

Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 16

"Wallbergstraße Süd"

Begründung

Dietramszell, 01.04.2021

Entwurf und Planung:

Beham Architekten

Einöd 7 83623 Dietramszell

t 08027.413 f 08027.1642

info@beham-architekten.de

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	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 Sachsenkam (FNP)	4
2.2	Naturschutz	4
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	4
3.1	Siedlungsentwicklung	4
3.1.1	Erschließung	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise	4
4.3	Gestaltung	4
4.3.1	Dächer	5
4.4	Grün- und Freiflächen	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	Niederschlagswasser	5
6.3	Öffentliche Verkehrsflächen	5
6.4	Brandschutz	5
6.5	Abfallbeseitigung	5
6.6	Versorgungsanlagen	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.1	Allgemeines	5
8.	Umweltbericht	6
8.1	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts</i>	6
9.	Flächen- und Kostenbilanz	6
9.1	Flächen	6
9.2	Kosten	6
10.	Anlagen / Sonstiges	7
11.	Verfahren	7

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB):

1.1 Anlass der Planung

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

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, weshalb neben Doppelhäusern auch die Errichtung von Einzelhäusern in Form von Wohnbauten (Geschosswohnungsbau) mit mehreren Wohneinheiten zulässig ist.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Dorfes Sachsenkam.

Der Bereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 22, 186/7, 1316, 1317/1, 1317/2 und Teilfläche 1318 der Gemarkung Sachsenkam.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet schließt im Nordosten, Nordwesten, und Südwesten an eine bestehende Bebauung an. Nordwestlich liegt die Wallbergstraße, im Nordosten befindet sich die Raiffeisenstraße (jeweils Gemeindestraßen). Im Südosten grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Grünfläche.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern,

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 Allgemeinen Wohngebietes entspricht einer logischen Weiterentwicklung des Bestandes und sichert die Substanzerhaltung.
Der Bedarf an Wohnfläche ist gegeben. Für die Gemeinde sind dies die einzigen innerörtlichen zur Verfügung stehenden Flächen für eine derartige Nutzung.
- b) Der Flächenbedarf (WA) ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen Bauflächen für Wohnraum von Einheimischen.
- 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 faktischen 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 diesem Bereich eine der Planung entsprechende Nutzung vor.

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen im beiliegenden Umweltbericht vom September 2020, 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 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gesichert und die Eigentumbildung 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.

3.2 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 September 2020 dargelegt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Alle Baugrundstücke werden als allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) festgesetzt. Ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften. Die Versorgung mit den genannten Nutzungen ist im Dorfgebiet in zentraler Lage und in ausreichendem Maß gegeben, so dass hierfür kein Bedarf besteht.

b) Die festgelegte GR (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 1 und 2, GRZ: 0,35 (0,53)

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.

c) Die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG im Kontext mit der anschließenden Erschließungsstraße (OK Asphaltdecke), gewährleistet die notwendige Höheneinfügung der Gebäude.

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 zulässig. Dies entspricht der örtlichen Dachform.

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 Ortsrandeingrünung 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.

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

Zur Feststellung der Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens wurden zwei Schürfen mit entsprechenden Sickertests durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist, wenn auch in unterschiedlicher Qualität, je nach Standort.

Der Gemeinde ist 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. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Entwässerungseinrichtungen für die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bestand vorhanden.

6.4 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene, in der Erschließungsstraße liegende gemeindliche Trinkwasserleitung gesichert.

6.5 Abfallbeseitigung

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

6.6 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.

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 wurde 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 landschaftspflegerische 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 September 2020 verwiesen.

8. Umweltbericht

8.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Um den Wohnraumbedarf der nachwachsenden Bevölkerung zu decken, wird der Bebauungsplan Nr. 16 „Wallbergstraße Süd“ 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 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 1.248 m² ermittelt.

Das Ausgleichserfordernis wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert, indem die 1.378 m² große private Grünfläche (Ortsrandeingrünung) als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt wird. Die aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird extensiviert sowie mit Großbäumen bepflanzt.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Beeinträchtigungen können durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden. Die Maßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch Eintrag von Grunddienstbarkeiten gesichert.

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	6.780,00 m ²
Brutto-Grundstücksfläche	5.339,00 m ²
Netto-Grundstücksfläche	3.961,00 m ²
Private Grünflächen	1.378,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen Raiffeisenstraße Fl. Nr. 1316 Wallbergstraße Fl. Nr. 22 und 186/7	1.241,00 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 September 2020 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 03.09.2020 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom 14.09.2020 bis 13.10.2020 beigelegen.
- 11.2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 03.09.2020 gemäß § 4 Abs.1 BauGB, in der Zeit vom 14.09.2020 bis 13.10.2020 beigelegen.
- 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 05.11.2020 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2020 bis 15.01.2021 beigelegen.
- 11.4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Diese Begründung hat der erneuten öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 04.03.2021 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2021 bis 30.03.2021 beigelegen.

Dietramszell, den 03.09.2020

Sachsenkam, den 03.09.2020

Geändert am: 05.11.2020

04.03.2021

01.04.2021

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam



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



Andreas Rammler
1. Bürgermeister