

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 9, Am Grünbichl, Sachsenkam

Gemeinde Sachsenkam, Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen, umfassend die Grundstücke mit den Flurnummern 222, 222/2, 261, 255/2, 259, 259/3, 259/2, 268/1, 268, 314 und 270 der Gemarkung Sachsenkam.

Entwurfsverfasser : Planungsbüro Robert Beham BFIA
Auf der Tränke 5
83623 Bairawies

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Weiterentwicklung des nordwestlichen Ortsrandes von Sachsenkam, einschl. einer sozialgerechten Bodennutzung gewährleistet werden. Die Neuausweisung ist aus dem angrenzenden Siedlungszusammenhang entwickelt und soll eine harmonische Einfügung und Ortsabrundung gewährleisten.

Der Bebauungsplan wird gleichzeitig mit dem Flächennutzungsplan aufgestellt (Parallelverfahren). Da nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird, kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Aufgrund wachsender Bevölkerungszahlen ("nachwachsende Bevölkerung") ist in der Gemeinde Wohnflächenbedarf vorhanden. Auftretender Baulandmangel führt zu Problemen in der Wohnraumversorgung, die nach bedarfsgerechter Ausweisung von Baugrund verlangen. Aufgrund der Gemeindestruktur ist die Erteilung von Baugenehmigungen nach § 34 BauGB nur beschränkt möglich ist.

Es ist aus ortsplanerischen und infrastrukturellen Gründen nicht sinnvoll, kleinflächig zu planen um dann durch spätere "Anstückelungen" zu erweitern. Einem planerischen Gesamtkonzept wird hier der Vorrang gegeben. Zu einem Überangebot an Wohnraum wird es nicht kommen, da die Flächen nicht auf dem freien Markt angeboten werden und einer "Einheimischenbindung" unterliegen. Vorerst nicht bebaute Parzellen gelten als Reserven. Die Planung steht deshalb im Einklang mit den Vorgaben zur Wohndichte bzw. des Bevölkerungswachstumes, wie sie im Flächennutzungsplanentwurf definiert sind.

Die Baulandausweisung ist im Rahmen einer organischen Entwicklung des nordwestlichen Ortsrandes von Sachsenkam möglich. Ein Zuwarten bis zum Abschluß des Flächennutzungsplanes ist daher im Hinblick auf den Bedarf durch den natürlichen Bevölkerungszuwachs und in Anbetracht des fehlenden freien Wohnraumes nicht vertretbar.

Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht eine bauliche Nutzung an dieser Stelle vor, sodass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird.

Die Fläche soll als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden, auf der nur bauliche Anlagen zugelassen sind, die den Erfordernissen dieser Nutzungsart (§ 4 BauNVO) entsprechen.

E. Erschließung

1. Das Baugebiet erhält Anschluß über die bestehende Grünbichlstraße, Birkenstraße und Erlenstraße.
2. Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Sachsenkam.
Der Anschluß ist sofort möglich.
3. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an den öffentlichen Abwasserkanal.
4. Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das vorhandene Versorgungsnetz des Elektro- Versorgungsunternehmens.
5. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt durch die zentral vom Landkreis vorgenommene Müllbeseitigung.

F. Vorroraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Es ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

G. Weitere Erläuterungen:

(insbesondere zu etwaigen Festsetzungen nach BauGB § 9 Abs.1 Nr. 6-9)

1. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude (Einzel- und Doppelhaus) wird mit max. 2 Stck. festgesetzt.
Hierdurch soll erreicht werden, daß größere familiengerechte Wohnungen geschaffen werden.
Desweiteren soll keine Wohnstruktur entstehen, die mit kleinen Appartements eine Wochenend- bzw. Zweitwohnungsnutzung nach sich zieht.
2. Die max. Höhe der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen festgelegt.
Die festgelegte Nutzung entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß BauNVO §19:

Parzelle 1 :	0,16 (0,29)
Parzelle 2 :	0,16 (0,32)
Parzelle 3 :	0,16 (0,29)
Parzelle 4 :	0,16 (0,33)
Parzelle 5 :	0,16 (0,36)
Parzelle 6 :	0,17 (0,34)

12. Eingriffsregelung

Bei den von der Planung betroffenen Flächen handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen ohne Baumbestand.

Auf Grundlage der vereinfachten Vorgehensweise (siehe Checkliste Abb. 2, der Broschüre "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", herausgegeben vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) wurde festgestellt, dass kein Ausgleichsbedarf besteht.

H. Immissionsschutz

1. Es besteht ein öffentliches Interesse an Energieeinsparung und Verminderung des CO₂-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 soll als Vorbildwirkung für Bauherren und Architekten dienen.
Photovoltaikanlagen müssen - soweit sie parallel mit dem Stromnetz des Energieversorgungsunternehmens betrieben werden, oder in dessen Netz einspeisen wollen - von einem zugelassenen Elektro-Installationsbetrieb vor Baubeginn angemeldet werden.
2. Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einsparung und sparsamen Verwendung unserer Wasserressourcen. Dies kann durch den Bau von Wasserzisternen zur Speicherung des Dachflächenwassers (zur Nutzung für Garten- und Grauwasser) erreicht werden.
Auch diese Festsetzung ist als Vorbildwirkung zu verstehen.

I. Öffentliche Auslegung

Diese Begründung hat mit dem Bebauungsplan in der Zeit

vom 08.10.2001..... bis 09.11.2001..... öffentlich ausgelegt.


Bairawies, den 24.10.2000

Sachsenkam, den...20.12.2001.....

Geändert am : 19.01.2001
10.07.2001

Der Entwurfsverfasser

Dienststelle


.....
Robert Beham

**PLANUNGSBÜRO
ROBERT BEHAM BFIA**

Auf der Tränke 5
83623 BAIRAWIES
☎ 0 80 27 / 413 oder 298




.....
1. Bürgermeister