

Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



1. Änderung Bebauungsplan Nr. 12

"Grünbichl"

Begründung

Bairawies, 24.07.2025

Entwurf und Planung:

Beham Architekten

Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413

E-Mail: info@beham-architekten.de

Homepage: www.beham-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur	3
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild	3
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	3
1.2.4	Altlasten, Beschaffenheit Baugrund	3
2.	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17)	4
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichersbeuern (FNP)	4
2.2	Naturschutz	4
2.3	Wasserschutz	4
3.	Ziele dieses Bebauungsplanes	4
3.1	Siedlungsentwicklung	4
3.1.1	Erschließung	4
3.1.2	Infrastruktur	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Bauweise	5
4.3	Gestaltung	5
4.3.1	Dächer	5
4.4	Grünordnung	5
5.	Erschließung	5
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	5
5.2	Planstraßen	5
6.	Ver- und Entsorgung	5
6.1	Schmutzwasser	5
6.2	Oberflächenentwässerung	5
6.3	Brandschutz	6
6.4	Abfallbeseitigung	6
6.5	Versorgungsanlagen	6
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	6
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
8.	Umweltbericht	6
9.	Flächen- und Kostenbilanz	6
10.	Anlagen / Sonstiges	7
11.	Grundlagen	7
12.	Verfahren	7

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde Sachsenkam verfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Grünbichl" das Ziel das Wohngebiet zu konkretisieren und nachzuverdichten. Insbesondere sollen die festgesetzten Bauräume großzügiger ausgestaltet werden um den jeweiligen Grundstückseigentümer eine flexiblere Grundstücksgestaltung zu ermöglichen.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt ca. 300 m nordöstlich des Ortskerns von Sachsenkam und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 297, 293, 293/12, 292, 291, 290, 288, 288/18, 288/17, 288/13, 270, 296, 288/15, 298/1 der Gemarkung Sachsenkam.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der im Süden angrenzende Bereich ist gekennzeichnet durch eine bestehende Wohnbebauung. Der im Osten, Westen und Norden angrenzende Bereich ist gekennzeichnet durch landwirtschaftliche Grünflächen.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich und seine Umgebung (s. Ziff. 1.2.1.) ist geprägt von Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Grünflächen.

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich aller Voraussicht nach keine archäologischen Denkmale oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, werden diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet und gefördert.

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

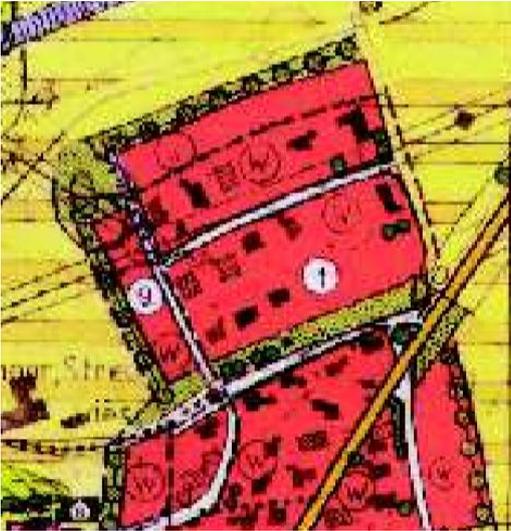
- a) Durch die Verdichtung wird der Bedarf an Wohnbauflächen gesichert. Die geplante Verdichtung ist einhergehend mit der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden.
- b) Das Baugebiet liegt direkt an bestehenden Erschließungsstraßen. Ein zusätzlicher Flächenbedarf für die Erschließung ist nicht erforderlich.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Sachsenkam liegt zwischen den Mittelzentren Bad Tölz und Miesbach im Allgemeinen ländlichen Raum.

2.1.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sachsenkam

Der Bebauungsplan weist gegenüber dem Flächennutzungsplan im nördlichen Bereich eine geringfügige Überschreitung auf. Diese wird zu gegebener Zeit im Rahmen einer allgemeinen Bearbeitung angepasst.



Auszug aus dem FNP der Gemeinde Sachsenkam, Okt. 2001 (Datenquelle: Homepage der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern)

2.2 Naturschutz

Ohne Relevanz für diese Planung.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des angrenzenden Wasserschutzgebietes.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Die bestehende Siedlungsstruktur einschließlich deren Haustypen wird weiterentwickelt. Vorrangig sollen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gesichert und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht werden (§ 1 Abs 6 BauGB).

