

GEMEINDE SACHSENKAM
LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN
OBERBAYERN



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

ERLÄUTERUNGSBERICHT

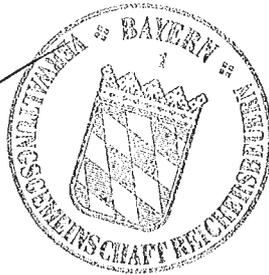


Erläuterungsbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Gemeinde Sachsenkam
Schulweg 7
83679 Sachsenkam

Sachsenkam, den 19. Dez. 2001

Gast
1. Bürgermeister



Teil I - Flächennutzungsplanung

Regierung von Oberbayern,
Projektgruppe Sonderaufgaben Städtebau,
ehem. Ortsplanungsstelle für Oberbayern
Hörselbergstr. 3
81677 München
Tel. 089 / 2176-3262

Bearbeiter: Frohnmüller

Teil II - integrierte Landschaftsplanung

Büro für Landschafts- und Grünplanung,
Landschaftsarchitekt M.Sappl
Königsdorfer Straße 19
83646 Bad Tölz
Tel. 08041 / 70246

Teil III - Verfahrensvermerke

TEIL I

**FLÄCHENNUTZUNGS-
PLANUNG**

**ROB, Projektgruppe
Sonderaufgaben Städtebau
Hörselbergstr. 3
81677 München**

I A Allgemeine Vorbemerkungen

1.1	Ziel und Inhalt der Planung	1
1.2.	Ablauf der Planung	3
1.3.	Anlaß für die Aufstellung des Plans	4

I B Planungsgrundlagen

2.1	Lage im Raum	6
2.1.1	Geographische Lage	6
2.1.2	Landesplanerische Einordnung, Verwaltungsgliederung	7
2.2	Bevölkerung	9
2.2.1	Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit	9
2.2.2	Bevölkerungsprognose	11
2.2.3	Alters-, Erwerbs- und Sozialstruktur	12
2.3	Wirtschaft	13
2.3.1	Wirtschafts- und Erwerbsstruktur	13
2.3.2	Fremdenverkehr	14
2.4	Siedlungs- und Wohnungswesen	15
2.4.1	Siedlungsstruktur	15
2.4.2	Wohndichte	16
2.4.3	Bebauungspläne und sonstige Ortssatzungen	17
2.4.4	Baurechtsreserven	18
2.4.5	Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege	20
2.5	Infrastruktur	22
2.5.1	Gemeinbedarfseinrichtungen	22
2.5.2	Grünflächen	22
2.5.3	Freizeit, Erholung, Fremdenverkehr	23
2.5.4	Verkehrsnetz	23
2.5.5	Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung	24

2.5.6	Energieversorgung	24
2.6	Fernmeldewesen	25
2.7	Bodenschätze	26
2.8	Altlasten	26

I C Ziele der Flächennutzungsplanung

3.1	Ziele der Landes- und Regionalplanung	27
3.2	Entwicklungsleitbild für die Ortsplanung	30
3.3	Bauflächenbedarf	33
3.3.1	Bedarfsermittlung Wohnen	33
3.3.2	Bedarfsermittlung Arbeiten	35
3.4	Neuausweisungen	36
3.4.1	Wohnbauflächen	37
3.4.2	Gemischte Bauflächen	41
3.4.3	Gewerbliche Bauflächen	42
3.4.4	Flächen für den Gemeinbedarf	42
3.5	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	42

ID	Bezugsquellen	43
-----------	----------------------	-----------

IA Allgemeine Vorbemerkungen

1.1 Ziel und Inhalt der Planung

Der Flächennutzungsplan wird als Bauleitplan entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) von der Gemeinde in eigener Zuständigkeit aufgestellt. Er dient dazu, die bauliche und sonstige Entwicklung des gesamten Gemeindegebietes vorzubereiten und zu leiten; er soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan ist daher für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte und voraussehbare Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Er ist also ein Zielplan, der unter anderem Aussagen über die künftigen Bauflächen, die gemeindlichen Einrichtungen und Versorgungsanlagen, über die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Entwicklung der Landschaft, über land- und forstwirtschaftliche Nutzungen, Verkehrsplanungen usw. trifft. Die Laufzeit eines Flächennutzungsplans - der sog. Planungshorizont - beträgt in der Regel bis zu 15 Jahre. Sobald eine Änderung der Rahmenbedingungen oder die künftige Entwicklung der Gemeinde es erfordern, ist der Flächennutzungsplan fortzuschreiben.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan bindet die Gemeinde und die öffentlichen Planungsträger, soweit sie der Planung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben. Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan muß aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden und ist als Satzung für jedermann rechtsverbindlich. Erst der Bebauungsplan kann also Baurecht - d.h. das Recht zur Bebauung eines Grundstücks - verbindlich festsetzen.

Aufgabe des Landschaftsplans ist es, die Erfordernisse und Maßnahmen darzustellen, die zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege gem. § Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG notwendig sind. Der Landschaftsplan ist rechtlich und technisch Inhalt des Flächennutzungsplans. Er wird als sog. integrierte Planung mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt und genehmigt. Er hat die gleiche Bindungswirkung für die Gemeinde oder Träger öffentlicher Belange wie der Flächennutzungsplan. Er hat ebensowenig wie dieser direkte Auswirkungen auf Dritte. Hierzu bedarf es eines Schutzverfahrens, eines Bebauungs- und Grünordnungsplans oder einer Einzelanordnung.

Wichtigster Grundsatz bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist die gerechte Abwägung (§1 Abs.6 BauGB) aller öffentlichen und privaten Belange durch den Gemeinderat. Alle erkennbaren Belange müssen dabei entsprechend berücksichtigt und unter Beachtung der Verhältnismäßigkeit und des Gebots der Rücksichtnahme objektiv gewichtet werden. Nur innerhalb dieses Rahmens kann sich die Gemeinde für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belanges entscheiden.

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, sollen gem. § 4 Abs.1 BauGB möglichst frühzeitig beteiligt werden und erhalten während der öffentlichen Auslegung des Plans gem. § 3 Abs.2 BauGB nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme. Der Bürger hat in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB und ebenfalls während der öffentlichen Auslegung Gelegenheit, Anregungen zur Planung vorzubringen.

1.2 Ablauf der Planung

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 läuft die Aufstellung des Flächennutzungsplans in folgenden Verfahrensschritten ab:

Aufstellungsbeschluß

Gemäß §2 Abs.1 BauGB beschließt der Gemeinderat, einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Der Beschluß ist ortsüblich bekanntzumachen.

Trägervoranfrage/Bestandsaufnahme

Der mit der Ausarbeitung beauftragte Planfertiger holt bei den entsprechenden Fachstellen alle für die Planung erforderlichen Daten und Sachverhalte sowie Informationen über etwaige übergeordnete fachliche Planungen ein und führt die Bestandsaufnahme durch. Aufgrund der sich daraus ergebenden Probleme, Fragestellungen und Wünsche und den daraus abgeleiteten Planungszielen wird ein Planvorentwurf ausgearbeitet, der im Gemeinderat behandelt wird.

Bürgerbeteiligung

Gemäß §3 Abs.1 BauGB sind die Bürger am Bauleitplanverfahren möglichst frühzeitig zu beteiligen. Dies geschieht im allgemeinen durch eine mehrwöchige Auslegung des Vorentwurfs und einer Bürgerversammlung bzw. Bürgersprechstunde, bei der jedermann Gelegenheit hat, zum Planentwurf Stellung zu nehmen und sich die Planung erläutern zu lassen. Über die Anregungen wird dann im Gemeinderat entschieden. Für den Vorentwurf des Landschaftsplans hat bereits in der Zeit vom 04.12.1995 bis zum 05.01.1996 eine separate Bürgerinformation stattgefunden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Gemäß §4 Abs.1 BauGB und §2 Abs.2 BauGB sind auch alle Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, und alle Nachbargemeinden an der Planung zu beteiligen. Die in Frage kommenden Träger öffentlicher Belange werden über die Planaufstellung unterrichtet und um Stellungnahme zum Vorentwurf gebeten. Auch die von den Trägern öffentlicher Belange geäußerten Anregungen werden vom Gemeinderat beschlußmäßig behandelt. Gegebenenfalls werden am Plan noch Änderungen und Ergänzungen vorgenommen.

Öffentliche Auslegung

Gemäß §3 Abs.2 BauGB wird der so überarbeitete Planentwurf dann einen Monat lang öffentlich ausgelegt. Bürger und Träger öffentlicher Belange haben nochmals Gelegenheit zur Stellungnahme. Alle eingegangenen Anregungen werden im Rahmen der Abwägung im Gemeinderat behandelt und gewürdigt. Wird der Planentwurf hierdurch ergänzt oder geändert, muß die Auslegung wiederholt werden.

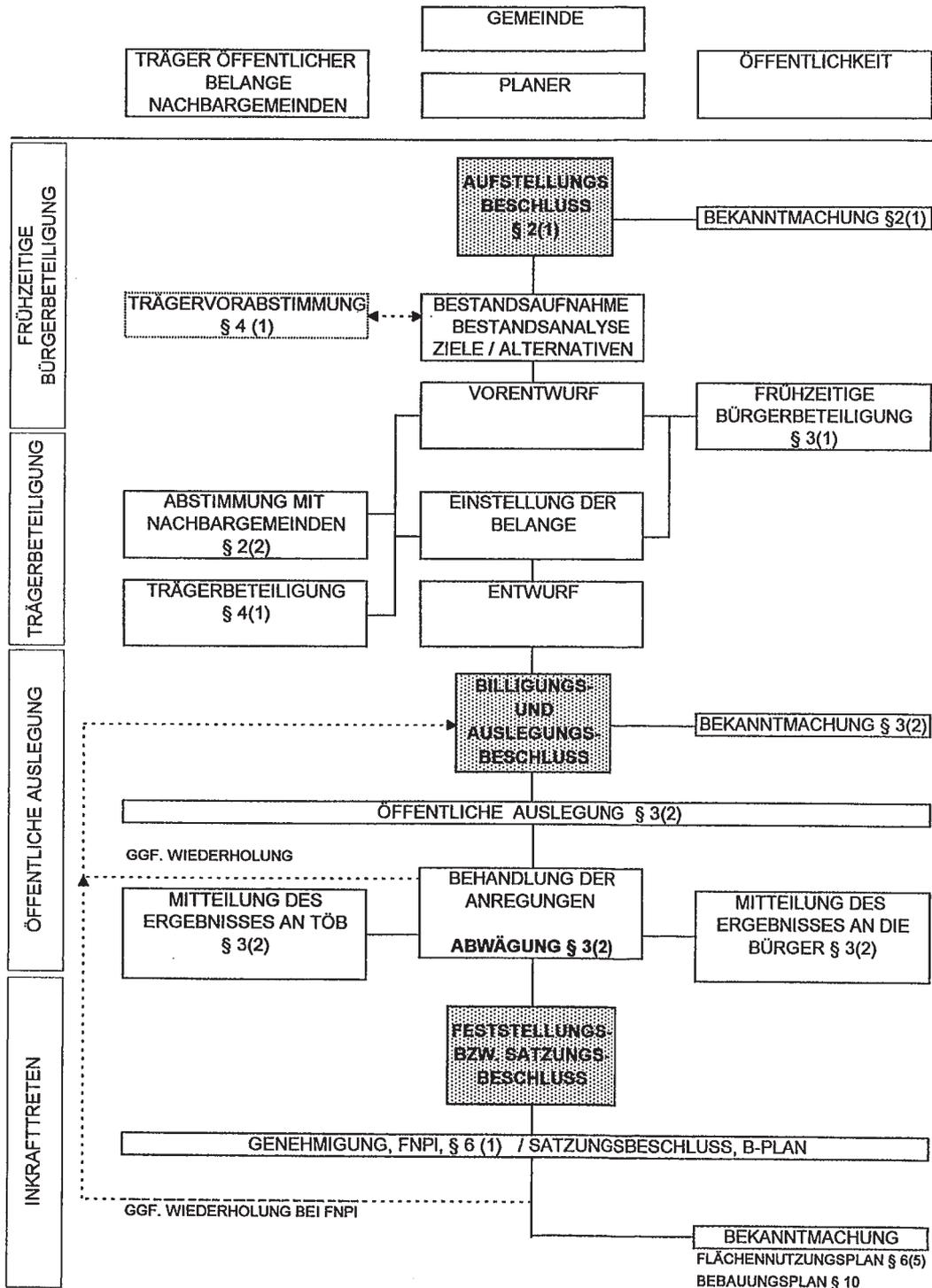
Feststellungsbeschluß

Der endgültige Planentwurf wird daraufhin vom Gemeinderat beschlossen (Feststellungsbeschluß) und der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Genehmigung/Rechtswirksamkeit

Nach erfolgter Genehmigung gemäß §6 Abs.1 BauGB und ortsüblicher Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan gemäß §6 Abs.5 BauGB rechtswirksam. Plan und Erläuterungsbericht liegen in der Gemeinde aus und können ständig von jedermann eingesehen werden.

Schema: Aufstellungsverfahren für Bauleitpläne nach dem BauGB:



1.3 Anlaß für die Aufstellung des Plans

Die Formulierung ganzheitlicher Zielvorstellungen für die Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist notwendig, um etwaige Konsequenzen frühzeitig abzusehen und entsprechende Maßnahmen zur Steuerung treffen zu können. Die Gemeinde Sachsenkam besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Genehmigungsdatum vom 02.09.1963. In den Jahren 1977, 1989 und 1995 wurden drei Flächennutzungsplanänderungsverfahren für Teilbereiche durchgeführt. Das letzte Änderungsverfahren betraf die Neuausweisung des Gewerbegebiets an der Bundesstraße B13. Nach §1 Abs.3 BauGB sind die Gemeinden als Träger der Planungshoheit verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Die Gemeinde Sachsenkam kommt dieser Forderung nach und paßt ihren über drei Jahrzehnte alten Flächennutzungsplan dem heutigen Stand der gemeindlichen Entwicklung an.

