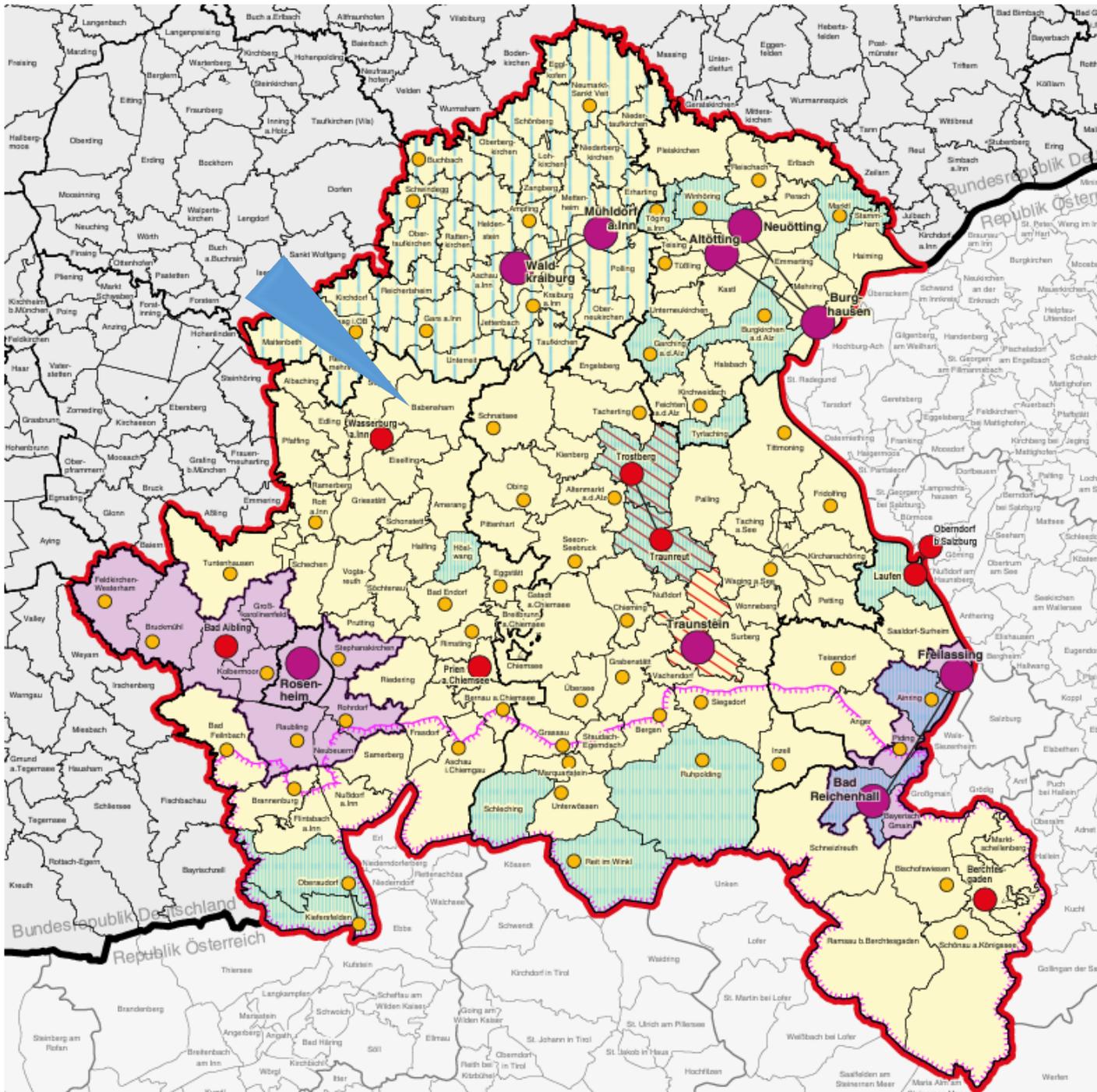
Im Osten grenzt das Areal an die Wasserburger Str., im Südwesten an das bestehende Baugebiet (Bebauungsplan Babensham Süd), im Westen und Norden an landwirtschaftliche Nutzflächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Babensham Süd II" umfasst die Flurnummern 336 Tfl. und 337 Tfl., Gemarkung Penzing.



Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: Bayernatlas



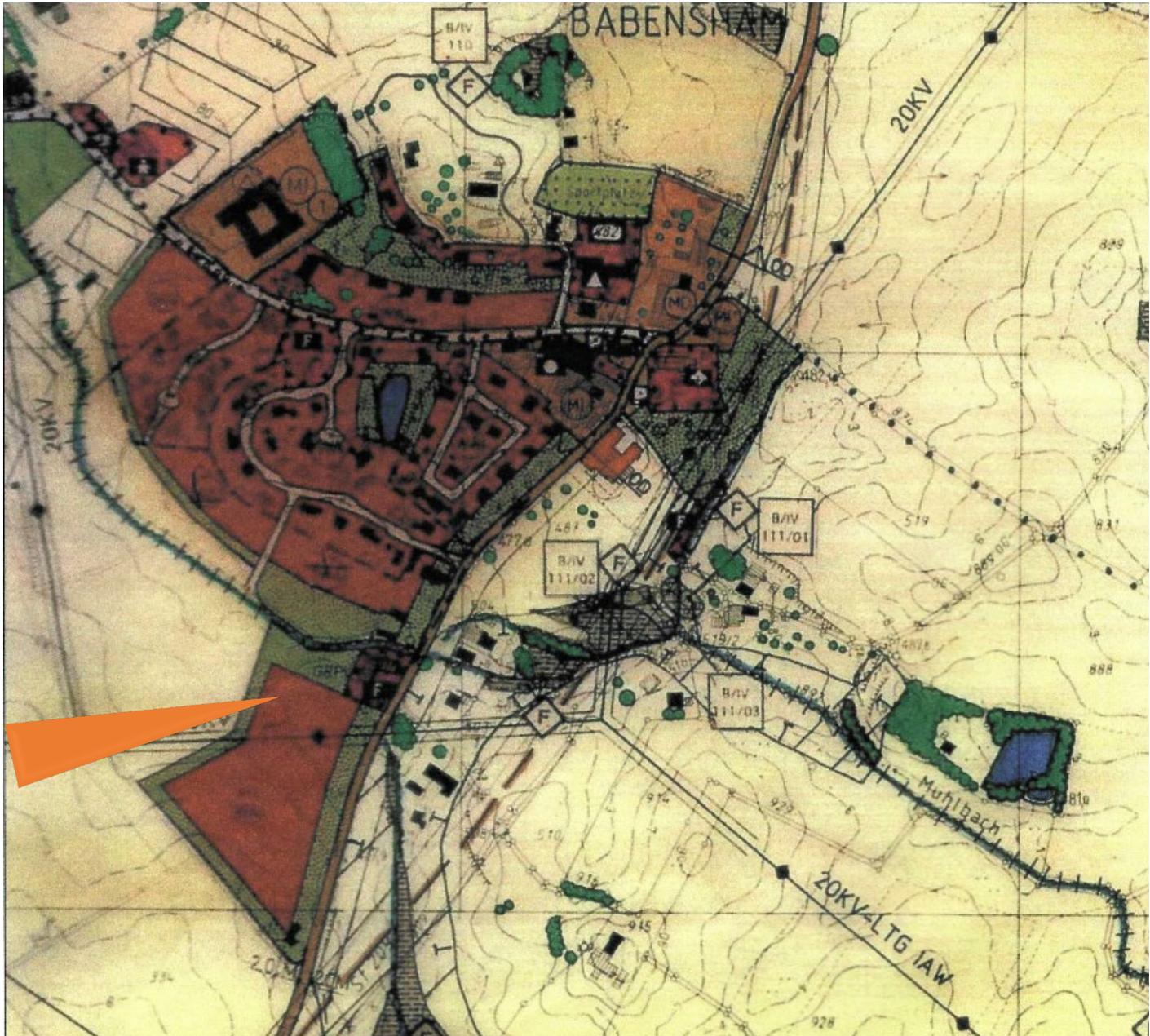


Quelle: Regionalplan Südostoberbayern, Karte 1 Raumstruktur, Gebietskategorien, Stand 2000

Babensham liegt im allgemeinen ländlichen Raum. Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

### Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits größtenteils als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan für den Bereich Babensham und einiger Ortsteile ist gerade in Überarbeitung.



#### 4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von 484,00 m üNN am südwestlichen Geltungsbereich und fällt bis auf ca. 473,00 m üNN zum nordöstlichen Geltungsbereich ab.

#### 4.4 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird über die Wasserburger Str. im Osten erschlossen und bildet mit der Erschließungsstraße des bestehenden Baugebietes am Riepertshamer Berg eine Ringstraße. Im Westen befindet sich ein Wendehammer mit öffentlichen Stellplätzen für Besucher.

Infrastrukturelle Einrichtungen können auf kurzem Wege erreicht werden.

#### 4.5 Technische Infrastruktur

##### 4.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

##### 4.5.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

##### 4.5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet wird nach Rückhaltung in den Mühlbach eingeleitet.

##### 4.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die bayernwerk AG.

##### 4.5.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim gesichert.

#### 4.6 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Baudenkmäler gelistet.

#### 4.7 Vorbelastungen

##### Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung lässt zudem auf keine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

##### Immissionen / Lärm

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchsmissionen, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. Diese können je nach Wetterlage auch in den Abendstunden, an Sonn- und Feiertagen auftreten. Im Bebauungsplan wird auf die Duldung dessen hingewiesen.

##### 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 Festsetzungen und Hinweise zur Ausführung der Gebäude getroffen.

## **5 Bebauungsplankonzept**

### 5.1 Städtebauliches Konzept

In Anlehnung an die bestehende Bebauung sollen 8 Einfamilienhäuser, 3 Doppelhäuser sowie auf Parzelle 1 ein Gebäude für den angrenzenden bestehenden Betrieb (nicht störender Gewerbebetrieb) mit max. 3 Wohneinheiten entstehen.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur am Riepertshamer Berg und entsprechend der Lage im Ortsgefüge wird das Baugebiet als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Grundflächenzahl, der max. zulässigen Vollgeschosse, sowie die festgesetzte Wandhöhe bestimmt.

