

Begründung

Fassung: 23.01.2017

zur Einbeziehungssatzung „Südlich der Kirchstraße“

Gemeinde: Sachsenkam

Landkreis: Bad Tölz – Wolfratshausen



1. Allgemeine Angaben

Voraussetzungen

Die Gemeinde Sachsenkam möchte in der Gemeinde das Angebot für Wohnbauflächen ergänzen und Baurecht für eine konkrete Bauanfrage schaffen.

Es soll ein Mehrfamilienhaus (4WE) mit Quergiebel errichtet werden, sowie die Erweiterung des bestehenden Pumpenhauses und der dafür benötigte Grundstückszukauf erfolgen (siehe Satzung, geplante u. aufzulösende Grundstücksgrenzen). Durch die Planungsmaßnahme wird die Teilfläche der Fl.Nr. 67 in dem "im Zusammenhang bebauter Ortsteile" mit dieser Einbeziehungssatzung mit einbezogen.

Im derzeitigen FNP ist die Teilfläche der Fl.Nr. 67 als Fläche für Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Lage und Bestand

Umgeben ist die Fläche im Nordosten mit Sondergebiet F (Feuerwehr),

im Süden mit Fläche für die Landwirtschaft und

nördlich ist die Fläche im FNP mit M (Gemischte Bauflächen) dargestellt.

Die im Norden angrenzende Kirchstraße ist beidseitig mit Wohnhäusern bebaut und dient der Erschließung des Plangebiets.

Die Erschließung des Mehrfamilienhaus erfolgt über die im Eigentum des Bauwerbers bestehende private Verkehrsfläche.

Durch die Nutzung der Bestandszufahrt wird einer flächensparenden Erschließung Rechnung getragen.

2. Planungsziele und Zweck

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung "Südlich der Kirchstraße" erfolgt die Angliederung an das bestehende Wohngebiet und eine deutliche Verbesserung der gemeindlichen Pumpstation.

Es soll ein Mehrfamilienhaus max. Grundfläche 171m², Garage max. Grundfläche 54m² und Pumpenhaus max. Grundfläche 93m² errichtet werden.

Ergänzend zur Baulandentwicklung ist die Gemeinde bemüht, auch Möglichkeiten für einzelne Bauwerber Baurecht zu schaffen. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung sollen zusätzliche Wohnmöglichkeiten geschaffen werden.

3. Flächennutzung, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garage und Pumpenhauserweiterung vorgesehen.

Es sind überbaubare Grundflächen und entsprechende Bauräume für Hauptgebäude, Garage und Pumpenhaus festgesetzt.

Das Gebiet ist über die Kirchstraße angebunden, Strom- und Wasserversorgung sowie die Entsorgung des Schmutzwassers werden über die öffentlichen Leitungsnetze sichergestellt. Der Bau zusätzlicher öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

Das anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über eine belebte Bodenschicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu versickern.

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Schritt 1: Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft
(Bestandsaufnahmen)

Die Einstufung des Plangebiets wird nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Gebiete geringer (Kategorie I), mittlerer (Kategorie II) und hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingeteilt.

Jeweils nach der vorherrschenden Bedeutung der wesentlichen betroffenen Schutzgüter erfolgt die Einstufung. Flächen gleicher Bedeutung werden zusammengefasst.

Die zukünftige Baufläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß Leitfaden Liste 1a ist die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche als Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen (Kategorie I).

Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs

Der Ausgangszustand wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden (Liste 1a) wie folgt bewertet.

Zusammenfassung der Schutzgüter

Schutzgut:	<u>Arten und Lebensräume</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>
Schutzgut:	<u>Boden</u>	<u>Kategorie / unterer Wert</u>	<u>II/u</u>
Schutzgut:	<u>Wasser</u>	<u>Kategorie / unterer Wert</u>	<u>II/u</u>
Schutzgut:	<u>Luft/Klima</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>
Schutzgut:	<u>Landschaftsbild</u>	<u>Kategorie / oberer Wert</u>	<u>I/o</u>

Gesamtbeurteilung Kategorie I/o

Das Plangebiet wird damit der **Kategorie I** (Gebiet mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des des Eingriffs

Die Festsetzung im Plangebiet als zulässige gesamte Grundfläche beträgt ges 318m² bei einer gesamten Fläche von 1152m²

(private bestehende Verkehrsfläche 184m² und Entwässerungsmulde 82m² bereits abgezogen).

Dabei ergibt sich bei der Gesamtflächenbetrachtung eine GRZ $0,28 < 0,35$.

Die zulässige Wandhöhe beträgt 6,65m.

Die geplante Nuntzung ist aufgrund der festgelegten Baugrenzen als Gebiet mit niedrigem Nutzungs- bzw. Versiegelungsgrad gemäß der Matrix in Abb. 7 des Leitfadens zur Eingriffsregelung einzustufen.

Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen (Liste 2)

Schutzgut: Arten und Lebensräume

Durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen, wie in der Satzung vorgesehen wird ein neuer Lebensraum für Vögel und Kleintiere geschaffen.