Gemeinden, die im Geltungsbereich der sog. „Voralpenbekanntmachung“ liegen, sind darüber hinaus grundsätzlich verpflichtet, Landschaftspläne auszuarbeiten (gem. Bekanntmachung des StMLU und StMI vom 08.08.1985; III 1.1). Die Gemeinde Sachsenkam liegt im Geltungsbereich dieser Bekanntmachung. Ein Landschaftsplan war bisher nicht vorhanden. Sie hat sich daher zur Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan entschlossen. Neuere Erkenntnisse und Ziele aus Ökologie, Landschafts- und Naturschutz finden erst jetzt durch die Aufstellung eines Landschaftsplans ihren entsprechenden Ausdruck. Beauftragt wurden für den Bereich der Flächennutzungsplanung die Ortsplanungsstelle für Oberbayern, München, für den Bereich der Landschaftsplanung der Landschaftsarchitekt M. Sappl, Bad Tölz.

I B Planungsgrundlagen

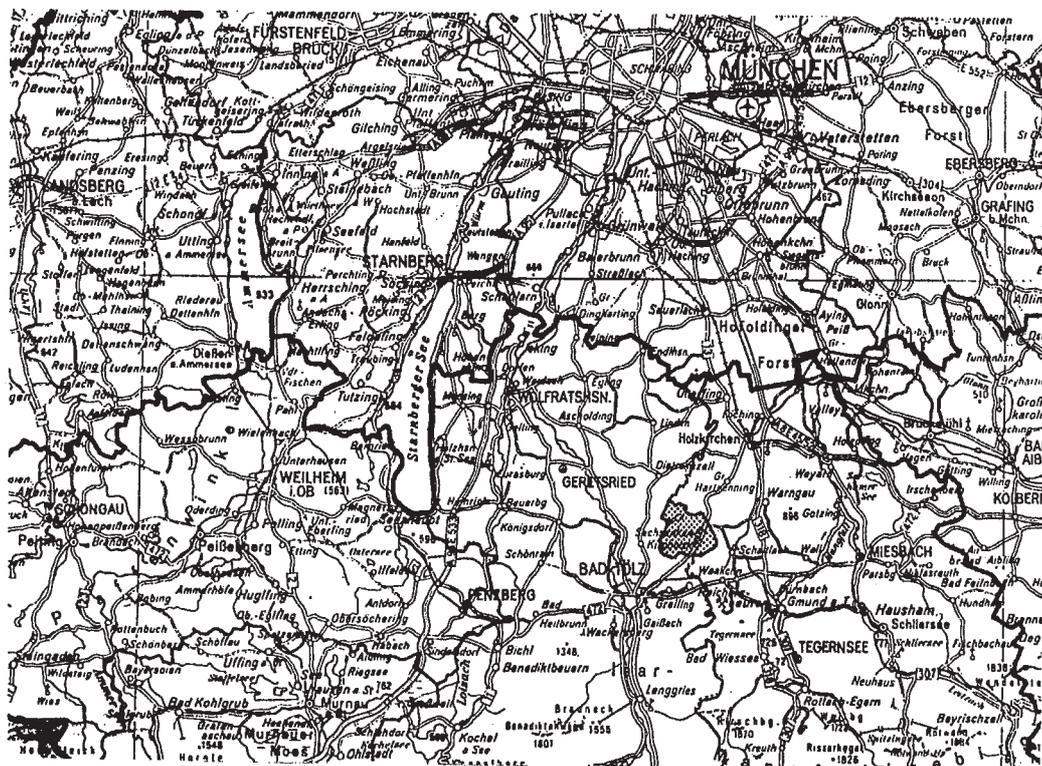
2.1 Lage im Raum

2.1.1 Geographische Lage, Landschaft

Sachsenkam, im voralpinen Moor- und Hügelland gelegen, weist zwei das Landschaftsbild prägende Besonderheiten auf. Im Gemeindegebiet befindet sich das seit 1940 unter Naturschutz stehende Ellbach-Kirchseemoor mit dem Kirchsee als landschaftlichem Mittelpunkt, sowie das auf einer Hügelkuppe ruhende Kloster Reutberg mit seiner Aussicht auf die Berge des Isarwinkels und des Karwendelgebirges.

Die Gemeinde ist neben ihrer attraktiven landschaftlichen Lage im Voralpenland gekennzeichnet durch eine günstige verkehrliche Erreichbarkeit. Die Bundesstraße B13 führt unmittelbar am Ort Sachsenkam vorbei. Sachsenkam ist von der Kreisstadt Bad Tölz ca. 10 km entfernt. Zur Landeshauptstadt München sind es etwa 45 km. Der relativ nahe Autobahnanschluß der A 9 in Holzkirchen (ca. 15 km) verbindet die Gemeinde mit dem überörtlichen Straßennetz und bedingt insbesondere einen starken Erholungsdruck aus dem Großraum München.

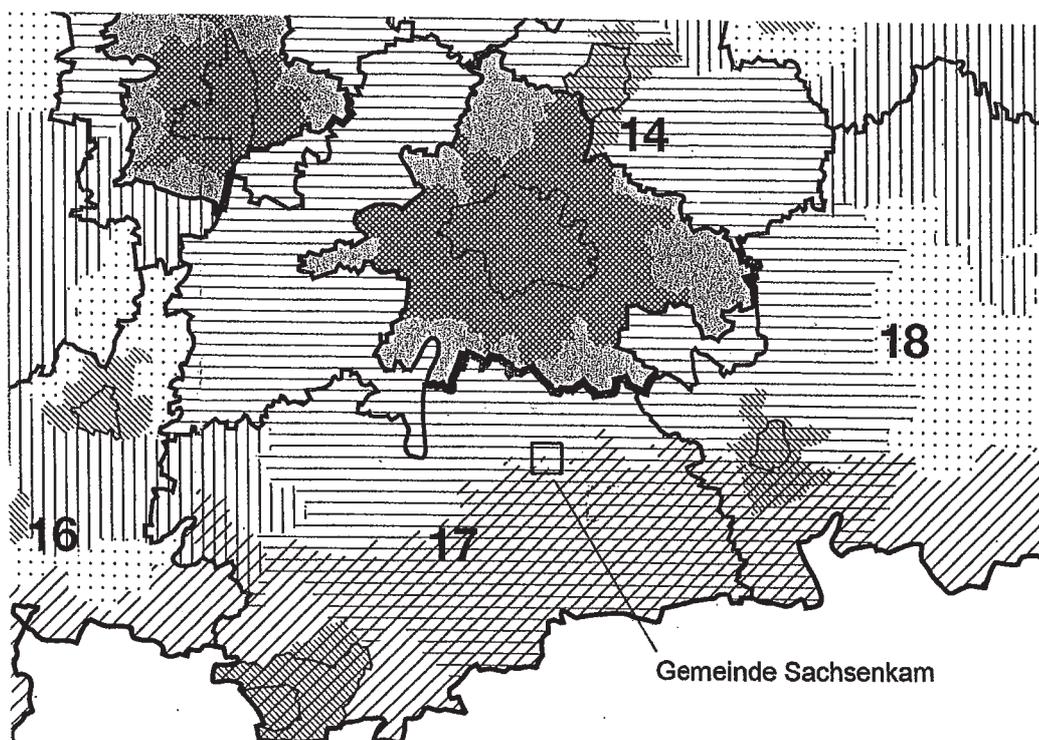
Übersichtskarte:



2.1.2 Landesplanerische Einordnung, Verwaltungsgliederung

Die Gemeinde Sachsenkam liegt am östlichen Rand des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen. Sie gehört somit zum Regierungsbezirk Oberbayern und zur Planungsregion 17 "Oberland". Nach den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms Bayerns (LEP) von 1994 zur Einteilung des Landes in Gebietskategorien wird Sachsenkam innerhalb des ländlichen Raums zum „ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ gezählt. Hierzu wird im LEP allgemein angeführt (LEP A II 3.4): "Als ländliche Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume werden die Gebiete bestimmt, die infolge der Ausstrahlung der Verdichtungsräume hohe Bevölkerung- und Arbeitsplatzzuwächse verzeichnen und entsprechendem raumstrukturellem Veränderungsdruck ausgesetzt sind."

Gebietskategorien (LEP-Auszug, Anhang 12 a) :



Zeichnerisch erläuternde Darstellungen
verbaler Ziele

Gebietskategorien

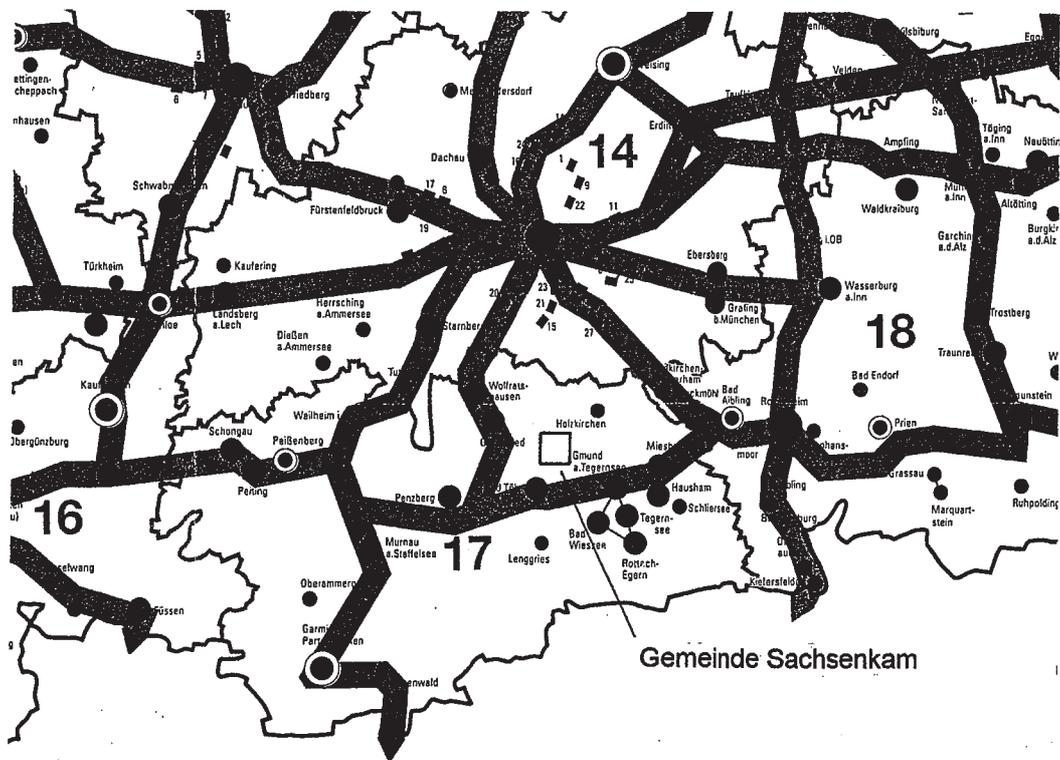
-  Verdichtungsraum
-  Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum
-  Äußere Verdichtungszone

-  Ländlicher Raum
-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
-  Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume
-  Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll
-  Alpengebiet

Nach der Einstufung im Landesentwicklungsprogramm liegt Sachsenkam im Nahbereich des Mittelzentrums Bad Tölz und ist selbst nicht zentraler Ort. Südlich der Gemeinde Sachsenkam verläuft die überregionale Entwicklungsachse Penzberg - Bad Tölz - Miesbach. Aufgrund ihrer Lage im Raum wird die Gemeinde dem regionalen Fremdenverkehrsgebiet "Alpenvorland um Wolfratshausen, Holzkirchen und Miesbach" zugeordnet (Regionalplan 17, Karte 3a).

Sachsenkam bildet seit der Verwaltungsreform 1978 zusammen mit Greiling und Reichersbeuern eine Verwaltungsgemeinschaft mit Sitz in Reichersbeuern. Die Nachbargemeinden von Sachsenkam sind Bad Tölz, Dietramszell und Reichersbeuern im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen sowie Waakirchen und Holzkirchen im Landkreis Miesbach.

