

# Gemeinde Sachsenkam

Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen



## Bebauungsplan Nr. 5

**"Gewerbegebiet"**  
12. Änderung

## Begründung

Fassung vom: 01.09.2022

Entwurf und Planung:  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: [info@beham-architekten.de](mailto:info@beham-architekten.de)  
Homepage: [www.beham-architekten.de](http://www.beham-architekten.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung.....	3
1.2	Verfahren.....	3
1.3	Lage im Gemeindegebiet.....	3
1.3.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur.....	3
1.3.2	Orts- und Landschaftsbild.....	3
1.3.3	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	3
1.3.4	Altlasten.....	3
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP).....	4
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
<b>3.</b>	<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b> .....	<b>4</b>
3.1	Siedlungsentwicklung.....	4
3.1.1	Erschließung.....	4
3.1.2	Ortsbild / Landschaftsbild.....	4
3.2	Landschaftsplanung.....	4
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
4.2	Bauweise.....	5
4.3	Gestaltung.....	5
4.3.1	Dächer.....	5
4.4	Grün- und Freiflächen.....	6
4.5	Abstandsflächen.....	6
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>6</b>
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz.....	6
5.2	Planstraßen.....	6
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>6</b>
6.1	Schmutzwasser.....	6
6.2	Niederschlagswasser.....	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
<b>7.</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
<b>8.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b> .....	<b>8</b>
8.1	Allgemeines.....	8
<b>9.</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz</b> .....	<b>9</b>
9.1	Flächen.....	9
9.2	Kosten.....	9
<b>10.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b> .....	<b>10</b>
10.1	Karte 1.....	11
10.2	Karte 2.....	12
<b>11.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>13</b>

# 1 Allgemeines

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB):

## 1.1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist das Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan "12. 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. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Bauräume 1 bis 4 wird dem dringenden Bedarf an Investitionen zur Erhaltung und Stärkung des Gewerbes in Sachsenkam Rechnung getragen. Zugleich soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Der Geltungsbereich der hiesigen Änderung wird bereits durch die 9. Änderung sowie die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 und im nordöstlichen Teilbereich durch die 7. Änderung erfasst. Aufgrund der aktuell absehbaren, konkreten Anforderungen potentiell Ansiedlungswilliger sollen die durch die hiesige 12. Änderung betroffenen (Teil-) Bereiche der besagten Änderungen in einer einheitlichen Änderung erfasst und die insoweit notwendigen Anpassungen auf der Ebene der Festsetzungen sowie der Begründung vorgenommen werden. Hierbei soll die hiesige 12. Änderung die 9. und 11. Änderung vollständig und die 7. Änderung im betroffenen Teilbereich vollständig ersetzen.

## 1.2. Verfahren

Die hiesige Bebauungsplanänderung soll im Verfahren nach § 13 BauGB umgesetzt werden. Die diesbezüglichen Voraussetzungen sind gegeben. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind die 7., 9. und 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet Sachsenkam“ betroffen. Vorliegend wird lediglich die Anordnung der Bauräume sowie der angrenzenden Grünfläche geringfügig den aktuellen Bedürfnissen angepasst. Die Festsetzungen der durch die hiesige Bebauungsplanänderung erfassten Teiländerungen des Bebauungsplans Nr. 5 werden im Übrigen weitestgehend beibehalten. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch wegen der Beibehaltung des verfolgten Planungskonzepts nicht berührt. Die Ausschlussstatbestände nach § 13 Abs. 1 Ziffern 1 bis 3 BauGB sind nicht einschlägig.

## 1.3 Lage im Gemeindegebiet

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich im Geltungsbereich des bisherigen Plangebietes der 7., 9., und 11. Änderung. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern Teilbereich 935, 904, 941/7 und 935/8 der Gemarkung Sachsenkam.

### 1.3.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet schließt im Norden an eine bestehendes Baugebiet an. Im Osten, Westen und Süden grenzt es an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

### 1.3.2 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild ist charakterisiert durch die bestehende Bebauung aus Gewerbebauten, der westlich vorbeiführenden Bundesstraße und im Osten und Süden angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grünflächen.

