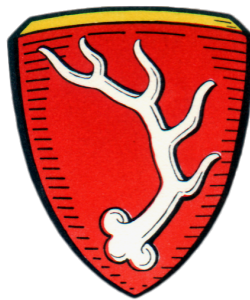


# Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Kirchstraße Nord

# Begründung

Bairawies, den 02.11.2018

Entwurf und Planung:  
Planungsbüro Beham  
Architekten und Ingenieure  
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies  
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642  
E-Mail: [office@planungsbuero-beham.de](mailto:office@planungsbuero-beham.de)  
Internet: [www.planungsbuero-beham.de](http://www.planungsbuero-beham.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.3	Lage im Gemeindegebiet .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP) .....	3
2.2	Naturschutz.....	3
2.3	Wasserschutz .....	3
<b>3</b>	<b>Ziele der Flächenutzungsplanänderung</b> .....	3
3.1	Siedlungsentwicklung.....	3
3.1.1	Erschließung .....	3
3.1.2	Infrastruktur .....	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild .....	4
3.2	Landschaftsplanung .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Grün- und Freiflächen.....	4
4.3	Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz .....	4
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	4
5.2	Planstraßen .....	4
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	4
6.1	Schmutzwasser .....	4
6.2	Oberflächenentwässerung .....	4
6.3	Abfallbeseitigung .....	4
6.4	Versorgungsanlagen .....	5
<b>7.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	5
7.1	Allgemeines .....	5
7.2.	Umweltbericht .....	5
<b>8.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	5
<b>9.</b>	<b>Grundlagen</b> .....	5
<b>10.</b>	<b>Verfahren</b> .....	5

## 1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam wurde am 11.12.2001 genehmigt und ist seit 19.12.2001 wirksam, zuletzt geändert (4. Änderung) mit Wirkung vom xx.xx.2018.

### 1.1 Anlass der Planung

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu ändern. Die Schaffung von gemischten Bauflächen dient der Deckung des Wohnraumbedarfs und des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen für die ortsansässige Bevölkerung.

### 1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Sachsenkam.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 62/1, 1772/14, 1772/13, 1772/12, 1772/11, 1772/10 und 1772/2 der Gemarkung Sachsenkam und umfasst eine Fläche von ca. 0,87 ha.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Der FNP entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen Wohn- und Gewerbeflächen für die ortsansässige Bevölkerung.
- b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Struktur. Der nordwestliche Ortsrand von Sachsenkam soll städtebaulich geordnet und entwickelt werden um den Bedarf an Wohn- und gewerblichen Bauflächen sowie den Stellplatzbedarf auch einer angrenzenden Sportanlage zu decken. Darüber hinaus soll eine kurze fußläufige Verbindung von der Kirchstraße zur Ortskirche mit Friedhof vorbereitet werden.

#### 2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Sachsenkam liegt im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Mittelzentren Bad Tölz und Holzkirchen. Die Planung entspricht bzw. berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplanes Teil B II Siedlungswesen.

#### 2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)

Die Fläche ist im wirksamen FNP im Anschluss an die bestehende Bebauung als Ortsrandeingrünung dargestellt. Die übrigen Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer Bedeutung aufgenommen, der Mühlbach als Fließgewässer.

### 2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen in dem beiliegenden Umweltbericht des Büro U-Plan vom 02.11.2018.

### 2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## 3 Ziele der Änderung dieses Flächennutzungsplanes (FNP)

### 3.1 Siedlungsentwicklung

Im Änderungsbereich dieser Planung soll die Errichtung von Wohn- und Gewerbebauten ermöglicht werden (§ 1 Abs 6 BauGB). Weiterhin sollen Stellplätze für die benachbarte Sportanlage errichtet werden.

#### 3.1.1 Erschließung

Angestrebt wird eine flächensparende Erschließung. Konkret erfolgt die Erschließung über bereits eine im Bestand vorhandene Gemeindestraße. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

### **3.1.2 Infrastruktur**

Die Gemeinde Sachsenkam verfügt über eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es einen Kindergarten, eine Kinderkrippe. Eine Grund- und Mittelschule befindet sich im ca. 5 km entfernten Reichersbeuern. Weiterführende Schulen gibt es in der angrenzenden Kreisstadt Bad Tölz. Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend für den zu erwartenden Zugang.

### **3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist durch den Übergang von bebauten Flächen zur offenen Flur mit naturschutzfachlich hochwertigen Moorbereichen geprägt. Darüber hinaus wirkt der westlich angrenzende Sportplatz mit Vereinsheim bildprägend. Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen.

### **3.2 Landschaftsplanung**

Mit der Nutzungsänderung geht eine Veränderung des Landschaftsbildes einher.

Für den Geltungsbereich dieses Flächennutzungsplanes wurden die landschaftsplanerischen Belange wie

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung
  - Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt
  - Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen
  - Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern
  - Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener kleinklimatischer Verhältnisse
  - Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes
- berücksichtigt und im Umweltbericht des Büro U-Plan vom 02.11.2018 dargelegt.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Durch die Mischbaufläche werden bestehende Strukturen in Richtung Nordwesten erweitert.

### **4.2 Grün- und Freiflächen**

Mit der Ausweisung der umfänglichen Grünfläche im Osten wird eine Einbindung der Bauflächen und eine Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft sichergestellt.

### **4.3 Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz**

Siehe Umweltbericht des Büro U-Plan vom 02.11.2018.

Konkrete Festlegungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz**

Die Gemeinde Sachsenkam liegt nordöstlich der Kreisstadt Bad Tölz und wird durch die Bundesstraße B 13 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

### **5.2 Planstraßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch im Bestand vorhandene Gemeindestraßen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Sachsenkam. Der Anschluss ist sofort möglich.

### **6.2 Oberflächenentwässerung**

Das Ergebnis des Bodengutachtens vom 12.10.2017 hat ergeben, dass eine Versickerung vor Ort sehr problematisch ist. Es ist zu prüfen, ob das gesammelte Niederschlagswasser abgeleitet werden kann. Bei einer Einleitung in das vorbeifließende Gewässer (Mühlbach) sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer zu beachten. Die Art der Entwässerung wird im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes konkretisiert.

### **6.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

#### **6.4 Versorgungsanlagen**

Die Versorgung des Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Sachsenkam vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayern AG  
Wasserversorgung: Gemeinde Sachsenkam  
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

### **7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbericht**

#### **7.1 Allgemeines**

Bei der Aufstellung/Änderung von Flächennutzungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

#### **7.2 Umweltbericht**

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser wurden für das Plangebiet der Zustand für Natur und Landschaft erfasst und bewertet und den geplanten Nutzungen gegenüber gestellt. Darauf aufbauend wurde beurteilt ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung gemindert und ausgeglichen werden können.

Wegen der Einzelheiten wird auf den beiliegenden Umweltbericht - insbesondere auf die Beurteilung der Eingriffe/Veränderungen von Natur und Landschaft und auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - gefertigt durch das Büro U-Plan (Stand 02.11.2018) verwiesen.

### **8. Anlagen / Sonstiges**

Keine

### **9. Grundlagen**

Keine

### **10. Verfahren**

11.1 Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Zeit vom xx.xx.2018 bis xx.xx.2018 beigelegt.

11.2 Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2018 bis xx.xx.2018 beigelegt.

Bairawies, den 02.11.2018  
geändert:

Sachsenkam, den.....

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam

.....  
Robert Beham  
Planungsbüro Beham  
Architekten und Ingenieure

.....  
Hans Schneil  
(1. Bürgermeister)