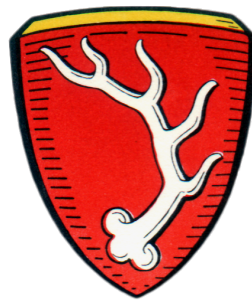


Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

Bairawies, 06.09.2018

Entwurf und Planung:
Planungsbüro Beham
Architekten und Ingenieure
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



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 Flächenutzungsplanänderung	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
11.	Anlage zu Ziff. 2.1 c	7
	Begründung zur nicht möglichen Nutzung von innerörtlichen Freiflächen	

1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam wurde am 11.12.2001 genehmigt und seit 19.12.2001 wirksam, zuletzt geändert (2. Änderung) mit Wirkung vom 02.02.2015.

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 Wohnflächen bereitgestellt werden.

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Sachsenkam, westlich der B 13.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 168/2, 169, 169/4, 169/3, 169/2, Teilfl. 563, Teilfl. 561, Teilfl. 169/1, Teilfl. 169, Teilfl. 168, Teilfl. 171, Teilfl. 575, Teilfl. 575/1 der Gemarkung Sachsenkam und umfasst eine Fläche von ca. 1,43 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 folgend genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt. Es entstehen Wohnflächen für junge Familien.
- b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Struktur. Der nordöstliche Ortsrand von Sachsenkam wird städtebaulich geordnet und entwickelt, so dass eine harmonische Einfügung in die Umgebung gegeben ist. Die Flächen können ohne großen Aufwand und ohne weiteren Flächenverbrauch für Erschließungsmaßnahmen umgesetzt werden. Durch die Planung wird der Druck nach Bauflächen in Ortsrand- und Außenbereichslagen vermindert, was wiederum einer Zersiedelung der Landschaft entgegenwirkt.
- c) Der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird entsprochen. Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Sachsenkam, die wegen ihrer Flächengröße nicht mehr als „Baulücke“ einzustufen sind, wurden erfasst und begründet, warum sie für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen (siehe Anhang).

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Sachsenkam liegt an einer faktisch vorhandenen 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 z.Teil als „Grünfläche“ sowie 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 06.09.2018.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele der Änderung dieses Flächennutzungsplanes (FNP)

3.1 Siedlungsentwicklung

Im Änderungsbereichen dieser Planung soll die Errichtung von Wohnbauten ermöglicht werden (§ 1 Abs 6 BauGB).

3.1.1 Erschließung

Angestrebt wird eine flächensparende Erschließung. Konkret erfolgt die Erschließung über bereits im Bestand vorhandene Gemeindestraßen. Zusätzliche Erschließungsflächen sind nicht erforderlich.

3.1.2 Infrastruktur

Die Gemeinde Sachsenkam verfügt über eine gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. In der Gemeinde gibt es einen Kindergärten, eine Kinderkrippe. Eine Grund- und Mittelschule befindet sich im ca. 5 km entfernten Reichersbeuern. Weiterführende Schulen gibt es in der angrenzenden Kreisstadt Bad Tölz. Die vorhandenen Kapazitäten sind ausreichend für den zu erwartenden Zugang.

3.1.3 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes sowie der daran anschließenden Flur geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen. Im Hinblick auf die Erholungseignung erfüllt das Plangebiet keine besondere Funktion.

3.2 Landschaftsplanung

Für den Geltungsbereich dieses Flächennutzungsplanes wurden die landschaftsplanerischen Belange wie

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung
 - 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 des Büro U-Plan vom 06.09.2018 dargelegt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Wohnbaufläche werden bestehende Strukturen in Richtung Nordosten erweitert.

4.2 Grün- und Freiflächen

Mit der Ausweisung von Grünflächen werden Ortsrandeingrünungen als Schnittstellen zur freien Landschaft geschaffen.

4.3 Maßnahmeflächen zum Ausgleich und Ersatz

Konkrete Festlegungen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Gemeinde Sachsenkam liegt nordöstlich der Kreisstadt Bad Tölz und wird durch die Bundesstraße B 13 an das überörtliche Straßennetz angebunden.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch im Bestand vorhandene Gemeindestraßen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Sachsenkam. Der Anschluss ist sofort möglich.

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 (Stand 06.09.2018) verwiesen.

8. Anlagen / Sonstiges

Keine

9. Grundlagen

Keine

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 28.06.2018 bis 30.07.2018 beigelegt.

Bairawies, den 04.01.2018
geändert: 06.09.2018

Sachsenkam, den 31.10.2018...

