

# GEMEINDE BABENSHAM



## 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ÄNDERUNGSFLÄCHEN IN BÄRNHAM

## BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER



**STEPHAN JOCHER.**

Architekten • Stadtplaner • Generalplaner

Stephan Jocher  
Architekten u. Stadtplaner Dipl.-Ing. FH  
Schmidzeile 14  
83512 Wasserburg a. Inn  
Tel.: +49 (0)8071 – 5 00 55  
Fax: +49 (0)8071 – 4 07 24  
E-mail: [architekten@jocher.com](mailto:architekten@jocher.com)  
[www.jocher.com](http://www.jocher.com)

---

25.04.2019

## **Inhalt**

- 1 Planrechtliche Voraussetzungen
- 2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung, Bereich Bärnham
- 4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung, Bereich Bärnham

## **Anhang**

Orthofoto mit dem Umgriff der 13. Flächennutzungsplanänderung

## 1 Planrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Babensham besitzt einen mit Bescheid des Landratsamtes Rosenheim AZ: 6100 genehmigten Flächennutzungsplan.

Dieser Plan wurde bisher 12-mal geändert.

Nachdem in der Zwischenzeit in der Gemeinde Babensham im Bereich Bärnham Flächenausweisungen bzw. Änderungen von Flächendarstellungen notwendig werden, ist eine weitere Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

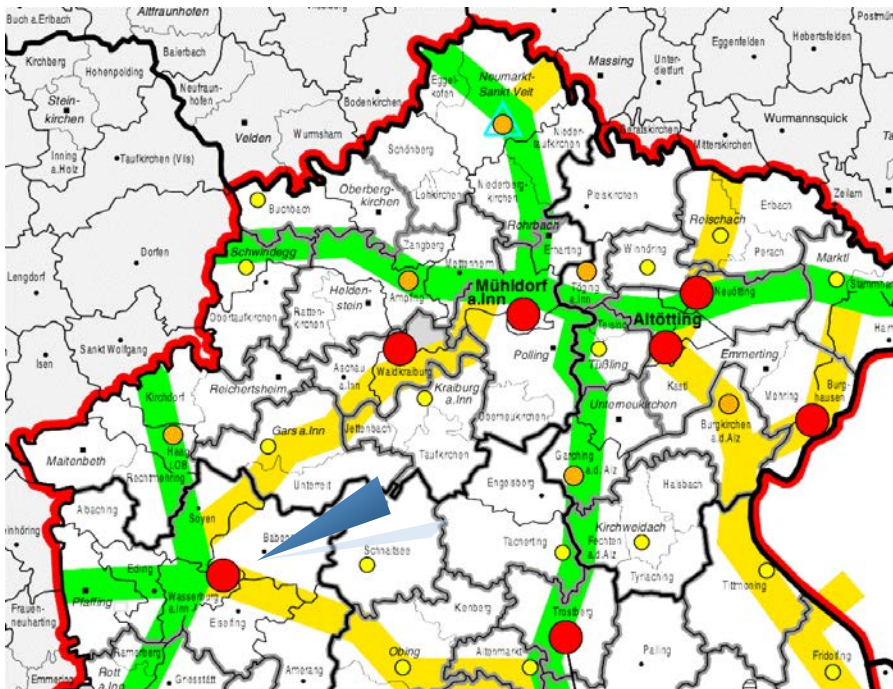
Parallel zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Babensham, wird für den südwestlichen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung der Bebauungsplan "Hochfeld II" aufgestellt.

Auf Grund der neuen Flächenausweisungen und um die Aufstellung der Bebauungspläne rechtlich zu sichern, ist es notwendig, den Flächennutzungsplan zum 13. Mal zu ändern.