Sockellose Einfriedungen.

Schutzgut: Wasser

Verwendung versickerungsfähiger Beläge für neu befestigte Flächen (Stellplätze, Zufahrt).
Rückhaltung anfallendes, nicht verschmutztes Niederschlagswasser erfolgt über belebte Bodenzone.

Schutzgut: Boden

(siehe Schutzgut Wasser)

Schutzgut: Klima/Luft

Ein Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität wird durch die Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen geleistet.

Schutzgut: Landschaftsbild

Einbindung in das Landschaftsbild durch Strauch- und Baumpflanzung.
Durch die Festsetzung der Strauchpflanzung wird die dauerhafte Sicherung eines grünen Ortsrades gewährleistet.
Keine Inanspruchnahme naturschutzfachlich wertvoller Lebensräume.
Einbindung in die umgebende Bebauung.

Schritt 3: Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Hinsichtlich der Eingriffsschwere werden die Flächen als Gebiet des **Typ B** mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingeordnete (GRZ kleiner 0,35).
Für das Plangebiet ergibt sich hinsichtlich der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche eine Einstufung in die **Kategorie I**.

Daraus folgt Feld **BI**.

Aus der Matrix ergeben sich folgende Felder und Kompensationsfaktoren

BI: Als Richtwert für den Kompensationsfaktor ergibt sich die Spanne von 0,2 – 0,5 für Gebiete mit geringer Bedeutung.
Aufgrund der oben aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angenommen.

Ermittlung der ausgleichspflichtigen Fläche

Grundstücksgröße gesamt	=	1418 m ²
Eingriffsneutrale Flächen, oh. negative Veränderung (bestehende Erschließungsstraße, Pumpenhausbestand, Bestand Rasengittersteine und Bestand Entwässerungsmulde)	=	382 m ²
Verbleibende Eingriffsfläche ges.	=	1036 m ²

Berechnung der Ausgleichsflächen

$$\text{Eingriffsfläche} \times \text{Faktor} \quad 1036 \text{ m}^2 \times 0,3 \quad = \quad \underline{\underline{310,8 \text{ m}^2}}$$

Die Ausgleichsflächen belaufen sich auf gerundet 315m² > 311m²

Schritt 4: Auswahl der geeigneten erforderlicher Ausgleichsflächen

Ausgleichsmaßnahmen und Bereitstellung

Zur Deckung des Kompensationsflächenbedarfs, im Zusammenhang mit der Einbeziehungssatzung „Südlich der Kirchstraße“, wird eine 315 m² große Teilfläche außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung in Form einer Aufforstung auf einer Teilfläche der Fl.Nr.1680 Gemarkung Sachsenkam, als Ausgleichsmaßnahme erbracht. Die Teilfläche wurde noch landwirtschaftlich beweidet und zum Teil als Holzlageplatz genutzt.

Als Umsetzung wird die Pflanzung von Buchen, Ahorn und Tannen für die Fläche vorgeschlagen.

Dadurch wird für Vögel, Insekten und Kleintiere ein neuer Lebensraum geschaffen.

Pflanzliste als Mischbaumarten:

Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Weißtanne	(Abies alba)

Lage der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsfläche liegt auf einer Teilfläche des Flurstücks 1680 der Gemarkung Sachsenkam südwestlich der Ortschaft Sachsenkam und nordwestlich der Bundesstraße B 13.

Übersichtsplan Ausgleichsfläche: (s. Luftbild)



Abb. 1: Übersichtsplan

Lage der Ausgleichsfläche: (s. Luftbild)



Abb. 2: Ausgleichsfläche ca. 315m² (Kennzeichnung durch T-Linie)

Maßnahmen und Pflege des Ausgleichs (Ziele)

Baumpflanzung

Lockere Pflanzung im 4m Raster, Reihen versetzt
 Pflanzung Heister Forstware Höhe 60–80cm gem. Pflanzliste
 Schutz vor Wildverbiss

Pflegemaßnahmen

Überlassen der Fläche für die natürliche Sukzession
 Keine Entnahme von Bäumen
 Es erfolgt keine Düngung
 Keine Anwendung von Pflanzenschutzmittel
 Die Baumpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Bedarf sind Ausfälle nachzupflanzen.

Für die Ausgleichsflächen sind Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des Freistaats Bayern (vertr. durch Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen), vor Ausfertigung der Satzung zu beurkunden.

Die o.g. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach der Baumaßnahme herzustellen.

Öffentliche Auslegung der Begründung mit der Einbeziehungssatzung hat stattgefunden vom 24.11.2016.....bis...23.12.2016..

Sachsenkam, 03.02. 2017

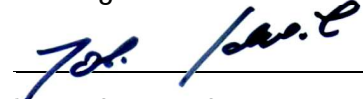
Planungsbüro Gerg



Stefan-Glonner-Str.6 83661 Lenggries



1. Bürgermeister Johann Schneil



Gemeinde Sachsenkam Schulweg 7, 83679 Sachsenkam