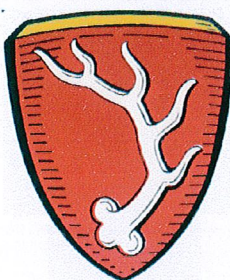


Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



2. Änderung Bebauungsplan Nr. 6

"An der Kirchstraße"

Begründung

Bairawies, den 10.09.2009

geändert: 06.11.2009
04.02.2010

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642

RR
Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Lage im Gemeindegebiet	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam	4
3	Ziele dieses Bebauungsplanes	4
3.1	Ortsbild, Landschaftsbild	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Gestaltung	4
5.	Erschließung	4
5.1	Planstraßen	4
6.	Ver- und Entsorgung	4
6.1	Schmutzwasser	4
6.2	Oberflächenentwässerung	5
6.3	Versorgungsanlagen	5
6.4	Abfallbeseitigung	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.1	Allgemeines	5
8.	Umweltbericht	5
	Entfällt	
9.	Immissionschutz	5
10.	Flächen- und Kostenbilanz	5
10.1	Flächen	5
10.2	Kosten	5
11.	Anlagen / Sonstiges	6
11.1	Bodenordnende Maßnahmen	6
11.2	Voraussichtliche Auswirkung durch Verwirklichung der Planung	6
12.	Grundlagen	6
13.	Verfahren	6

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 17.12.2008 (BGBl. I S. 2586).

1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Bebauungsplan vom 25.03.1993, in Kraft seit 02.06.1993 einschl. seiner 1. Änderung vom 22.08.1996, in Kraft seit 04.10.1996, wird geändert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan (Stand 1. Änderung) sieht an dem zu überplanenden Bereich folgende Bebauung vor:

Der Geltungsbereich ist ausgewiesen als Dorfgebiet (MD) i.S.v. § 5 BauNVO und beinhaltet folgende Nutzungen:

- a) Östlich des Dorfbaches:
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und das zugehörige Wohnen
- b) Westlich des Dorfbaches:
Wohngebäude als Einzel- und Doppelhäuser mit zugehörigen Garagengebäuden
- c) Nördlicher Randbereich:
Landwirtschaftliche Nutzfläche

Die bauliche und betriebliche Entwicklung des Gebietes erfordert eine Anpassung / Änderung des Bebauungsplanes. Folgende Änderungen werden vorgenommen:

Der Geltungsbereich wird ausgewiesen als Mischgebiet (MI) i.S.v. § 6 BauNVO und beinhaltet folgende Nutzungen:

- a) Östlich des Dorfbaches:
Der Schwerpunkt liegt in der Nutzung als Metzgereibetrieb mit Schlachtgebäude und Schlachtviehstallungen. Weiterhin sind Wohngebäude vorhanden. Die Gebäude sind im wesentlichen als Bestand vorhanden. Durch die Änderung wird die Errichtung eines weiteren Nebengebäudes für den Metzgereibetrieb und die Errichtung von drei Garagen und 5 Stellplätzen ermöglicht.
- b) Westlich des Dorfbaches:
Auf der Parzelle 2 (Fl.Nr. 1772/8) befindet sich ein Handelsbetrieb für Fenster und Tore. Das bisher nur als Garage nutzbare Nebengebäude wird einer Nutzung für diesen Betrieb zugeführt (entspricht Bestand).
- c) Nördlicher Randbereich:
Die im östlichen Bereich vorgenommenen Änderung (Vergrößerung) des Geltungsbereiches ist begründet durch die Ausweisung der zusätzlichen unter Ziffer a) genannten Gebäude.
Die ansonsten ausgewiesene Grünfläche dient der Ortsrandeingrünung, weshalb es sich hier um eine städtebaulich bedeutsame Fläche handelt.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt unweit des Ortskerns von Sachsenkam, unmittelbar neben der Kirche.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich im wesentlichen innerhalb des Plangebietes des ursprünglichen Bebauungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 68, 203/1, 1772/8, 1772/7, 1772/9, 1772/14 und 62/1 der Gemarkung Sachsenkam.

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. Die Bebauungsplanänderung entspricht aus folgend genannten Gründen den hier gemachten Vorgaben:

- a) Die Maßnahme entspricht der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden.
- b) Es handelt sich um eine Verdichtung im Bestand.
- c) Über die im Bestand vorhandene Erschließungsstraße hinaus, fallen keine weitere Flächen für die Erschließung an.

2.1.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)

Der rechtskräftige FNP der Gemeinde Sachsenkam sieht im östlichen Bereich eine der Planung entsprechende Nutzung an dieser Stelle vor. Im westlichen Bereich trifft dies nicht zu.