### 1.3.3 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.

### 1.3.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Hinweise auf Altlasten aus der früheren landwirtschaftlichen Nutzung 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, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

## **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.

Die Gemeinde hat die innerörtlichen Freiflächen untersucht und festgestellt, dass keine Gewerbeflächen zur Verfügung stehen und solche auch nicht entwickelt werden können (siehe Anlage, Flächenplan).

Im Einzelnen ist Folgendes festzustellen:

Fläche 1 – Private Fläche für den dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb.

Fläche 2 – Private Fläche für den dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb. Diese steht absehbar nicht zur Verfügung. Sollte die Fläche (ca. 7000 m<sup>2</sup>) zukünftig zur Verfügung stehen, so ist, bedingt durch die umgebende Wohnbebauung eine Nutzung als Gewerbegebiet nicht realisierbar.

Flächen 3, 4, 5, 6, 8 – Diese Wohnbauflächen liegen in Bereichen von entsprechenden Bebauungsplänen.

Fläche 9 – Das Privatgrundstück steht nicht zur Verfügung und ist aufgrund seiner Größe (ca. 800 m<sup>2</sup>), der Geländestruktur (geneigtes Grundstück) und der umgebenden Wohnbebauung zur Gewerbenutzung (i.S. eines GE) ungeeignet.

Fläche 7 – Die Fläche (ca. 3.000 m<sup>2</sup>) liegt im Bereich eines Bebauungsplanes und ist als Mischgebiet ausgewiesen. Abgesehen davon, dass die Fläche für den konkreten Bedarf (Brauerei) ungeeignet ist steht diese nicht zur Verfügung, da sie der Erweiterung dort ansässiger Betrieb dient.

Fläche 13 – Fläche im Gewerbegebiet. Fläche westlich der Erschließungsstraße ist Erweiterungsfläche für die dort ansässige Bauunternehmung / Zimmerei. Die Fläche östlich der Erschließungsstraße ist gedacht als Erweiterungsfläche für das ansässige Metallbauunternehmen (größter Arbeitgeber der Gemeinde).

Fläche 12 – Privates Einzelgrundstück. Steht nicht zur Verfügung und ist aufgrund seiner Größe nicht relevant.

#### **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.

### **2.2 Naturschutz**

Entfällt

### **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 hinausgehenden verkehrliche Erschließungen erforderlich. Angestrebt wird eine flächensparende Erschließung des Baugebietes.

#### **3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild**

Ohne Relevanz in diesem Änderungsverfahren.

### **3.2 Landschaftsplanung**

Ohne Relevanz in diesem 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 | - | 0,60 | (0,80) |
| Bauraum 2 | - | 0,60 | (0,80) |
| Bauraum 3 | - | 0,60 | (0,80) |
| Bauraum 4 | - | 0,60 | (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, mit Ausnahme von Lagerflächen, die Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO darstellen, für welche die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ von 0,6 nicht gelten soll.

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) Überbaubare Grundstücksflächen  
Die Art der Planung einschl. der baugebietsbezogenen Festsetzungen soll eine hohe Flexibilität im Rahmen der Realisierung gewährleisten.  
Um den künftigen Nutzungen im Geltungsbereich Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, werden großzügige zusammenhängende Bauräume vorgesehen.
- d) Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen nach Art 6 BayBO sind einzuhalten. Es werden keine von der BayBO abweichenden Regelungen getroffen.
- e) Die maximal zulässigen Wandhöhen werden definiert als Abstand zwischen der festgesetzten Höhe der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss in müNN bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.  
In Verbindung mit der gleichzeitigen Festlegung/Darstellung des umgebenden Geländes wird eine eindeutige Festsetzung getroffen, welche die notwendige Höheneinfügung der Gebäude unter Berücksichtigung der modellierten Struktur des Geländes berücksichtigt.  
Siehe hierzu verbindliches Höhenmodell (Beiplan).  
Bezüglich der Geschossigkeit orientiert man sich aus städtebaulichen bzw. ortsplanerischen Gründen an der Bestandsituation. Der Bestand fügt sich in die Umgebung ein und dies soll auch für die Erweiterung gelten.