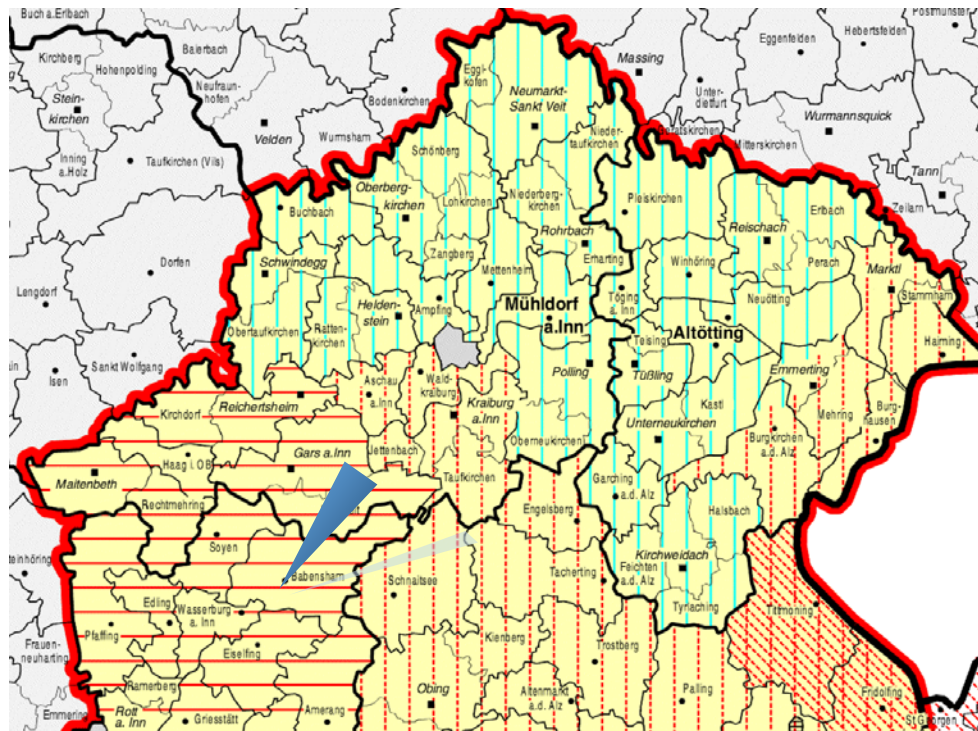
## 2 Regionaler und überregionaler Planungsbezug

Die Gemeinde Babensham liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Rosenheim.

Sie gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion Südostoberbayern. In der Karte "Raumstruktur" des Regionalen Planungsverbandes grenzt Babensham an die Stadt Wasserburg (Mittelzentrum) und an die gelb dargestellte "Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung".



In der Karte "Gebietskategorie" des Regionalen Planungsverbandes Südostbayern wird Babensham als "Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume" ausgewiesen.



### 3 Anlass und Zielsetzung der Flächennutzungsplanänderung, Bereich Bärnham

Maßgebliches Ziel der 13. Flächennutzungsplanänderung im Bereich Bärnham ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Ortes. Das städtebauliche und planerische Konzept ist jeweils im Bebauungsplan dargestellt.

Durch die weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit einer integrierten Grünordnungsplanung (Ortsrandeingrünung und inneren Grünstrukturen) wird das neue Baugebiet in die Kulturlandschaft gut eingebunden. Ein harmonischer Übergang wird gewährleistet.

Die Gemeinde kommt ihrer planungsrechtlichen Verpflichtung nach, durch Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

#### Zusammenfassung:

Mit der Neuausweisung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) wird dem dringenden Bedarf an Wohnraum nachgekommen, dem Abwandern der jungen Bevölkerung in die Städte entgegengewirkt und somit wird auch der Siedlungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert.

Die für den Eingriff ermittelten Ausgleichsflächen werden im Umweltbericht der Landschaftsarchitektin Regine Müller dargestellt.

## **4 Beschreibung der Flächennutzungsplanänderung, Bereich Bärnham**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in Bärnham, ca. 1 km südwestlich des Ortszentrums von Babensham.

Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Davon entfallen

ca. 9.200 m<sup>2</sup> auf das neu ausgewiesene allgemeine Wohngebiet

ca. 1.400 m<sup>2</sup> auf neue Grün- und Pflanzflächen

ca. 14.000 m<sup>2</sup> als Fläche für die Landwirtschaft

Die FNP-Änderung umfasst folgende Flurstücke:

Bärnham West: Fl.-Nr. 791 Tfl., 796 Tfl., 797 Tfl. Gemarkung Penzing

Bärnham Süd: Fl.-Nr. Nr. 628 Tfl., 629-633, 634 Tfl., 674 Tfl., 675, 675/1, 675/2, 676, 791 Tfl., Gemarkung Penzing.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan sind die Änderungsflächen wie folgt ausgewiesen:

-Flächen für die Landwirtschaft werden zu einem Allgemeinem Wohngebiet (WA) z.T. mit Ortsrandeingrünung ausgewiesen

-bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Flächen werden zu Flächen für die Landwirtschaft, da diese nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung stehen

-Ergänzung der WA-Flächen (Krohenberger Feld)

Da einige Flächen nicht mehr für eine Bebauung zur Verfügung stehen, wird anstelle dieser eine Fläche im Süden von Bärnham als WA ausgewiesen. Diese nimmt eine vorhandene Bebauung mit auf. Im Süden der neuen Bebauung wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Der Hochfeldweg wird in diesem Bereich verbreitert. Im Bereich Krohenberger Feld wird ebenfalls das Allgemeine Wohngebiet ergänzt. Durch die Rückwidmung der Flächen im Westen zu landwirtschaftlichen Flächen, wird die Ortsrandeingrünung zum Teil ergänzt.

Die Eingrünung erfolgt weitgehend über die privaten Grünflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes. Diese werden im Rahmen der nachgeordneten Verfahren festgesetzt.

Die Hapterschließung von Bärnham erfolgt über die Bruckstraße. Die Erschließung für das Allgemeine Wohngebiet erfolgt über den bereits bestehenden Hochfeldweg, der den neuen Anforderungen angepasst wird.

