

# Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## Bebauungsplan Nr. 15

### "Sondergebiet Moar-Alm"

# Begründung

Dietramszell, den 10.10.2019  
geändert:

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	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
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	4
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP).....	4
2.2	Naturschutz.....	4
2.3	Wasserschutz .....	4
<b>3</b>	<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	4
3.1	Siedlungsentwicklung .....	4
3.1.1	Erschließung .....	4
3.1.2	Ortsbild, Landschaftsbild .....	4
3.2	Landschaftsplanung .....	4
<b>4</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	4
4.2	Bauweise .....	5
4.3	Gestaltung.....	5
4.3.1	Dächer.....	5
4.4	Grün- und Freiflächen .....	5
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	5
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz .....	5
5.2	Planstraßen .....	5
5.3	Anerkennung von Stellplätzen auf Vorplatz von Garagen.....	5
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	5
6.1	Schmutzwasser .....	5
6.2	Niederschlagswasser .....	5
6.2.1	Überschwemmungsschutz.....	5
6.2.2	Öffentliche Verkehrsflächen.....	5
6.3	Brandschutz .....	5
6.4	Abfallbeseitigung .....	5
6.5	Versorgungsanlagen .....	6
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz .....	6
<b>7.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b> .....	6
7.1	Allgemeines .....	6
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	6
8.1	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	6
<b>9.</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz</b> .....	7
9.1	Flächen .....	7
9.2	Kosten .....	7
<b>10.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	7
<b>11.</b>	<b>Verfahren</b> .....	8

# 1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB):

## 1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Der Gemeinderat Sachsenkam hat die Erstellung des Bebauungsplanes beschlossen, um die zukünftige Entwicklung des im planungsrechtlichen Außenbereich gelegenen Langgasthofes zu regeln.

Die Gemeinde hat Interesse an der Förderung des Tourismus in seinem Gemeindegebiet. Das Anwesen gilt als bedeutende Ausflugsstätte. Diese soll erhalten bleiben und gleichzeitig durch die Zulassung von Ferienapartments und Ferienzimmern ein zukunftsfähiges Standbein erhalten.

## 1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Gemeindegebietes. Der Bereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück mit der Flurnummer 604/1 der Gemarkung Sachsenkam.

### 1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet liegt in der freien Landschaft auf einer Anhöhe. Im Westen befindet sich die Bundesstraße 13. Im Osten und Norden grenzt ein Golfplatzbereich an.

### 1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende, auf der Anhöhe sitzende Bebauung mit teilweise prägendem Baumbestand, den angrenzenden Golfplatz- und Wiesenflächen und der westlich gelegenen Bundesstraße.

### 1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter besitzen als Zeugnis menschlichen Handelns einen politisch-gesellschaftlichen Wert, denn sie geben Aufschluss über das Leben früher, hier lebender Menschen. Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich aller Voraussicht nach, keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, sind diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### 1.2.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung liegen nicht vor. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2002, sind keine derartigen Flächen aufgeführt. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

# 2 Planerische Rahmenbedingungen

## 2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm ist das Ziel einer organischen Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Entwicklung ist konsequent am Ziel der Nachhaltigkeit auszurichten. Der Bebauungsplan entspricht aus folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Die Ausweisung als Sondergebiet Gastronomie und Tourismus entspricht der Nutzung des (legalen) Bestandes und sichert die Substanzerhaltung und Weiterentwicklung des Anwesens.
- b) Der Zugang an Flächenbedarf gegenüber dem Istzustand ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es handelt sich um Gastronomieflächen (Biergarten) und Flächen für Nebengebäude die dem Betrieb dienen.
- c) Das Baugebiet liegt direkt an bestehenden Erschließungsstraßen. Ein zusätzlicher Flächenbedarf für die Erschließung ist nicht erforderlich.

### 2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Sachsenkam liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Sie liegt im allgemeinen ländlichen Raum und befindet sich als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Im Bebauungsplan werden die Vorgaben des Regionalplanes Teil B II Siedlungswesen weitgehend erfüllt bzw. umgesetzt.

### 2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)

Der FNP der Gemeinde Sachsenkam wird im Parallelverfahren der beabsichtigten Nutzung angepasst.

### 2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen im beiliegenden Umweltbericht vom Oktober 2019, gefertigt vom Büro U-Plan.

### 2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

## 3 Ziele dieses Bebauungsplanes

### 3.1 Siedlungsentwicklung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden.

#### 3.1.1 Erschließung

Für das Baugebiet sind keine, über den Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließungen erforderlich.

#### 3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Siehe Ziff. 1.2.2

### 3.2 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wurden die landschaftsplanerischen Belange wie

- Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt
- Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen
- Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern
- Entwicklung und Aufrechterhaltung ausgeglichener kleinklimatischer Verhältnisse
- Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes

berücksichtigt und im Umweltbericht vom Oktober 2019 dargelegt.

## 4 Städtebauliches Konzept

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Das Baugrundstück wird als Sondergebiet (SO, § 11 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Gastronomiebetrieb
- Betriebsleiterwohnungen
- Ferienwohnungen und -apartments
- Stellplätze
- Verwaltung
- Ein Nebengebäude, welches den zugelassenen Nutzungen dient

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.