Entwicklungsachsen (LEP-Auszug, Anhang 12 c) :



a) Zeichnerisch verbindliche Darstellung des Verlaufs überregionaler Entwicklungsachsen

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

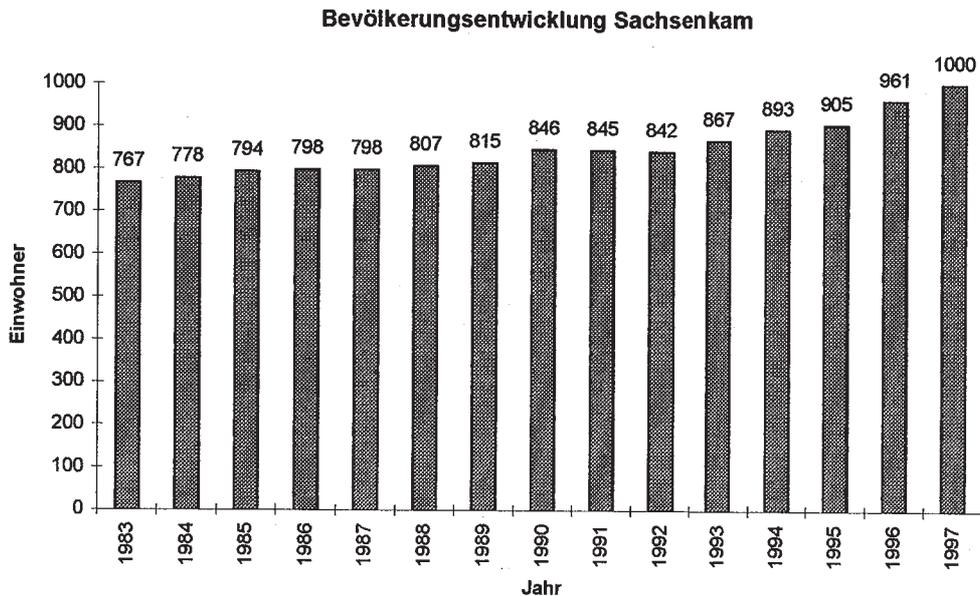
-  Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung
-  Main-Donau-Wasserstraße

- Zentrale Orte**
-  Oberzentrum
 -  Mögliches Oberzentrum
 -  Mittelzentrum
 -  Mögliches Mittelzentrum
 -  Unterzentrum
 -  Siedlungsschwerpunkt

2.2 Bevölkerung

2.2.1 Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit

Zum Stichtag 31.Dez.1997 betrug die Bevölkerung in der Gemeinde Sachsenkam insgesamt 1000 Einwohner. Siedlungsschwerpunkt ist der Ort Sachsenkam selbst, daneben bestehen noch der Weiler Reutberg mit 30 Einwohnern und die Einöde Kirchseemoor mit 6 Einwohnern. Die Eckwerte der Bevölkerungsentwicklung der letzten 15 Jahre sind im folgenden dargestellt:



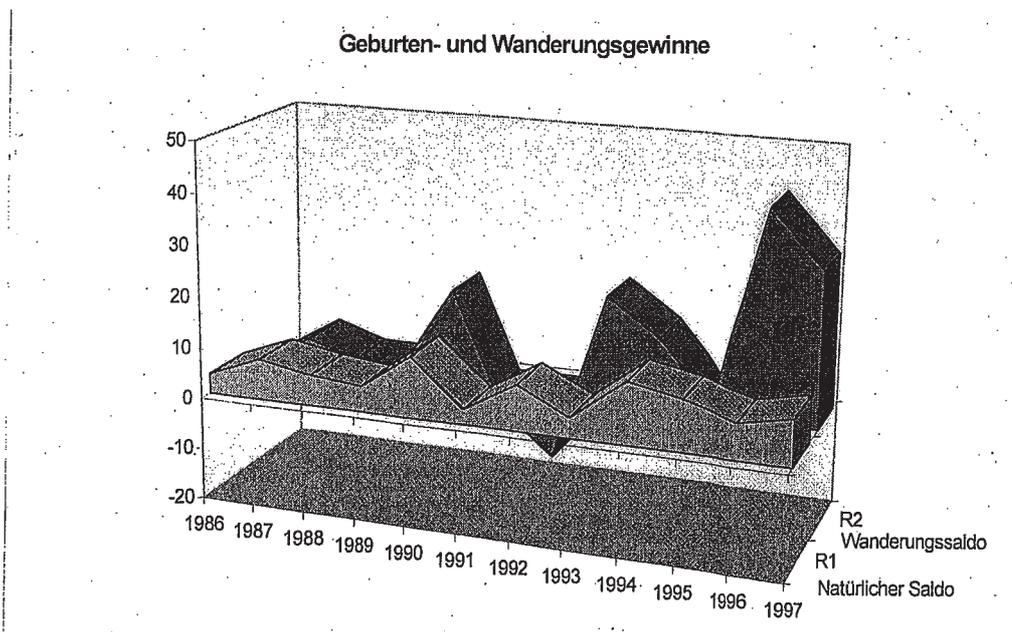
Die Bevölkerungsentwicklung verlief in den letzten 15 Jahren insgesamt positiv. Während zu Beginn der Neunziger Jahre die Bevölkerungszahl stagnierte, werden in jüngster Zeit die bislang höchsten Wachstumsraten erreicht. Insbesondere in den Jahren 1993 und 1994 sowie 1996 und 1997 verzeichnet Sachsenkam ein vergleichsweise überproportional hohes Bevölkerungswachstum zwischen +3% und +6% pro Jahr.

In der Übersicht und im Vergleich zu den übergeordneten Verwaltungseinheiten stellt sich die Bevölkerungsentwicklung von Sachsenkam wie folgt dar (Angaben in %):

	Gemeinde	Landkreis	Region	Reg.-Bez.	Bayern
mittlere jährl. Veränderung (%)					
1974 bis 1994	1,2	0,8	0,7	0,5	0,5
1984 bis 1994	1,4	1,1	0,8	0,7	0,8
1989 bis 1994	1,9	1,4	1,3	1,3	1,2
Veränderung in 20 Jahren (%)					
1974 bis 1994	26,5	17,6	14,6	11,2	9,9

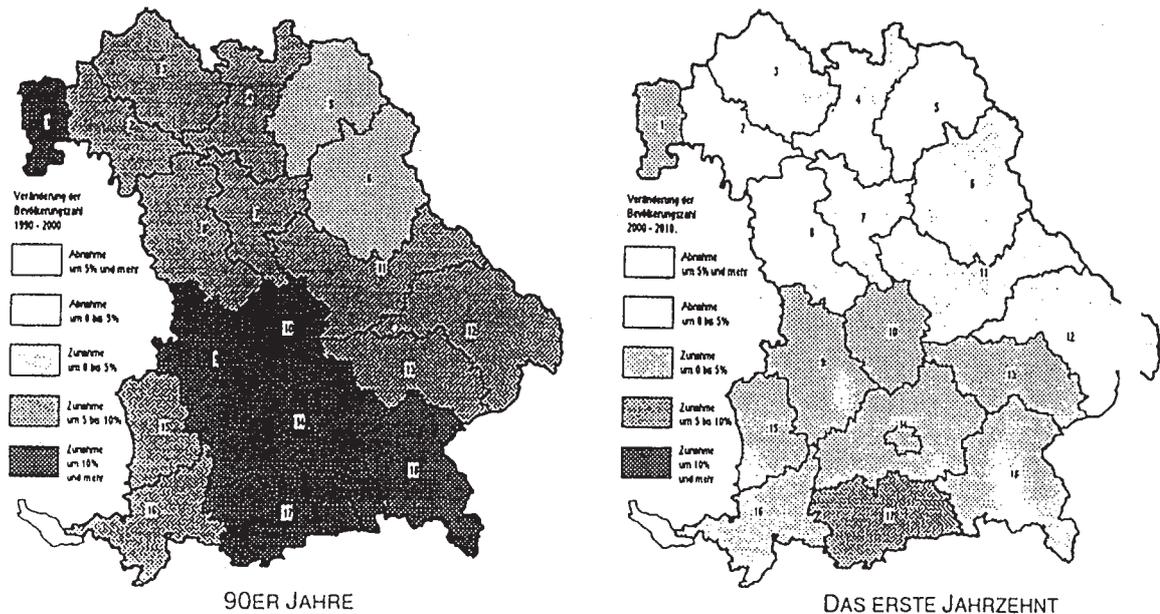
Die Vergleichszahlen zur Bevölkerungsentwicklung insgesamt zeigen, daß Sachsenkam im Erhebungszeitraum seit 1974 einen deutlich stärkeren Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat, als die überörtlichen Verwaltungseinheiten.

Wie die nachfolgende Graphik verdeutlicht, sind die besonders hohen Bevölkerungszuwächse auf die vermehrte Zuwanderung der letzten Jahre zurückzuführen. Diese Zuwanderungsgewinne resultieren stark aus dem Angebot an Bauland und Erwerbsmöglichkeiten. Sachsenkam hat durch die Ausweisung von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen in den letzten Jahren diese Entwicklung forciert, um den Nachfrageüberhang - bedingt durch den Baustop wegen der damals nach mangelhafte Abwasserbeseitigung - ausgleichen zu können. Im Bereich Wohnen wurde durch Einheimischenmodelle der Bedarf mittlerweile gedeckt. Auch die Arbeitsmarktsituation in Sachsenkam (vormals hohe Auspendlerrate) hat sich durch das neue Gewerbegebiet inzwischen deutlich verbessert. Für den Planungszeitraum kann daher wieder von einer gewissen Konsolidierung auf niedrigerem Niveau ausgegangen werden.

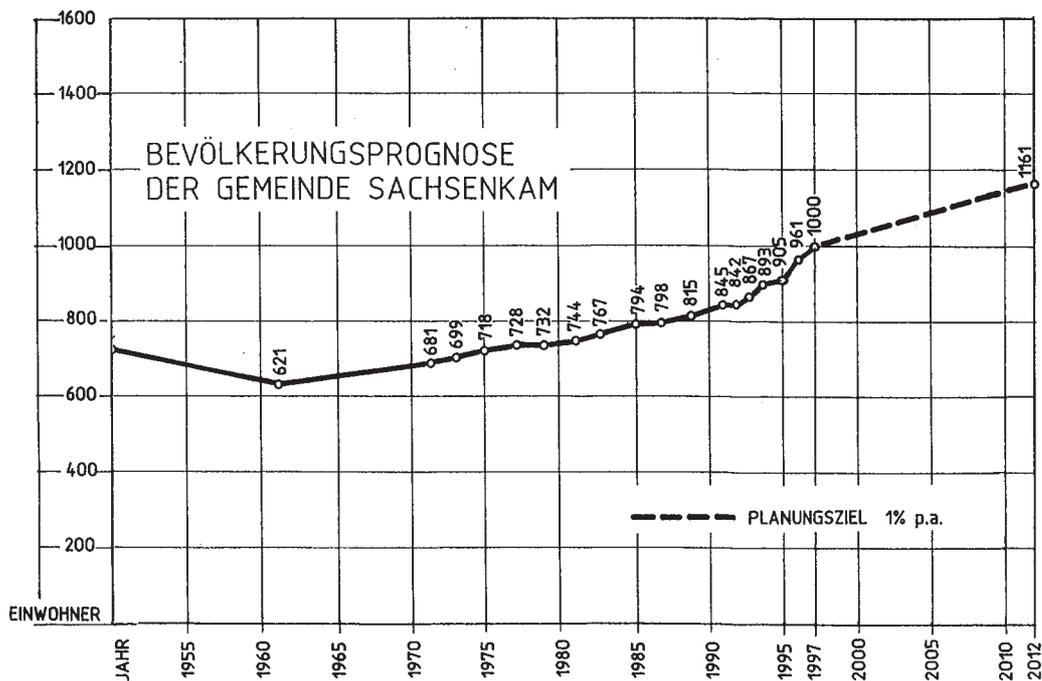


2.2.2 Bevölkerungsprognose

Für eine längerfristige Bevölkerungsprognose über den Zeitraum der Geltungsdauer des neuen Flächennutzungsplans können jedoch die hohen Zuwachsraten der jüngsten Vergangenheit nicht zugrunde gelegt werden. Ein Prognosemodell für Bayern (Quelle: Planwerk) zeigt, daß die vergleichsweisen hohen Wanderungsgewinne der neunziger Jahre im ersten Jahrzehnt des 21. Jahrhunderts nicht mehr erreicht werden. Dennoch ist in der Region Oberland (17) mit einem Bevölkerungszuwachs von 5-10% in zehn Jahren zu rechnen.



Für die Bevölkerungsprognose wird daher eine jährliche Zuwachsrate von +1,0% pro Jahr angenommen, die sich am Einheimischenbedarf orientiert. Dies bedeutet, daß die Bevölkerung bis zum Jahr 2012 um etwa 161 Einwohner auf ca. 1161 Einwohner anwächst.



2.2.3 Alters- und Haushaltsstruktur

Im Vergleich zu den übergeordneten Verwaltungseinheiten ergeben sich für die Altersverteilung und Haushaltsstruktur der Gemeinde Sachsenkam folgende Daten (Angaben in %):

Altersstruktur (1994):	Gemeinde	Landkreis	Region	Reg.-Bez.	Bayern
0 - 15 jährige	18,7	16,9	16,5	15,3	16,5
15 - 25 jährige	9,6	11,0	11,0	11,0	11,5
25 - 30 jährige	10,3	8,5	8,6	9,2	8,8
30 - 40 jährige	20,2	15,9	15,7	16,7	16,6
40 - 50 jährige	11,8	12,7	12,5	13,4	12,8
50 - 65 jährige	18,8	19,3	19,3	19,4	18,5
65 und mehr Jahre	10,8	15,7	16,5	14,8	15,3

Haushaltsstruktur (Volkzählung 1987):	Gemeinde	Landkreis	Region	Reg.-Bez.	Bayern
Haushalte mit 1 Person	19,7	28,6	31,6	37,2	31,9
mit 2 Personen	25,2	27,8	27,9	27,8	27,7
mit 3 Personen	24,1	18,8	17,9	16,6	18,1
mit 4 Personen	20,4	16,0	14,9	12,5	14,6
mit 5 und mehr Personen	10,6	8,8	7,7	5,9	7,8