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam



Robert Beham
Planungsbüro Beham
Architekten und Ingenieure

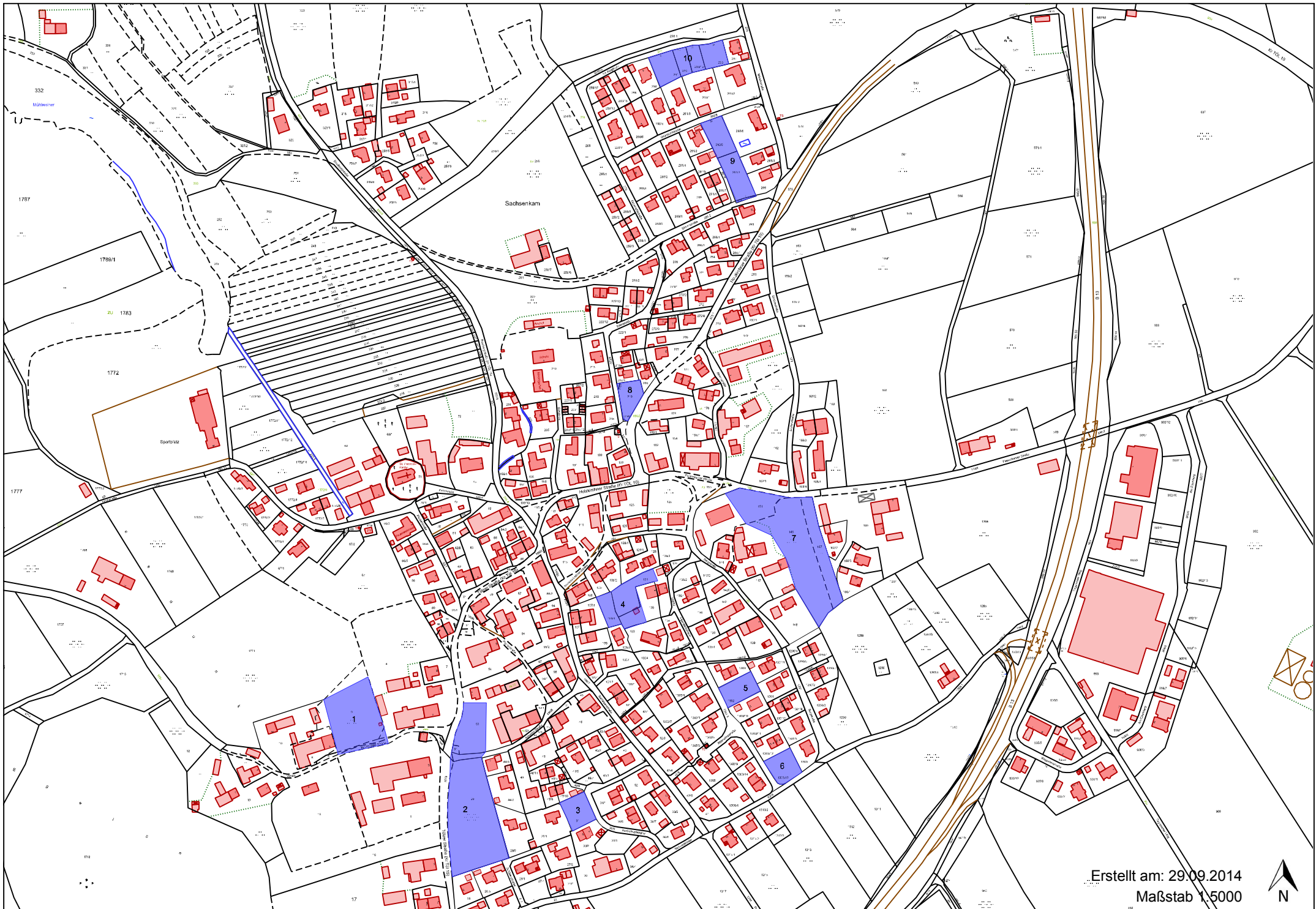


Hans Schneil
(1. Bürgermeister)

11. Anlage zu Ziff. 2.1 c

Begründung zur nicht möglichen Nutzung von innerörtlichen Freiflächen (siehe Lageplan Seite 8):

Parzelle 1 und 2	Privateigentum, das für den Betrieb der Landwirtschaft zwingend erforderlich ist (Weidefläche).
Parzelle 3, 5, 6, 7, 10	Für diese Flächen liegt bereits ein Bebauungsplan vor.
Parzelle 4	Für diese Fläche müsste die Erschließung komplett neu erstellt werden. Weiterhin ist fraglich, ob die Erschließung von den Anliegern ermöglicht wird.
Parzellen 8 und 9	Privateigentum; von den Eigentümern ist keine Überplanung erwünscht.



Sachsenkam

Sportplatz

Erstellt am: 29.09.2014
Maßstab 1:5000