### **4.2 Bauweise**

- a) Entsprechend der Festsetzung im ursprünglichen BBP wird eine offene Bauweise festgelegt. Zulässig sind nur Einzelhäuser

### **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 alle Dachflächen ist nur das Satteldach zulässig. Dies entspricht der örtlichen Dachform. Aus energetischen Gründen wird für Stellplatzüberdachungen das Pultdach zugelassen, damit darauf PV-Module montiert werden können.

#### **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. Es werden Festsetzungen zu Ortsrandeingrünung und Bepflanzungen getroffen.

#### **4.5 Abstandsflächen**

Die südöstlichen Abstandsflächen des auf dem Grundstück Fl.-Nr. 935/7 befindlichen Gebäudes fallen nach dem Vortrag einer Einwendung zu einem Teil in das Gebiet der hiesigen Bebauungsplanänderung. Dies sei aufgrund der in früheren Fassungen des Bebauungsplans festgesetzten öffentlichen Grünfläche (Ortsrandeingrünung) nach der insoweit erhobenen Einwendung von Seiten der betroffenen Grundstückseigentümerin zulässig, so dass durch die nunmehr im betroffenen Bereich vorgesehene private Grünfläche ggf. abstandsflächenwidrige Zustände eintreten könnten.

Der planbegünstigte Grundstückseigentümer wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine Bewilligung zur Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern sowie zugunsten der Gemeinde Sachsenkam bestellen. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit umfasst eine Abstandsflächenübernahme sowie ein Bauverbot für die von den besagten Abstandsflächen des Gebäudes der Einwendungsführerin betroffene Fläche und erfüllt damit die Voraussetzungen des Art 6 Abs. 2 Satz 3 BayBO.

### **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 erfolgt durch eine zu errichtende öffentliche Straße mit Wendehammer. Ansonsten ist der Zugang durch die im Bestand vorhandenen Gemeindestraßen (Tegernseer Strasse und Waggleitenstrasse) möglich.

### **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**

Zur Feststellung der Sickerfähigkeit des anstehenden Bodens wurden drei Schürfen mit entsprechenden Sickertests durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass eine (gute) Versickerung grundsätzlich möglich ist, und eine Entwässerung über Versickerungseinrichtungen möglich ist. Der Gemeinde ist 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 zu nutzen sind. Entsprechende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erhebliche Auswirkungen von Starkregenereignissen auf das hiesige Plangebiet können bereits aus der topografischen Situation heraus ausgeschlossen werden. So liegt der topografische Tiefpunkt der hier überplanten Fläche südlich des Baugebiets. Eine Gefahr übermäßig stark abfließenden Wassers aus angrenzenden unbebauten Bereichen auf das Plangebiet besteht daher nicht. Vielmehr wird das ggf. bei Starkregenereignissen anfallende Regenwasser in Richtung Süden aus dem Plangebiet abfließen. Ohne gravierende Auswirkungen auf das Plangebiet stellt sich auch das aus Starkregenereignissen möglicherweise resultierende Hangwasser dar. So sind das Baugebiet selbst und die umgebenden Freiflächen, von welchen der Abfluss von Hangwasser in Richtung des Bebauungsplangebiets denkbar wäre, nur sehr schwach hängig ausgebildet. Das Anfallen von übermäßigem Hangwasser im Plangebiet im Falle von Starkregen kann damit gleichermaßen ausgeschlossen werden.“

### **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, Schlammröhrchen und Rohr-Rigolensystemen 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

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Sachsenkam.

