

Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 13

"Lindenstraße"

Begründung

Bairawies, 06.10.2017
geändert: 01.08.2018
04.10.2018

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Beham BIAV
Architekten und Ingenieure
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.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	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	4
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP)	4
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17)	4
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (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	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	Grün- und Freiflächen	5
5.	Erschließung	6
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	6
5.2	Planstraßen	6
5.3	Anerkennung von Stellplätzen auf Vorplatz von Garagen	6
6.	Ver- und Entsorgung	6
6.1	Schmutzwasser	6
6.2	Niederschlagswasser	6
6.2.1	Überschwemmungsschutz	6
6.2.2	Öffentliche Verkehrsflächen	6
6.3	Brandschutz	6
6.4	Abfallbeseitigung	6
6.5	Versorgungsanlagen	7
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	7
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
7.1	Allgemeines	7
8.	Umweltbericht	8
8.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung	8
9.	Flächen- und Kostenbilanz	8
9.1	Flächen	8
9.2	Kosten	8
10.	Anlagen / Sonstiges	8
11.	Verfahren	9

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB):

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Der Gemeinderat Sachsenkam hat die Erstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um entsprechend der festgestellten Nachfrageentwicklung Wohn- und Mischgebietsgrundstücke für die ortsansässige Bevölkerung bereit zu stellen.

Bereich Mischgebiet:

Die Möglichkeit einer sozialverträglichen Verdichtung ist möglich, da Bauflächen vorhanden sind und tatsächlich vorhandene Bausubstanz aufgelassen wird. Im Gebiet befinden sich ehemalige landwirtschaftliche Anwesen. Die Anwesen sind größer als seine Nutzung, da nur noch wenige Menschen in den großen Anwesen leben (Schrumpfung der Familien) und durch eine Umnutzung bzw. Aufgabe der Ökonomie viele Gebäude bzw. Gebäudeteile funktionslos geworden sind.

Um die Häuser vor dem Verfall zu retten ist eine ökonomische und ökologische Nutzung erforderlich. Dies wird durch eine Mischnutzung (ca. je 50 %) von Wohnen und Gewerbe gewährleistet.

Bereich Allgemeines Wohngebiet:

Die Grundstücke werden auf der Grundlage eines von der Gemeinde konzipierten Einheimischenmodells vergeben. Die Erweiterung ist aus dem angrenzenden Siedlungszusammenhang entwickelt und gewährleistet eine harmonische Einfügung in der Ortsrandlage.

Bedingt durch die enorme Steigerung der Baulandpreise und Baukosten in unserer Region, wird es gerade für junge Menschen immer schwieriger, sich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Zulässigkeit von vier Wohnungen pro Einzel- oder Doppelhaus, kommt dem aus genannten Gründen feststellbaren Bedarf an kleineren und damit bezahlbaren Einheiten entgegen.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Dorfes Sachsenkam.

Der Bereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 168, 169, 168/2, 169/4, 169/3, 169/2, 563, 561, 562, 564, 172, 157, 162, 186/12, 171, 575, und 575/1 der Gemarkung Sachsenkam.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet schließt im Westen an eine bestehende Bebauung an. Im Norden bildet die Kreisstraße TÖL 10. Im Osten grenzt das Gebiet an die freie Landschaft. Im Süden ist der Bereich begrenzt durch die Piesenkamer Straße (Gemeindestraße)

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Bebauung aus ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen und Wohnhäusern (Einzelhäuser).

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 Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, sind diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2002, sind keine derartigen Flächen aufgeführt.