Die festgelegte GR (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 11 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

0,36 (0,75)

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, werden eingehalten. Die zum Grundstück gehörenden Grünflächen mit städtebaulicher Funktion sind nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen.

- 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. Die Festsetzung für das Hauptgebäude entspricht der Bestandshöhe.
- d) Die Standsicherheit des an der Südwestecke situierten bestehenden und prägende Einzelbaumes (Pappel) ist nicht mehr gegeben.  
Ausgleichend wird ein neuer Großbaum gepflanzt. Siehe UB Oktober 2019.

#### **4.2 Bauweise**

Es wird eine offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

#### **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 26 Grad zulässig. Dies entspricht der Bestandssituation des Hauptgebäudes.

#### **4.4 Grün- und Freiflächen**

Grünplanerische Maßnahmen sind Maßnahmen, die zur Gestaltung der Arbeitsqualität, sowie zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen.  
Es werden Festsetzungen zu Flächenentwicklungen und Bepflanzungen getroffen.

## **5. Erschließung**

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch im Bestand vorhandene Straßen gewährleistet.

### **5.2 Planstraßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandene Gemeindestraße gewährleistet. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

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

### **6.1 Schmutzwasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die im Bestand vorhandenen Kleinkläranlage.  
Eine Größenanpassung bedingt durch die mögliche Nutzungserhöhung, ist im Rahmen der Einzelbauantragsverfahren nachzuweisen.

### **6.2 Niederschlagswasser aus Dachflächen**

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.

#### **6.2.1 Niederschlagswasser aus Verkehrsflächen**

Die Entwässerung von privaten Verkehrsflächen erfolgt innerhalb des Baugrundstückes.  
Das Wasser wird nach entsprechender Vorreinigung (z.B. durch Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Rigole) dem Untergrund zugeführt. Einrichtungen zur Behandlung von Niederschlagswasser, wie z.B. Mulden-Rigolen-Systeme sind nach den gültigen Regeln der Technik zu errichten und zu unterhalten.

#### **6.2.2 Öffentliche Verkehrsflächen**

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Planung.

### **6.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist durch die 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 des Baugrundstückes wird durch die in der Gemeinde Sachsenkam vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

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:

Ohne Relevanz im Zusammenhang mit der Planung

b) Solarenergieanlagen und Biomasseheizungen:

Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO<sub>2</sub>- 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 nach wachsender und CO<sub>2</sub>-neutraler Rohstoffe soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Planer dienen. Photovoltaikanlagen müssen - soweit 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:

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß dem Verfahren und den inhaltlichen Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Ziff. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin wurde der Zustand des Plangebietes, seine Bedeutung für Natur und Landschaft den geplanten Nutzungen gegenübergestellt, um zu beurteilen ob und inwieweit erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes hervorgerufen werden und ob diese durch grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen sowie eine landschaftsgerechte Neugestaltung gemindert und ausgeglichen werden können.

Wegen der Einzelheiten wird auf den beiliegenden Umweltbericht - insbesondere die Beurteilung der Eingriffe/Veränderungen von Natur und Landschaft und der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - gefertigt durch das Büro U-Plan aus Königsdorf vom Oktober 2019 verwiesen.

# 8. Umweltbericht

## 8.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichts

Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Um- und Erweiterungsbauten zu werten.

Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf intensiv genutzte Grünflächen sowie auf mit Siedlungsgehölzen bestandene Flächen aus.

Zugleich werden im Rahmen der Grünordnung und Baugestaltung Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten.

Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) mit 451 m<sup>2</sup> ermittelt.

Das Ausgleichserfordernis wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert, indem im Süden die Pflanzung von Gehölzen als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt wird.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Beeinträchtigungen einschließlich der aufgrund des städtebaulichen Konzeptes erforderlichen Beseitigung einzelner Großbäume können durch die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Die Maßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch Eintrag von Grunddienstbarkeiten gesichert.

## **9. Flächen- und Kostenbilanz**

### **9.1 Flächen**

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	6.145,00 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundstücksfläche	5.048,00 m <sup>2</sup>
Netto-Grundstücksfläche	2.733,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.315,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	0,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.094,00 m <sup>2</sup>

### **9.2 Kosten**

Keine Ausführungen

## **10. Anlagen / Sonstiges**

10.1 Der Begründung liegt der Umweltbericht, gefertigt vom Büro U-Plan aus Königsdorf vom Oktober 2019 bei.

10.2 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.

10.3 Vorrussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken.

Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich

## 11. Verfahren

### 11.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 10.10.2019 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, in der Zeit vom xx.xx.2019 bis xx.xx.2019 beigelegt.

### 11.2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 10.10.2019 gemäß § 4 Abs.1 BauGB, in der Zeit vom xx.xx.2019 bis xx.xx.2019 beigelegt.

### 11.3 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom xx.xx.2019 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2019 bis xx.xx.2019 beigelegt.

Dietramszell, den 10.10.2019  
Geändert am: .....

Sachsenkam, den 10.10.2019

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam

.....  
Beham Architekten

.....  
Johann Schneil  
1. Bürgermeister