

# BEGRÜNDUNG

## zum Bebauungsplan Nr. 12, Am Grünbichl, Sachsenkam

Gemeinde Sachsenkam, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern 270, 314, 288, 290, 291, 292, 293, 297 und 298/1 Teilfläche der Gemarkung Sachsenkam.

Entwurfsverfasser : Hans Krinner Bau Ing.  
Enzianstr. 4 ½  
83646 Bad Tölz

### A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Weiterentwicklung des nordwestlichen Ortsrandes von Sachsenkam, einschl. einer sozialgerechten Bodennutzung gewährleistet werden. Die Neuausweisung ist aus dem angrenzenden Siedlungszusammenhang entwickelt und soll eine harmonische Einfügung und Ortsabrundung gewährleisten.

Aufgrund wachsender Bevölkerungszahlen (nachwachsende Bevölkerung) ist in der Gemeinde Wohnflächenbedarf vorhanden. Auftretender Baulandmangel führt zu Problemen in der Wohnraumversorgung, die nach bedarfsgerechter Ausweisung von Baugrund verlangen. Aufgrund der Gemeindestruktur ist die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nur beschränkt möglich ist.

Es ist aus ortsplanerischen und infrastrukturellen Gründen nicht sinnvoll, kleinflächig zu planen um dann durch spätere "Anstückelungen" zu erweitern. Einem planerischen Gesamtkonzept wird hier der Vorrang gegeben. Zu einem Überangebot an Wohnraum wird es nicht kommen, da die Flächen nicht auf dem freien Markt angeboten werden und einer „Einheimischenbindung“ unterliegen. Die Planung steht deshalb im Einklang mit den Vorgaben zur Wohndichte bzw. des Bevölkerungswachstums, wie sie im Flächennutzungsplanentwurf definiert sind.

Die Baulandausweisung ist im Rahmen einer organischen Entwicklung des nordwestlichen Ortsrandes von Sachsenkam möglich.

Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, auf der nur bauliche Anlagen zugelassen sind, die den Erfordernissen dieser Nutzungsart (§4 BauNVO) entsprechen.

### B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Gebiet liegt ca. 370 m nördlich des Ortskerns von Sachsenkam. Es hat eine Größe von ca. 0,78 ha.
2. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen, soweit diese nicht im Bereich des Bebauungsplanes liegen, beträgt:

Kirche	400 m
Grund-/Hauptschule	5 km
Kindergarten	3000 m
Versorgungsläden	350 m
Bushaltestelle	350 m
3. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt.  
Schützenswerter Baumbestand ist nicht vorhanden.

## C. Geplante bauliche Nutzung

1. Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan wie folgt festgesetzt:

Art der Nutzung ( 1 ff BauNVO)	Nettofläche	Fl.Nr.
Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.790,00 m <sup>2</sup>	314, 288, 290, 291, 292, 293, 297 und 298/1 (Teilfläche)

2. Im Baugebiet sind vorgesehen:

Neuausweisung:

7 Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal 14 Wohnungen

7 Doppelgaragen

1 Einzelgarage

13 Stellplätzen.

Bestand:

Keine Bebauung vorhanden.

## D. Bodenordnende Maßnahmen (BauGB § 45 if)

Entfällt.

## E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält Anschluß über die bestehende Grünbichlstraße und Mönchstraße.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Sachsenkam.  
Der Anschluß ist sofort möglich.
3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an den öffentlichen Abwasserkanal.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Elektro- Versorgungsunternehmens.
5. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die zentral vom Landkreis vorgenommene Müllbeseitigung.

## F. Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

## **G. Weitere Erläuterungen:**

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach BauGB § 9 Abs.1 Nr. 6-9)

1. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) wird mit max. 2 Stck. festgesetzt.  
Hierdurch soll erreicht werden, daß größere familiengerechte Wohnungen geschaffen werden.  
Des Weiteren soll keine Wohnstruktur entstehen, die mit kleinen Appartements eine Wochenend- bzw. Zweitwohnungsnutzung nach sich zieht.
2. Die max. Höhe der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte Nutzung entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß BauNVO §19: (Siehe Flächenberechnung)
3. Die Festlegung der Dachneigungen der Hauptgebäude entspricht dem Mittel der angrenzenden südlichen Bebauung.
4. Die Festsetzungen der Baulinien, des Grenzabstandes von Zaunanlagen entlang öffentlicher Verkehrsflächen und der Einzelbaumpflanzungen, dienen der Schaffung und Gestaltung von Straßenräumen (siehe auch Ziffer 5).
5. Die Garagengebäude sind als freistehende Gebäude zugelassen und unterstützen die beabsichtigte Schaffung von städtebaulichen Raumbildungen.  
Für die Gesamterscheinung eines Wohngebietes ist die Gestaltung und Anordnung von Nebengebäuden von großer Bedeutung.
7. Die Festlegung der Dachneigung für Garagen und Nebengebäude ist in der Tradition begründet. Die Nebengebäude in gewachsenen, dörflichen Strukturen sind gekennzeichnet durch ihre einfache und schlichte Gestaltung. Dieser Charakter wird neben geringen Dachüberständen auch durch die Dachneigung geprägt.  
Es wäre wünschenswert die Nebengebäude in Holzbauweise, mit knappen Dachüberständen zu errichten, oder an den Garagengebäuden anzubauen.
8. Mit der Festsetzung der Wandhöhen soll eine verträgliche Einfügung der Baukörper in die vorhandene und umgebende Bebauung gewährleistet werden.  
Das bestehende Gelände weist eine leichte Neigung nach Norden auf. Die Baukörper bzw. das dem Baukörper zukünftig umgebende Gelände muß bezüglich der Höhenlage, der angrenzenden Erschließungsstraße und der Nachbarbebauung angepaßt werden.
9. Öffentliche Grünfläche  
Die ausgewiesene Grünfläche an der Nordseite, ist als Grünfläche zur Ortseingrünung notwendig. Die Ortseingrünung dient weiter als Übergang hin zur freien Landschaft.
10. Umweltbericht  
Der beigefügte Umweltbericht gemäß §2 und §2a BauGB ist Bestandteil der Begründung.  
Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts:  
Mit dem Ziel, im Anschluss an die bestehende Bebauung am nordwestlichen Ortsrand von Sachsenkam, Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung zu schaffen, wird der Bebauungsplan Nr. 12 „Grünbichl“ aufgestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, greift die bestehende Bebauung auf und soll durch Festsetzungen zur Bebauung und Grünordnung eine harmonische Einfügung und Ortsabrundung gewährleisten.  
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden. Wesentlicher Bestandteil ist die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Aufgrund der vorliegenden Plangestaltung wurde die Eingriffsregelung gemäß dem im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) verankerten „Vereinfachten Vorgehen“ behandelt (vgl. Umweltbericht Büro U-Plan, Mai 2006).

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis: Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Verlust von zur Zeit intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung zu werten. Aufgrund einer wirksam umgesetzten Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die getroffene Standortwahl ist mit den im Plangebiet festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung hinreichend Rechnung getragen. Es besteht kein darüber hinausgehender Ausgleichsbedarf.

## H. Immissionsschutz

1. Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch die Verbrennung fossiler Brennstoffe.  
Durch eine rationelle, umweltverträgliche Energieversorgung kann dies erreicht werden. Die ausdrückliche Zulassung von Solarenergieanlagen zur Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung und Stromerzeugung soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Architekten dienen.  
Photovoltaikanlagen müssen soweit sie parallel mit dem Stromnetz des Energieversorgungsunternehmens betrieben werden, oder in dessen Netz einspeisen wollen von einem zugelassenen Elektro-Installationsbetrieb vor Baubeginn angemeldet werden.
2. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung des Dachflächenwassers (zur Nutzung für Garten- und Grauwasser) erreicht werden.  
Auch diese Festsetzung ist als Vorbildwirkung zu verstehen.

## I. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit

vom 23.03.07

bis 23.03.07

öffentlich ausgelegen.

Bad Tölz, den 02.05.2006  
geändert 12.09.2006  
geändert 14.11.2006  
geändert 08.02.2007



Der Entwurfsverfasser

*H. Kurus*

Sachsenkam, den 12.04.07

Gemeinde Sachsenkam

*[Signature]*  
1. Bürgermeister