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)

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

- a) Die Ausweisung des Mischgebietsbereiches entspricht einer logischen Weiterentwicklung des Bestandes und sichert die Substanzerhaltung der aufgelassenen ehemaligen landw. Anwesen.
Siehe hierzu auch Ziffer 1.1.
Der Bedarf an Gewerbeflächen ist gegeben. Für die Gemeinde sind dies die einzigen innerörtlichen zur Verfügung stehenden Flächen für eine derartige Nutzung.
- b) Der Flächenbedarf (MI und WA) ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen Gewerbeflächen für konkrete Anfragen von Betrieben und für Wohnraum von Einheimischen. Dies führt zu Strukturverbesserungen und schafft Arbeitsplätze.
- c) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur.
- d) 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 an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Sie liegt im allgemeinen ländlichen Raum und befindet sich als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Im Bebauungsplan werden die Vorgaben des Regionalplanes Teil B II Siedlungswesen weitgehend erfüllt bzw. umgesetzt.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)

Der rechtskräftige FNP der Gemeinde Sachsenkam sieht in einem Teilbereich eine der Planung entsprechende Nutzung vor. Der Flächenbereich außerhalb soll im Zugen einer allgemeinen Berichtigung angepasst werden.

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen im beiliegenden Umweltbericht vom Oktober 2018, gefertigt vom Büro U-Plan.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden. Vorrangig sollen die Arbeits- und 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 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Ortsbild im Bereich des Baugebietes ist geprägt durch aufgelassene landwirtschaftliche Anwesen und kleinteilige Wohnhäuser (Einzelhäuser). Die Neuplanung orientiert sich an den bestehenden kleinflächigeren Strukturen.

3.2 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden die landschaftsplanerischen Belange wie

- 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 vom Oktober 2018 dargelegt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Alle Baugrundstücke werden als Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO) und Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) festgesetzt. Im Bereich des MI sind Tankstellen, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf gegeben ist.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte GR (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 1 -	0,30	(0,53)	Bauraum 2 -	0,30	(0,54)
Bauraum 3 -	0,33	(0,59)	Bauraum 4 -	0,30	(0,53)
Bauraum 5 -	0,30	(0,55)	Bauraum 6 -	0,27	(0,49)
Bauraum 7 -	0,31	(0,56)	Bauraum 8 -	0,27	(0,43)
Bauraum 9 -	0,47	(0,68)	Bauraum 10 -	0,50	(0,60)
Bauraum 11 -	0,51	(0,67)	Bauraum 12 -	0,53	(0,66)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.

Die gemäß § 17 der BauNVO zulässigen Grundflächenzahlen, welche durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. (höchstens bis zu 0,80) überschritten werden dürfen, werden eingehalten. Im gesamten Baugebiet dürfen die zum Grundstück gehörenden Grünflächen mit städtebaulicher Funktion nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden.

Die gewerblichen (nicht überdachten) Lagerflächen, werden der Fläche der Hauptanlagen zugeordnet.

- c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG einschl. des umgebenden Geländes, gewährleistet die notwendige Höheneinfügung der Gebäude zur umgebenden Bebauung unter Berücksichtigung der Struktur des Geländes und der bestehenden Straßenhöhen.
- d) Das Gelände wird aus Gründen des Hochwasserschutzes in dem Bereich der Parzellen 1-8 modelliert. Dadurch soll verhindert werden, dass Oberflächenwasser aus den östlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Wiesen das Baugebiet überflutet. Hierzu wird im Bereich der Ortsrandeingrünung eine Mulde ausgebildet, in der das Wasser in den Untergrund versickern kann.
- e) Das städtebaulichen Konzept zur baulichen Nutzung der Parzelle 10+11 erfordert die Beseitigung einzelner Großbäume. Ausgleichend werden neue Großbäume gepflanzt. Siehe UB Oktober 2018.

4.2 Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige zum Erhalt des Ortsbildes notwendige Festsetzungen getroffen.

4.3.1 Dächer

Für alle Dachflächen ist nur das Satteldach mit Eindeckungen in naturroten Dachziegeln oder Betonpfannen und einer Dachneigung von 24 bis 28 Grad zulässig. Dadurch wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft erreicht. Die Errichtung von Dachgauben, Quergiebeln und sonstigen Dacheinschnitten ist nicht zugelassen. In Landschaften, mit oft weiten Einblicken auf Siedlungsstrukturen, ist der Erhalt von ruhigen Dachflächen anzustreben. Die genannten Elemente würden bei den kleinen Einzelhäusern zu gestalterischer Unordnung und fehlender Maßstäblichkeit führen.

