

Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



5. Änderung/ Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 03

"Sachsenkam Süd"

Begründung

Bairawies, 06.04.2023

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 5. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 03 "Sachsenkam Süd" das Ziel, den Charakter des Wohngebietes zu sichern und zu stärken.

Das städtebauliche Konzept greift den vorhandenen Gebäudebestand auf und ermöglicht eine maßvolle Nachverdichtung. Die Nachverdichtung dient der Nachfrageentwicklung, Wohnbaugrundstücke für die einheimische Bevölkerung bereit zu stellen.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand (Nähe Bundesstraße 13) von Sachsenkam und hat eine Fläche von ca. 3,2 ha. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Teilfläche 1315 u. 1316, 1313/3, 1315/1-2, 1313/2, 1308, Teilfläche 1308/1 u. 1290/4, 1291, Teilfl. 1303/3 u. 186/7, 1303/6, 1300/1, 41, 42/1, 42/2, 42/3, 42/4, 42/5, 42/6, 1303/7, 1305/3, 1303/4, 1303/1, 1303/5, 1303/8, 1305, 1305/4, 1303/9, 1303/14, 1303, 1302, 1303/10-13, 1301/1, 1301, 1301/1-4, 1300, der Gemarkung Sachsenkam.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der im westlichen u. nördlichen angrenzende Bereich ist gekennzeichnet durch eine bestehende Wohnbebauung. Im Süden ist der Planbereich charakterisiert durch landwirtschaftliche Grünflächen.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich und seine Umgebung (s. Ziff. 1.2.1.) ist geprägt von Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Grünfläche.

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 bedeutsamen 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. 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. Durch die Verdichtung wird der Bedarf an Wohnbauflächen gesichert.
- b) Der Flächenbedarf (WA) ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen Bauflächen für Wohnraum für die Bevölkerung.
- c) 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 südlichen Bereich eine geringfügige Überschreitung auf. Diese wird zu gegebener Zeit im Rahmen einer allgemeinen Bearbeitung angepasst. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.



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 nicht in einem Wasserschutzgebiet.

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

Der Belang ist durch die Änderung nicht betroffen.

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 durch Festlegung der Grundflächen festgelegt. Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Bauraum 1 -	0,35	(0,55)
Bauraum 2 -	0,35	(0,55)
Bauraum 3 -	0,35	(0,55)
Bauraum 4 -	0,35	(0,55)

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

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht 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. Bezüglich der Dachform auf Nebengebäuden gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung.

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 Gemeindestraße (Wallbergstrasse, Bergstraße, Alpenblickstraße). 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. Die entsprechende Vorprüfung wurde von Büro U-Plan mit Datum vom 16.09.2022 durchgeführt.

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	32.063,00 m ²
Brutto-Grundstücksfläche	26.291,00 m ²
Netto-Grundstücksfläche	25.928,00 m ²
Private Grünflächen	363,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	105,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen Raiffeisenstraße, Wallbergstraße, Alpenblickstraße, Bergstraße Gehweg 42/2, 1303/6, Teilfläche 1303/3	5.453,00 m ²
Öffentliche Energieversorgung	16,00 m ²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

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. Grundlagen

Entfällt.

12. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.05.2022 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 13.06.2022 bis 26.07.2022 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 30.05.2022 wurde in der Zeit vom 13.06.2022 bis 26.07.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.3 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1)

Die erneute 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 24.10.2022 wurde in der Zeit vom 25.10.2022 bis 28.11.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (2)

Die erneute 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 08.12.2022 wurde in der Zeit vom 02.03.2023 bis 17.03.2023 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.5 SATZUNGSBESCHLUSS

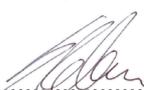
Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.04.2023 den Bebauungsplan in der Fassung vom 06.04.2023 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den 30.05.2022

geändert am: 08.12.2022
06.04.2023

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam


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




Andreas Rammner
Erster Bürgermeister