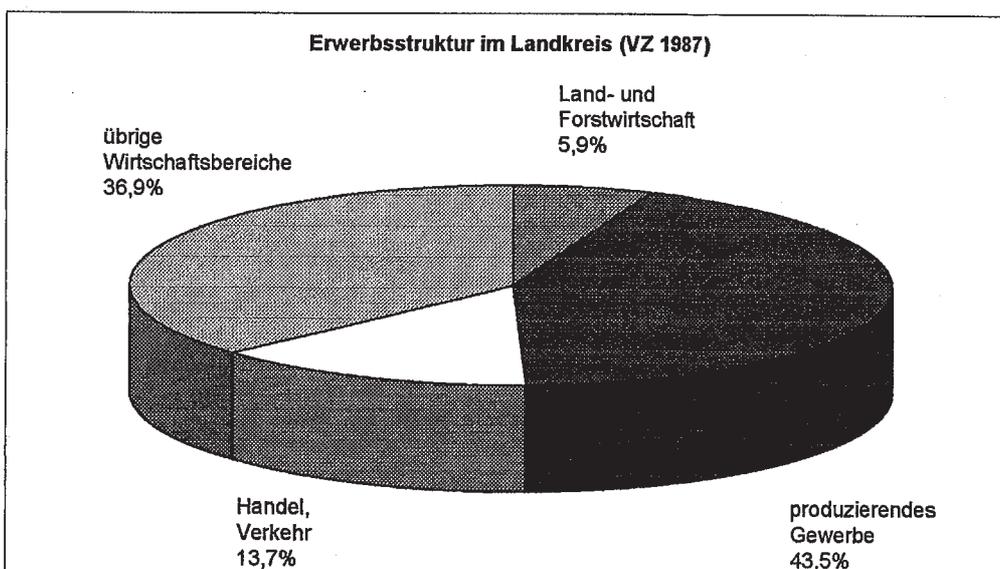
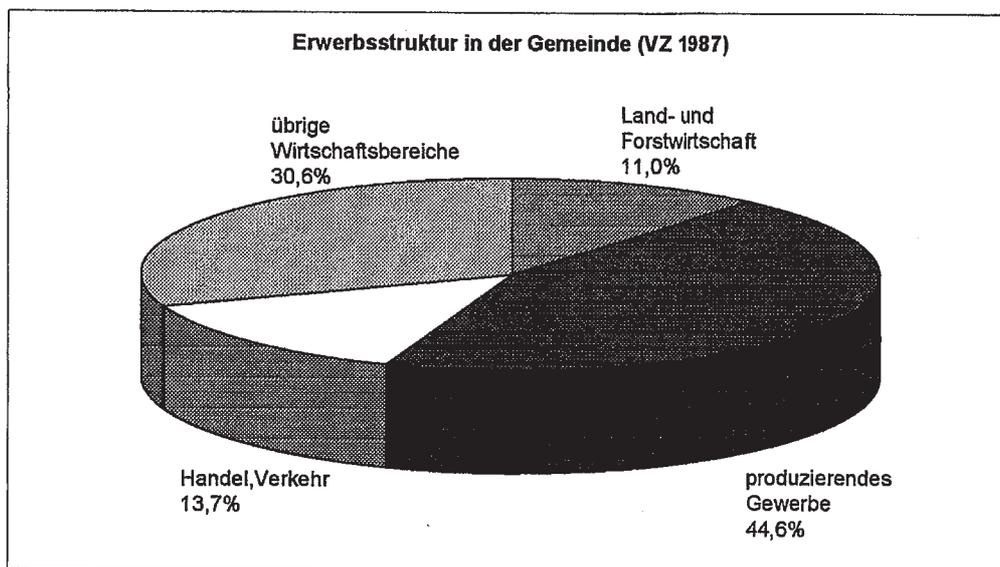
Die Zahlen zur Altersstruktur zeigen, daß in Sachsenkam die Altersgruppe der bis 15 - jährigen mit 18,7% (Landkreis 16,9%, Region 16,5%) und insbesondere die Altersgruppe der 30- bis 40- jährigen mit 20,2% (Landkreis 15,9%, Region 15,7%) einen vergleichsweise hohen Anteil der Gemeindebevölkerung darstellen. Dagegen ist die Altersgruppe der über 65- jährigen mit 10,8% (Landkreis 15,7%, Region 16,5%) deutlich geringer vertreten als im überörtlichen Durchschnitt.

Die 3-, 4- und 5- Personenhaushalte sind im Vergleich zu den übergemeindlichen Verwaltungseinheiten relativ stark vertreten. Singlehaushalte, wie sie insbesondere für Verdichtungsräume typisch sind, sind dagegen unterrepräsentiert. Angesichts des vergleichsweise hohen Anteils an Jugendlichen und jungen Erwachsenen kann auch weiterhin mit zusätzlichem Flächenbedarf durch Existenzgründungen gerechnet werden. Es gilt deshalb, auch in Zukunft preiswertes Bauland insbesondere für Einheimische zur Verfügung zu stellen.

2.3 Wirtschaft

2.3.1 Wirtschafts- und Erwerbsstruktur

Im Rahmen der Volkszählung von 1987 wurden in der Gemeinde Sachsenkam insgesamt 408 Erwerbstätige gezählt. Der Anteil der Erwerbstätigen an der damaligen Gesamtbevölkerung der Gemeinde lag mit 52,3% deutlich über den Vergleichszahlen für den Landkreis (47,6 %) und der Region (47,5%). Die Verteilung der Erwerbstätigen auf die unterschiedlichen Wirtschaftsbereiche stellte sich zum Zeitpunkt der Volkszählung wie folgt dar (Angaben in %):



Die Arbeitsstättenstruktur in der Gemeinde Sachsenkam ergibt nach den Daten einer gemeindlichen Betriebszählung derzeit folgendes Bild:

116 Gewerbebetriebe:	73 im produzierenden Gewerbe
	18 im Dienstleistungsgewerbe
	9 Handelsbetriebe
	16 Sonstige Gewerbebetriebe

32 landwirtschaftliche Betriebe

Der wirtschaftliche Schwerpunkt in der Gemeinde Sachsenkam liegt im produzierenden Gewerbe. Dies gilt sowohl für die Anzahl der Betriebe als auch für die Erwerbsstruktur der Bevölkerung. Dagegen liegt Sachsenkam im sog. tertiären Sektor unter dem Durchschnitt der übergeordneten Verwaltungseinheiten (vgl. Landkreisebene).

Der Anteil der Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft ist in Sachsenkam noch deutlich höher als bei den übergeordneten Verwaltungseinheiten (vgl. Landkreisebene), obwohl auch in Sachsenkam in Übereinstimmung mit dem allgemeinen Trend dieser Anteil zwischen den Volkszählungen von 1970 und 1987 um 52,1% abgenommen hat. Insgesamt bestehen heute noch 32 landwirtschaftliche Betriebe mit einer mittleren Betriebsgröße von ca. 20 Hektar. Für den Planungszeitraum des Flächennutzungsplans ist mit einem weiteren Rückgang der Land- und Forstwirtschaft zu rechnen. Es ist daher anzustreben, die Existenzbedingungen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe mit den Mitteln der Bauleitplanung zu sichern.

2.3.2 Fremdenverkehr

Aufgrund der Lage im landschaftlich reizvollen Voralpengebiet stellt der Bereich um Bad Tölz seit jeher einen attraktiven Fremdenverkehrsstandort dar. Insbesondere aber auch der Tagestourismus aus dem Großraum München spielt an Wochenenden eine gewichtige Rolle.

In Sachsenkam hat der Fremdenverkehr als Wirtschaftsfaktor bisher keine besondere Bedeutung. Nach einer Erhebung aus dem Jahr 1994 liegt Sachsenkam mit 18,5 Gästebetten/1000 Einwohner deutlich hinter den Vergleichszahlen des Landkreises (88,4) und der Region (131,5). Dabei war die Bettenauslastung mit 57,0% gegenüber dem Landkreis (50,9%) und der Region (43,4%) überdurchschnittlich gut. Wegen seiner dörflichen Struktur und landschaftlich bevorzugten Lage gibt es in der Gemeinde auch die Möglichkeit für "Urlaub auf dem Bauernhof". Vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Zielvorstellung, wonach im nördlichen Teilbereich des Fremdenverkehrsgebietes "Isarwinkel mit Tölzer Land" der Fremdenverkehr vorwiegend qualitativ und maßvoll quantitativ ausgebaut werden soll, kann diese Fremdenverkehrsfunktion in Sachsenkam gestärkt werden. Im Sinne eines „sanften Tourismus“ - bestehen für den Wirtschaftsfaktor „Fremdenverkehr“ künftig wohl noch große Entwicklungsmöglichkeiten.

2.4 Siedlungs- und Wohnungswesen

2.4.1 Siedlungsstruktur

Die Gemeindefläche von Sachsenkam umfaßt eine Fläche von insgesamt 1592 ha. Die Besiedelung konzentriert sich auf den Hauptort Sachsenkam. Weitere Siedlungsansätze bestehen im Weiler Reutberg und in der Einöde Kirchseemoor. Bei einer Einwohnerzahl von 1000 (Stand 31.12.1997) errechnet sich eine Bevölkerungsdichte von ca. 63 Einwohnern/km². Dieser Wert ist deutlich niedriger als der Landkreiswert mit 99 Einwohner/km² jedoch für eine ländlich strukturierte Gemeinde nicht atypisch. Im Vergleich beträgt etwa im Regierungsbezirk Oberbayern mit vielen größeren Städten die Bevölkerungsdichte 226 Einwohner/km².

Sachsenkam wurde wie zahlreiche Orte der Umgebung im 8./9. Jahrhundert gegründet. Die ältesten erhaltenen Gebäude gehen bis auf den Anfang des 17. Jh. zurück. Die teilweise in Blockbauweise errichteten Bauernhäuser stehen unter Denkmalschutz. Wesentlich mitbestimmt wird das Ortsbild von Sachsenkam durch die spätgotische Pfarrkirche St. Andreas.

Das gegenüber der Umgebung leicht erhöht liegende Haufendorf wird durch ein Geflecht von Straßen und Wegen geprägt, die ein vernetztes Erschließungssystem bilden. Die Neubaugebiete mit lockerer Ein- und Zweifamilienhausbebauung sind nordöstlich und vor allem südöstlich des Ortskerns angeordnet. Losgelöst von der Ortslage, jenseits der Bundesstraße B13 befindet sich das Gewerbegebiet.

Entlang der gewachsenen Ortseingänge, insbesondere aber von Nordwesten her, reichen Grünzüge bis nahe an den Dorfkern heran und verzahnen den bebauten Bereich mit der freien Landschaft. Die alten Ortsränder weisen im Gegensatz zu den Neubaugebieten eine gute Eingrünung auf, die es zu erhalten gilt. Unmittelbar an den alten Hofgebäuden befinden sich noch viele Hauswiesen und Obstgärten, die den dörflichen Charakter unterstreichen und das Ortsbild aufwerten.

Der Blick auf Sachsenkam wird wesentlich mitbestimmt durch das auf einer Hügelkuppe ruhende, nördlich in etwa 1 km Entfernung gelegene Franziskanerinnenkloster Reutberg mit der Klosterkirche Mariae Verkündigung. Die heutige Kirche und das Kloster wurden im 18. Jahrhundert errichtet. In der Anlage befinden sich auch eine alte Brauerei mit Gasthaus und eine Fremdenpension. Daneben betreiben die dort ansässigen Nonnen eine Landwirtschaft.

Unmittelbar an das Kloster Reutberg angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet „Eilbach - Kirchseemoor“ mit dem Kirchsee. Die Ausläufer des Mooregebiets reichen nahe an den Ort Sachsenkam heran, so daß Siedlungserweiterungen vor allem in Richtung Nordwesten enge landschaftliche Grenzen gesetzt sind. Aber auch die ortsnahe Kuppen erfordern besonders behutsame Flächenausweisungen.

2.4.2 Wohndichte

Die Wohnungssituation der Gemeinde stellt sich im Vergleich mit den übergeordneten Verwaltungseinheiten wie folgt dar:

	Gemeinde	Landkreis	Region	Reg.-Bez.	Bayern
Wohndichte: Wohnungen/ha Bauland	11,4	15,3	15,5	20,4	15,9
Belegungsdichte: Einwohner/Wohnung	2,6	2,4	2,3	2,2	2,3

Zum Stichtag 31. Dez. 1995 bestanden in Sachsenkam 347 Wohnungen. Bei der damaligen Bevölkerungszahl von 905 Einwohnern ergibt sich hieraus eine Belegungsdichte von 2,6 Einwohner pro Wohnung. Dieser Wert liegt im Vergleich zum Landkreis (2,4 E/Whg.) und der Region (2,3 E/Whg.) etwas höher. Er wird sich in Zukunft wohl den Vergleichszahlen der überörtlichen Verwaltungseinheiten annähern und kann deshalb für die Flächenbedarfsermittlung mit 2,5 Einwohner pro Wohnung angesetzt werden.

Die Wohndichte lag Ende 1992 mit 11,4 Wohnungen pro ha Bauland noch deutlich unter dem Durchschnitt der übergeordneten Verwaltungseinheiten. Der vergleichsweise niedrige Dichtewert verdeutlicht die ländliche Struktur der Gemeinde. Doch angesichts der bereits relativ hohen Grundstückspreise tritt in den Neubaugebieten bereits eine stärkere bauliche Verdichtung ein. Für die Flächenbedarfsermittlung kann deshalb der Landkreiswert mit einer Wohndichte von 15 Wohnungen pro ha. herangezogen werden.

Daraus ergibt sich - ausgehend von der ortsüblichen Ein- und Zweifamilienhausbebauung und der in Sachsenkam durchschnittlichen Grundstücksgröße incl. 10% Erschließung von ca. 0,1 ha - eine Bebauungsdichte von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Parzelle.

Ausgangswerte für die Flächenbedarfsermittlung:

- 2,5 Einwohner/Wohnung → 37,5 Einwohner/ha Bauland
- 15,0 Wohnungen/ha
- 15,0 Wohnungen/ha → 1,5 Wohneinheiten/Parzelle
- 0,1 ha Bauland/Parzelle

2.4.3 Bebauungspläne und sonstige Ortssatzungen

In Sachsenkam wird ungefähr ein Drittel der Bauflächen durch Bebauungspläne oder sonstige Ortssatzungen erfaßt. Bebauungspläne existieren vor allem für die Wohnbauflächen und die gewerbliche Baufläche östlich der Bundesstraße. Für die Mischbauflächen im Dorfbereich besteht überwiegend Baurecht nach § 34 BauGB (Innenbereich).

