

Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 4

"Gebiet an der Reutbergstraße"

Begründung

Bairawies, 02.11.2017
geändert: 04.01.2018
01.02.2018

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Robert 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	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP).....	3
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
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise	4
4.3	Gestaltung.....	5
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	Brandschutz	5
6.4	Abfallbeseitigung	5
6.5	Versorgungsanlagen	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
7.1	Allgemeines	6
7.2	Spezieller Artenschutz.....	6
7.3	Biotopkartierung.....	6
7.4	Ausgleichsfläche.....	6
8.	Umweltbericht	6
9.	Flächen- und Kostenbilanz	6
9.1	Flächen	6
9.2	Kosten	6
10.	Anlagen / Sonstiges	6
11.	Verfahren	6

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB):

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes ist ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Der Gemeinderat Sachsenkam hat für das komplett in Gemeindebesitz befindliche Areal die Erstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um folgende Objekte zu realisieren:

a) Neubau einer Kindertagesstätte.

Auf dem Areal befindet sich bereits der bestehende Kindergarten. Der Neubau steht in funktionalem Zusammenhang mit dem Bestand. Insgesamt wird der Kindergarten aus 3 Kindergartengruppen, einer Kinderhortgruppe und dazugehörigen Nebenräumen bestehen.

Die geplante Errichtung eines allgemein zugänglichen Kinderspielplatzes ist erforderlich, da durch die Neubaumaßnahme der Kindertagesstätte der gegenwärtige Spielplatz verloren geht.

b) Erweiterung des gemeindlichen Bauhofes.

Erforderlich ist die Maßnahme um zusätzliche Gerätschaften unterzubringen und Platz für die Heizzentrale (Hackschnitzel / Fernwärme) zu schaffen. Ein zusätzlicher Lagerplatz dient als Baustofflager.

Im OG des Erweiterungsbaues ist die Errichtung einer Wohneinheit für gemeindliche Mitarbeiter geplant.

c) Ausweisung von Wohnbaugrundstücken.

Entsprechend der Nachfrageentwicklung werden für die ortsansässige Bevölkerung Grundstücke bereit gestellt, auf denen die Gemeinde beabsichtigt Wohnungen zu errichten.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich nahe des Zentrums des Dorfes Sachsenkam.

Der Bereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 255/4, 210 und 222 der Gemarkung Sachsenkam.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet wird erweitert in Richtung Norden und grenzt an die freie Landschaft bzw. an den Bereich eines Aussiedlerhofes.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Planbereich ist charakterisiert durch das Rathaus, den Kindergarten und das Bauhofgebäude.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch eine Siedlungsstruktur bestehend aus Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) in zweigeschossiger Bauweise.

1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

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. 2 BayBodSchG).

2 Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

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

Nördlich an das Plangebiet grenzt das amtlich kartierte Biotop 8135-0277-003 an. Weitere Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

3.1.1 Erschließung

Die bestehende Erschließungsstruktur bleibt unverändert. Lediglich die Lage der das Baugebiet erschließenden Straße wird verändert (Verschiebung nach Norden um ca. 30 m).

3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Ortsbild im Bereich des Baugebietes ist geprägt durch Rathaus, Kindergarten und Bauhof und einer Umgebungsbebauung bestehend aus Wohnhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) in eineinhalb - bis zweigeschossiger Bauweise. Die Planung sieht den Bau von zweigeschossigen Einzelhäusern vor.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Der Geltungsbereich wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) und als Fläche für den Gemeinbedarf. Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten sind 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 - 0,41 (0,80)
Bauraum 2 - 0,57 (0,88)

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, wird im Bereich des Bauraumes 2 geringfügig überschritten. Dies ist begründet durch die erforderlichen Lagerflächen für den gemeindlichen Bauhof.

Die zu den Bauräumen gehörenden Grünflächen mit städtebaulicher Funktion sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt.

- 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. Bei Gebäuden im Bestand entspricht die Festsetzung dem Istzustand.

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 18 bis 26 Grad zulässig. Dadurch wird eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft erreicht.

