

# Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

# Begründung

Dietramszell, 20.07.2020  
geändert: 01.10.2020  
04.02.2021  
01.04.2021

Entwurf und Planung:  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: [info@beham-architekten.de](mailto:info@beham-architekten.de)  
Homepage: [www.beham-architekten.de](http://www.beham-architekten.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung .....	3
1.3	Lage im Gemeindegebiet .....	3
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP) .....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17) .....	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP) .....	4
2.2	Naturschutz .....	4
2.3	Wasserschutz .....	4
<b>3</b>	<b>Ziele der Flächenutzungsplanänderung</b> .....	<b>3</b>
3.1	Siedlungsentwicklung .....	3
3.1.1	Erschließung .....	3
3.1.2	Infrastruktur .....	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild .....	4
3.2	Landschaftsplanung .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>4</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Grün- und Freiflächen .....	4
4.3	Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz .....	4
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>5</b>
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	5
5.2	Planstraßen .....	5
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>5</b>
6.1	Schmutzwasser .....	5
6.2	Oberflächenentwässerung .....	5
6.3	Abfallbeseitigung .....	5
6.4	Versorgungsanlagen .....	5
<b>7.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	<b>5</b>
7.1	Allgemeines .....	5
7.2.	Umweltbericht .....	5
<b>8.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>10.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>

## 1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam wurde am 11.12.2001 genehmigt und ist seit dem 19.12.2001 wirksam, zuletzt geändert (4.Änderung) mit Wirkung vom .....

### 1.1 Anlass der Planung

Der Flächennutzungsplan wird mit dem Ziel aufgestellt, den Bedarf an Gewerbeflächen der ortsansässigen Betriebe zu sichern. Die Gemeinde Sachsenkam bekennt sich dazu, die ansässigen Gewerbebetriebe auch künftig am Standort zu halten und zu fördern. Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird dem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Stärkung des Gewerbes in Sachsenkam Rechnung getragen. Zugleich soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Die Erweiterung ist aus dem angrenzenden Bebauungszusammenhang entwickelt.

Konkret besteht ausfolgenden Gründen von Seiten der Gemeinde Handlungsbedarf:

a) Die am Reutberg ortsansässige Brauerei meldet an, dass sie am derzeitigen Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten hat und schon derzeit aus logistischen Gründen (Lagerkapazitäten, Zu- und Abfahrten mit Lastzügen, Stellplätzen) Mühe hat, einen wirtschaftlichen Betrieb aufrecht zu erhalten. Es müssen zeitnah und Zug um Zug die baulichen Umsetzungen erfolgen, will man den Betrieb zukunftsfähig erhalten. Bei einer Brauerei handelt es grundsätzlich um einen flächenintensiven Betrieb. Konkret ist im von der Brauerei vorgelegten Konzept dargelegt, dass hierfür bis zum Endausbau ein Flächenbedarf von ca. 8.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erforderlich ist.

Durch die geplante Betriebsverlagerung werden keine Flächenpotenziale frei, da die Brauerei deren Betriebsflächen am Kloster nicht aufgeben wird.

b) Das im Gewerbegebiet ansässige Maschinenbauunternehmen hat einen zusätzlichen Flächenbedarf aufgrund betriebsinterner Umstrukturierungen in deren diversen Standorten vorgebracht und ausreichend begründet. Die nordöstlich des Standortes direkt angrenzend gelegene Fläche (es handelt sich um eine Freifläche innerhalb des Geltungsbereiches, außerhalb der Erweiterung). Die Erweiterung muss nach Aussage des Unternehmens zeitnah umgesetzt werden.

Da es sich um eine Betriebserweiterung handelt werden keine Flächenpotenziale frei.

c) Weiterhin liegen der Gemeinde diverse Anfragen von ortsansässigen Interessenten vor. Dieser Flächenbedarf kann insgesamt und konkret nachgewiesen werden, hat jedoch nicht die Brisanz der unter a) und b) aufgeführten Betriebe. Die Vergabe der Flächen erfolgt durch die Gemeinde unter Berücksichtigung unter Berücksichtigung einer schrittweisen Entwicklung.

### 1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sachsenkam, östlich der B 13.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 935, 904, 935/4,935/9, 935/10 und 935/11 der Gemarkung Sachsenkam und umfasst eine Fläche von ca. 2,30 ha.

## 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 FNP entspricht ausfolgend genannten Gründen den Vorgaben:

a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es handelt sich um Gewerbeflächen die der Deckung des nachweisbaren Bedarfes an derlei Flächen dienen.

b) Das Baugebiet ist angebunden an das im Bestand vorhandene Gewerbegebiet. Der zusätzliche Flächenbedarf für die Erschließung ist dadurch minimiert.