### **6.7 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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.

Der Bebauungsplan setzt ein Gewerbegebiet nach §8 BauNVO fest. Betriebswohnungen sollen ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet (65 / 55 dB(A) Tag/Nacht) nahezu auf dem gesamten Plangebiet eingehalten und lediglich im nordwestlichen Bereich der 12.Ä 3 und im südwestlichen Bereich der 12.Ä 4 um bis zu 2 dB(A) tags bzw. 4 dB(A) nachts überschritten wird.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet (69 / 59 dB(A) Tag/Nacht) kann innerhalb der Baugrenzen durchgehend eingehalten werden.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein Gewerbegebiet handelt und Betriebswohnungen nur ausnahmsweise zulässig sind, wird auf die Überschreitung mit Maßnahmen an der Bebauung (ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung und Schallschutzfenster inkl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung) reagiert. Mit diesen Maßnahmen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren der Gebäude gewährleistet.

Die Festsetzung eines Geräuschkontingents bedeutet, dass jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische Maßnahmen zu treffen hat, dass die alleine von seinen Anlagen (einschließlich Verkehr auf dem Werksgelände) in seinem Einwirkungsbereich außerhalb des Gewerbegebiets verursachten Geräusche keinen höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung mit dem Geräuschkontingent abgestrahlt würden. Der Nachweis muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Für die Festsetzung der Emissionskontingente wurde die Vorbelastung aus den Gewerbeflächen der 6., 7. und 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet“ berücksichtigt. Darüber hinaus wurde eine Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts angestrebt, so dass eine Erweiterung des Gewerbegebiets möglich ist. Nachts sind alle GE-Flächen emissionsbeschränkend kontingentiert.

Die DIN 4109 ist eine bauliche DIN-Norm, „Stand der Baukunst“ und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten

**Begründung** - Bebauungsplan Nr. 5 - Gewerbegebiet; 12. Änderung, Gemeinde Sachsenkam

umzusetzen und zu beachten. Mit dem Ansatz, dass der  $IRW_{TAL\ddot{a}rm}$  für ein Gewerbegebiet eingehalten, aber ausgeschöpft wird, resultiert in Bezug auf den Tagzeitraum ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 68 dB(A) bis 72 dB(A) und für den Nachtzeitraum von 68 dB(A) bis 73 dB(A).

## 7. Umweltbericht

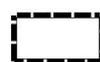
Die Gemeinde Sachsenkam beabsichtigt die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet, Gemeinde Sachsenkam im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Demzufolge unterliegt die Bebauungsplanänderung keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzuwenden.

## 8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

### 8.1 Allgemeines

Die Gemeinde Sachsenkam beabsichtigt die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet, Gemeinde Sachsenkam im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen. Demzufolge unterliegt die Bebauungsplanänderung keiner Pflicht zur Umweltprüfung. § 1 a Abs. 2 und 3 BauGB (Bodenschutzgrundsätze und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) sind anzuwenden.

Der Umgriff der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet entspricht weitgehend dem Umgriff der rechtskräftigen 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet aus dem Jahr 2021.



Planbereich der 12. Änderung des BPL Nr. 5 - Gewerbegebiet



Planbereich der rechtskräftigen 9. Änderung des BPL Nr. 5 - Gewerbegebiet

Zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet wurde die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit folgendem Ergebnis im Rahmen der Umweltprüfung angewendet:

#### Auszug aus dem Umweltbericht zur 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet (Januar 2021):

„Der sich aus der Planung ergebende Bedarf an Ausgleichsflächen wurde nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BayStMLU 2003) mit gesamt 6.213 m<sup>2</sup> ermittelt.

Das Ausgleichserfordernis wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes realisiert, indem die 3.826 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche (Ortsrandeingrünung) als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt wird. Durch einschürige Mahd ab dem 01.07. im Hangbereich sowie durch zweischürige Mahd ab dem 15.06. auf der sonstigen Fläche, jeweils mit Abfuhr des Mähgutes wird die Fläche extensiviert. Auf eine Weidenutzung ist dabei ebenso zu verzichten, wie auf den Einsatz von organischem und mineralischem Dünger und von Pestiziden. Zugleich wird im Anschluss an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine 2.625 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 935, Gemarkung Sachsenkam als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet Gemeinde Sachsenkam als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche zugeordnet (s. Ausgleichsplan).

