

Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



Bebauungsplan Nr. 5

"Gewerbegebiet"
10. Änderung

Begründung

Fassung vom: 03.03.2022

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)	4
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
3.2	Landschaftsplanung	5
4.	Städtebauliches Konzept	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2	Bauweise	6
4.3	Gestaltung	5
4.3.1	Dächer	5
4.4	Grün- und Freiflächen	5
5.	Erschließung	6
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	6
5.2	Planstraßen	6
6.	Ver- und Entsorgung	6
6.1	Schmutzwasser	6
6.2	Niederschlagswasser	6
6.2.1	Bereich des Bauraumes 16	6
6.2.2	Überschwemmungsschutz	6
6.3	Öffentliche Verkehrsflächen	6
6.4	Brandschutz	6
6.5	Abfallbeseitigung	6
6.6	Versorgungsanlagen	7
6.7	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	7
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
8.	Umweltbericht	7
9.	Flächenbilanz	8
10.	Anlagen / Sonstiges	8
11.	Verfahren	8

1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB), in der derzeit gültigen Fassung.

1.1 Anlass der Planung

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

Der Bebauungsplan "10. Änderung Gewerbegebiet" wird mit dem Ziel aufgestellt, den Bedarf an Gewerbeflächen der ortsansässigen Betriebe zu sichern.

Die Gemeinde Sachsenkam bekennt sich dazu, die ansässigen Gewerbebetriebe auch künftig am Standort zu halten und zu fördern. Die beiden betroffenen Betriebe der Bauräume 2+16 haben den Bedarf nach einer Wandhöhe von 10,25 m nachvollziehbar dargelegt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird dem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Stärkung des Gewerbes in Sachsenkam Rechnung getragen. Zugleich soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden

1.2 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich zu einem wesentlichen Teil außerhalb des bisherigen Plangebietes. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 902, 905, 903/2, 902/6, 902/7, 902/12, 902/13, 902, 906/6, 906/9, 906/4, 902/10, 902/3 sowie Teilbereich 902/2,164 der Gemarkung Sachsenkam.

1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet schließt im Süden und Westen an eine bestehende Bebauung an. Im Norden bildet die Piesenkamer Straße den Abschluss.

1.2.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Bebauung aus Gewerbebauten.

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

1.2.4 Altlasten

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 stärkt die Wirtschaftsstruktur der Region und schafft die Voraussetzung für eine wettbewerbsfähige Wirtschaft.

Der Bebauungsplan entspricht ausfolgenden genannten Gründen den Vorgaben:

- a) Der Flächenbedarf ist konkret und nachvollziehbar dargelegt.
Neben der gewünschten Nachverdichtung führt die Planung zu Strukturverbesserungen und schafft Arbeitsplätze.
- b) Bei dem Baugebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung einer bestehenden Siedlungsstruktur.
- c) Das Baugebiet liegt direkt an einer bestehenden Erschließungsstraße.
Ein zusätzlicher Flächenbedarf ist nicht erforderlich.

2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)

Die Gemeinde Sachsenkam liegt an einer faktischen Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Sie liegt im allgemeinen ländlichen Raum und befindet sich als ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Im Bebauungsplan werden die allgemeinen Ziele und Grundsätze beachtet.

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



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Reichersbeuern, Dezember 2001



Erweiterung Mai 2015

2.2 Naturschutz

Ohne Relevanz in dem Änderungsverfahren.

2.3 Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

3 Ziele dieses Bebauungsplanes

3.1 Siedlungsentwicklung

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sollen ausschließlich freiraumbezogene Bautypologien entwickelt werden. Vorrangig sollen die Arbeitsbedürfnisse der Bevölkerung gesichert und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht werden (§ 1 Abs 6 BauGB).

3.1.1 Erschließung

Für das Baugebiet sind über den Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließungen nicht erforderlich.

3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Das Ortsbild im Bereich des Baugebietes ist geprägt durch einen großvolumigen Industriebau.

Die Neuplanung der Erweiterung orientiert sich an dem bestehenden Baukörper.

Mit der festgesetzten Ortsrandeingrünung, im östlichen Bereich und Festsetzungen (F.1.2) zur Fassadengestaltung wird die massive Außenwirkung des genannten Industriebaukörpers etwas abgemildert. Dies verbessert das Ortsbild gegenüber dem Istzustand.

3.2 Landschaftsplanung

Ohne Relevanz in dem Änderungsverfahren

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- a) Alle Baugrundstücke werden als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) festgesetzt.
Tankstellen werden ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf besteht.
- b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) festgelegt.
Die festgelegte GRZ (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:
- | | |
|--------------|-------------|
| Bauraum 1 - | 0,59 (0,78) |
| Bauraum 2 - | 0,65 (0,80) |
| Bauraum 16 - | 0,64 (0,80) |
- 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 Ermittlung der Verhältniszahlen ist in einer eigenen, dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Berechnung einschl. Flächenplan ausgearbeitet.
Die Höhe der festgelegten Nutzung entspricht den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.
Die Festsetzung der Obergrenzen ist dem Grundsatz nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden geschuldet.
- c) Die vorgenommene Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhen in Verbindung mit der Festlegung der Höhenlage des fertigen Fußbodens im EG und des umgebenden Geländes, gewährleistet die notwendige Höheneinfügung der Gebäude zur umgebenden Bebauung unter Berücksichtigung der Struktur des Geländes bzw. der bestehenden Straßenhöhen und des Hochwasserschutzes.
- d) Im Bereich des Bauraumes 16 ist das zu dieser Satzung aufgestellte Konzept zur „Behandlung von Niederschlagswasser im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5- Gewerbegebiet, 8. Änderung (Erweiterung)“ einzuhalten. Entsprechend dem Konzept ist eine Unterkellerung in diesem Bereich nicht zulässig, da die Fläche zur Rückhalterung für das Niederschlagswasser genutzt werden muss.