Eine Änderung des FNP ist nicht veranlasst. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Ziff. 2 durchgeführt wird.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Es handelt sich im wesentlichen um eine Bestandssituation. Die geplanten Haustypen mit seinen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben der bisherigen Planung. Die Einfügung in die Umgebung ist gewährleistet.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Auf die Errichtung eines Kinderspielfeldes wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verzichtet. Aufgrund der Art der ermöglichten Bauweise wird davon ausgegangen, dass entsprechende Spielmöglichkeiten insbesondere für Kleinkinder auf den Baugrundstücken geschaffen werden, die einen Kinderspielfeld entbehren machen.

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

Bauraum 1	-	0,34	(0,79)
Bauraum 2	-	0,29	(0,63)
Bauraum 3	-	0,14	(0,53)
Bauraum 4	-	0,14	(0,45)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird. Es handelt sich hierbei zum Teil um Flächen bei denen die Überschreitung der Grundflächen mehr als 50 % beträgt. Die gemäß § 17 der BauNVO zulässige GRZ von 0,60, welche durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. (höchstens bis zu 0,80) überschritten werden darf, wird auf keinem der Grundstücke erreicht.

Im Baugebiet dürfen die zum Grundstück gehörenden Grünflächen nicht zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden.

c) Änderung der Gebietsausweisungen:

Der Bebauungsplan wird hinsichtlich der Gebietsausweisung geändert. Die Ausweisung als Dorfgebiet wird zu Mischgebietsflächen umgewandelt.

Der Nutzungsschwerpunkt (Metzgereibetrieb mit Schlachtgebäude und Schlachtviehstallungen) hat sich seit Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes geändert. Mit der Änderung erfolgt eine Anpassung an die Bestandssituation.

d) Ansonsten verbleibt es bei den Festsetzungen zum ursprünglichen Bebauungsplan, in Kraft seit dem 02.06.1993 und seiner 1. Änderung, in Kraft seit dem 04.10.1996.

5. Erschließung

5.1 Planstraßen

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

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Abwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Sachsenkam. Der Anschluss ist sofort möglich.

6.2 Oberflächenentwässerung

Grundsätzlich ist der Gemeinde bewusst, dass Überlegungen zu einem nachhaltigen Umgang mit Regenwasser bei städtebaulichen Planungen einfließen müssen und die Möglichkeiten einer dezentralen und rückstandsfreien Rückführung des Regenwassers in den Untergrund über flächige Versickerungssysteme anzustreben ist.

Da es sich im konkreten Fall jedoch um eine Bestandsituation mit nur geringfügigen Änderungen handelt, werden mit Ausnahme der Verhinderung von Bodenversiegelungen (F 2.14) keine Festsetzungen getroffen. Damit soll erreicht werden, dass im Falle einer Änderung der Bestandssituation (z.B. Errichtung von neuen Hofflächen) entsprechende Oberflächenbefestigungen ausgeführt werden.

6.3 Versorgungsanlagen

Die Versorgung der Baugrundstücke kann durch die in der Gemeinde Sachsenkam vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Eine Erweiterung über den Bestand hinaus ist nicht erkennbar.

6.4 Abfallbeseitigung

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

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).

Bei der Änderung des Bebauungsplanes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Änderung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Ziff. 2 durchgeführt wird. Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt.

8. Umweltbericht

Entfällt

9. Immissionsschutz

Entfällt, bzw. keine Angaben

10. Flächen- und Kostenbilanz

10.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	9.009,00 m²
Nettobauland (MI)	6.441,00 m²
Private Grünflächen (festgesetzt innerhalb des Nettobaulandes)	2.249,00 m²
Private Grünflächen, sonstige	0,00 m²
Öffentliche Grünflächen	0,00 m²
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	319,00 m²
Private Verkehrsflächen	0,00 m²

10.2 Kosten

Keine Ausführungen

11. Anlagen / Sonstiges

- 11.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.
- 11.2 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.

12. Grundlagen

Entfällt

13. Verfahren

- 13.1 Diese Begründung hat der Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom 14.09.2009 bis 21.09.2009 beigelegt.
- 13.2 Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB in der Zeit vom 22.09.2009 bis 22.10.2009 beigelegt.
- 13.3 Diese Begründung hat der erneuten öffentlichen Auslegung (wegen Planänderung) und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 26.11.2009 bis 28.12.2009 beigelegt.

Bairawies, den 10.09.2009
Geändert am: 06.11.2009
04.02.2010

Sachsenkam, den 04.02.2010

Entwurf und Planung:



PB Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413


Robert Beham
Planungsbüro

Gemeinde Sachsenkam



Hans Schneil
1. Bürgermeister