4.4 Grün- und Freiflächen

Der im Bestand vorhandenen alte Baumbestand östlich des Rathauses und entlang der Zufahrtsstraße war im ursprünglichen Bebauungsplan als „zu erhaltend“ festgesetzt. Durch die geplanten Maßnahmen ist der Erhalt dieser Bäume nur noch zum Teil möglich. Die erforderlichen Fällungen sollen durch Neupflanzungen im Bereich des Parkplatzes und an der Böschung westlich des Bauhofs ausgeglichen werden. Das Bebauungsplangebiet wird nach Norden und Osten hin von einer Grünfläche – z.T. mit Gehölzbestand – eingerahmt. Die Fläche zwischen dem Rathaus, dem bestehenden Kindergarten und dem geplanten Kindergarten wird vollständig als Grünfläche/Spielfläche genutzt. Die beschriebenen grünplanerische Maßnahmen sollen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt beitragen.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandene Straße (TÖL 15) 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 Schmutzwasserkanal (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 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, 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:

Bereits in der Fassung zur 2. Änderung sind derlei Anlagen zugelassen.

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 nachwachsender 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:

Bereits in der Fassung zur 2. Änderung sind derlei Anlagen zugelassen.

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

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt, bei dem auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann.

Trotzdem ist eine Prüfung des speziellen Artenschutzes (§ 44 u. § 45 i. V. mit § 67 BNatSchG) sowie die Beurteilung der Betroffenheit der Biotopkartierung die Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung des Vorhabens.

7.2 Spezieller Artenschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude können ebenso wie größere Einzelbäume für Brutvögel oder Fledermäuse artenschutzrechtlich von Bedeutung sein.

Da keine Änderungen an den Bestandsgebäuden vorgesehen sind und bei einer Begutachtung des Baumbestandes keine Hinweise auf Fledermäuse oder Bruthöhlen festgestellt wurden, ist davon auszugehen, dass der Artenschutz nicht betroffen ist.

Es wird auf §39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG hingewiesen.

7.3 Biotopkartierung

Durch die neu geplante Zufahrt wird der südliche Bereich des amtlich kartierten Biotops 8135-0277-003 tangiert. Das Biotop ist als Nasswiese kartiert.

Da die gesamte Fl.Nr. 222 einheitlich bewirtschaftet wird, ist davon auszugehen, dass auch die südlich und westlich der Biotopkartierung liegenden Flächen Biotopcharakter aufweisen und zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs mit herangezogen werden müssen.

7.4 Ausgleichsfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sich eine auszugleichende Fläche von ca. 200m². Es wird der Ausgleichsfaktor 1,0 angesetzt.

Somit ist eine Ausgleichsfläche von 200m² erforderlich. Diese soll auf Fl.Nr. 2078/3, Gemarkung Sachsenkam außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt werden.

Fl.Nr. 2078/3 ist im Ausgangszustand als extensives, 2-schüriges Grünland zu bewerten. Der nördliche Teilbereich der Fl.Nr. 2078/3 befindet sich auf gleichem Geländeniveau wie das angrenzende Moorgebiet, der südliche Bereich liegt leicht erhöht.

Es ist Frauenmantel (*Alchemilla*) und Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) vorhanden. Vereinzelt treten Kohldistel (*Cirsium oleraceum*) und Seggen (*Carex spec.*) auf.

Die nördlichen Teilfläche soll als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden.

Als Entwicklungsziel wird die Herstellung einer seggen- und binsenreiche Nasswiese angestrebt.

Durch Nutzungsexentsivierung, vollständigen Verzicht auf Düngung und Verzicht auf chemische Pflanzenschutzmittel soll sich das Entwicklungsziel in einem Zeitraum von 15 Jahren entwickeln.

Die Mahd soll ab 01.08. erfolgen, das Mähgut ist abzufahren.

8. Umweltbericht

Entfällt (siehe Ziffer 7).

9. Flächen- und Kostenbilanz

9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	9.533,00 m ²
Brutto-Grundstücksfläche	6.342,50 m ²
Netto-Grundstücksfläche	5.006,50 m ²
Private Grünflächen	0,00 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.647,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	2.879,50 m ²

9.2 Kosten

Keine Ausführungen

10. Anlagen / Sonstiges

Entfällt

11. Verfahren

12.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.11.2017 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 16.11.2017 bis 18.12.2017 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) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.11.2017 wurde in der Zeit vom 16.11.2017 bis 28.12.2017 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

12.3 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

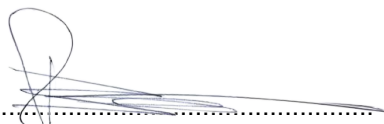
Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.01.2018 wurde in der Zeit vom ~~xx.xx~~2018 bis ~~xx.xx~~2018 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB). 15.01.2018 bis 30.01.2018

Bairawies, den 02.11.2017
Geändert am: 04.01.2018
01.02.2018

Sachsenkam, den 02.02.2018

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam



PB Robert Beham BIAV
Architekten und Ingenieure



Johann Schneil
1. Bürgermeister