Gemeinde Sachsenkam

Bebauungsplan Nr. 17

"Grünbichlstraße/Mönchstraße"

Begründung

Fassung vom: 12.10.2023

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

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 3
1.1 Anlass der Planung ... 3
1.2 Lage im Gemeindegebiet ... 3
1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur ... 3
1.2.2 Orts- und Landschaftsbild ... 3
1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter ... 3
1.2.4 Altlasten, Beschaffenheit Baugrund ... 3

2. Planerische Rahmenbedingungen ... 3
2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP) ... 3
2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17) ... 3
2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP) ... 4
2.2 Naturschutz ... 4
2.3 Wasserschutz ... 4

3. Ziele dieses Bebauungsplanes ... 4
3.1 Siedlungsentwicklung ... 4
3.1.1 Erschließung ... 4
3.1.2 Ortsbild, Landschaftsbild ... 4

4. Städtebauliches Konzept ... 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
4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen ... 5

5. Erschließung ... 5
5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ... 5
5.2 Planstraßen ... 5

6. Ver- und Entsorgung ... 5
6.1 Schmutzwasser ... 5
6.2 Niederschlagswasser aus Dachflächen ... 6
6.3 Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen ... 6
6.4 Brandschutz ... 6
6.5 Abfallbeseitigung ... 6
6.6 Versorgungsanlagen ... 6
6.7 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz ... 6

7. Naturschutz und Landschaftspflege ... 6

8. Umweltbericht ... 6
8.1 Allgemeine verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichtes ... 6
8.2 Artenschutz ... 7

9. Flächenbilanz ... 7

10. Anlagen / Sonstiges ... 7

11. Verfahren ... 7

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

1.1 Anlass der Planung

Die Erstellung des Bebauungsplanes "Grünbichlstrasse/Mönchstrasse" erfolgt mit dem Ziel den Planbereich unter dem Aspekt des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzuverdichten unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer städtebaulichen Entwicklung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen Erweiterungen grundsätzlich ermöglich, jedoch ohne die im Plangebiet vorherrschende Siedlungsstruktur grundsätzlich zu verändern. Auf der Einfügung der Gebäude in das hängige Gelände ist – vor allen Dingen wegen der Ortsrandlage – besonders Augenmerk zu legen.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,74 ha und befindet sich im nord-östlichen Randbereich des Dorfes Sachsenkam.
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 292/2, 292/4, 292/3, 293/6, 296, 288/8, 293/9, 293/8, 293/2 Gemarkung Sachsenkam.
Der Geltungsbereich ist begrenzt östlich durch die Mönchstrasse, nördlich durch die bestehende Bebauung und südlich durch die Birken- bzw. Holzkirchner Straße.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet liegt nordöstlich des Dorfzentrums in Ortsrandlage.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Bereich ist geprägt von bestehender Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser).
Die Ortsrandlage erfordert eine Eingrünung als Schnittstelle zur freien Landschaft.
Das Landschaftsbild wird durch die topografische Ausformulierung des Geländes einschl. entsprechender Pflanzbindungen neustrukturiert.
Es soll keine massive Randbebauung (Riegelwirkung) entstehen, sondern eine lockere, die angrenzende Landschaft aufnehmende und sich einfügende Struktur entstehen.
Dies wird insbesondere durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung des Geländes und der Baukörper, zur Bauweise sowie zur Baugestaltung und Grünordnung rechtlich gesichert.

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. Inner-halb des Untersuchungsgebietes befinden sich aller Voraussicht nach, keine archäologischen Denkmale oder andere archäologisch bedeutenden Funde. Falls im Rahmen der Baudurchführung kulturbedeutsame Funde bzw. Annahmen dieser zu Tage treten sollten, werden diese gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) des Landes Bayern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege angezeigt.

1.2.4 Altlasten, Beschaffenheit Baugrund

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen 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, wird das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen benachrichtigt (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
Der Baugrund ist seitens der Grundstückseigentümer im Rahmen des Einzelbauantrages hinsichtlich der technischen Anforderungen an die Bebauung näher zu untersuchen.

2. Planerische Rahmenbedingungen

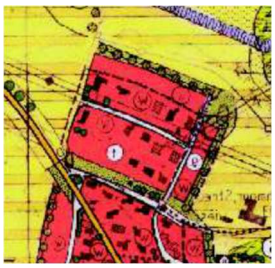
2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet und gefördert. Die Planung führt zur Verdichtung von freien Innenbereichsflächen und nimmt damit den Druck auf die Bebauung von Außenbereichsflächen.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Sachsenkam liegt zwischen den Mittelzentren Bad Tölz und Holzkirchen im Allgemeinen ländlichen Raum.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP) Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan
der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern, Oktober 2001
(Datenquelle: Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern)

2.2 Naturschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem naturschutzrechtlich geschützten Gebiet.
In der Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt sind für den Planbereich keine Biotope erfasst.