#### 2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Sachsenkam liegt an einer faktisch vorhandenen Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Sie liegt als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Die Planung entspricht bzw. berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplanes Teil B II Siedlungswesen.

### **2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)**

Die Fläche ist im wirksamen FNP als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, für welche als landschaftsplanerisches Entwicklungsziel die Entwicklung von Magerrasenstandorten durch Extensivierung der Hangwiese verankert ist.

Die Maßnahmen machen eine Änderung des FNP erforderlich.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

### **2.2 Naturschutz**

Siehe hierzu Ausführungen in dem beiliegenden Umweltbericht des Büro U-Plan vom Januar 2021.

### **2.3 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## **3 Ziele der Änderung dieses Flächennutzungsplanes (FNP)**

### **3.1 Siedlungsentwicklung**

Im Änderungsbereich dieser Planung soll die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe ermöglicht werden.

#### **3.1.1 Erschließung**

Angestrebt wird eine flächensparende Erschließung. Konkret erfolgt die Erschließung über bereits im Bestand vorhandene Gemeindestraßen. Zusätzliche Erschließungsflächen sind erforderlich.

#### **3.1.2 Infrastruktur**

Die Gemeinde Sachsenkam verfügt über eine gute verkehrstechnische Anbindung an das überregionale Straßennetz

#### **3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild**

Das Ortsbild im Bereich des Baugebietes ist geprägt durch einen großvolumigen Industriebau, der im Widerspruch zur sonstigen kleinteiligeren Charakteristik steht. Die Neuplanung orientiert sich an den bestehenden kleinflächigeren Strukturen.

### **3.2 Landschaftsplanung**

Für den Geltungsbereich dieses Flächennutzungsplanes wurden die landschaftsplanerischen Belange wie

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung
- 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 des Büro U-Plan vom Januar 2021 dargelegt.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugrundstück wird als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Nebengebäude, welche den zugelassenen Nutzungen dienen

### **4.2 Grün- und Freiflächen**

Mit der Ausweisung von Grünflächen werden Ortsrandeingrünungen als Schnittstellen zur freien Landschaft geschaffen.

### **4.3 Maßnahmenflächen zum Ausgleich und Ersatz**

Konkrete Festlegungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz**

Die Gemeinde Sachsenkam liegt nordöstlich der Kreisstadt Bad Tölz und wird durch die Bundesstraße B 13 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

### **5.2 Planstraßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandene Gemeindestraße gewährleistet. Der Bau einer weiteren öffentlichen Straße ist erforderlich.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Sachsenkam. Der Anschluss ist sofort möglich.

### **6.2 Oberflächenentwässerung**

Dach- und Oberflächenwasser werden, wenn möglich, auf dem Grundstück über die belebte Oberbodenzone versickert. Alternativ erfolgt die Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme. Diese sind nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten.

### **6.3 Abfallbeseitigung**

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

### **6.4 Versorgungsanlagen**

Die Versorgung des Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Sachsenkam vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayern AG  
Wasserversorgung: Gemeinde Sachsenkam  
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

## **7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbericht**

### **7.1 Allgemeines**

Bei der Aufstellung/Änderung von Flächennutzungsplänen 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).

### **7.2 Umweltbericht**

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser wurden für das Plangebiet der Zustand für Natur und Landschaft erfasst und bewertet und den geplanten Nutzungen gegenübergestellt. Darauf aufbauend wurde beurteilt 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 auf die Beurteilung der Eingriffe/Veränderungen von Natur und Landschaft und auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - gefertigt durch das Büro U-Plan (Stand Januar 2021) verwiesen.

## **8. Anlagen / Sonstiges**

Keine

## **9. Grundlagen**

Keine

## 10. Verfahren

- 10.1 Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Zeit vom 30.07.2020 bis 31.08.2020 beigelegt.
- 10.2 Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2020 bis 22.11.2020 beigelegt.
- 10.3 Diese Begründung hat der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.02.2021 bis 24.03.2021 beigelegt.

Dietramszell, den 20.07.2020

geändert: 01.10.2020

04.02.2021

01.04.2021


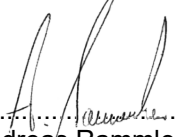
Sachsenkam, den...15.04.2021.....

Entwurf und Planung:



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

Gemeinde Sachsenkam



Andreas Rammler  
(Erster Bürgermeister)