4.2 Bauweise

Die ursprüngliche Festsetzung im BBP als offene Bauweise wird nicht festgelegt.
Die Ausnahme ist aus betriebstechnischen Gründen erforderlich und aus städtebaulicher Sicht akzeptabel, da das Objekt bezüglich seiner Auswirkung (Ortsrand) durch die Ortsrandeingrünung reduziert in Erscheinung tritt.

4.3 Gestaltung

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für die gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige notwendige Festsetzungen getroffen.

4.3.1 Dächer

Für den Bauraum 16, ist nur das Flachdach zulässig. Mindestens 50% der Fläche müssen als Gründach ausgeführt werden. Dies entspricht der Dachform des bestehenden Gebäudes
Für den Bauraum 1 und 2, ist nur ein Satteldach zulässig. Dies entspricht der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

4.4 Grün- und Freiflächen

Grünplanerische Maßnahmen sind Maßnahmen, die zur Gestaltung der Arbeitsqualität, sowie zur Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt beitragen.
Im konkreten Fall dieses Bebauungsplanes werden Festsetzungen zu Flächenentwicklungen und Bepflanzungen getroffen.

5. Erschließung

5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandenen Gemeindestraßen gegeben. Der Bau weiterer öffentlicher Straßen ist nicht erforderlich.

5.2 Planstraßen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandene Gemeindestraße (Am Eisenberg) gegeben. Die Gemeindestraße (Am Eisenberg) endet im südlichen und nördlichen Bereich mit zwei neu zu erstellenden Wendehämmern.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Bestand vorhandenen Abwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Sachsenkam. Die Gemeinde kann den Anschluss kurzfristig realisieren.

6.2 Niederschlagswasser

Die Beschaffenheit des Bodens im Plangebiet und dessen Sickerfähigkeit wurde mittels Schürfgruben und Sickertest festgestellt.

6.2.1 Bereich des Bauraumes 16

Es sind nur partielle Sickerschichten vorhanden.

Der anstehende Boden ist aus statischer Sicht für Gebäudegründungen ungeeignet, weshalb ein Austausch dieser Bodenschicht erforderlich ist. Der Austausch bzw. Volumenbereich zwischen der Aushubsohle der Bauwerke und der Gründungsplatten (Mächtigkeit bis ca. 1,50 m) wird mit Kiesmaterial aufgefüllt. In den Kieskoffer werden Rigolen eingebaut, die an die Sammelrigole - welche sich im Bereich der öffentlichen Ortsrandeingrünung befindet - angeschlossen werden. Da dies die einzig mögliche Variante zur Beseitigung des Niederschlagswassers in diesem Bereich darstellt, ist in der Konsequenz die Errichtung von Kellergeschoßen nicht möglich bzw. nicht zulässig.

Die Niederschlagswasserbeseitigung hat anhand der Vorgaben des Konzepts „Behandlung von Niederschlagswasser im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 5- Gewerbegebiet, 8. Änderung (Erweiterung)“ zu erfolgen.

6.2.2 Überschwemmungsschutz

Aus den dem Baugebiet angrenzenden und geneigte Wiesenflächen ist eine Überschwemmung des Gebietes zu erwarten.

Es werden folgende Maßnahmen getroffen:

Einbau einer Sammelrigole in den öffentlichen Ortsrandbereich und Ableitung in Richtung Südosten. Hierzu wird ein paralleles Wasserrechtsverfahren eingeleitet.

6.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Entwässerungseinrichtungen für die öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bestand vorhanden und erfolgen im Bereich der straßenbegleitenden Grünstreifen. Das Wasser wird über Bankette mit belebten Oberbodenzonen, Schlamm-schächten und Rohrrigolensystemen in den Untergrund eingeleitet.

6.4 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandene, in der Erschließungsstraße liegende Trinkwasserleitung gesichert.

6.5 Abfallbeseitigung

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

6.6 Versorgungsanlagen

Die Versorgung der neuen Baugrundstücke kann durch Erweiterung der in der Gemeinde Sachsenkam vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

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

Im Rahmen der 9. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen beurteilt sowie zum Schutz der Nachbarschaft ein Emissionskontingent L_{EK} unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung gemäß DIN 45961-2006 „Geräuschkontingent“ ermittelt.

Es wird angenommen, dass hervorgerufen durch die Planung, kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr ausgelöst wird, weshalb auf eine weitere 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).

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB, weshalb von einer Notwendigkeit einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

8. Umweltbericht

Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB, weshalb von einer Notwendigkeit einer Umweltbericht abgesehen werden kann.

9. Flächenbilanz

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	30.093,50 m ²
Brutto-Grundstücksfläche	25.924,00 m ²
Netto-Grundstücksfläche	23.908,50 m ²
Private Grünflächen	2.015,50 m ²
Öffentliche Grünflächen	1.180,00 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (Am Eisenberg und Piesenkamer Str.)	2.846,50 m ²

10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind 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 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.12.2021 wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 28.12.2021 bis 08.02.2022 durchgeführt.

11.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) in der Fassung vom 16.12.2021 wurde in der Zeit vom 28.12.2021 bis 08.02.2022 durchgeführt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

11.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.03.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.2022 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den 16.12.2021

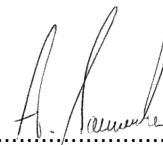
geändert am: 03.03.2022

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam



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



Andreas Rammler
Erster Bürgermeister