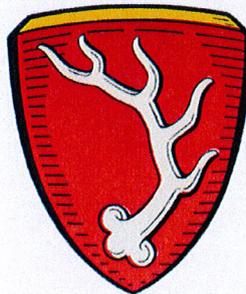


Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Bairawies, 07.08.2014

geändert: 04.11.2014
08.01.2015

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Robert Beham BIAV
Auf der Tränke 5, 83623 Bairawies
Tel. 08027 / 413 und 298 - Fax 08027 / 1642
E-Mail: office@planungsbuero-beham.de
Internet: www.planungsbuero-beham.de



RR
Robert Beham
Planungsbüro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.3	Lage im Gemeindegebiet	3
2	Planerische Rahmenbedingungen	3
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsplan (LEP).....	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17).....	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)	3
2.2	Naturschutz.....	3
2.3	Wasserschutz	3
3	Ziele der Flächennutzungsplanänderung	4
3.1	Siedlungsentwicklung.....	4
3.1.1	Erschließung	4
3.1.2	Infrastruktur	4
3.1.3	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
4	Städtebauliches Konzept	4
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Grün- und Freiflächen.....	4
4.3	Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz	4
5.	Erschließung	4
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	4
5.2	Planstraßen	4
6.	Ver- und Entsorgung	4
6.1	Schmutzwasser	5
6.2	Oberflächenentwässerung	5
6.3	Abfallbeseitigung	5
6.4	Versorgungsanlagen	5
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	5
7.1	Allgemeines	5
7.2.	Umweltbericht	5
8.	Anlagen / Sonstiges	5
9.	Grundlagen	5
10.	Verfahren	6

1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam wurde am 11.12.2001 genehmigt und seit 19.12.2001 wirksam, zuletzt geändert (1. Änderung) mit Wirkung vom xx.xx.2004.

1.1 Anlass der Planung

Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu ändern.

Entsprechend der festgestellten Nachfrageentwicklung im Gemeindegebiet sollen weitere Gewerbeflächen bereit gestellt werden.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Sachsenkam, östlich der B 13.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 902, 906/6, 164, 906/9 und 902/6 der Gemarkung Sachsenkam und umfasst eine Fläche von ca. 1,70 ha.

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 FNP entspricht aus folgenden genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen Gewerbeflächen begründet durch konkrete Nachfragen und Bedarf (siehe auch Ziff. 1.1).
- b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Struktur. Die Erweiterung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Die Flächen können ohne großen Aufwand und ohne weiteren Flächenverbrauch für Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden. Der Druck nach Flächen in Ortsrand- und Aussenbereichslagen wird vermindert, weshalb die Ausweisung einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt.
- c) Der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen, da über die im Bestand vorhandenen Erschließungsstraßen hinaus, keine weiteren Flächen für die Erschließung erforderlich sind.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Sachsenkam liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Sie liegt als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Die Planung entspricht bzw. berücksichtigt die Vorgaben des Regionalplanes Teil B II Siedlungswesen.

2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)

Die Fläche ist im wirksamen FNP als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Maßnahmen machen eine Änderung des FNP erforderlich.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit Rechnung getragen.

2.2 Naturschutz

Siehe hierzu Ausführungen in dem beiliegenden Umweltbericht des Büro U-Plan vom 04.11.2014.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

6.2 Oberflächenentwässerung

Das Ergebnis des von der Gemeinde beauftragten Bodengutachtens hat ergeben, dass eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist. Ein ebenfalls von der Gemeinde beauftragtes Fachbüro hat Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt. Diese werden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes konkretisiert.

6.3 Abfallbeseitigung

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

6.4 Versorgungsanlagen

Die Versorgung des Gebietes kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Sachsenkam vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden. Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayern AG
Wasserversorgung: Gemeinde Sachsenkam
Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom

7. Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbericht

7.1 Allgemeines

Bei der Aufstellung/Änderung von Flächennutzungsplänen 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).

7.2 Umweltbericht

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser wurden für das Plangebiet der Zustand für Natur und Landschaft erfasst und bewertet und den geplanten Nutzungen gegenüber gestellt. Darauf aufbauend wurde beurteilt 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 auf die Beurteilung der Eingriffe/Veränderungen von Natur und Landschaft und auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - gefertigt durch das Büro U-Plan verwiesen.

8. Anlagen / Sonstiges

Keine

9. Grundlagen

Der Begründung liegt der Umweltbericht des Büro U-Plan vom 04.11.2014 bei.

10. Verfahren

11.1 Diese Begründung hat der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Zeit vom 29.08.2014 bis 26.09.2014 beigelegt.

11.2 Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2014 bis 18.12.2014 beigelegt.

Anmerkung zu Ziffer 11.2:

Als Ergebnis des frühzeitigen Auslegungsverfahrens wurde der "Bereich Lindenstraße" aus dem weiteren Verfahren genommen.

Bairawies, den 07.08.2014
Geändert am: 04.11.2014
08.01.2015

Sachsenkam, den 08.01.2015

Entwurf und Planung:


**RB Robert Beham BIAV
Planungsbüro**

Auf der Tränke 5 • 83623 Bairawies

Tel.: 08027/413 oder 298

Robert Beham

Fax 08027/1642

PB Robert Beham BIAV

office@planungsbuero-beham.de
www.planungsbuero-beham.de


Robert Beham
Planungsbüro

Gemeinde Sachsenkam




Hans Schnell
(1. Bürgermeister)