Handlungsbedarf sieht die Gemeinde für den Bereich der Splitter-siedlung zwischen Reutberg und dem Ort Sachsenkam. Um den Baubestand entsprechend seiner Nutzung darzustellen und um den Weg zu einer kleinen Ortsabrundung zu öffnen, beabsichtigt die Gemeinde die Siedlung als Wohnbaufläche auszuweisen. In der Folge kann die Gemeinde dann eine Ortsabrundungssatzung nach § 34 Abs.4 Nr. 2 und 3 erlassen.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne und sonstigen Orts-satzungen sind im Flächennutzungsplan dargestellt und nach folgender Liste durchnummeriert:

Bebauungspläne in Aufstellung:

Bebauungsplan Nr. 1 - Grüner Bichl (Verfahren nicht abgeschlossen)
Bebauungsplan Nr. 2 - Sachsenkam Süd (V. nicht abgeschlossen)

Bebauungsplan Nr. 8 - Wallbergstraße Nord
Bebauungsplan Nr. 9 - Am Grünbichl
Bebauungsplan Nr. 10 - An der Piesenkamer Straße

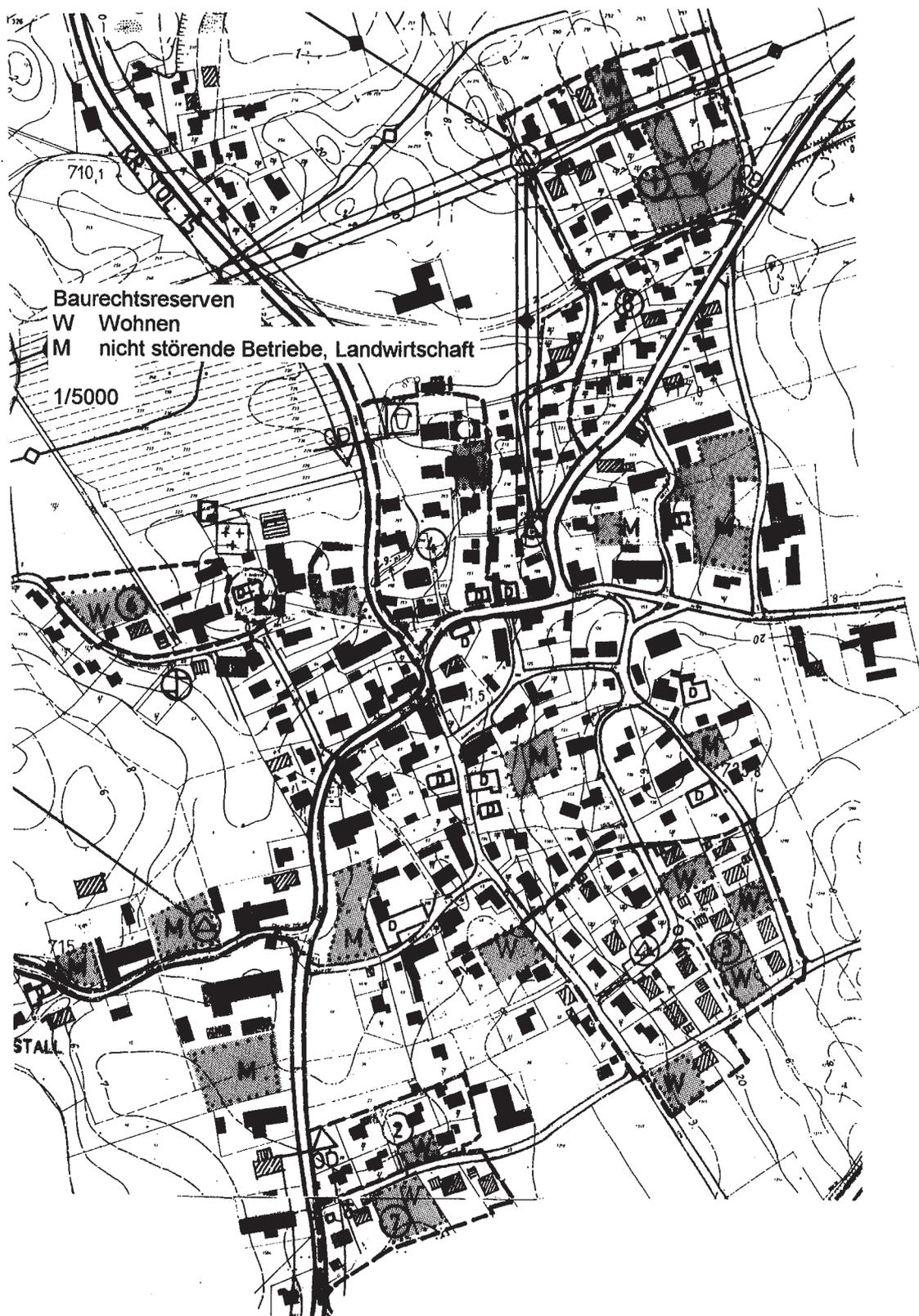
Rechtskräftige Pläne:

Bebauungsplan Nr. 3 - Sachsenkam Süd
Bebauungsplan Nr. 4 - An der Reutbergstraße
Bebauungsplan Nr. 5 - Gewerbegebiet Sachsenkam
Bebauungsplan Nr. 6 - Kirchstraße
Bebauungsplan Nr. 7 - Sachsenkam Süd

Ortsabrundungssatzung: An der Erlenstraße (rechtskräftig)

2.4.4 Baurechtsreserven

Die in Sachsenkam noch vorhandenen Baurechtsreserven - d.h. unbebaute Flächen, auf denen bereits Baurecht besteht, weil sie entweder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB liegen, oder gem. § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen sind - betragen in der Addition ungefähr fünf Hektar. Die Verteilung der Flächen stellt sich wie folgt dar:





Von den dargestellten Flächenpotentialen entfallen auf das Wohnen ca. 2,26 ha, auf landwirtschaftliche und sonstige nicht störende Betriebe ca. 0,84 ha und auf störende Gewerbebetriebe ca. 2,00 ha. Genauer aufgeschlüsselt ergeben sich nachfolgende Werte:

Baurechtsreserven	Wohnen	nicht störende Betriebe, Landwirtschaft	störendes. Gewerbe
Reserven in BP-Gebieten	ca. 1,37 ha	ca. 0,09 ha	ca. 2,00 ha
Wohnbaureserven nach § 34	ca. 0,14 ha		
Mischbaureserven nach § 34 - anteilig 50%	ca. 0,75 ha	ca. 0,75 ha	
Summen	ca. 2,26 ha	ca. 0,84 ha	ca. 2,00 ha

Insbesondere die Reserve an Wohnbauflächen kann Einfluß auf die Bevölkerungsentwicklung haben. Bei einer Siedlungsdichte von 37,5 Einwohnern pro ha Bauland (siehe 2.4.2) würde allein durch die Reserveflächen ein Zuwachs von rund 98 Personen ermöglicht. Entscheidend ist hierbei, daß die Gemeinde - was den zeitlichen Ablauf einer Bebauung dieser Grundstücksflächen anbelangt - praktisch keine Steuerungsmöglichkeiten hat. Sie stellen somit ein nicht zu unterschätzendes Entwicklungspotential dar und sind bei der Neuausweisung von Bauflächen entsprechend zu berücksichtigen (siehe Nr. 3.3).

2.4.5 Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Denkmalgeschützte Gebäude sind wichtige Identitätsmerkmale für den Ort. Denkmalpflege ist daher ein Beitrag zum Erhalt des dörflichen Charakters von Sachsenkam. Die Liste der Baudenkmäler¹ ist nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Für die unten aufgeführten Objekte und deren unmittelbare Umgebung gelten die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Liste der Baudenkmäler in Sachsenkam:

Kath. Pfarrkirche St Andreas; spätgotisch, 1767/86 umgestaltet; mit Ausstattung. (FI.Nr.71)

Dreifaltigkeitskapelle, ehem. Pestkapelle, 1644; mit Ausstattung; am südlichen Ortsende. (FI.Nr.21)

Ahornstraße 1. (Peterbauer) Bauernhaus mit Blockbau - Obergeschoß, 2. Hälfte 18. Jh. (FI.Nr.157)

Bergstraße 5. (Stumbeck) Bauernhaus mit Blockbau - Obergeschoß, letztes Viertel 18.Jh. (FI.Nr. 145)

Bergstraße 6. Ehem. Bauernhaus, Massivbau mit Hochlaube, Mitte 19. Jh. (FI.Nr.139)

Holzkirchner Straße 4. Ehem. Kleinbauernhaus, zweigeschossiger Blockbau mit Bretterlaube und Mittertenne, 1. Hälfte 17.Jh. (FI.Nr.120)

Holzkirchner Straße 5. (Isak) Ehem. Kleinbauernhaus, z.T. verputztes Blockbau - Obergeschoß, Kern Ende 17.Jh. (FI.Nr.191)

Holzkirchner Straße 7. (Kirmeier) Kruzifix am Wirtschaftsteil, 16./17.Jh. (FI.Nr.189). Das Kruzifix wurde entfernt und deponiert.

Kirchbichler Straße 9. (Kistler) Ehem. Kleinbauernhaus mit verschaltem Blockbau - Obergeschoß, 2. Hälfte 18.Jh.

Raiffeisenstraße 2a. (Mühlberger) Wohnteil zweigeschossiger Blockbau, 2. Hälfte 17. Jh. (FI.Nr.94)

Raiffeisenstraße 3. (Weiß`n) Bauernhaus, Obergeschoßblockbau mit Lauben, Kern 18.Jh., Dach neu. (FI.Nr.107)

Raiffeisenstraße 5. (Hiermann-Schneider) Wohnteil eines ehem. Bauernhauses mit Blockbau - Obergeschoß, Mitte 17.Jh. (FI.Nr.105)

¹ Quelle: Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

Raiffeisenstraße 8. Bauernhaus mit Blockbau - Obergeschoß, im Kern 18.Jh. (Fl.Nr.45)

Winzererstraße 1. (Heißkegel) Bauernhaus, Massivbau mit Putzgliederung und Lauben, bez. 1900. (Fl.Nr. 52)

Liste der Baudenkmäler in Reutberg (Gemarkung Sachsenkam):

Kath. Klosterkirche Mariae Verkündigung, erbaut 1733/53; mit Ausstattung. (Fl.Nrn. 343,344)

Franziskanerinnenkloster; Ost-, Nord- und Westtrakt nach Brand 1731 erbaut; mit Ausstattung, Klostergarten - Mauer. (Fl.Nrn. 343,344)

Bildstockkapelle, 1. Hälfte 18. Jh.; mit Ausstattung; südwestlich des Klosters. (Fl.Nr. 349)

Bodendenkmal:

Im Gemeindegebiet ist dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege ein Bodendenkmal bekannt. Im nachfolgend beschriebenen Bereich bedürfen Bodeneingriffe jeglicher Art nach Art. 7 DSchG der Erlaubnis.

Mittelalterlicher Burgstall in Sachsenkam;

obertägig, weitgehend zerstört auf einer in den verlandeten Eglsee ragenden Halbinsel, ca. 375m westnordwestlich bis nordwestlich der Kapelle von Sachsenkam.

2.5 Infrastruktur

2.5.1 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die Deckung der Grundversorgung im sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Bereich ist vorwiegend die Aufgabe zentraler Orte. Sachsenkam als Ort ohne zentralörtliche Funktion verfügt deshalb selbst nicht über alle notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen. In der Gemeinde Sachsenkam sind aber nachfolgend aufgelistete Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden:

- Gemeindehaus
- Feuerwehr
- Post (als sog. "Post-shop" in ein Lebensmittelgeschäft integriert)
- Kindergarten, zweizügig (erweiterungsfähig; Bedarf derzeit gedeckt)
- Kath. Pfarrkirche St. Andreas (Sachsenkam)
- Kath. Klosterkirche Mariae Verkündigung (Reutberg)
- Franziskanerinnenkloster (Reutberg)
- Bildstockkapelle (Reutberg)
- Pestkapelle (sog. Afferlkapelle am südlichen Ortseingang)
- Sporthalle in Sachsenkam (westlicher Ortsrand)
- Gemeindlicher Bauhof (am Gemeindehaus)
- Wertstoffhof (B 13)

2.5.2 Grünflächen

- Kinderspielplatz (Rathaus)
- Friedhof (Kath. Pfarrkirche)
- Sportplatz (westlicher Ortsrand)
- Ausweichsportplatz (südlich der B 13)
- Badeplätze am Kirchsee

2.5.3 Freizeit, Erholung, Fremdenverkehr

Die relativ geringen Übernachtungszahlen (siehe Nr. 2.3.2) legen zunächst den Schluß nahe, daß der Tourismus in der Gemeinde nur eine geringe Bedeutung hat. Für mehrtägige Urlaubsaufenthalte trifft diese Einschätzung wohl auch zu. Tatsächlich hat die Gemeinde jedoch durch ihre naturräumliche Ausstattung und angesichts ihrer Nähe zum Verdichtungsraum München hohe Bedeutung für die Wochenend- und Naherholung. Sachsenkam ist Ausgangspunkt für Wanderungen zum nordwestlich des Ortes gelegenen Kirchsee im Naturschutzgebiet „Ellbach-Kirchseemoor“, der ein beliebter Badensee ist. Im Winter, bei günstiger Schneelage, bietet die Gemeinde eine Langlaufloipe an. Die Klosteranlage Reutberg mit Gaststätte ist ein stark frequentiertes Ziel für Tagesausflügler.

2.5.4 Verkehrsnetz

Sachsenkam ist durch folgende Bundes- und Kreisstraßen an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen:

- Bundesstraße B 13
- Kreisstraße TÖL 10
- Kreisstraße TÖL 15

Die Verkehrszählung des Straßenbauamtes Weilheim im Jahr 1995 ergab folgende Verkehrsbelastungen:

- B 13 8.524 Kfz/24 h
- TÖL 10 1.142 Kfz/24 h
- TÖL 15 927 Kfz/24 h

Bauverbots- und Baubeschränkungszone:

Die Ortsdurchfahrtsgrenzen an den Kreisstraßen TÖL 10 und TÖL 15 sind im Plan dargestellt. Die außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen nach §9 Abs.1 FStrG und Art.23 Abs.1 BayStrWG einzuhaltenen anbaufreien Zonen betragen an den Kreisstraßen 15 m, an der Bundesstraße 20 m jeweils beiderseits des Straßenzugs. Im übrigen bedürfen Baugenehmigungen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Ortsdurchfahrten in einem Abstand von 40 m an der Bundesstraße bzw. 30 m an der Kreisstraße der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Die Gemeinde hat die Absicht, die Erschließung zum neu angelegten Gewerbegebiet zu verbessern. Zum Einen soll die Einmündung der gemeindlichen Erschließungsstraße in die Kreisstraße TÖL 10 umgebaut werden, zum Andern wird eine direkte Abfahrt von der Bundesstraße aus gewünscht. Für die neuen Trassen besteht jedoch bisher keine Planungssicherheit.

Die Anbindung der Gemeinde mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt über eine regionale Buslinie nach Holzkirchen, Bad Tölz und Lenggries.