3.1.1 Erschließung

Für das Baugebiet sind keine, über den Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließungen erforderlich.

3.1.2 Infrastruktur

Durch die Planung werden keine zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen ausgelöst.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Die Bebauung befindet sich in Ortsrandlage. Die geplante Erhöhung der Wandhöhe von 4,75 m auf **6,50 m** ist verträglich, zumal nördlich angrenzend eine Ortsrandeingrünung festgesetzt ist.

3.2 Landschaftsplanung

Ohne Relevanz für diese Planung.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Alle Baugrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Dies entspricht der ursprünglichen Planung.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird, abweichend von der Urfassung des Bebauungsplans, mit einer Verhältniszahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO festgelegt. Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) ist gegenüber der Urfassung um den Faktor 0,10 erhöht worden. Unter Einbeziehung der Nebenanlagen (i. S. v. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) wurde die Verhältniszahl um den Faktor 0,17 erhöht.

Diese Festsetzung dient der gewünschten Nachverdichtung siehe Ziffer 1.1.

- c) Die Festsetzung zur Erhöhung der Wandhöhe auf 6,50 m ermöglicht eine optimale Belichtung/Nutzung der Obergeschosse, betrachtet auch im Hinblick auf die Bestandssituation und eine Wohnflächenvergrößerung bei gleichbleibender Grundfläche. Dies entspricht ebenfalls dem Gedanken eines verantwortungsbewusstem Umgangs mit Grund und Boden.

4.2 Bauweise

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Dies entspricht der Festsetzung im ursprünglichen Bebauungsplan und der umgebenden, im Bestand vorhandenen Bauweise.

4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige notwendige Festsetzungen getroffen. Ergänzende Regelungen werden in der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sachsenkam getroffen.

4.3.1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit freier Ausrichtung des Firstes zulässig. Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Für Garagen ist analog der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sachsenkam, das begrünte Flachdach zulässig.

4.4 Grünordnung

Ohne Relevanz für diese Planung.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Sachsenkam liegt östlich der Kreisstadt Bad Tölz. Durch die Bundesstraße 13 wird die Gemeinde an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist im Bestand gegeben durch vorhandene Gemeindestraßen (Am Feigl bichl, Mönchstraße). Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Abwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Sachsenkam. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Oberflächenwasser aus den befestigten privaten Verkehrsflächen wird nach Vorreinigung (z.B. durch Absetzschachtanlagen) über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Die Mulden- und/oder Rigolensysteme können mit Sicherheitsüberläufen ausgestattet werden, welche in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden dürfen.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene gemeindliche Trinkwasserleitung gesichert.

6.4 Abfallbeseitigung

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

6.5 Versorgungsanlagen

Die Versorgung kann durch die, in der Gemeinde Sachsenkam vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

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

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.
Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Sachsenkam.

6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Ohne Relevanz für diese Planung.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

Ohne Relevanz für diese Planung.

8. Umweltbericht und naturschutzrechtliche Vorprüfung

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v.§13a BauGB, weshalb von einer Notwendigkeit einer Umweltbericht abgesehen werden kann.

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	7.589,00 m ²
Brutto-Grundstücksfläche	5.878,00 m ²
Netto-Grundstücksfläche	5.878,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	46,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen Am Feigl bichl, Mönchstraße Teilfläche 270, Teilfläche 296	1.707,00 m ²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.

10.2 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

10.3 Da es sich um eine Innenentwicklung handelt und die Grundfläche < 20.000 m² beträgt wird das Vorhaben gemäß § 13a BauGB angewandt.

11. Grundlagen

Entfällt.

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.05.2025 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 26.05.2025 bis 27.06.2025 durchgeführt.

12.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 08.05.2025 wurde in der Zeit vom 26.05.2025 bis 27.06.2025 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.2a ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 24.07.2025 wurde in der Zeit vom bis durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den 08.05.2025

geändert am: 24.07.2025

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam

.....
Sebastian Beham,
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.
Beham Architekten

.....
Andreas Rammler
Erster Bürgermeister