Die Errichtung von Standgiebeln und Zwerchgiebeln bedeutet ein Zugeständnis an das Erfordernis zur optimalen Wohnraumnutzung und wird in Verbindung mit Gestaltungsregeln zugelassen. Die Regeln sollen gestalterische Unordnung und fehlende Maßstäblichkeit verhindern.

4.4 Grün- und Freiflächen

Grünplanerische Maßnahmen sind Maßnahmen, die zur Gestaltung der Arbeitsqualität, sowie zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen.

Es werden Festsetzungen zu Flächenentwicklungen und Bepflanzungen getroffen.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch im Bestand vorhandene Straßen gewährleistet.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandene Gemeindestraße gewährleistet. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

5.3 Anerkennung von Stellplätzen auf Vorplatz von Garagen

Hinsichtlich der Festsetzung in Ziff. 5.2., wonach der Vorplatz von Garagen zur Nutzung als Stellplatzfläche zulässig ist, wurden von Seiten des Landratsamtes Einwendungen dahingehend erhoben, dass es sich bei so genannten „gefangenen“ Stellplätzen nicht um Stellplätze handelt, die zum ordnungsgemäßen Stellplatznachweis geeignet sind. Die Gemeinde hält diese Festsetzung im vorliegenden Fall dennoch für möglich. Aufgrund der hier festgesetzten, sehr lockeren Bebauung mit Einzelhäusern und Doppelhäusern bzw. Doppelhaushälften ist es vorliegend aus Sicht der Gemeinde mehr als naheliegend, dass die künftigen Nutzer der zugelassenen Baukörper sich wechselseitig dergestalt abstimmen, dass ein Garagenstellplatz und der davor liegende Vorplatz durch die Nutzer einer Wohneinheit verwendet werden, so dass diesbezüglich eine unproblematische Abwicklung des ruhenden Verkehrs möglich ist. Diesbezüglich obliegt es den Bauherren, durch entsprechende zivilrechtliche Gestaltungen eine entsprechende Zuordnung von Garagenvorplatz und jeweiligem Garagenstellplatz, der eine ordnungsgemäße Abwicklung des ruhenden Verkehrs erwarten lässt, herbeizuführen. Hierauf wird auch im Rahmen der Hinweise nochmals gesondert abgestellt.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Abwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Sachsenkam. Die Gemeinde kann den Anschluss kurzfristig realisieren.

6.2 Niederschlagswasser

Die örtlichen Bodenverhältnisse wurden durch Schürfgruben festgestellt. Der Untergrund im Plangebiet ist zur Versickerung des anfallenden Oberflächenabflusses geeignet. Grundsätzlich ist der Gemeinde bewusst, dass Überlegungen zu einem nachhaltigen Umgang mit Regenwasser bei städtebaulichen Planungen einfließen müssen und die Möglichkeiten einer dezentralen und rückstandsfreien Rückführung des Regenwassers in den Untergrund über flächige Versickerungssysteme zu nutzen sind.

6.2.1 Überschwemmungsschutz

Aus der dem Baugebiet (Bereich Parzellen 1 bis 8) angrenzenden und geneigten Wiesenfläche ist eine Überschwemmung des Gebietes nicht auszuschließen, weshalb folgende Maßnahmen getroffen werden:

- a) Geländemodellierungen (Abgrabung, Aufschüttung) des Baugeländes im Bereich der Parzellen 1 bis 8 einschl. Gefällebildung in Richtung östlicher Ortsrandeingrünung. Die Höhenlage der Gebäude wird so festgesetzt, dass keine baulichen Schäden durch Überschwemmungen zu erwarten sind.
- b) Errichtung einer Mulde im Bereich der Ortsrandeingrünung zur Abfangung des Oberflächenwassers aus den östlich angrenzenden Wiesenflächen.