Die Maßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan sowie durch Eintrag einer

**Begründung** - Bebauungsplan Nr. 5 - Gewerbegebiet; 12. Änderung, Gemeinde Sachsenkam

Grunddienstbarkeit gesichert.

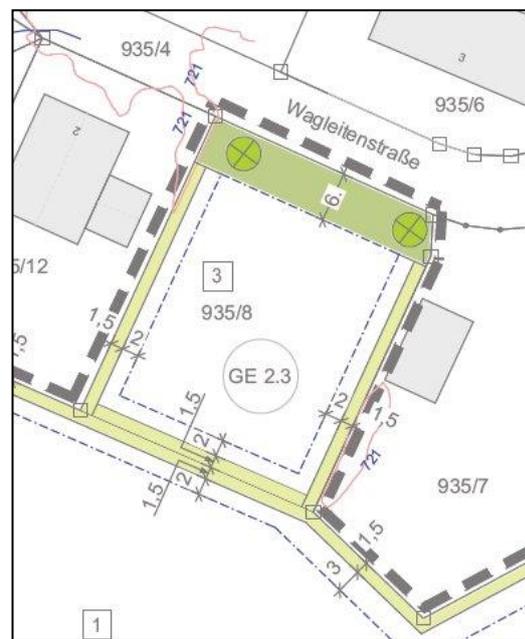
Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Beeinträchtigungen können durch die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden, indem sowohl eine naturschutzfachliche Aufwertung als auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes erzielt wird“ (Planungsbüro U-Plan).

Im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet ist zu beurteilen, inwieweit das Plankonzept der Bebauungsplanänderung eine über die Ausgleichsverpflichtung, die durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet ausgelöst wurde, zusätzliche Ausgleichsverpflichtung bedingt.

Der Bereich, welcher in der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet zusätzlich zu den Flächen, die bereits in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 - Gewerbegebiet berücksichtigt wurden, überplant wird, ist bereits in der rechtskräftigen 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 Gewerbegebiet aus dem Jahr 2011 erfasst. Durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Eingriffe ausgelöst, die nicht bereits durch die rechtskräftigen 7. und 9. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 5 zulässig gewesen sind. Die nachfolgenden Auszüge aus den Plankonzepten der 7. und 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 verdeutlichen dies.



Rote Umrahmung: Teilbereich der 7. Änderung des BPL Nr. 5, welcher bereits im Rahmen der 9. Änderung des BPL Nr. 5 geändert wurde und für welchen im Rahmen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Ausgleichsflächen festgesetzt wurden.



Auszug aus dem Entwurf der 12. Änderung des BPL Nr. 5

## 9. Flächen- und Kostenbilanz

### 9.1 Flächen

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	23.043,00 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundstücksfläche	17.634,00 m <sup>2</sup>
Netto-Grundstücksfläche	15.358,50 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	2.275,50 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen u. Energieversorgung+ Wasserversorgung	3.897,50 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.511,00 m <sup>2</sup>

### 9.2 Kosten

Keine Ausführungen

## **10. Anlagen / Sonstiges**

10.1 Der Begründung liegt ein Schallschutzbericht Mai 2022, gefertigt vom IB C.Hentschel Consult bei.

10.2 Der Begründungen liegen Planskizzen aus dem Umweltbericht zur 9. Änderung des BPL Nr. 5 - Gewerbegebiet, Januar 2021 bei.