2.3 Wasserschutz
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3. Ziele dieses Bebauungsplanes
3.1 Siedlungsentwicklung
Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige, Ressourcen schonende und qualitätvolle Entwicklung des Baugebietes zu erreichen. Es sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden.

3.1.1 Erschließung
Für das Baugebiet sind keine über den Bestand hinausgehenden verkehrlichen Erschließungen erforderlich.

3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild
Siehe hierzu Ausführungen Ziff. 1.2.2

4. Städtebauliches Konzept
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
a) Das Baugrundstück wird als Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO) festgesetzt.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Festsetzung zur Wohnungsanzahl der Einzelhäuser erfolgt mit dem Ziel, Geschosswohnungsbauten zu errichten. Dies entspricht der Nachfrage aus der Bevölkerung.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen bestimmt.
Die festgelegte GR (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Baugrundstück 1 - 0,25 (0,55)
Baugrundstück 2 - 0,25 (0,55)
Baugrundstück 3 - 0,25 (0,55)
Baugrundstück 4 - 0,25 (0,55)
Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.

Die zu den Bauräumen gehörenden Grundflächen von Tiefgaragen, werden bei der Ermittlung der Grundflächen nicht berücksichtigt. Diese Festsetzung soll die Errichtung von Tiefgaragenplätzen erleichtern bzw. im erforderlichen Maß ermöglichen. Wie in Ziff. 1.1 erläutert, ist die Einfügung der Gebäude in das hängige Gelände, vor allen Dingen wegen der Ortsrandlage besonders zu beachten. Der Bau von Tiefgaragen verhindert die Errichtung entsprechender oberirdischer Garagengebäude, was wiederum dem Ortsbild zugutekommt.
Aus ökologischen Gründen wird eine Erdüberdeckung der Tiefgaragen mit einer Substratdicke von mind. 40 cm festgesetzt. Damit sind die Voraussetzungen für eine intensive Begrünung gegeben.

c) Überbaubare Grundstücksflächen
Um den künftigen Nutzungen im Geltungsbereich Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, werden in den Bauräumen größtmögliche zusammenhängende Bauräume vorgesehen. Damit werden flexible Einzelplanungen ermöglicht.

d) Abstandsflächen
Die Abstandsflächen entsprechend der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Sachsenkam sind einzuhalten. Es werden keine von der Satzung abweichenden Regelungen getroffen.

e) Die maximal zulässigen Wandhöhen werden definiert als Abstand zwischen der festgesetzten Höhe der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoß in müNN und dem obersten sichtbaren Gebäudeabschluss. In Verbindung mit der gleichzeitigen Festlegung/Darstellung des umgebenden Geländes wird eine eindeutige Festsetzung getroffen, welche die notwendige Höheneinfügung der Gebäude unter Berücksichtigung der modellierten Struktur des Geländes berücksichtigt.

f) Das Bestandsgelände in den Bauräumen 3 u. 4 muss gemäß dem der Planung zugrundeliegenden und verbindlichen Geländemodellplan hergestellt werden. Ziel ist einen Niveauausgleich (Anbindung) an die Grünbichlstraße zu erreichen, da nur von dieser die Bauräume erschlossen werden dürfen (Ausnahme TG-Zufahrt). Siehe ergänzend Ziffer 1.2.2.

4.2 Bauweise
Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der im Bestand vorhandenen Bauweise.

4.3 Gestaltung
Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige notwendige Festsetzungen getroffen. Ergänzende Regelungen werden in der jüngst neu erstellten Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sachsenkam getroffen.

4.3.1 Dächer
Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit freier Ausrichtung des Firstes in Bauraum 1 und 2 zulässig.
Im Bauraum 3 und 4 ist der First in Richtung Ost /West auszurichten, diese Festsetzung resultiert auf folgenden Überlegungen:

- Auf Grund der prägnanten Böschungssituation und der – wegen der Plateau-Lage – gesteigerten Wirkung der Gebäude auf die freie Landschaft
- Da auf den beiden genannten Grundstücken wegen der, im Vergleich zu den übrigen Grundstücken am Ortsrand der Mönchstraße, deutlich größeren Grundstücksfläche auch deutlich größere Baukörper entstehen können, soll eine „Riegelwirkung“ zur freien Landschaft ausgeschlossen werden.
- Solarkollektoren durch Südausrichtung der Dächer.

Der First und die Dachflächen müssen ohne Versatz durchlaufen. Bezüglich der Dachform auf Nebengebäuden gelten die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung. Die Zufahrtsbebauung zu der Tiefgarage darf nur mit einem begrünten Flachdach versehen werden, vor dem Hintergrund einer unauffälligen Einfügung in den Böschungsbereich (Ortsrand).