6.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Entwässerungseinrichtungen für die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bestand vorhanden und erfolgen im Bereich der straßenbegleitenden Grünstreifen.

6.3 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene, in der Erschließungsstraße liegende 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 der neuen Baugrundstücke kann durch Erweiterung der 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

a) Schallschutz:

Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung innerhalb des neuen Baugebietes wird auf eine lärmtechnische Untersuchung verzichtet. Mit Beeinträchtigungen durch die Verkehrsbelastung ist nicht zu rechnen.

b) Solarenergieanlagen und Biomasseheizungen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO₂-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, sowie der Hinweis auf die Verbrennung nach wachsender und CO₂-neutraler Rohstoffe soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Planer dienen. Photovoltaikanlagen müssen - so weit sie parallel mit dem Stromnetz des Energie-Versorgungsunternehmens betrieben werden, oder in dessen Netz einspeisen wollen - von einem zugelassenen Elektro-Installationsbetrieb vor Baubeginn angemeldet werden.

c) Wasserzisternen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und der sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung des Dachflächenwassers (zur Nutzung für Gartenwasser) erreicht werden.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen 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).

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurden der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für Natur und Landschaft den geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um zu beurteilen ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftsplegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung gemindert und ausgeglichen werden können.

Wegen der Einzelheiten wird auf den beiliegenden Umweltbericht - insbesondere die Beurteilung der Eingriffe/Veränderungen von Natur und Landschaft und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - gefertigt durch das Büro U-Plan aus Königsdorf vom Oktober 2018 verwiesen.

8. Umweltbericht

8.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Um das bestehende Mischgebiet zu sichern und zu stärken und zugleich den Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung zu decken, wird der Bebauungsplan Nr. 13 - Lindenstraße aufgestellt. 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. Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis: Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Wohnbebauung zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich im nordöstlichen Plangebiet auf zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen aus. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnung und Baugestaltung Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten. Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) mit 2.356 m² ermittelt. Das Ausgleichserfordernis wird teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert, indem eine Teilfläche der Ortsrandeingrünung als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt wird. Die aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird extensiviert sowie mit Großbäumen bepflanzt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert, indem eine Fläche, welche an hochwertige Moorflächen angrenzt, extensiviert wird.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Beeinträchtigungen einschließlich der aufgrund des städtebaulichen Konzeptes erforderlichen Beseitigung einzelner Großbäume können durch die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch Eintrag von Grunddienstbarkeiten gesichert. Der Bebauungsplan darf erst als Satzung beschlossen werden, wenn die erforderlichen Dienstbarkeiten bestellt sind. Der vollständige Umweltbericht ist als Anlage zu dieser Begründung mit ausgelegt.

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	26.399,00 m ²
Brutto-Grundstücksfläche	21.734,50 m ²
Netto-Grundstücksfläche	17.637,50 m ²
Private Grünflächen	4.097,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	
Ahornstraße, Lindenstraße/ Holzkirchner Straße (Töl 10)	4.437,50 m ²
Feldweg, Teilfläche Fl. Nr. 562	227,00 m ²
	4.664,50 m ²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

- 10.1 Der Begründung liegt der Umweltbericht gefertigt vom Büro U-Plan aus Königsdorf vom Oktober 2018 bei.
- 10.2 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.
- 10.3 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

11. Verfahren

11.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 06.10.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 02.11.2017 bis 03.12.2017 beigelegt.

11.2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 06.10.2017 gemäß § 4 Abs.1 BauGB, in der Zeit vom 02.11.2017 bis 03.12.2017 beigelegt.

11.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

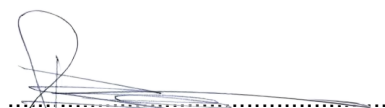
Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 01.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.08.2018 bis 24.09.2018 beigelegt.

Bairawies, den 06.10.2017
Geändert am: 01.08.2018
04.10.2018

Sachsenkam, den 05.11.2018

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam



PB Beham BIAV
Architekten und Ingenieure



Johann Schneil
1. Bürgermeister