2.5.5 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Wasserversorgung:

Die Gemeinde Sachsenkam besitzt eine zentrale Wasserversorgungsanlage für das gesamte Gemeindegebiet. Der Ortsteil Reutberg und die Wochenendhäuser Kirchsee-Nord sowie bestehende Aussiedlerhöfe bzw. Einöden sind ebenfalls an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Nach Auskunft der Dienststelle Humanmedizin im Landratsamt befinden sich zusätzlich noch mindestens sieben Einzel-Eigenwasserversorgungen in der Gemeinde.

Trinkwasserschutzgebiete:

In der Gemeinde liegen zwei Trinkwasserschutzgebiete. Das Schutzgebiet für die Wasserversorgung Kloster und Brauerei Reutberg zwischen Mühlweiher und Neuweiher wird derzeit von einem hydrogeologischen Büro neu untersucht. Bis zum Abschluß der Untersuchungen bleiben die alten Schutzzonen im Flächennutzungsplan als Hinweis enthalten.

Abwasserbeseitigung:

Zwischen der Gemeinde Sachsenkam und der Stadt Bad Tölz bzw. der Gemeinde Waakirchen besteht eine Zweckvereinbarung zur Abwasserbeseitigung durch die Stadt Bad Tölz. Erst in jüngster Zeit - 1995 - wurde für Sachsenkam eine zentrale Abwasserbeseitigung erstellt, an die auch der Ortsteil Reutberg angeschlossen ist.

Zum Schutz des Kirchsees sind alle Wochenendhäuser mit dichten Gruben zur Abwasserbeseitigung ausgestattet (Entleerung nur mit Nachweis an die Gemeinde).

2.5.6 Energieversorgung

Elektrische Freileitungen:

Die Gemeinde wird von der Isar-Amperwerke AG mit Strom versorgt. Aus Gründen der Planlesbarkeit wurden Kabelleitungen in der Planzeichnung nicht dargestellt. Alle bestehenden elektrischen Freileitungen mit den entsprechenden Schutzzonen (bei 20 kV-Ltg. jeweils 7,5 m rechts und links zur Leitungsachse) sowie die mitgeteilten Trafostationen sind im Plan gekennzeichnet.

Das Gemeindegebiet wird ferner von einer 110 kV-Bahnstromleitung der Deutschen Bahn AG durchzogen. Auch an diesen Leitungen besteht beidseits zur Leitungsachse eine Schutzzone von jeweils 30 m mit Beschränkungen für Baumaßnahmen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Aufforstungen usw.

Erdgasleitung:

Die von West nach Nordost durch das Gemeindegebiet verlaufende Erdgasleitung ist im Plan ebenfalls nachrichtlich eingetragen.

2.6 Fernmeldewesen

Mobilfunkstation:

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 594 befindet sich seit letztem Jahr eine Mobilfunkstation mit Sendemast. Die Fläche befindet sich im nord-östlichen Teil des Gemeindegebiets nahe der Bundesstraße B 13.

Die Festlegung des Standorts erfolgte zum Einen nach den technischen Anforderungen -das Grundstück liegt relativ nahe am Ort und auf einem der höchsten Punkte in der Gemeinde- zum Anderen nach den Kriterien Naturschutz und Landschaftsbild -große Teile des Gemeindegebiets sind Naturschutzgebiet.

Der Standortwahl liegt eine Abwägung von mehreren untersuchten Standorten, sowie eine Abstimmung mit den verschiedenen Mobilfunkbetreibern zugrunde. Außer dem oben genannten Flurstück wurden auch ein Standort am Wertstoffhof, am Eisenberg und ein Standort im Dorf untersucht. Die Gemeinde entschied sich für ein Gemeindegrundstück außerhalb des besiedelten Bereichs, um Ängsten wegen gesundheitlicher Folgen vorzubeugen und um nachbarschaftliche Konflikte durch eine Aufstellung auf Privatgrund zu vermeiden.

Die Mobilfunkstation ist als Versorgungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Alle Netzbetreiber, unabhängig von ihrer Netzstruktur, sind gemäß LEP B X 8.11 untereinander zur Koordination verpflichtet. Dem kommt bereits der Netzbetreiber E-Plus nach, der die Mitnutzung des Antennenmastes ab dem Jahr 2002 ankündigt hat.

2.7 Bodenschätze

Kiesabbau:

Im Flächennutzungsplan sind zwei Kiesabbauflächen für den gemeindlichen Bedarf dargestellt. Die bestehende Abbaufläche befindet sich im südwestlichen Waldbereich und soll nach der Auffassung als Laubmischwald rekultiviert werden. Die andere Abbaufläche ist in Planung. Sie liegt an der Gemeindegrenze zu Waakirchen und soll nach dem Kiesabbau als Grünland rekultiviert werden.

Erlaubnisfelder:

Außerdem wird das Gemeindegebiet von Sachsenkam zur Gänze von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen der Firma RWE-DEA AG für Mineralöl und Chemie, Hamburg überdeckt. Ferner wird der westliche Gemeindeteil geringfügig vom Steinkohlengrubenfeld „Arnold“ der Firma VEBA AG, Gladbeck überdeckt.

2.8 Altlasten

Im Bereich der Gemeinde Sachsenkam sind nach der Altlastenerhebung Bayern (Stand 31.03.1998) keine Altstandorte bzw. -ablagerungen bekannt.

Auf Anregung des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim wird im Flächennutzungsplan auf die ehemalige Gemeindemüllgrube auf Fl.Nr. 1693 als Altlastenverdachtsfläche hingewiesen.

I C Ziele der Flächennutzungsplanung

3.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern von 1994 gibt das Leitbild und Gesamtkonzept für die räumliche Entwicklung Bayerns für die Zeit bis ins nächste Jahrtausend vor. Im jeweiligen Regionalplan wird dieses Gesamtkonzept bezogen auf die regionalen Besonderheiten und Erfordernisse konkretisiert. Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans sind deshalb von großer Bedeutung, weil die Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen sind und somit der Gemeinde in diesem Punkt kein Abwägungsspielraum zur Verfügung steht.

Als Ziele der Landesplanung werden im LEP nachfolgende Punkte genannt:

Raumstrukturelle Entwicklung (LEP, A II 3.9):

- Der Bewahrung einer eigenständigen ländlichen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll bei raumbedeutsamen Planungen besonderes Gewicht beigemessen werden;
- Entwicklungen im Wohnsiedlungsbereich und bei der Schaffung von gewerblichen Arbeitsstätten, die zu einem siedlungsstrukturellen Zusammenwachsen größerer Siedlungseinheiten und benachbarter Verdichtungsräume führen würden, soll entgegengewirkt werden;
- Der Erhaltung der für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich notwendigen Freiflächen soll bei der Siedlungsentwicklung und beim Infrastrukturausbau besonderes Gewicht eingeräumt werden;
- Beim Verkehrsausbau sollen bevorzugt leistungsfähige Verbindungen durch Einrichtungen des öffentlichen Personennahverkehrs, insbesondere auch zur Anbindung an die entsprechenden Verkehrssysteme der benachbarten Verdichtungsräume geschaffen werden.
- Die Voraussetzungen für landwirtschaftliche Nutzungen mit besonderen Versorgungsaufgaben und anderen Funktionen für die Verdichtungsräume sollen gewährleistet werden.

Siedlungsstruktur (LEP, B II.1):

- Im ländlichen Raum soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig gestärkt werden, soweit dafür günstige Voraussetzungen gegeben sind.
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden.
- Im Wohnsiedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung sowie einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen.
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden.

Im Regionalplan Oberland (17) von 1988 wird zum fachlichen Ziel des Siedlungswesens (B II) darüberhinaus folgendes ausgeführt:

Siedlungsleitbild (RP 17, B II.1):

- In Orten ohne zentralörtliche Funktion soll die Siedlungsentwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt bleiben. Die überkommene Siedlungsstruktur mit ihren verstreut liegenden bäuerlichen Weilern und Einzelgehöften soll erhalten bleiben und nicht durch weitere Siedlungstätigkeit verfälscht werden:
- Die Siedlungstätigkeit soll der Tradition des Oberlandes in Bezug auf die Einordnung in die Landschaft und in das Ortsbild verpflichtet sein. Dabei sollen besonders die Belange der Ökologie, der Kulturgeschichte und des Denkmalschutzes sowie die Möglichkeiten der Durchgrünung erachtet werden.

Wohnsiedlungstätigkeit (RP 17, B II.2)

- Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung soll in allen Gemeinden der Region berücksichtigt werden. Die dafür benötigten Bauflächen sollen im Rahmen der Bauleitplanung gesichert werden.
- Im Hinblick auf die Belastbarkeit der Landschaft und die Fremdenverkehrsfunktion der Region soll insbesondere für den Alpenraum eine Verlangsamung der Siedlungstätigkeit angestrebt werden.

Gewerbliche Siedlungstätigkeit (RP 17, B II.3)

- Gewebe- und Industriegebiete sollen bevorzugt in den regionalen gewerblichen Schwerpunkten bereitgestellt werden. Entsprechend

dem örtlichen Bedarf des ansässigen Handwerks sollen auch in kleineren Gemeinden Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Zum fachlichen Ziel der gewerblichen Wirtschaft (B IV) wird noch folgendes ausgeführt:

Mittelbereich Bad Tölz (RP 17, B IV 1.8)

- Im Mittelbereich Bad Tölz sollen der Fremdenverkehr und das Dienstleistungsgewerbe gesichert und weiter ausgebaut werden. Daneben soll eine maßvolle Ausweitung des produzierenden Gewerbes unter besonderer Berücksichtigung der Fremdenverkehrs- und Erholungsfunktion angestrebt werden.
- Eine Verbesserung der Standortqualität im Mittelbereich Bad Tölz soll insbesondere durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur angestrebt werden.

Fremdenverkehrswirtschaft (RP 17, B IV 2.6)

- In den regionalen Fremdenverkehrsgebieten soll auf eine Verbesserung und Ergänzung der bestehenden gewerblichen und kommunalen Einrichtungen hingewirkt werden. Insbesondere soll im Isarwinkel mit Tölzer Land der Fremdenverkehr im nördlichen Teilbereich vorwiegend qualitativ ausgebaut und maßvoll quantitativ weiterentwickelt werden.
- In der gesamten Region Oberland soll auf eine Erweiterung des Angebots für Urlaub auf dem Bauernhof hingewirkt werden.

3.2 Entwicklungsleitbild für die Ortsplanung

Die naturräumliche Lage, die Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung und die Vorgaben der bisherigen Siedlungsentwicklung bilden den Rahmen für die weitere Entwicklung der Gemeinde Sachsenkam. Danach ergeben sich für die Ortsplanung als übergeordnete Ziele der Erhalt des dörflichen Charakters und der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes. Diese Ziele werden in den nachfolgenden Aussagen konkretisiert:

Erhalt des Geflechts von Straßen und Wegen

Charakteristisch für das historische Haufendorf ist das Geflecht von Straßen und Wegen, die den Ort durchziehen. Diese Vernetzungen sollen auch in den Neubaugebieten, z.B. durch Fußwegverbindungen, weitergeführt werden.

Aufgrund dieser charakteristischen Erschließungsstruktur sollte in der Objektplanung auf die Gestaltung von Straßen- und Wegekreuzungen besonderes Augenmerk gelegt werden.

Erhalt der gliedernen Frei- und Grünräume

Der Ort Sachsenkam ist gut in die Umgebung eingebunden. Frei- und Grünflächen reichen bis nahe an den Dorfkern heran und verzahnen den bebauten Bereich mit der freien Landschaft. Durch die Darstellung von Freiräumen entlang der bestehenden Ortszufahrten und durch Maßnahmen der Ortsrandeingrünung bei geplanten Arrondierungen soll diesen Verzahnen weiterhin gesichert werden.

Zudem wird der dörfliche Charakter durch die hausnahen Obstwiesen geprägt. Diese privaten Freiflächen sollen als gliedernde Elemente im historischen Ortsbereich erhalten werden. Für die im Norden und Süden angrenzenden Neubaugebiete soll eine entsprechende Durchgrünung erreicht werden.

Erhalt des Ortsbildes

Der historische Dorfbereich liegt gegenüber der Umgebung teilweise leicht erhöht. Um die historische Ortsansicht zu bewahren, soll die Neubebauung erhöhte Standorte aussparen.

Die Pfarrkirche am nordwestlichen Ortsrand prägt die Ortsansicht auf Sachsenkam. Deshalb soll die Kirche mit Friedhof weiterhin den Endpunkt der Bebauung bilden.

Zudem beginnt am westlichen Ortsrand ein landschaftlich und topographisch besonders empfindlicher Bereich. Die Ausläufer des Eilbach-Kirchseemoores sowie eine prägnante Höhenkuppe bilden eine eindeutige Grenzlinie für die Bebauung. Die künftige bauliche Siedlungsentwicklung soll sich daher vorwiegend auf den östlichen Bereich zwischen Hauptort und Bundesstraße konzentrieren.

Sparsame Neuausweisungen

Im Zuge der Umstrukturierung im ländlichen Raum bestehen zukünftig viele Möglichkeiten der Umnutzung ehemaliger Hofstellen. Auf diese sog. Innenentwicklung sollte im Sinne der Nachhaltigkeit besonderes Augenmerk gelegt werden. Neubauf Flächen sollen sehr sparsam und nur im Rahmen von Arrondierungen vorhandener Siedlungsstrukturen ausgewiesen werden.