Die ausgewiesenen Werte orientieren sich an der vorhandenen Bebauung, der angestrebten Nutzungsstruktur und an der landschaftlichen Situation. Aus Gründen des Bodenschutzes wird eine GRZ von 0,3/0,4 festgesetzt. Damit wird der Zielsetzung der Minimierung von neuen zu versiegelnden Flächen entsprochen.

Festgesetzt ist für die einzelnen Parzellen eine max. Wandhöhe bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

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

#### 5.4 Höhenentwicklung, Dachform

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

Dacheinschnitte und Dachgauben werden nicht zugelassen, da diese nicht typisch für die örtliche Dachlandschaft sind. Quergiebel werden zugelassen, wenn Sie die Festsetzungen im Bebauungsplan einhalten.

#### 5.5 Baukörper

Die meisten Hauptbaukörper sind parallel zum Hang orientiert, da dieser teilweise sehr steil ist und die Baukörper sich somit besser in das Landschaftsbild einfügen.

#### 5.6 Bauliche Gestaltung

Die vorherrschenden Materialien im Ortsbild sind Putzflächen und Holz. Für die Außenwände der Gebäude wird somit als Oberfläche Putz in ruhiger Oberflächenstruktur und heller Farbe festgesetzt.

Außenwandverkleidungen sind in Holz ab dem 1. Obergeschoss zulässig, Balkone und Fensterläden sind ebenfalls in regionaltypischer Bauweise auszuführen und auch deren Farbe ist im Bebauungsplan festgesetzt.

#### 5.7 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Lage der Garagen wird auf den Grundstücken festgeschrieben.

Stellplätze können individuell angeordnet werden, hierfür müssen im Bauantrag 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden.

Stellplätze, private Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

#### 5.8 Verkehrliches Erschließungskonzept

Das Baugebiet nutzt z.T. bestehende Erschließungsstrukturen.

Die benötigten Stellplätze müssen auf den Privatgrundstücken nachgewiesen werden.

## **6 Grünordnungskonzept**

#### 6.1 Begrünung des Plangebietes

Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als ökologische Aufwertung.

#### 6.2 Wege, Zufahrten und Stellplätze

Die Versiegelung von Flächen soll nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten weitgehend beschränkt werden.

#### 6.3 Boden und Wasserhaushalt

Anfallendes Oberflächen- und Dachwasser aus dem Baugebiet wird nach Rückhaltung in den Mühlbach eingeleitet. Die HQ 100-Linie ist im Plan dargestellt und wurde in der Planung berücksichtigt.

#### 6.4 Auswahl von Vermeidungsmaßnahmen

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Nutzung eines bereits erschlossenen Bereichs
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung einer Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote

## 7 Immissionsschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde keine schalltechnische Untersuchung erstellt, da die vorhandenen Straßen nur wenig frequentiert werden. Immissionen die von den landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen sind zu dulden, insofern die Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt.

## 8 Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches ca. 1,30 ha

davon:

Nettobauland ca. 0,90 ha

Erschließungsflächen neu ca. 0,16 ha

Erschließungsflächen Bestand ca. 0,12 ha

Grünflächen ca. 0,12 ha

## 9 Zusammenfassung

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der derzeitigen Regionalplan- Fortschreibung einer nachhaltigen Regionalentwicklung hinsichtlich ökologischer und sozialer Belange abgestimmt und abgewogen.

Auf der Ebene der Regionalplanung wird das Konzept einer regionalen wirtschaftlichen Entwicklung mit den Umweltbelangen abgestimmt, sodass erhebliche Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter nicht abzuleiten sind.

Die Ziele und Grundsätze des regionalen Wirtschaftskonzeptes entsprechen dem im LEP geforderten Leitgedanken eines „umweltgerechten Wohlstandes für Generationen“.

Dem Rahmen einer langfristig tragfähigen, sozial- und umweltverträglichen wirtschaftlichen Entwicklung in der Region wird Rechnung getragen.

**Aufgestellt:** 25.04.2024

**Planung:** Dipl.-Ing. (FH) Stephan Jocher  
Architekt u. Stadtplaner  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn

Babensham, den .....

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

Anhang



Abbildung: Babensham – Riepertshamer Berg, Pfeil kennzeichnet Lage Baugebiet  
Quelle: bayernatlas



Abbildung: Babensham – Riepertshamer Berg Blickrichtung Westen

Quelle: bayernatlas



Gebäude Riepertshamer Berg 2



Blick auf Gebäude Riepertshamer Berg 2, 2a und 4 vom Parkplatz Feuerwehrhaus aus.



Blick auf das eingezäunte Regenrückhaltebecken



Blickrichtung Westen



Blickrichtung Süden vom Feuerwehrhaus aus



Nachbarbebauung - Wasserburger Str. 19, Babensham