Karte 1: Beeinträchtigungsintensität, Ausgleichsbedarf, Ausgleichsflächen

Karte 2: Ausgleichsplan

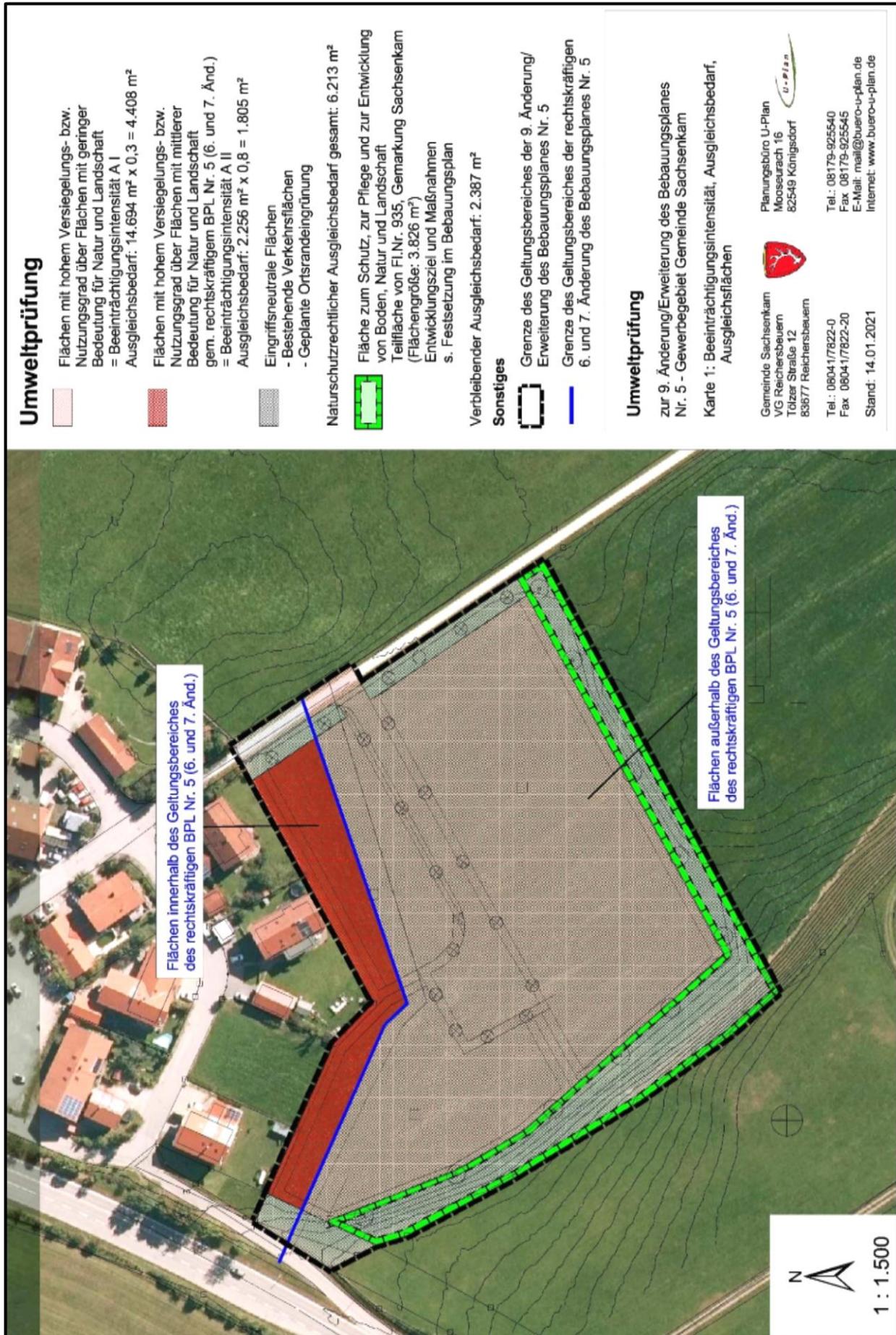
10.3 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.

10.4 Vorrassichtliche 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.

## 10.1 Anlage Karte 1



## 10.2 Anlage Karte 2



## 11. Verfahren

### 11.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.06.2022 wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB mit der Begründung in der Zeit vom 11.07.2022 bis 11.08.2022 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 30.06.2022 wurde in der Zeit vom 11.07.2022 bis 11.08.2022 durchgeführt (§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB).

### 11.3 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Sachsenkam hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..01.09.2022.. den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.09.2022 gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachsenkam, den 19.10.2022

geändert am: ...../.....

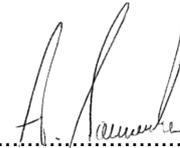
Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam



.....

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



.....

Andreas Rammler  
Erster Bürgermeister