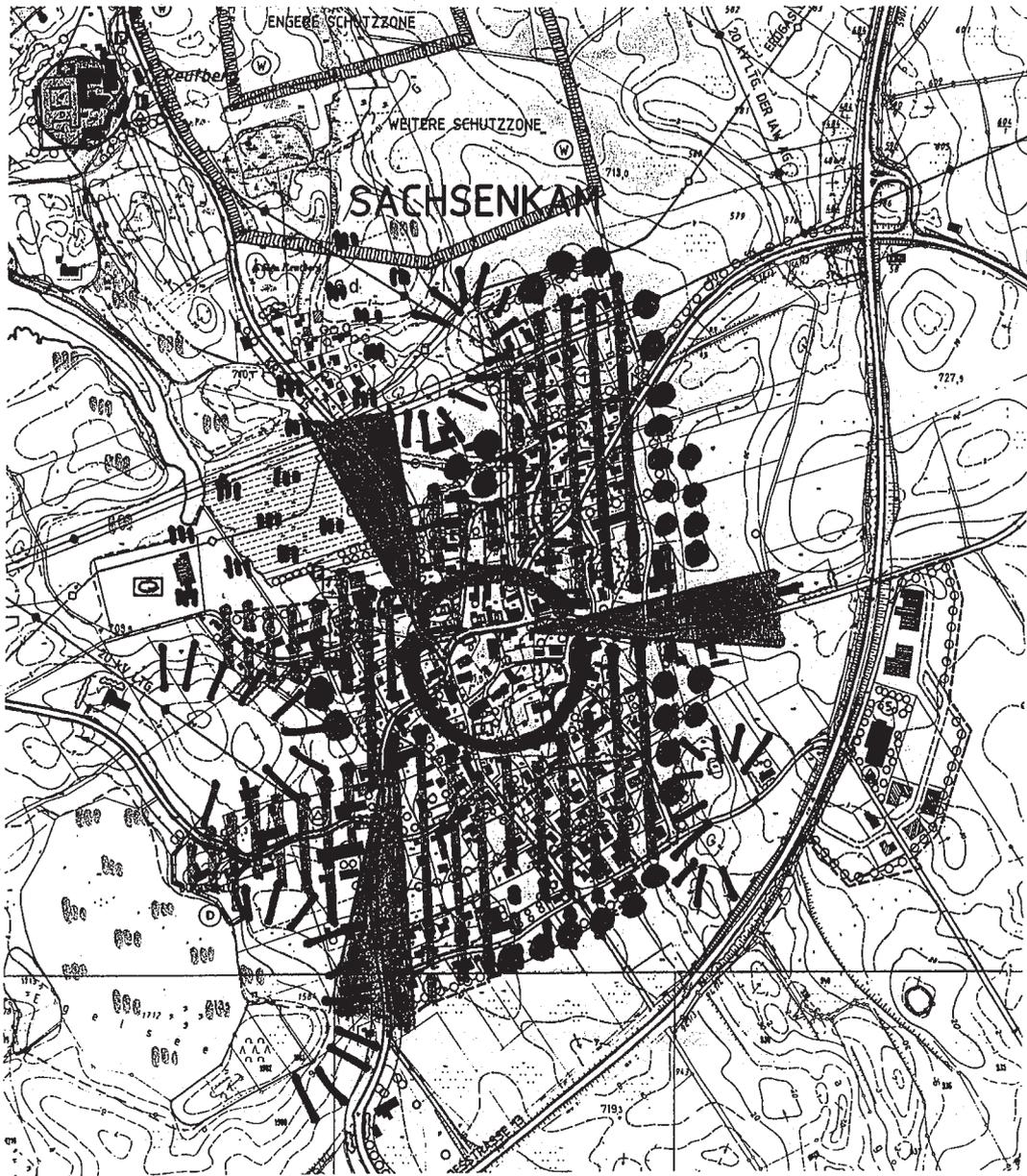
Ein größeres innerörtliches Flächenpotential befindet sich noch im Süden des Ortes zwischen Tölzer Straße und Raiffeisenstraße. Auf dieser Fläche ist auch aus landschaftsplanerischer Sicht eine Bebauung denkbar.

Für die einzeilig geplanten Ortsabrundungen können die bereits vorhandenen, bisher aber nur einseitig benutzten Erschließungsstraßen voll ausgenutzt werden. Durch die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung soll gleichzeitig die Einbindung der bestehenden Neubaugebiete in die Landschaft verbessert werden.

Zersiedelung der Landschaft vermeiden

Eine deutliche Zäsur soll auch zu dem auf einer Hügelkuppe ruhenden Kloster Reutberg erhalten bleiben. Die bestehende Splitterentwicklung zwischen Sachsenkam und Reutberg soll als Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Gemeinde beabsichtigt die Siedlung durch eine Satzung nach §34 Abs. 4 BauGB in ihren Grenzen festzulegen, um eine weitere Zersiedelung entlang der Straße zu verhindern.

Konzeptskizze zur Siedlungsentwicklung:



KLOSTERANLAGE
 ALTER DORFKERN
 NEUERE SIEDLUNGSGEBIETE
 MÖGLICHE ENTWICKLUNG



GRÜNKEIL



KUPPE



MOORGEBIET

3.3 Bauflächenbedarf

3.3.1 Bedarfsermittlung Wohnen

Planungsziel der Gemeinde ist es, die künftige bauliche Entwicklung vorrangig am Einheimischenbedarf zu orientieren. Dies entspricht dem fachlichen Ziel des Regionalplans Oberland, wonach in Orten ohne zentralörtliche Funktion - dies trifft auf Sachsenkam zu - die Siedlungstätigkeit auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt bleiben soll (RP 17, B II 1.2). Insgesamt wird im Alpenraum eine Verlangsamung der Siedlungstätigkeit angestrebt (RP 17, B II 2.2).

Wesentliche Anhaltspunkte für die Gemeinde bei der Ermittlung des erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs sind daher der Auflockerungsbedarf der bereits ansässigen Bewohner und vor allem der Bedarf aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung.

Auflockerungsbedarf:

Die Belegungsziffer, d.h. die Anzahl der Einwohner je Wohnung liegt im Wohnungsbestand in der Gemeinde Sachsenkam mit 2,6 Einwohner/Whg. derzeit noch etwas höher als die für den Zeitraum der nächsten 15 Jahre angenommene Belegungsziffer von 2,5 (siehe Nr. 2.4.2). Es kann jedoch davon ausgegangen werden, daß der vorhandene Baubestand genügend Potential für diesen Auflockerungsbedarf bietet, so daß dieser bei der Flächenermittlung nicht weiter zu Buche schlägt.

Natürliches Bevölkerungswachstum:

Aus der statistischen Prognose für das künftige Bevölkerungswachstum über einen Zeitraum von 15 Jahren - in etwa der Geltungsdauer des Flächennutzungsplans - geht hervor, daß auch in der Region Oberland mit einem eher langsames, aber stetiges Wachstum zu rechnen ist und die hohen Zuwachsraten der jüngsten Vergangenheit nicht zugrunde gelegt werden können (siehe Nr. 2.2.1). Für die Bevölkerungsprognose von Sachsenkam wird daher eine jährliche Zuwachsrate von +1,0% pro Jahr angenommen, die sich am Einheimischenbedarf orientiert. Dies bedeutet, daß die Bevölkerung bis zum Jahr 2012 um etwa 161 Einwohner auf ca. 1161 Einwohner anwächst.

- Organische Entwicklung, orientiert am Einheimischenbedarf
- Wachstum von nicht mehr als 1% jährlich
- Zuwachs von ca. 161 Einwohner im Planungszeitraum

Entwicklungsbedarf:

Bei einer angenommenen Wohndichte von etwa 37,5 Einwohner/ha Bauland (siehe Nr. 2.4.2) ergibt sich für 161 neue Einwohner ein überschlägiger Entwicklungsbedarf von 4,3 ha Wohnbauland.

Dem Entwicklungsbedarf sind jedoch die vorhandenen Baurechtsreserven (siehe Nr. 2.4.4) gegenüberzustellen. Insbesondere im Bereich der Bebauungspläne wäre deren Ausschöpfung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung positiv zu bewerten.

Weil dies auch Planungsziel der Gemeinde ist, kann für den anvisierten Planungszeitraum davon ausgegangen werden, daß im Laufe der Zeit etwa die Hälfte der Baurechtsreserven einer Bebauung zugeführt wird. Insgesamt verbleibt demnach ein Restbedarf aufgrund des natürlichen Bevölkerungszuwachses von etwa 3,2 ha an Wohnbaufläche, der durch Neuausweisungen abgedeckt werden soll.

Bedarf an Wohnbauflächen	+	ca. 4,3 ha
50% angesetzte Baurechtsreserven	-	ca. 1,1 ha
Entwicklungsbedarf durch Neuausweisungen	=	ca. 3,2 ha

3.3.2 Bedarfsermittlung Arbeiten

Planungsziel der Gemeinde ist es, auch künftig nur in einem maßvollen Umfang gewerbliche und gemischte Bauflächen auszuweisen. Dabei soll insbesondere dem örtlichen Bedarf Rechnung getragen werden.

- Organische Entwicklung, orientiert am Einheimischenbedarf

Der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz ist nur schwer zu prognostizieren, da er betriebsabhängig sehr stark differenzieren kann.

Gewerbeflächen (G):

Als Potential an Gewerbeflächen steht derzeit noch ein Teil der im Rahmen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ausgewiesenen gewerblichen Baufläche zur Verfügung. Diese Baurechtsreserve von ca. 2,0 ha (siehe Nr. 2.4.4) reicht aus, um den Flächenbedarf im Planungszeitraum zu decken.

Aufgrund des Harmonisierungsgebots (Grundsatz der Raumordnung § 2 Abs.2 Nr. 11 ROG) soll für eine gewerbliche Flächenausweisung das Doppelte an Wohnflächenausweisung erfolgen. Der Wohnflächenbedarf der Gemeinde Sachsenkam liegt jedoch nur bei ca. 3 ha und ist ausschließlich am Einheimischenbedarf orientiert.

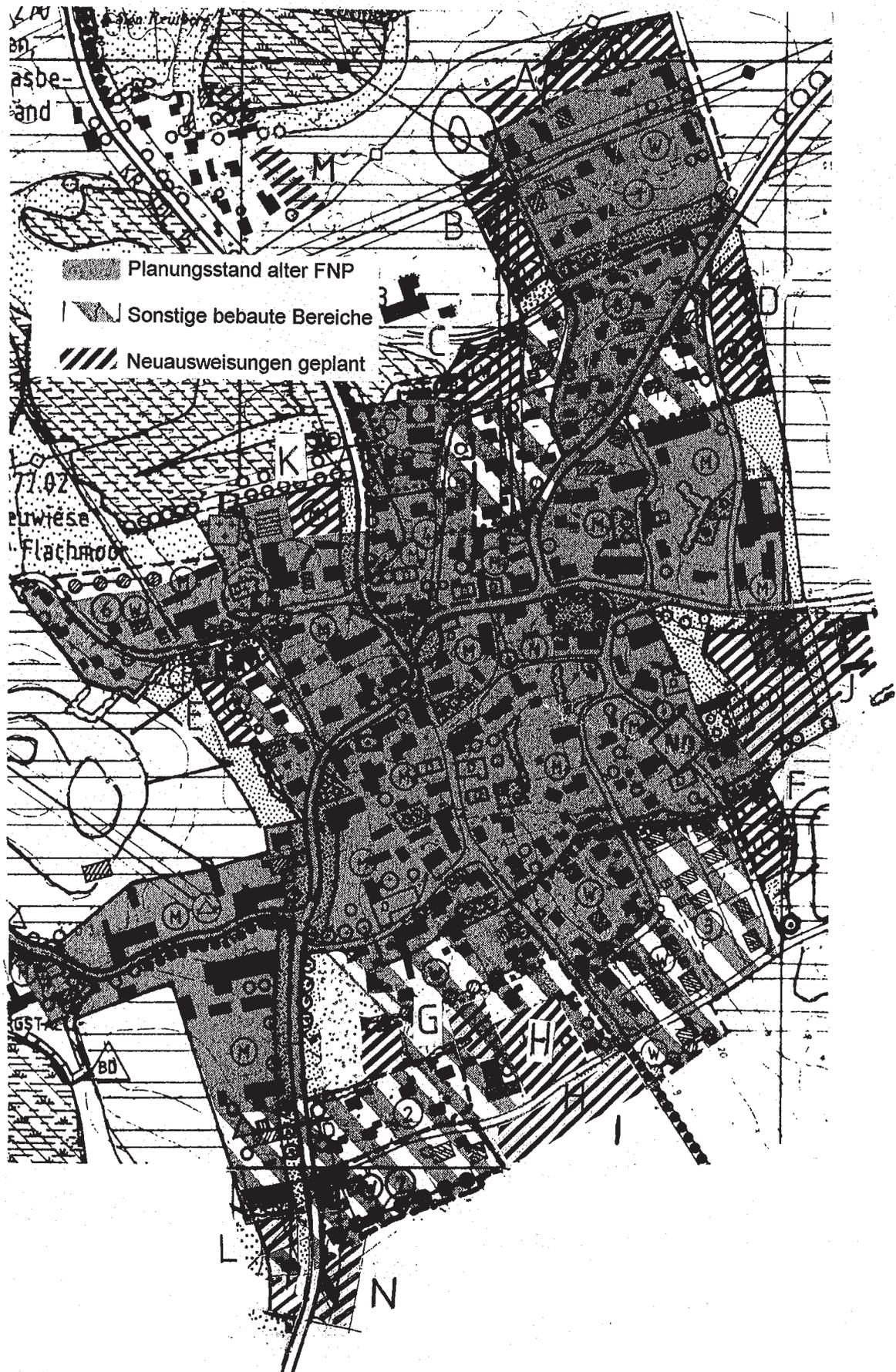
- keine Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen

Mischbauflächen (M):

Der Bedarf an Flächen für das Dienstleistungsgewerbe, für Handel und sonstiges nicht störendes Gewerbe kann durch die bestehenden innerörtlichen Bauflächenreserven weitgehend gedeckt werden, da der Großteil des Dorfes Sachsenkam als Mischbaufläche dargestellt ist. Davon muß allerdings auch ein gewisser Teil für die Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe angesetzt werden. Durch Neuausweisungen von Mischbauflächen soll die dörfliche Nutzungsmischung weiterhin aufrechtzuerhalten werden.

- Neuausweisungen zusätzlicher Mischbauflächen

3.4 Neuausweisungen von Bauflächen



Die Darstellung des Bauflächenbestands folgt im wesentlichen dem Planungsstand, der mit Abschluß der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sachsenkam im Jahr 1997 rechtskräftig wurde, beinhaltet aber auch sonstige bereits bebaute Bereiche und die Geltungsbereiche aller Bebauungspläne und sonstigen Satzungen.