4.4 Grün- und Freiflächen
Grünplanerische Maßnahmen sind Maßnahmen, die zur Gestaltung der Aufenthaltsqualität, sowie zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen.
Deshalb werden Festsetzungen zu Flächenentwicklungen und Bepflanzungen getroffen. Zudem ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, aus dem mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Höhenlagen an den jeweiligen Grundstücksgrenzen, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgeht.

4.5 Aufschüttungen und Abgrabungen
Zur Anpassung der künftigen Gebäude müssen Geländemodellierungen vorgenommen werden. Diese sind in einer eigenen dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Planung ausgearbeitet. Die daraus resultierenden Höhenlinien sind in die Planzeichnung des Bebauungsplanes integriert.
Die diesbezüglichen Festsetzungen sichern die Integration des Gebäudes in das natürliche Landschaftsbild.

5. Erschließung
5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandenen Straßen gesichert.

5.2 Planstraßen
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandenen Straßen gesichert

6. Ver- und Entsorgung
6.1 Schmutzwasser
Das Schmutzwasser wird in das bestehende öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Das gemeindliche Entwässerungssystem ist hierfür ausreichend dimensioniert.

6.2 Niederschlagswasser aus Dachflächen

Niederschlagswasser wird in den Bauräumen 1 und 2 dem öffentlichen Regenwasserkanal in der Birkenstraße gedrosselt zugeführt.
In den Bauräumen 3 und 4 sind bestehende, leistungsfähige Sickerschächte vorhanden, die zur Einleitung verwendet werden können. Ggf. sind Rückhalteeinrichtungen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen.

6.3 Oberflächenwasser aus Verkehrsflächen

In den Bauräumen 1 und 2 wird das Oberflächenwasser nach Vorreinigung (z.B. durch Absetzschachtanlagen) dem öffentlichen Regenwasserkanal in der Birkenstraße zugeführt.
In den Bauräumen 3 und 4 wird das Oberflächenwasser nach Vorreinigung auf dem Grundstück den bestehenden Sickeranlagen zugeführt.

6.4 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die Wasserleitung der Gemeinde Sachsenkam gesichert.

6.5 Abfallbeseitigung

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

6.6 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 AG

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.
Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Sachsenkam.

6.7 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Schallschutz gegen Verkehrslärm:
Es wird angenommen, dass hervorgerufen durch die Planung, kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr ausgelöst wird, weshalb auf eine lärmtechnische Untersuchung verzichtet wird.

7. Naturschutz und Landschaftspflege

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).

8 Umweltbericht

8.1 Allgemeine verständliche Zusammenfassung der Inhalte des Umweltberichtes

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben werden.

Die Umweltprüfung kam zu folgendem Ergebnis: Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mögliche Flächenverlust durch Versiegelung bzw. durch Nutzungsänderung aufgrund der geplanten Wohnbebauung zu werten. Die durch die Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen wirken sich auf zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie auf gärtnerisch genutzte Flächen aus. Zugleich wurden im Rahmen der Grünordnung und Baugestaltung Maßnahmen ergriffen, um die negativen Auswirkungen der Bebauung auf die Umwelt gering zu halten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe vorbereitet, die nicht bereits aufgrund des § 34 BauGB möglich wären. Der Regelungskanon des Bebauungsplanes gewährleistet Bauvorhaben und Nutzungsänderungen, welche sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da die Eingriffe somit bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

8.2 Artenschutz

Es wurde zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch r2 Landschaftsarchitektur, Mathias Rauh durchgeführt (14.06.2022). Diese kam zu dem Ergebnis, dass für keine der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, wenn Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität berücksichtigt werden. Die Maßnahmen sind in Kapitel 3 der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung dargelegt und wurden in den Bebauungsplan übernommen. Damit ist nachgewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Fragestellungen im späteren Planvollzug bewältigt werden können.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	7.499,00 m²
Brutto-Grundstücksfläche	6.128,00 m²
Netto-Grundstücksfläche	6.128,00 m²
Private Pflanzflächen	766,00 m²
Öffentliche Grünflächen	000,00 m²
Öffentliche Verkehrsflächen	1.368,00 m²

10. Anlagen / Sonstiges

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

10.2 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:
Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

11. Verfahren

11.1 FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHSKEITSBETEILIGUNG
Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.11.2021 gemäß § 3 Abs.1 BauGB, in der Zeit vom 15.11.2021 bis 14.12.2021 beigelegen.

11.2 FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG
Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 04.11.2021 gemäß § 4 Abs.1 BauGB, in der Zeit vom 15.11.2021 bis 14.12.2021 beigelegen.

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 08.12.2022 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2023 bis 13.06.2023 beigelegen.

11.4 ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (1)
Diese Begründung hat der erneuten öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 03.08.2023 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 08.09.2023 beigelegen.

Sachsenkam, den 04.11.2021

geändert am: 08.12.2022
03.08.2023
12.10.2023

Entwurf und Planung:

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

Gemeinde Sachsenkam

.....
Andreas Rammler
Erster Bürgermeister