Neue Siedlungsflächen sind gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken. Die Anbindung ist insoweit gegeben, als dass die dazwischenliegende Fläche für die Landwirtschaft zu einem späteren Zeitpunkt bebaut wird, da die vorhandenen Potentiale der Straßenerschließung genutzt werden können und somit wird auch eine wirtschaftliche Bauweise ermöglicht.

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

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

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

Ausgleichsflächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im nachfolgenden B-Plan-Verfahren nachgewiesen.

Durch eine ortsplanerisch verträgliche weiterführende Bauleitplanung in Verbindung mit Randeingrünungen ist ein harmonischer Übergang zur freien Kulturlandschaft gewährleistet.

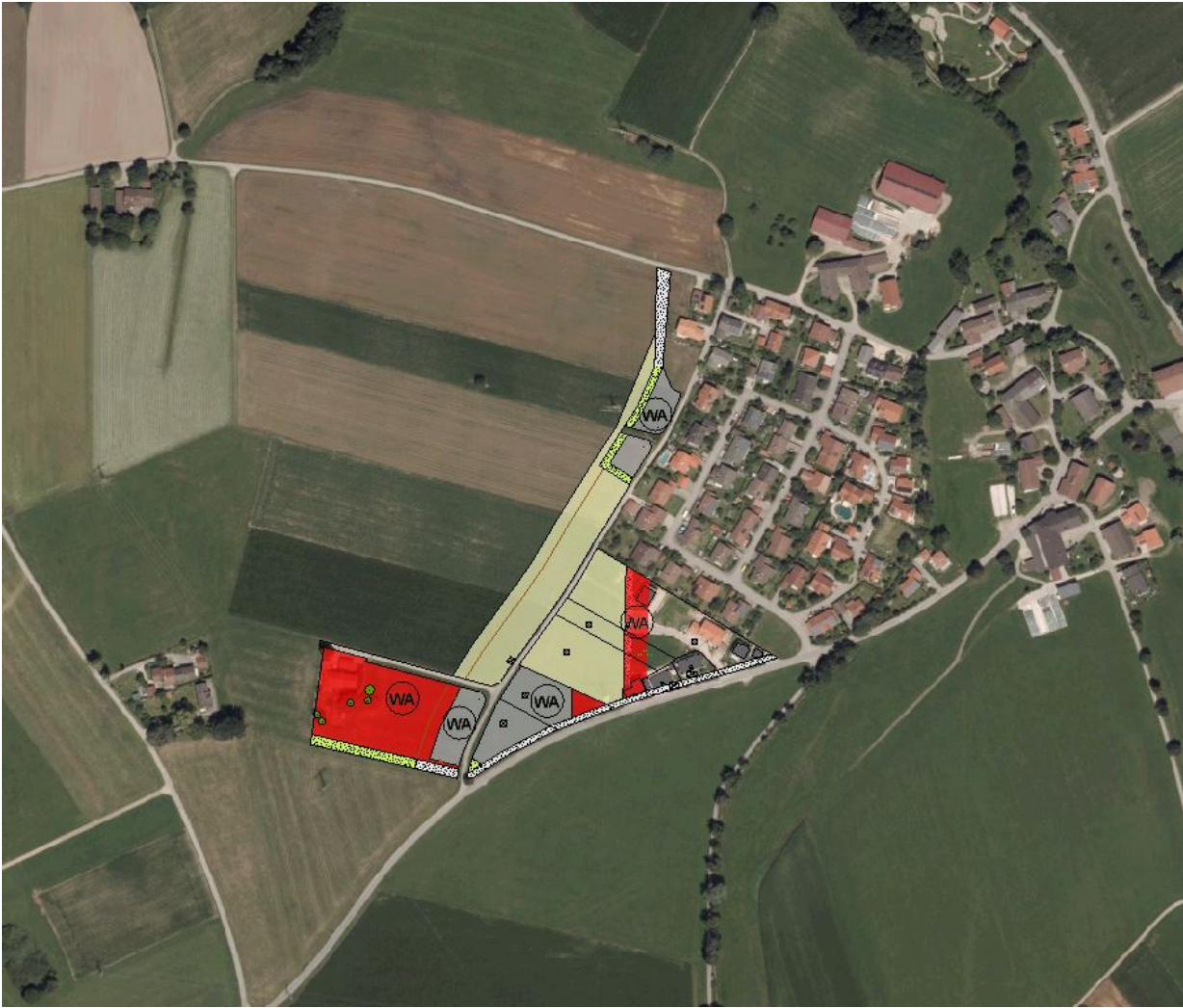
Ausgefertigt

Gemeinde Babensham, den .....

-----  
Josef Huber  
1. Bürgermeister



**Anhang**  
**Orthofoto mit dem Umgriff der 13. Flächennutzungsplanänderung**



**BÄRNHAM**