Entsprechend dem alten Flächennutzungsplan wurde für die Art der baulichen Nutzung die allgemeinere Darstellung von Bauflächen nach §1 Abs. 1 BauNVO² anstelle von Gebietskategorien gewählt. Dadurch hat die Gemeinde insbesondere in Bezug auf die gemischten Bauflächen vorläufig einen größeren Spielraum und kann in der Bebauungsplanung speziell auf die konkrete Situation eingehen.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sind für das Gemeindegebiet folgende Neuausweisungen hinzugekommen:

3.4.1 Wohnbauflächen

Die Planungskonzeption der Gemeinde sieht eine maßvolle bauliche Entwicklung vor, die sich am örtlichen Bedarf orientiert. Dem unter Nr.3.3.1 dargestellten Bedarf an Wohnbauflächen stehen im Flächennutzungsplan Wohnflächenausweisungen in nahezu gleicher Höhe gegenüber. Zusätzlich werden in geringem Umfang gemischte Bauflächen bereitgestellt (siehe 3.4.2). Im Einzelnen handelt es sich um folgende Wohnbauflächen:

A	Wohnbaufläche nördlich des Gebiets Grünbichlstraße	0,43	ha
B	Wohnbaufläche am Grünbichl, westlich der Grünbichlstr.	0,30	ha
C	Wohnbaufläche am Grünbichl, nördlich der Erlenstraße	0,18	ha
D	Wohnbaufläche östlich der Lindenstraße	0,38	ha
E	Wohnbaufläche südlich der Kirchstraße	0,11	ha
F	Wohnbaufläche östlich der Bergstraße	0,35	ha
G	Wohnbaufläche zwischen Tölzer und Winzerer Straße	0,16	ha
H	Wohnbaufläche Wallbergstraße Nord	0,47	ha
I	Wohnbaufläche südlich der Wallbergstraße	0,40	ha
J	Wohnbaufläche südlich der Piesenkamer Straße	0,51	ha
M	Splittersiedlung Richtung Reutberg	0,15	ha
N	Wohnbaufläche am südlichen Ortsrand	0,33	ha
	Summe	3,77	ha

² Baunutzungsverordnung idF der Bek. vom 23.01.1990

A: Wohnbaufläche nördlich des Gebiets Grünbichlstraße

Umfang: ca. 0,43 ha

Die Baufläche liegt am nördlichen Ortsrand von Sachsenkam. Die Erweiterung umfaßt ca. sechs Parzellen für eine Einfamilienhausbebauung. Die Anbindung der Baugrundstücke kann über einen kurzen Stich von der Mönchstraße her erfolgen. Mit Rücksicht auf die Topographie und auf die Aussicht vom Kloster herab, wird die Kuppe im Nordwesten ausgespart.

Durch die Ortsrandrage ist eine sensible Einbettung der künftigen Bebauung in die Landschaft notwendig. Dies soll im nachfolgenden Bebauungsplan z.B. durch die Festsetzung niedriger Gebäude (nur Erdgeschoss und Dachgeschoss), traufständig zum Ortsrand hin (ruhige Dachflächen in der Ortsansicht), und durch Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung (öffentliches Straßenbegleitgrün) geregelt werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsrandeingrünung schließt die Ausweisung nach Norden hin ab. Auf alle Fälle soll die geplante einzeilige Erweiterung das Ende der Bebauung markieren. Da die Gasleitung und das Wasserschutzgebiet angrenzen, besteht auch nicht die Gefahr einer Weiterentwicklung.

B: Wohnbaufläche am Grünbichl, westlich der Grünbichlstr.

Umfang: ca. 0,3 ha

Die Baufläche liegt im Gebiet des geplanten Bebauungsplans Nr. 9. Die vier Bauparzellen entlang der Grünbichlstraße sind bereits erschlossen. Wie bei der Ausweisung A, wird auch hier der nördliche Rand durch die angrenzende Kuppe definiert.

Durch das Gebiet verläuft eine 20 kV-Freileitung, deren Schutzzone (beiderseits 7,5 m) von Bebauung freigehalten werden muß.

C: Wohnbaufläche am Grünbichl, nördlich der Erlenstraße

Umfang: ca. 0,18 ha

Diese Baufläche liegt ebenfalls im Gebiet des geplanten Bebauungsplans Nr. 9. Die ausgewiesene Fläche bietet Platz für zwei Parzellen. Die Erschließung ist nördlich des Gebiets ausbaufähig.

Da das Grundstück der Gemeinde gehört, kann durch diese Ausweisung langfristig eine sozialgerechte Bodennutzung gesichert werden.

D: Wohnbaufläche östlich der Lindenstraße

Umfang: ca. 0,38 ha

Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche am Ortseingang östlich der Lindenstraße ist als Ortsabrundung mit ca. vier Parzellen vorgesehen. Dabei kann die bislang nur einseitig bebaute Lindenstraße als

Erschließung dienen. Südlich der geplanten Baufläche schließt sich eine Freifläche zum Schutz der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen an. Durch die Darstellung eines nördlichen Grünstreifens an der Ortszufahrt kann die Landschaft in den Ortsbereich einfließen.

E: Wohnbaufläche südlich der Kirchstraße

Umfang: ca. 0,11 ha

Die vorgesehene Baufläche liegt südlich der Kirchstraße im Anschluß an das neu errichtete Pumpenhaus und eignet sich für zwei Einfamilienhäuser, die über eine kurze Stichstraße erschlossen werden können. Wegen der topographischen Lage am Hangfuß ist nur ein schmaler Streifen als Baufläche dargestellt. Die zugehörigen Hausgärten können im Bereich der Frei- und Grünfläche liegen.

F: Wohnbaufläche östlich der Bergstraße

Umfang: ca. 0,35 ha

Die Ausweisung liegt teilweise im Gebiet des geplanten Bebauungsplans Nr. 10. Die Fläche eignet sich für insgesamt vier Parzellen. Für die einzeilige Erweiterung kann die bereits vorhandene Bergstraße als Erschließungsstraße dienen. Wichtig für das Orts- und Landschaftsbild ist im Zusammenhang mit dieser östlichen Ortsabrundung das Freihalten des nahen Moränenbuckels und des alten Baumbestands im Süden. Da die Kirche Eigentümerin der Fläche ist, werden die Parzellen nur im Erbbaurecht vergeben. Somit ist diese Ausweisung als ein Flächenpotential für einkommensschwache Gemeindebürger zu sehen.

G: Wohnbaufläche zwischen Tölzer und Winzerer Straße

Umfang: ca. 0,16 ha

Bei der neu ausgewiesenen Baufläche handelt es sich um einen Bereich im Südwesten zwischen Tölzer und Winzerer Straße, der inzwischen von der übrigen Ortsbebauung umschlossen wird. Die große, noch unbebaute Fläche soll aber nur zum Teil als Bauland dienen. Um den alten Baumbestand entlang der Tölzer Straße zu schützen soll eine innerörtliche Freifläche bestehen bleiben, die einem Landwirt weiterhin zur Grünlandnutzung dient. Die Erschließung der neuen Hausparzellen dahinter kann über die Setzbergstraße erfolgen.

H: Wohnbaufläche Wallbergstraße Nord

Umfang: ca. 0,47 ha

Die Fläche liegt nördlich der Wallbergstraße und ist bereits dreiseitig von Bebauung umschlossen. Wegen der Aussiedlung eines landwirtschaftlichen Anwesens, soll die Fläche für das Wohnen umgenutzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 8, der diesen Bereich umfasst, befindet sich bereits in Aufstellung.

I: Wohnbaufläche südlich der Wallbergstraße

Umfang: ca. 0,40 ha

Die Fläche entlang der Wallbergstraße schließt den Bereich zwischen zwei Bebauungsplangebieten. Durch die Aussiedlung der nördlich angrenzenden Hofstelle besteht jetzt die Möglichkeit einer Wohnbebauung.

J: Wohnbaufläche südlich der Piesenkamer Straße

Umfang: ca. 0,51 ha

Die Ausweisung befindet sich südlich der Piesenkamer Straße zwischen dem historischen Ortsbereich an der Bergstraße und zwei Hofstellen. Es ist bereits der Bebauungsplan Nr. 10 mit der entsprechenden Abgrenzung in Aufstellung. Durch die Neuausweisung soll der Ortsrand bis zu dem bestehenden letzten Anwesen geschlossen werden. Dieser in Zukunft nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hof wird noch in die Baufläche mit einbezogen.

Die Erschließung des Gebiets kann entweder über die Piesenkamer oder aber von Süden über die Bergstraße erfolgen.

Um die Ortsansicht auf die westlich angrenzenden alten, teilweise denkmalgeschützten Bauernhäuser nicht zu verbauen, soll eine Freifläche entlang der Hanglinie als Trennung zwischen Alt und Neu sorgen. Die dargestellten Grünstreifen dienen zum Schutz der bereits vorhandenen Gehölzstruktur.

M: Splittersiedlung Richtung Reutberg

Umfang: ca. 0,15 ha

Die Splittersiedlung Reutberg, die aufgrund mangelnder baurechtlicher Regelungen entstanden ist, soll entsprechend ihrem Baubestand als Wohnbaufläche dargestellt werden. Durch die Ausweisung ist die Gemeinde nun bestrebt, Regelungen zu treffen.

Zusätzlich zur vorhandenen Bebauung ist eine Abrundung der Siedlung um zwei Parzellen in südöstlicher Richtung geplant. Die beiden Parzellen sind bereits als Einzelgrundstücke herausgeteilt, die Erschließung ist gesichert. Eine Bebauung im Rahmen einer Ortsabrundungssatzung wird das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

N: Wohnbaufläche am südl. Ortsrand

Umfang: ca. 0,33 ha

Entsprechend der geplanten Abrundung westlich der Tölzer Straße (Gemischte Baufläche) soll auch östlich der Tölzer Straße ein Streifen Bauland ausgewiesen werden. Die Fläche eignet sich für zwei bis drei Parzellen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Waakirchner Straße und der am nördlichen Rand verlaufende landwirtschaftliche Weg zur weiteren Erschließung freigehalten werden.

Den südlichen Abschluss der Bauflächen, zum angrenzenden Bauernhof hin, bildet ein Schutzstreifen zur Ortsrandeingrünung.

Als Folge der schon bestehenden und jetzt noch geplanten Bebauung am südlichen Ortsrand sollte auch die Ortsdurchfahrtsgrenze an der Tölzer Straße verschoben werden.

3.4.2 Gemischte Bauflächen

Die Neuausweisung von gemischten Bauflächen betrifft insgesamt nur zwei kleinere Flächen. Davon kann die Hälfte für Wohnnutzung angenommen werden, die andere Hälfte verbleibt für nicht störende Betriebe und für die Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe.

K	Gemischte Baufläche nordwestlich der Reutbergstraße	0,20	ha
L	Gemischte Baufläche am südlichen Ortsrand	0,18	ha
	Summe	0,38	ha

K: Gemischte Baufläche nordwestlich der Reutbergstraße

Umfang: ca. 0,20 ha

Die gemischte Baufläche liegt zwischen Friedhof und Reutbergstraße. Nördlich wird sie von einer Birkenallee begrenzt, die einen eindeutigen Ortsrand ausbildet. Auf der Fläche ist bereits ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude errichtet, so daß die Neuausweisung nur den Restbereich betrifft.

L: Gemischte Baufläche am südlichen Ortsrand

Umfang: ca. 0,18 ha

Die an der Tölzer Straße gelegene Fläche verlängert den südlichen Ortsrand um eine Parzelle. Gleichzeitig wird ein bislang im Außenbereich stehenden Einfamilienhaus in die Ausweisung mit einbezogen. Entlang

der Straße sorgt ein grüner Schutzstreifen dafür, daß die Landschaft weiterhin in den Ortsbereich einfließen kann und der Ortsrand eingegrünt wird.

Die Bebauung ist durch das angrenzende Moor beschränkt und soll mit der zusätzlichen Parzelle samt Eingrünung abgeschlossen werden.

3.4.3 Gewerbliche Bauflächen

Für gewerbliche Bauflächen sind keine Neuausweisungen geplant, da als Potential für den Planungszeitraum noch ausreichend gewerbliche Bauflächen im neuen Gewerbegebiet zur Verfügung stehen (siehe Nr. 3.3.2). Im Gewerbegebiet sind bisher ca. 140 Arbeitsplätze entstanden, die zu 70% von Gemeindebürgern besetzt werden.

3.4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf betrifft einmal den Bereich um das Gemeindehaus an der Reutbergstraße (Bebauungsplangebiet Nr.4) mit Kindergarten und Bauhof samt der umgebenden Freiflächen; weiter ist der Bereich Feuerwehr mit Pumpenhaus an der Kirchbergstraße sowie der Wertstoffhof an der Bundesstraße als Gemeinbedarf dargestellt. Bei allen Gemeinbedarfsflächen handelt es sich um bereits bestehende Einrichtungen. Darüber hinausgehende Ausweisungen sind nicht vorgesehen.

3.5 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Die im Plan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft und Wald entsprechen im wesentlichen dem Bestand. Darüber hinaus werden jedoch detailliert Ziele und Maßnahmen im Plan dargestellt, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft dienen und die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen betreffen. Diese Darstellungen werden unter **Teil II - integrierte Landschaftsplanung** - erläutert.

ID Bezugsquellennachweis

Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung,

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen,

Landesarbeitsämter Nord- und Südbayern,

Bundesministerium für Verkehr,

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

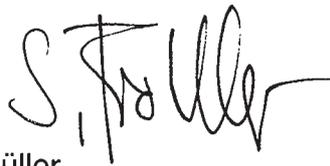
Planwerk (Prognosemodell Bayern)

Gemeinde (Gemeinde in Zahlen)

Teil I – Flächennutzungsplanung:

ROB,
Projektgruppe Sonderaufgaben Städtebau
Hörselbergstr. 3
81677 München
Bearbeiter: Arch. Sabine Frohnmüller

München, Juni 2001

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'S. Frohnmüller', with a long horizontal stroke extending to the right.

S. Frohnmüller